



Vlaanderen
is kwaliteitsvolle
omgeving

Ruimtelijke analyse

van de inventaris leegstaande en verwaarloosde
bedrijfsruimten

► VERSIE 09/2025

RUIMTELIJKE ANALYSE VAN DE INVENTARIS LEEGSTAANDE EN VERWAARLOOSDE BEDRIJFSRUIMTEN

Dit rapport bevat de mening van externe auteur(s) en niet noodzakelijk die van de Vlaamse overheid.

COLOFON

Verantwoordelijke uitgever

Toon Denys, secretaris-generaal
Departement Omgeving
Koning Albert-II laan 15 bus 553, 1210 Brussel (postadres)
vlaanderen.be/omgeving

Een uitgave van het Departement Omgeving, afdeling Vlaams Planbureau voor Omgeving
vpo.omgeving@vlaanderen.be

Auteurs

Brecht Vandekerckhove, Atelier Romain
Alexander Decaluwe, Atelier Romain

Publicatiedatum

X

Depotnummer

X

Inhoudstafel

Samenvatting	8
Conclusies	8
Aanbevelingen	9
1. Overzicht inventaris leegstaande/verwaarloosde bedrijfsruimten.	16
Kort overzicht	16
Regelgeving	18
Wat staat er op de inventaris?	20
Opzet van het onderzoek	21
Problemen bij kwantiteit en kwaliteit van de dataset	22
2. Basisanalyse van de sites in de inventaris.	26
Aantal jaar op de inventaris	28
Leegstand/verwaarlozing	29
Omschrijving	30
Vloeroppervlakte	31
Voormalige activiteit	32
Opschortingen	34
Schrappingen	35
Eigenaarschap	36
Rechtspersonen	37
Activiteit huidige eigenaar	38
Conclusies	40
3. Ruimtelijke analyse van de sites in de inventaris.	44
Inventarisatie: intergemeentelijke verschillen	46
Inventarisatie: interregionale verschillen	48
Bestemming	64
Perceeloppervlakte	65
Indeling statistische sectoren	66
Kerngebondenheid	67
Kernwinkelgebied	68

Erfgoed	69
Voorzieningenniveau	70
Knooppuntwaarde	71
Hinder: seveso	72
Hinder: geluid	73
Bodemvervuiling	74
Overstromingsgevoeligheid	76
Beschermde natuur	77
Ligging op bedrijventerreinen groter dan 10ha	78
Conclusies	80
4. Afbakenen types leegstaande bedrijfsruimten	84
Locatie	86
Gekruiste parameters: Locatie x Functie	90
Gekruiste parameters: Functie x Bestemming	100
Gekruiste parameters: Bestemming x Locatie	102
Gekruiste parameters: Bestemming x Oppervlakte	104
Afbakenen types leegstaande bedrijfsruimten	106
Bedrijfsruimten met een voormalige agrarische functie	110
Logistieke ruimten en nijverheidsgebouwen in woonbestemming	112
Winkels en commerciële ruimtes in kernen	114
Sites in bestemming bedrijvigheid op bedrijventerreinen kleiner dan 10ha	116
Sites groter dan 1,8 ha in een harde bestemming	118
Horeca op perifere locaties	120
Conclusie	122
5. Naar een proactief afwegingskader	126
Drie momenten om proactief in te grijpen	127
Stap 0: inventarisatie	127
Stap 1: kwantitatieve check	128
Stap 2: kwalitatieve check	129
Mapping	129
Bijlagen	142
ERD databank	142
Bodemvervuiling: vervolgacties	143
Lijst met figuren	144

SAMENVATTING

Samenvatting

Situering opdracht

De dataset (inventaris) leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten van het departement Omgeving geeft een overzicht van de leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten in Vlaanderen. Het gaat om een inventaris die jaarlijks voor 1 maart door de gemeenten doorgegeven wordt. Het bevat de leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten die groter zijn dan 500m² en waar minstens 1 bedrijfsgebouw aanwezig is. Het aantal jaarlijks opgenomen bedrijfsruimten zit rond een grootteorde van 2500 sites. In deze studie analyseren we voornamelijk het potentieel van deze dataset en de kenmerken van de bedrijfsruimten die zijn opgenomen tot de dataset in de periode 2019 - 2024.

Met de Bouwshift, de Strategische Visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen en de transitie naar circulair ruimtegebruik in het achterhoofd, vormen leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten namelijk een kans om uitholling en uitdijen van gebieden met bedrijvigheid tegen te gaan en het bestaande ruimtebeslag zo optimaal mogelijk in te zetten. Inzicht in hoe groot het probleem van leegstand en verwaarlozing is, waar deze bedrijfsruimten zich voornamelijk situeren, waarom ze niet vlot hergebruikt worden en wat dit betekent voor de kansen van deze ruimten, ontbreekt nog.

De centrale vraag van dit onderzoek luidt: Wat is de potentie van de dataset i.f.v. het bevorderen van een 'beter' ruimtegebruik (niet leegstaan)? Met andere woorden: welke types bedrijfsruimten hebben een gerichte opvolging nodig om structurele leegstand te vermijden?

Methodiek

In het eerste luik van deze studie onderzoeken we de niet-ruimtelijke parameters op basis van gegevens die reeds in de dataset aanwezig zijn. Daarbij kiezen we de duur van de opname op de inventaris als bepalende factor.

In het tweede luik van deze studie voegen we percelen toe aan de dataset, waarmee we de inventaris ruimtelijk maken. Deze ruimtelijke component stelt ons in staat om de inventaris te vergelijken met andere gebiedsdekkende ruimtelijke datasets. Zo voegen we nieuwe informatie toe aan de inventaris om tot een verrijkte dataset te komen.

Uit deze verrijkte dataset kiezen we de parameters die een uitgesproken invloed hebben op de duur van de leegstand en die een voldoende groot deel van de dataset beschrijven. We weerhouden daarbij volgende parameters: de voormalige functie, de bestemming, de perceeloppervlakte en de locatie.

Vervolgens bakenen we de types leegstaande bedrijfsruimten af op basis van de vier bovengenoemde parameters. Daarbij houden we rekening met de herinvullingsmogelijkheden en de duur van de leegstand. De types met een gemiddelde leegstandsduur langer dan drie jaar worden aangeduid als types die een gerichte opvolging vragen.

Tenslotte werken we in het laatste hoofdstuk een proactief afwegingskader uit. In dit afwegingskader geven we een eerste aanzet tot het ontwikkelen van een strategie per type leegstaande bedrijfsruimte.

Conclusies

Een eerste vaststelling is dat de inventarisatie gebrekkig is. Zo heeft één op de vijf gemeenten minder dan één site per jaar geïnventariseerd. Daarom kan de inventaris niet gezien worden als een representatie van leegstand in Vlaanderen.

Sommige voormalige economische activiteiten komen disproportioneel veel voor op de inventaris. Zo heeft 21% van de inventaris "Landbouw, jacht en aanverwante diensten" als voormalige activiteit. Bedrijfsruimten met deze voormalige activiteit staan ook het langst op de inventaris.

De overige veel voorkomende activiteiten zijn kleinhandel (18%), overige diensten (13%), hotels en restaurants (9%), Verkoop en reparatie van auto's en motorrijwielen; kleinhandel in motorbrandstoffen (6%).

Leegstand op bedrijventerreinen groter dan 10ha wordt doorgaans beëindigd voor de heffing geheven wordt. Dat toont aan dat het instrument daar werkt zoals bedoeld of dat er op bedrijfsruimten in deze omgeving een snellere rotatie zit.

Bedrijfsruimten met een voormalige horecafunctie staan langer leeg dan bedrijfsruimten met een retailfunctie.

Bestemming heeft een grote invloed op de duur van de leegstand. Deze is langer in zachte bestemmingen en het kortst in bestemming bedrijvigheid.

Pandeigenschappen zoals de perceeloppervlakte, de aanwezigheid van een erfgoedwaarde en de aanwezigheid van een bodemvervuiling hebben een negatieve invloed op de duur van de leegstand.

In de inventaris kunnen types leegstaande bedrijfsruimten worden afgebakend op basis van hun voormalige functie, bestemming, oppervlakte en ligging. Aan elk type kan vervolgens een ruimtelijk gedifferentieerde strategie worden gekoppeld.

De meest voorkomende types zijn: bedrijfsruimten met een voormalige agrarische functie (21% van de inventaris), bedrijfsruimten op bedrijventerreinen groter dan 10 ha (17%), voormalige logistieke ruimten en nijverheidsgebouwen in woonbestemming (16%) en winkels & commerciële ruimtes in kernen (16%).

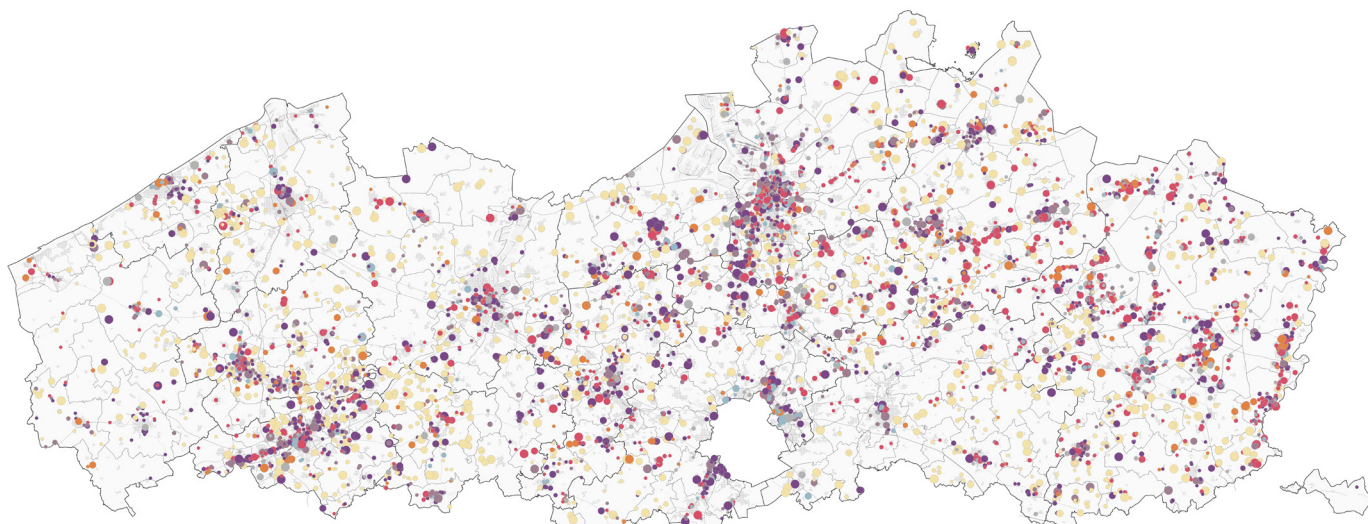
Aanbevelingen

1) Zet in op een betere, administratief minder zware inventarisatie

Een eerste aanbeveling is een verbetering van de inventarisatie an sich. Als men niet weet wat leegstaat kan men de doorwerking van het instrument niet goed monitoren. Dit kan verbeterd worden door te werken met een Vlaamse vermoedenslijst en een voorlopige inventaris op basis van interne bronnen, ontsloten via een online platform zoals beschreven in het adviesrapport van VLAIO over de optimalisatie van de leegstandsinventaris. Het is daarbij belangrijk dat gemeenten eenvoudig met de inventaris kunnen blijven werken, aangezien de heffing niet voldoende inkomsten oplevert om de geïnvesteerde uren te verantwoorden.

FIG 1:
Bedrijfsruimten op de inventaris leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten, periode 2019 - 2024,
ingedeeld volgens voormalige functie

bron: eigen verwerking



Aanvullende onderzoeksmogelijkheden

Naast de Vlaamse inventaris van leegstaande bedrijfsruimten bestaan er ook nog gemeentelijke inventarissen, zoals bijvoorbeeld het geval is in Knokke-Heist en Mechelen. Om beter inzicht te krijgen in de huidige aanpak van leegstand, is het volgens ons belangrijk om een duidelijk overzicht te hebben van alle bestaande regelgevingen rond de leegstand van bedrijfsruimten. Neem hiervoor contact op met gemeenten die een eigen reglement hebben. Bekijk welke inventarissen zij hanteren en hoeveel sites uitsluitend onder het gemeentelijk reglement vallen. Inventariseren zij alle soorten bedrijfsruimten, of focussen zij op een specifiek type leegstaande bedrijfsruimte? Waarom nemen zij niet deel aan de Vlaamse inventaris? En hoe past de leegstandsheffing in hun ruimtelijk beleid?

We bevelen aan om ervoor te zorgen dat gemeenten die reeds over een eigen inventaris en heffing beschikken, toch een meerwaarde ervaren bij deelname aan de Vlaamse inventaris. Dit kan door hen bijkomende ondersteuning te bieden, of door het proces zo te faciliteren dat het toevoegen aan de Vlaamse inventaris geen dubbel werk betekent maar juist complementair wordt aan hun eigen werking.

2) Voer een aantal kwantitatieve analyses standaard uit en voeg de resultaten hiervan toe aan het registratieattest.

Tijdens de studie stelden we vast dat bepaalde pandeigenschappen, zoals erfgoedwaarde, bodemvervuiling en zachte bestemmingen, vaker voorkomen bij

bedrijfsruimten die langer op de inventaris blijven staan. Onze aanbeveling is om de inventaris standaard ruimtelijk te maken en systematisch enkele zaken te controleren. Die controles kunnen vervolgens worden gebruikt om eigenaars van sites op de inventaris te sensibiliseren. Dat kan door deze informatie standaard toe te voegen aan het registratieattest.

Een site met bodemvervuiling blijft doorgaans langer leegstaan en brengt hogere kosten en risico's mee, waardoor hergebruik minder aantrekkelijk is. Eigenaars kunnen hierover gewaarschuwd worden terwijl ze geïnformeerd worden over de opschortingsmogelijkheden. Momenteel wordt de opschorting voor bodemvervuiling amper aangevraagd. Hier is nog ruimte voor verbetering.

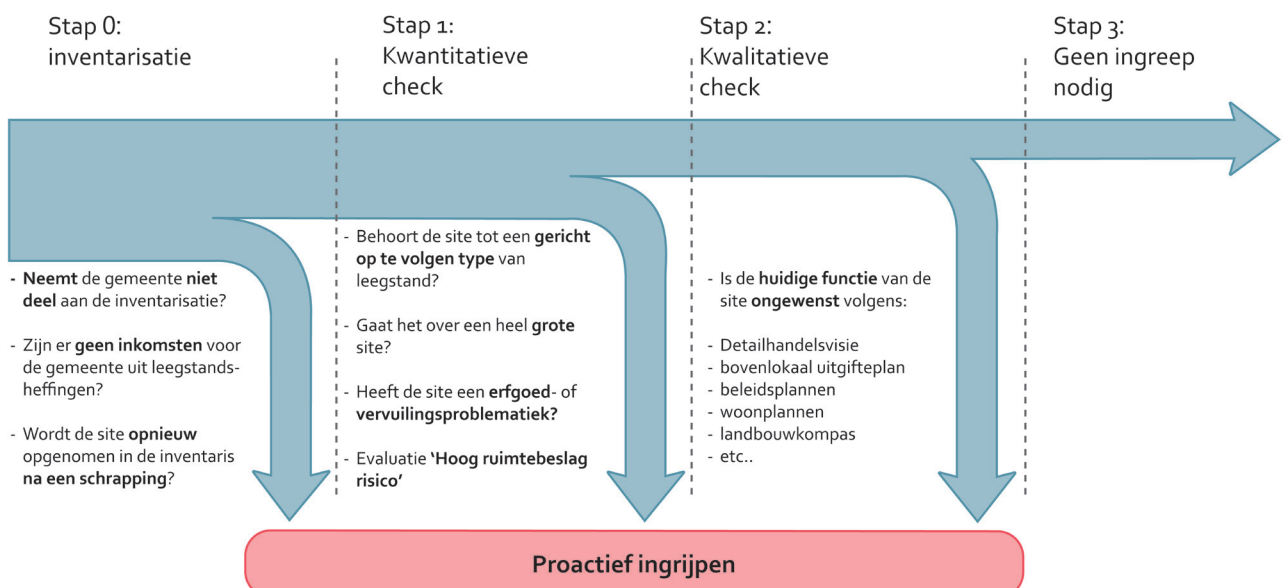
Hetzelfde geldt voor erfgoed. Bedrijfsruimten met een erfgoedwaarde blijven langer op de inventaris, terwijl langdurige leegstand en verwaarlozing net slecht is voor het behoud van het gebouw. Informeer eigenaars daarom over de mogelijkheden van subsidies voor herbestemmingswerken of nieuwbouwingrepen uitgereikt door het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Tenslotte zijn er een aantal types leegstaande bedrijfsruimten afgebakend, zoals bedrijfsruimten met een voormalige agrarische functie, die een gerichte opvolging vragen. Deze sites blijven langer op de inventaris staan dan de voorziene termijn van drie jaar. Gebruik de dataset om dit type bedrijfsruimten proactief te detecteren, zodat de bevoegde instanties tijdig kunnen worden betrokken en eigenaars tijdig kunnen worden gesensibiliseerd.

FIG 2:

Schema proactief ingrijpen

bron: eigen verwerking



Aanvullende onderzoeksmogelijkheden

Naast de GIS-analyse die wij in deze studie hebben uitgevoerd, bestaan er nog twee andere studies binnen het Departement Omgeving die gebruikt kunnen worden om automatisch de wenselijkheid van mogelijke invullingen van een site in te schatten. Het GIS-protocol uit **“Kwantitatieve en kwalitatieve ruimtelijke evaluatie van onbebouwde percelen met een harde bestemming met hoog ruimtebeslagrisico in Vlaanderen”** kan aangeven of omzetting naar open ruimte aangewezen is, of dat een andere invulling zoals wonen, bedrijvigheid, recreatie of gemeenschapsvoorzieningen wenselijk is. Door het GIS-protocol van deze studie toe te passen op de dataset kan er meer inzicht verworven worden in de beleidsmatig gewenste invulling van de verschillende bedrijfsruimten.

Er wordt momenteel een **eerste atlas van hefboomplekken in Vlaanderen** opgesteld, voorlopig voor een testgebied in de Vlaamse Rand. In 2025 start de uitwerking van optimale ontwikkelingsvoorwaarden voor de hefboomplekken in deze atlas. De ligging van de bedrijfsruimte binnen deze atlas geeft aan of deze locatie als hefboomplek voor een duurzame ruimtelijke transformatie gebruikt kan worden. Op het moment dat deze atlas klaar is voor het Vlaams Gewest lijkt het ons een grote meerwaarde om de dataset hieraan te toetsen.

Tenslotte zijn er nog een aantal zaken die we binnen deze studie niet hebben onderzocht, maar die volgens ons wel waardevolle inzichten kunnen opleveren.

- **Koppeling met het Omgevingsloket**
Dit laat weten of een functiewijziging is aangevraagd. Het gegeven of er een omgevingsvergunning is ingediend en die al dan niet is goedgekeurd of geweigerd, geeft aan of de nieuwe functie wenselijk is op deze locatie.
- **Wijze waarop leegstand beëindigd werd**
Is de oude invulling hernomen of heeft de site een nieuwe functie gekregen? Is deze nieuwe invulling ‘beter’ dan de vorige? En heeft de opname op de inventaris een gewenst effect gehad na schrapping?
- **Effectieve heffing per site**, zowel via de gemeentelijke als via de gewestelijke belasting. Dit kan inzicht geven in de vraag of het instrument leegstandsheffing werkt zoals het ontworpen is. Een samenwerkingsovereenkomst met VLABEL is hiervoor cruciaal.

- **Redenen van leegstand bij voormalige landbouwsites**
Aangezien 21% van de inventaris bestaat uit voormalige landbouwbedrijven, en dit type bedrijfsruimte het langst leegstaat, bevelen we aan om de reden van leegstand voor dit type verder te onderzoeken. Uit de databank weten we bijvoorbeeld niet wat het totale landbouwareaal is dat bij de bedrijfsruimte hoort. Ook is niet bekend waarom de site leeg is komen te staan: waren er problemen bij het verkrijgen van een nieuwe vergunning in verband met stikstof, was landbouw op deze locatie niet meer economisch rendabel, of is de landbouwer met pensioen gegaan en werd er geen opvolger gevonden?

3) Presenteer het inventariseren van leegstand als een integraal onderdeel van het gemeentelijk ruimtelijke beleid rond bedrijvigheid, detailhandel, wonen, landbouw en toerisme.

Werk daarbij strategieën uit voor gemeenten die willen inzetten op ruimtelijk beleid, maar niet de capaciteit hebben om deze zelf te ontwikkelen.

Aangezien 22,1% van de gemeenten nauwelijks deelneemt aan de inventarisatie en de meeste gemeenten er financieel nauwelijks voordeel uit halen, moet de manier waarop het instrument wordt gepresenteerd herzien worden.

We bevelen aan om het inventariseren van leegstand als uitvoeringsinstrument te koppelen aan andere gemeentelijke instrumenten. Het opstellen van een ruimtelijk beleidsplan, met een beleidskader voor wonen, open ruimte én bedrijvigheid, biedt daarbij het uitgelezen moment om een duidelijk afwegingskader te ontwikkelen over de mogelijke invullingen van leegstaande bedrijfsruimten binnen de gemeente.

In hoofdstuk vijf halen we drie gemeenten aan die het inventariseren van leegstand uitvoeren in functie van bedrijvigheid, leegstand en wonen.

Zo zet stad Lier in het beleidskader Economie van hun ruimtelijk beleidsplan in op de optimalisatie van de bestaande bedrijventerreinen. Daarbij wordt het vermijden van structurele leegstand aangehaald als een onderdeel van de acties in het behouden van een actief aanbod van economische ruimte op hun grondgebied.

De gemeente Knokke-Heist stelde een strategisch commercieel plan op. Dit plan dient als richtinggevend kader voor het detailhandelsbeleid en leidde tot de afbakening van de kernwinkelgebieden en het opstellen van een gemeentelijke leegstandsheffing.

Ten slotte zet Stad Turnhout in op het begeleiden van eigenaars die een leegstaand handelspand in de aanloopstraten naar het kernwinkelgebied willen omvormen tot betaalbare huurwoningen.

We bevelen aan strategieën uit te werken op basis van reeds bestaande toolboxes, afwegingskaders en instrumenten. Hoofdstuk vijf bevat daarbij een niet-limitatieve lijst.

4) Stel prioriteiten vanuit het Vlaams beleid en zet samenwerkingsovereenkomsten op met andere relevante beleidsniveaus.

Niet elk type leegstaande bedrijfsruimte is even relevant voor het Vlaamse bestuursniveau. Sommige zaken lenen zich beter voor opvolging door gemeenten, terwijl andere kwesties de lokale schaal overstijgen en dus gebaat zijn bij een bovenlokaal kader en bijhorende ondersteuning. We bevelen daarom aan om de volgende prioriteiten te stellen:

- **Regio-overstijgende bedrijvigheid**

De ruimte op grote bedrijventerreinen is kostbaar. Om het goed functioneren van deze bedrijventerreinen te blijven garanderen is het vermijden van structurele leegstand cruciaal. Daarnaast zijn gemeenten vaak niet de beheerders van deze grote bedrijventerreinen, waardoor het inventariseren meer samenwerking vraagt. Volgens de stuurgroep is er bij buitenlandse investeerders en bedrijven een specifieke vraag naar grote bedrijfsruimten met een goede multimodale ontsluiting. Zorg er daarom voor dat dit type bedrijfsruimten systematisch en automatisch wordt doorgestuurd tussen de gemeenten, de beheerders van de bedrijventerreinen en de partners binnen de Vlaamse regering, wanneer ze op de inventaris geregistreerd worden.

- **Landbouw en andere economisch activiteiten in de open ruimte**

Gelet op het grote aandeel leegstaande of verwaarloosde agrarische bedrijfsruimten, namelijk 21% van de totale inventaris, is het aangewezen het Agentschap Landbouw & Zeevisserij te betrekken bij de aanpak van deze problematiek. Ook samenwerking met de provincies kan hierbij een belangrijke rol spelen. De provincies zijn bevoegd voor een geïntegreerde plattelandsontwikkeling

en ontwikkelden in West-Vlaanderen, Oost-Vlaanderen en Antwerpen reeds een afwegingskader voor het hergebruik van hoeves. Bovendien komen omgevingsvergunningen van Klasse 1 altijd rechtstreeks bij de provincies terecht.

Leegstand kan ook een kantelpunt zijn om de open ruimte te herstellen. Wanneer een site leeg komt te staan in of nabij een waardevol natuurgebied, kan dat het moment zijn om de economische activiteit te beëindigen. Hiervoor is een gericht uitdoofbeleid nodig, in samenwerking met de Vlaamse Landmaatschappij en het Agentschap Natuur & Bos

Daarbij kunnen bovengenoemde organisaties ook ondersteuning bieden bij het inventariseren van leegstand binnen waardevolle natuurgebieden.

- **Bedrijfsruimten met een erfgoedwaarde**

Agentschap Onroerend Erfgoed is verantwoordelijk voor de strategische planning en regelgeving omtrent erfgoed. Gelet op het feit dat 13,8% van de bedrijfsruimten op de inventaris juridisch beschermd erfgoed bevat, dat deze bedrijfsruimten doorgaans langer leegstaan en dat een langere duur van leegstand leidt tot meer verwaarlozing lijkt een samenwerkingsovereenkomst met het Agentschap ons een grote meerwaarde.

Daarbij verwijzen we specifiek naar het onderzoeksrapport 'Erfgoed als Hefboom' dat verscheen in het voorjaar van 2024. Dit onderzoek stelt een geïntegreerde beleidsaanpak voor waarbij vanuit flankerende beleidsdomeinen nieuwe betekenislagen worden gegeven aan erfgoed. Dit onderzoeksrapport geeft een waaier aan mogelijkheden die als leidraad kunnen dienen bij het herinvullen van leegstaande bedrijfsruimten met een erfgoedwaarde.

Ook Toerisme Vlaanderen kan hier een rol spelen. Leegstaande hoeves met een erfgoedwaarde hebben de potentie om een nieuwe toeristisch-recreatieve of landbouwverbreedende invulling te krijgen, enkel en alleen wanneer ze in hun huidige vorm niet langer geschikt zijn voor landbouw. Daarnaast staat er ook een aanzienlijk deel leegstaande voormalige horecagelegenheden op de inventaris.

- **Bedrijfsruimten groter dan 2 ha**

Grote bedrijfsruimten zijn door hun omvang doorgaans complexer om te herontwikkelen, tegelijk laat hun omvang het ook toe dat er een groter ruimtelijke

rendement behaald wordt. Het is essentieel dat er vanuit de Vlaamse overheid mee aan tafel wordt gezeten bij dit type bedrijfsruimten.

Dit ruimtelijke rendement kan zowel voor verdichting als voor open ruimte behaald worden. Zo verwijzen we naar de CAT-site in Vilvoorde als een plek met een enorm potentieel tot verdichting en de Florival-site in Huldenberg, waar leegstand kan worden aangepakt om de open ruimte te herstellen.

**OVERZICHT
INVENTARIS LEEGSTAANDE
EN/OF VERWAARLOOSDE
BEDRIJFSRUIMTEN**

1. Overzicht inventaris leegstaande/verwaarloosde bedrijfsruimten

Kort overzicht

De inventaris | wat

De inventaris is een dataset van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten groter dan 500 m² in Vlaanderen.

Meer details zijn terug te vinden via onderstaande link:
<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/inventaris-leegstaande-en-of-verwaarloosde-bedrijfsruimten>

Beheer en inventarisatie | wie

De dataset van de inventaris wordt beheerd door het Departement Omgeving.

Gemeenten zijn verplicht jaarlijks een lijst van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten op hun grondgebied op te stellen en deze voor 1 maart aan het Departement Omgeving te bezorgen.

Binnen go dagen na ontvangst van de gemeentelijke lijst beslist het Departement Omgeving of de bedrijfsruimte in de inventaris wordt geregistreerd.

Binnen het Departement Omgeving loopt momenteel een traject om de inventarisatie te digitaliseren.

Ruimtelijke analyse leegstand | waarom

Leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten bieden kansen het huidige ruimtebeslag efficiënter te benutten door de leegstand te beëindigen. Er ontbreekt echter inzicht in de omvang, ligging, oorzaken van leegstand en waarom ze niet vlot hergebruikt worden.

Potentie van de dataset blootleggen | hoe

We voeren twee analyses uit.

Eerst voeren we een basisanalyse uit van (niet ruimtelijke) data die reeds in de inventaris aanwezig is.

Daarna voeren we een ruimtelijke analyse uit. Eerst voegen we een geometrie toe aan de dataset; vervolgens kruisen we die met andere gebiedsdekkende ruimtelijke datasets om een verrijkte dataset te bekomen.

In deze verrijkte dataset bakenen we types bedrijfsruimten af. We bepalen daarbij de bedrijfsruimten die gerichte opvolging nodig hebben.

We bakenen types leegstaande bedrijfsruimten af zodat we:

- Prioriteiten kunnen leggen bij de meer problematische types leegstand.
- Specifieke strategieën kunnen ontwikkelen afhankelijk van het type leegstand.
- De stap kunnen zetten van een passief beleid naar een proactief en ruimtelijk gedifferentieerd beleid.

Beleidskaders

Het instrument 'Inventaris leegstaande/verwaarloosde bedrijfsruimten' werd opgesteld in uitvoering van het Decreet houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten (19/04/1995).

Het inventariseren van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten ligt in lijn met de Bouwshift, de Strategische Visie van het BRV en circulair ruimtegebruik.

Beleidsnota Omgeving 2024 - 2029. Jo Brouns

OD1.3: De bouwshift vraagt grondbeleid

"...In kader van het optimaal ruimtegebruik willen we langdurige leegstand of verwaarlozing van gebouwen vermijden. Dit is een doelstelling die geldt voor alle types van panden, in alle bestemmingszones. We zetten maximaal in op circulair ruimtegebruik, hierdoor reduceren we het bijkomend ruimtebeslag. Tegelijk zetten we in op een grondbeleid in functie van het bewaren en waar mogelijk herstellen van de open ruimte (zie OD 3.4). Grondbeleid kan ook ingezet worden in functie van het activeren van onderbenutte economische gebieden, wat belangrijk is om bijkomend ruimtebeslag te voorkomen."

Opbouw rapport

In hoofdstuk 1 geven we een overzicht van de regelgeving, een overzicht van de inhoud van inventaris, de opzet van het onderzoek en bepalen we de duur van opname op de inventaris als de belangrijkste factor.

In hoofdstuk 2 analyseren we wat reeds in de inventaris aanwezig is. We selecteren de belangrijkste parameters om types leegstaande bedrijfsruimten af te bakenen

In hoofdstuk 3 verrijken we de dataset ruimtelijk.

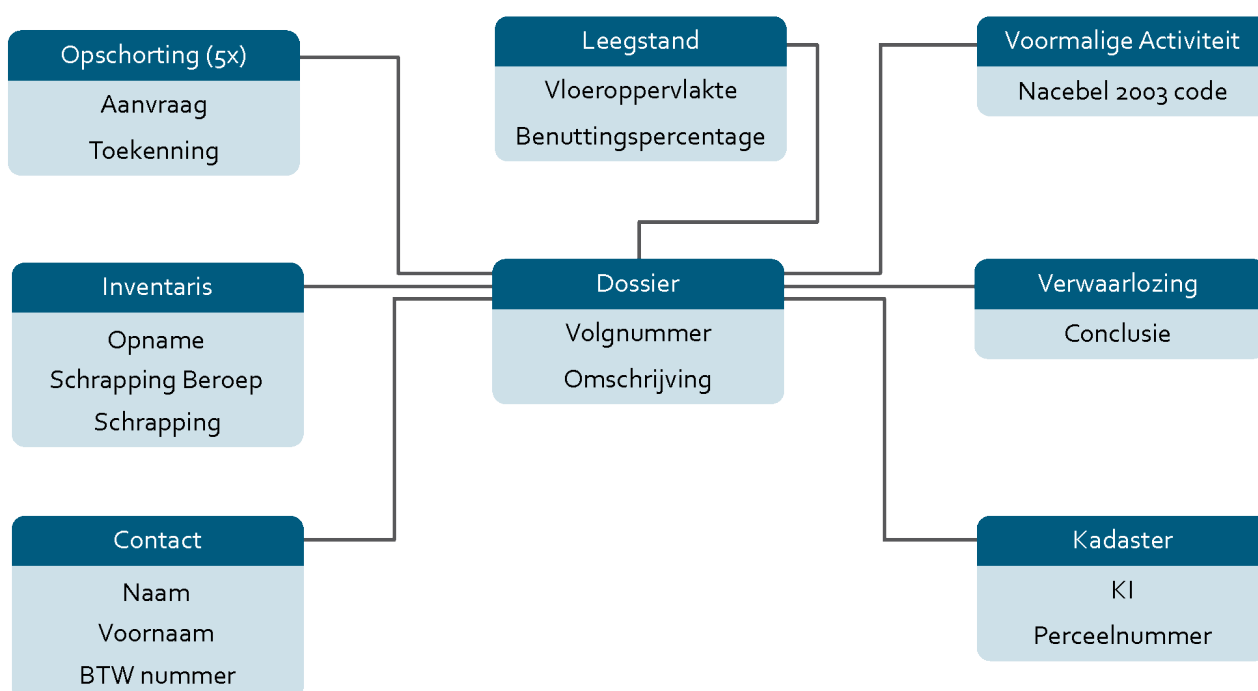
We selecteren de belangrijkste parameters om types leegstaande bedrijfsruimten af te bakenen

In hoofdstuk 4 bakenen we de types leegstaande bedrijfsruimten met de belangrijkste parameters uit hoofdstuk 2 en 3 af. We gaan dieper in op de types leegstaande bedrijfsruimten die een gerichte opvolging vereisen. Daarbij analyseren we de aanvullende pandeigenschappen uit hoofdstuk 2 en 3 die een belangrijke invloed op de duur van leegstand hadden maar te weinig specifiek waren om types leegstand af te bakenen.

In hoofdstuk 5 geven we de aanzet tot een proactief afwegingskader op basis van de belangrijkste vaststellingen in het onderzoek. Vervolgens voeren we een mapping uit voor types leegstaande bedrijfsruimten uit hoofdstuk 4 die gemiddeld de langste leegstand duur hebben.

FIG 3:

Schematische weergave van de opbouw van de databank 'Inventaris leegstaande/verwaarloosde bedrijfsruimten



Regelgeving

Deze bladzijden verduidelijken de begrippen en definities die we in de rest van het rapport hanteren. We baseren ons daarvoor op het volgende document.

['Departement Omgeving \(2025\). Leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten: Een overzicht van de regelgeving'](#)

Dit document legt onder meer uit wat onder een bedrijfsruimte en een bedrijfsgebouw wordt verstaan, wat als economische activiteit geldt, wanneer sprake is van leegstand of verwaarlozing, wanneer een heffing van toepassing is en in welke gevallen opschorting of schrapping uit de inventaris mogelijk is.

Wat verstaat men onder een bedrijfsruimte?

Dat is de verzameling van alle percelen waarop zich minstens één bedrijfsgebouw bevindt, als één geheel te beschouwen en die toebehoren aan dezelfde eigenaar. Deze verzameling heeft een minimale oppervlakte van vijf aren.

Uitgesloten is het perceel waarop zich een bedrijfsgebouw bevindt waarin de woning van de eigenaar een niet afsplitsbaar onderdeel uitmaakt en dat nog effectief benut wordt als verblijfplaats.

Wat verstaat men onder een bedrijfsgebouw?

Dat is elk gebouw of gedeelte van een gebouw waarin een economische activiteit heeft plaatsgevonden of plaatsvindt.

Wat is een economische activiteit?

Dat is iedere industriële, ambachtelijke, handels-, diensten-, landbouw- of tuinbouw-, opslag- of administratieve activiteit.

Ter zake is bepalend welke de laatste hoofdactiviteit is of was of, voor nieuwe bedrijfsgebouwen, welke de bestemming is of was die aan de gebouwen in de uitgevoerde stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen werd gegeven.

Wanneer is er leegstand?

Een bedrijfsruimte wordt als leegstaand beschouwd en opgenomen op de gemeentelijke lijst vanaf het ogenblik

dat meer dan 50 % van de totale vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen niet effectief wordt benut. Het gebruik van de ruimte dient rationeel te zijn.

Wanneer is er beperkte of algemene verwaarlozing?

Een bedrijfsruimte wordt als verwaarloosd beschouwd wanneer zij uitgesproken gebreken van algemene of beperkte omvang vertoont aan buitenmuren, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitentimmerwerk, kroonlijst, dakgoten, trappen of liften.

Er is sprake van beperkte verwaarlozing als het gebrek betrekking heeft op de helft of minder dan de helft van de oppervlakte, de lengte of breedte, m.a.w. als de verwaarlozing plaatselijk, niet uitgebreid, lokaliseerbaar is.

Wanneer is een bedrijfsruimte onderhevig aan de heffing?

Voor leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten wordt er een jaarlijkse heffing ingevoerd vanaf het kalenderjaar dat volgt op de derde opeenvolgende registratie in de inventaris, zijnde het aanslagjaar.

Wanneer kan een opschorting van de heffing bekomen worden?

1. Opschorting voor nieuwe eigenaars:

Nieuwe eigenaars van een geregistreerde bedrijfsruimte krijgen een opschorting van de heffing **gedurende twee jaar**.

2. Opschorting door vernieuwing:

De eigenaar van een in de inventaris opgenomen bedrijfsruimte kan opschorting van de heffing aanvragen op basis van een vernieuwingsvoorstel. De heffing wordt hierbij opgeschort **gedurende twee jaar**.

De verleende opschortingstermijn kan onder voorwaarden éénmalig worden verlengd met hoogstens 2 jaar, voor een totale opschorting van **hoogstens vier jaar**.

3. Opschorting ten gevolge van een brownfieldconvenant:

De eigenaar van een in de inventaris opgenomen bedrijfsruimte kan opschorting van de heffing aanvragen voor de bedrijfsruimten die het voorwerp uitmaken van een ontwerp brownfieldconvenant dat principieel werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

De opschorting kan worden toegekend voor een termijn die loopt vanaf de datum van de aanvraag van de opschorting tot **aan de beëindiging van het brownfieldconvenant**. Op het einde van die periode moet de verwaarlozing en/of de leegstand beëindigd zijn.

4. Opschorting ingevolge een conform verklaard bodemsaneringsproject:

De eigenaar van een in de inventaris opgenomen bedrijfsruimte kan een opschorting van de heffing aanvragen voor de bedrijfsruimten die het voorwerp uitmaken van een door OVAM conform verklaard bodemsaneringsproject. De opschorting kan worden toegekend voor een termijn die loopt vanaf de datum van de aanvraag van de opschorting tot aan de datum van de eindverklaring van OVAM. De heffing wordt hierbij opgeschort gedurende een **maximumtermijn van vijf jaar**. Op het einde van die periode moet de verwaarlozing en/of de leegstand beëindigd zijn.

5. Opschorting voor leegstaande, maar niet verwaarloosde bedrijfsruimten

De eigenaar van een in de inventaris opgenomen bedrijfsruimte kan een opschorting van de heffing aanvragen voor bedrijfsruimten die ten gevolge van bedrijfseconomische omstandigheden geheel of gedeeltelijk leegstaan, maar die in een goede staat worden gehouden zodat ze onmiddellijk opnieuw in gebruik genomen kunnen worden. De heffing wordt hierbij opgeschort **gedurende één jaar**.

Wanneer wordt een bedrijfsruimte geschrapt uit de inventaris?

1. Bij de beëindiging van de volledige of gedeeltelijke leegstand of de volledige of gedeeltelijke verwaarlozing, waarbij alleen de wettelijk toegestane benutting van het bedrijfsgebouw in aanmerking wordt genomen
2. Bij een beslissing tot onteigening, met uitzondering van de onteigening op grond van dit decreet

Wat staat er op de inventaris?

In deze studie onderzoeken we de inventaris in de periode 2019 -2024. In deze periode werden in totaal 6.215 unieke bedrijfsruimten toegevoegd aan de inventaris. Daarvan kon aan 6.195 bedrijfsruimten een perceel gekoppeld worden. Aangezien deze studie een ruimtelijke analyse van de inventaris betreft, worden de 20 bedrijfsruimten zonder perceel buiten beschouwing gelaten.

Gemiddeld gezien staat een bedrijfsruimte 3 jaar en 11 maand op de inventaris met een mediaan duur van 3 jaar.

De gemiddelde vloeroppervlakte van een bedrijfsgebouw op de inventaris bedraagt 2.179 m² met een mediaan oppervlakte van 834 m².

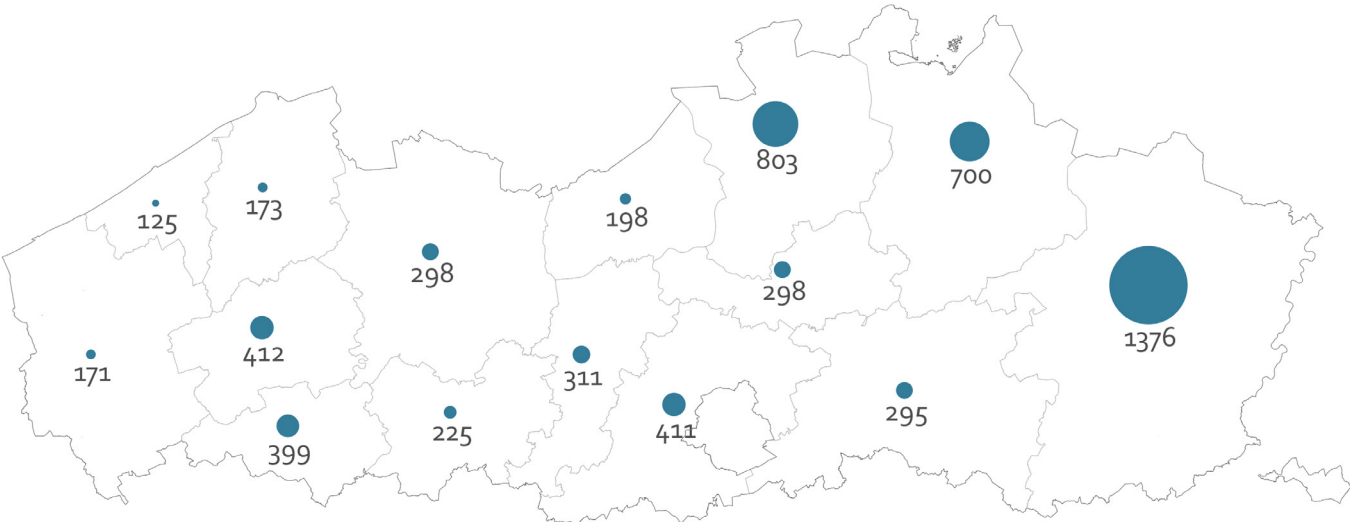
De gemiddelde perceeloppervlakte van een bedrijfsruimte op de inventaris bedraagt 5.831 m² met een mediaan oppervlakte van 2.387 m².

In de periode 2019–2024 bedroeg de gezamenlijke perceeloppervlakte van de bedrijfsruimten in de inventaris 3.613 hectare.

FIG 5:
Totale perceeloppervlakte inventaris, uitgesplitst naar bestemming
bron: eigen verwerking

Bestemming	Oppervlakte hectare
Bedrijvigheid	1.652 ha
Wonen	850 ha
Landbouw	820 ha
Groen	144 ha
Gemeenschapsvoorzieningen	86 ha
Recreatie	57 ha

FIG 4:
Aantal bedrijfsruimten op de inventaris in de periode 2019 - 2024, uitgesplitst naar referentieregio
bron: eigen verwerking



Opzet van het onderzoek

De heffing op leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten is in de eerste plaats bedoeld om onderbenutte panden opnieuw te activeren. Leegstand en verwaarlozing hebben immers een negatieve impact op de directe omgeving. Door deze panden opnieuw in gebruik te nemen, wordt het huidige ruimtebeslag beter benut en moeten er geen nieuwe gronden aangesneden worden.

Wanneer is tussenkomst nodig?

De centrale vraag van dit onderzoek luidt: Wat is de potentie van de dataset i.f.v. van het bevorderen van een 'beter' ruimtegebruik (niet leegstaan). Met andere woorden: welke soorten bedrijfsruimten hebben een gerichte opvolging nodig? Deze vraag is niet eenduidig te beantwoorden aangezien de inhoud van de inventaris sterk uiteenloopt. Deze dataset bevat handelspanden met een vloeroppervlakte van 150 m² tot grote randstedelijke bedrijventerreinen van 78 hectare. We schuiven de duur van leegstand naar voor als bepalende factor.

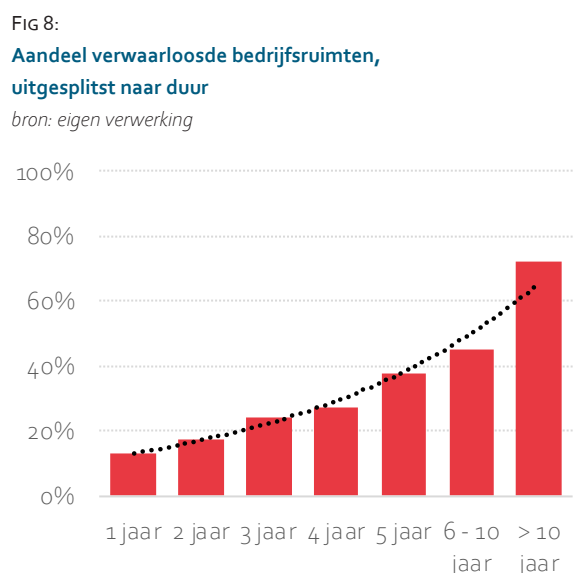
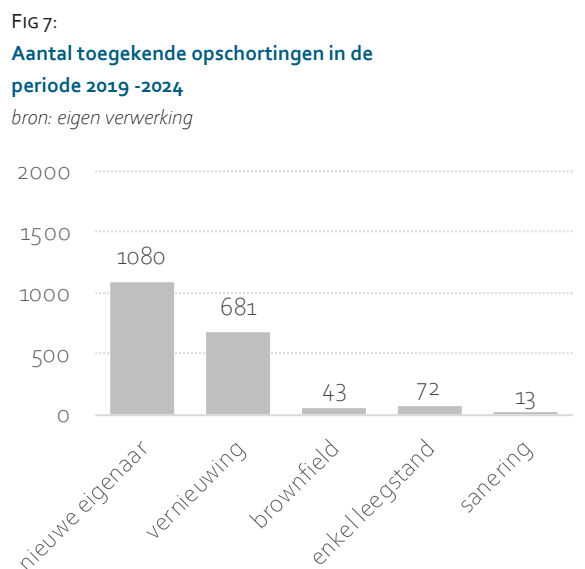
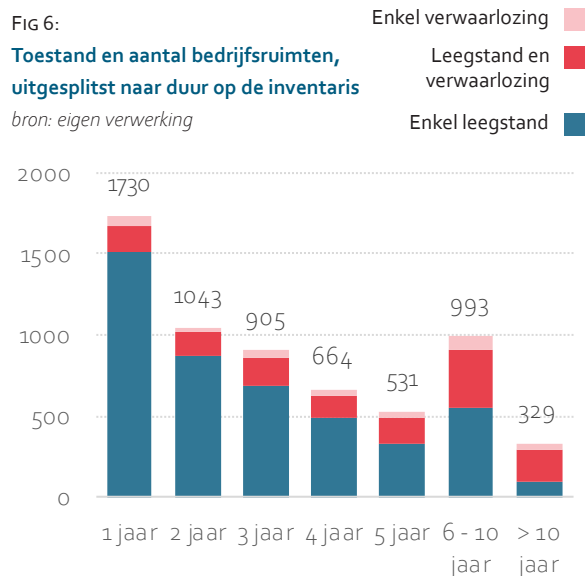
Zoals hierboven aangegeven is het doel van de heffing op leegstaande/verwaarloosde bedrijfsruimten niet het genereren van inkomsten, maar het bekomen van een betere ruimtelijke ordening.

De regelgeving is momenteel zo opgebouwd dat er pas in het jaar dat volgt op het derde jaar op de inventaris een heffing wordt opgelegd. Als de leegstand/verwaarlozing voor het vierde jaar wordt beëindigd, is het doel bereikt en hoeft er geen sanctie te worden opgelegd.

Drie jaar is echter slechts een generieke benadering. De regelgeving voorziet daarom opschortingsmogelijkheden. Op figuur 7 zien we dat de meest toegekende opschortingen 'nieuwe eigenaar' (2 jaar) en 'vernieuwingsvoorstel' (2-4 jaar) zijn. Voor 28% van de bedrijfsruimten (1080 + 681) zou er pas na vijf jaar een heffing moeten worden betaald, indien de opschorting op het juiste moment werd aangevraagd. Dit is positief voor de grootste bedrijfsruimtes, waarvan de herinvulling complexer is. Daarentegen is vijf jaar leegstand in een kernwinkelvegebied veel problematischer.

Zoals we zien op figuur 8 neemt de verwaarlozing echter exponentieel toe naarmate een site langer op de inventaris staat. Een snelle aanpak blijft dus belangrijk.

Om bovenstaande redenen hanteren we in het kader van deze studie een periode langer dan **drie jaar op de inventaris** als een indicatie om een bedrijfsruimte gericht op te volgen.



Problemen bij kwantiteit en kwaliteit van de dataset

Probleem 1: Kwantiteit

22,1 % van de gemeenten heeft in zes jaar tijd minder dan zes sites geïnterviewd. We stellen dus vast dat één op vijf gemeenten nauwelijks deel neemt aan de inventarisatie. Zoals te zien is op figuur 9 zijn de sites niet gelijk verdeeld over Vlaanderen. Daarom kan de inventaris niet gezien worden als een representatie van leegstand in Vlaanderen.

Figuur 10 kan verklarend zijn voor de lage inventarisatiegraad bij sommige gemeenten. 43% van gemeenten verdiende in de periode 2019-2023 jaarlijks nul euro op de heffing op leegstaande bedrijfsruimten en creëerde dus ook geen (extra) budget om in te zetten op inventarisatie. Slechts 6,6% van de gemeenten hief genoeg om een handhavingsambtenaar 2 dagen in de week aan te stellen om de leegstand van bedrijfsruimten te inventariseren. (34.000 euro per jaar).

Probleem 2 Kwaliteit

Sommige zaken zijn moeilijk te achterhalen uit de inventaris. Nochtans zouden deze zaken een meerwaarde bieden indien men een actief beleid rond leegstand wil voeren. Een niet-limitatieve opsomming van zaken die ontbreken in de data:

- Wie is de eigenaar, Waarom heeft de eigenaar deze site in bezit genomen (erfenis, aankoop,...). Heeft de eigenaar de site ooit te koop aangeboden na opname?
- Heeft de eigenaar een omgevingsvergunning ingediend? Is deze geweigerd? Waarom is deze geweigerd? Een weigering door mobiliteit of milieutechnische redenen kan een aanwijzing zijn voor het feit dat de huidige functie niet meer gewenst is op deze locatie. Binnen het kader van dit onderzoek was het niet mogelijk om een link te leggen met het omgevingsloket.
- Wordt de heffing betaald? Vlabel geeft deze informatie niet door aan het DOMG. Het is moeilijk om een ruimtelijke verklaring te zoeken als de verklaring is dat er geen heffing wordt opgelegd. Dit kan een verklaring zijn waarom er 70 sites al twintig jaar of langer op de inventaris staan.
- Is de site al eerder geschrapt uit de inventaris? Ons onderzoek wijst uit dat 8,9% van de bedrijfsruimten al eerder werden geschrapt uit de inventaris. Een site die geschrapt wordt en opnieuw opgenomen wordt telt mee als twee verschillende sites volgens de opbouw van de databank. Dit zorgt ervoor dat de totale leegstandsduur voor dit soort bedrijfsruimten niet op te volgen is.
- Hoe werd de leegstand gedetecteerd? Vanuit Vlaanderen, die een site aanlevert, vanuit de gemeentelijke administratie of het bestuur, of door de (intercommunale) beheerders van bedrijventerreinen?
- Welke invulling kreeg de site na de schrapping? Hoe werd de leegstand beëindigd?

FIG 9:
Aantal sites geïnventariseerd door gemeenten in de periode 2019 - 2024

bron: eigen verwerking

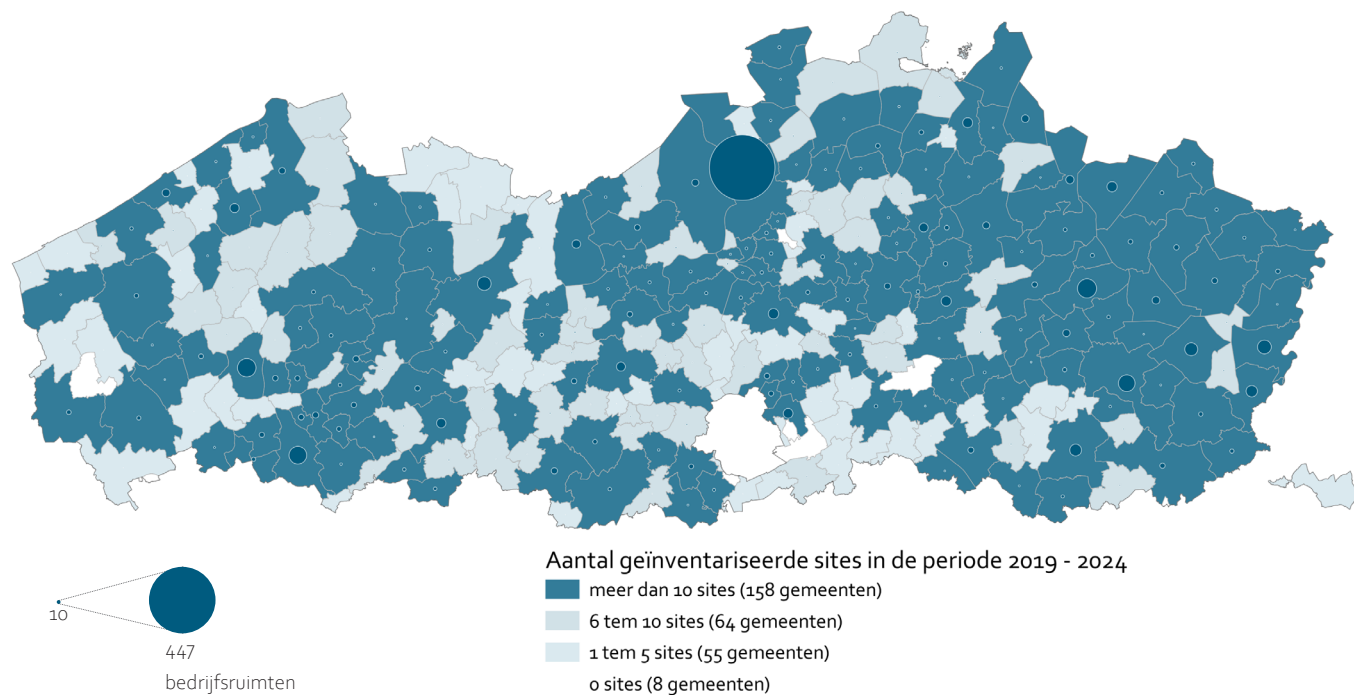
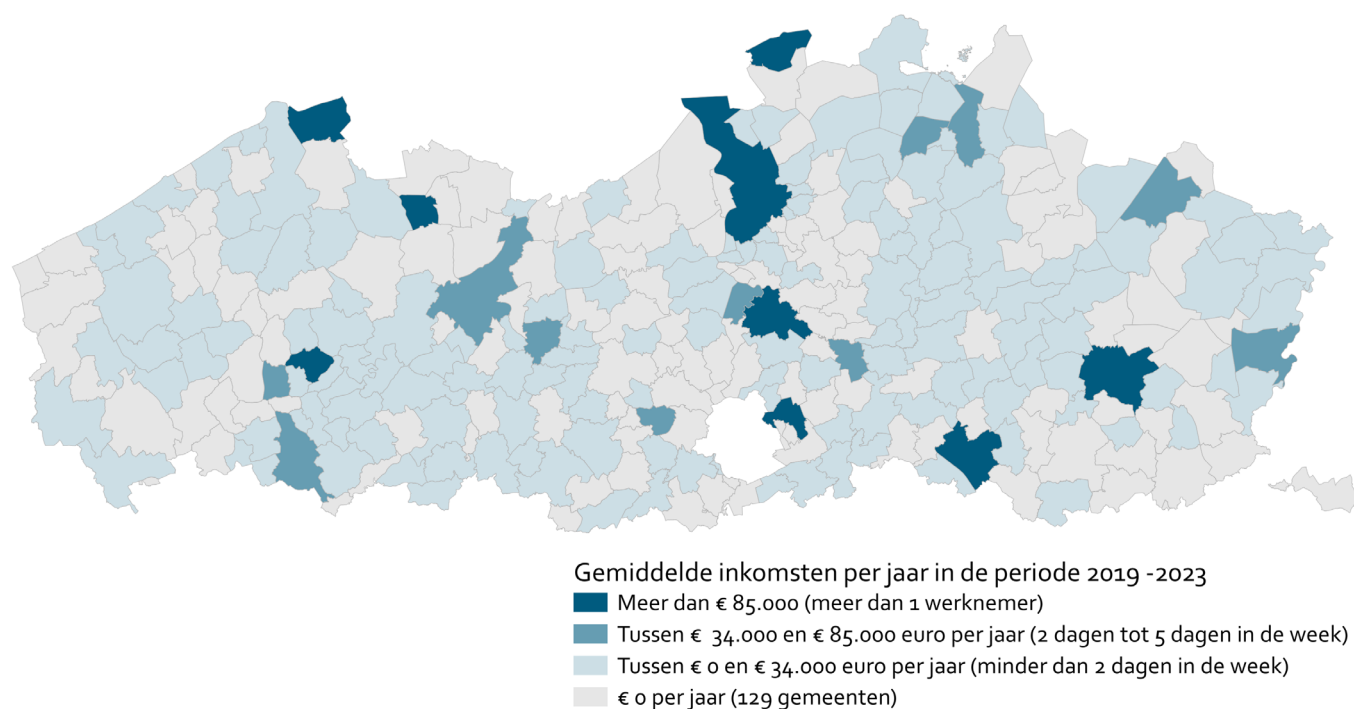


FIG 10:
Kan de gemeente met de gemiddelde jaarlijkse inkomsten uit de gemeentelijke of gewestelijke leegstandsheffing een voltijdse equivalent bekostigen?

bron: Agentschap Binnenlands Bestuur | provincies.incijfers.be | eigen verwerking



**BASISANALYSE VAN DE SITES IN
DE INVENTARIS**

2. Basisanalyse van de sites in de inventaris

In het vorige hoofdstuk lichten we de opzet van de studie toe: Wat is de potentie van de dataset i.f.v. van het bevorderen van een beter ruimtegebruik? Daarbij bepaalden we reeds dat de duur van de leegstand de belangrijkste generieke indicator is van slecht ruimtegebruik.

Om de potentie van de dataset te onderzoeken voeren we eerst een analyse uit van wat reeds in de inventaris opgenomen is (zie figuur 11). De informatie die reeds in de inventaris aanwezig is vertelt ons meer over (1) de duur van leegstand, (2) pand eigenschappen van de bedrijfsruimte (3) schrappingen en opschortingen (4) en eigenaarschap.

We onderzoeken hierbij welke parameters bepalend zijn voor de duur van de leegstand. Daarna selecteren we uit deze analyse de belangrijkste parameters, die de basis vormen om in hoofdstuk vier de types leegstand te bepalen.

FIG 11:

Onderzochte parameters basisanalyse

Parameter	Gebruikte dataaag
Aantal jaar op inventaris	Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten
Leegstand/verwaarlozing	Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten
Omschrijving / Functie	Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten
Voormalige activiteit	Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten
Opschortingen	Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten
Schrappingen	Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten
Eigenaarschap	Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten
Vloeroppervlakte	Inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten
Rechtspersonen	Nacebel 2008 rechtsvormen (aangeleverd door DOMG)
Huidige activiteit eigenaar	Nacebel 2008 rechtsvormen (aangeleverd door DOMG)

Aantal jaar op de inventaris

De belangrijkste parameter in dit onderzoek is de duur van de leegstand/verwaarlozing. Figuur 12 visualiseert de verdeling van het aantal bedrijfsruimten uitgesplitst naar de duur op de inventaris.

De verdeling van de duur van de leegstand toont een rechtsscheve verdeling waarbij er veel ruimten kort op de inventaris staan en minder ruimten lang op de inventaris staan.

Er zijn twee opvallende sprongen in absolute cijfers zichtbaar. De eerste sprong tussen jaar 1 en 2, een daling van 686 bedrijfsruimten in absolute cijfers of 39%, valt deels te verklaren door de 671 ruimten die in 2024 voor het eerst op de inventaris kwamen.

De tweede opvallende sprong tussen jaar 3 en 4, een daling van 241 bedrijfsruimten in absolute cijfers of 26%, valt te verklaren door het inwerking treden van de heffing. Ondanks het feit dat er geen feedback is over het innen van de heffing vanuit VLABEL zien we wel een effect in de data.

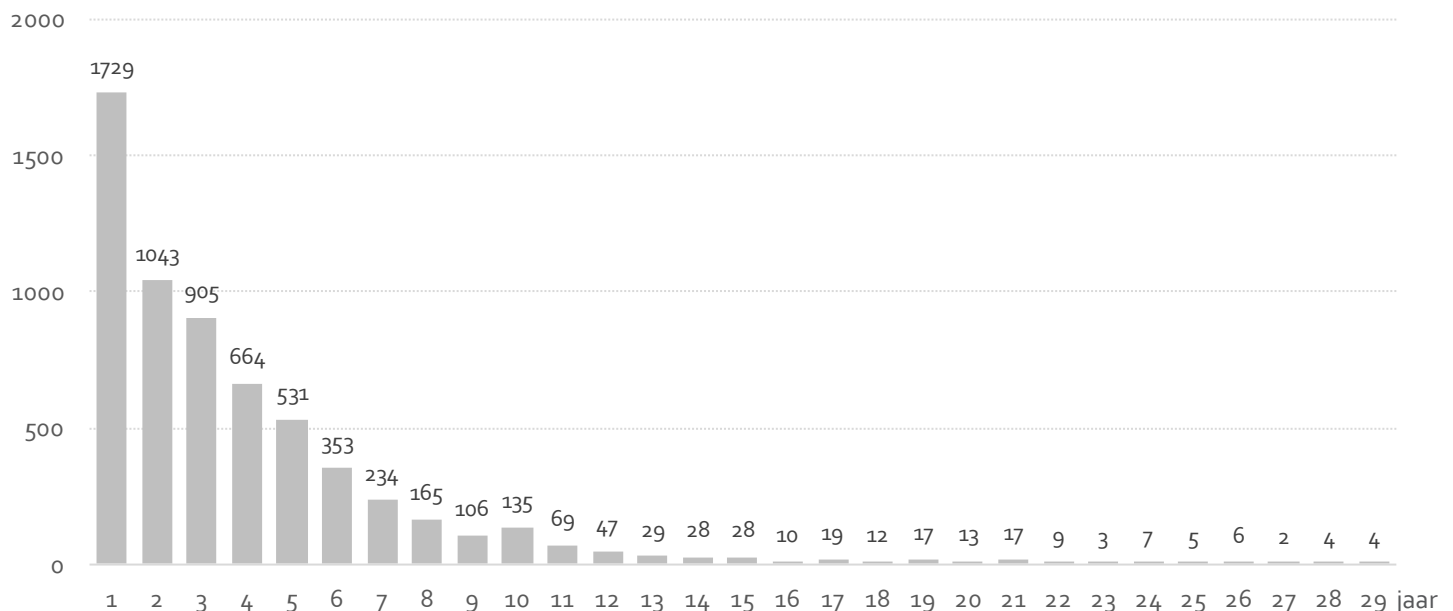
Rekening houdend met de termijn waarna de heffing in werking treedt (3 jaar) de meest toegekende opschortingsmogelijkheden (2 jaar). groeperen we de bedrijfsruimten die langer dan 5 jaar leegstaan.

We maken daarin twee groepen. Bedrijfsruimten die 6 tot en met 10 jaar op de inventaris staan en bedrijfsruimten die langer dan 10 jaar op de inventaris staan.

FIG 12:

Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar duur op de inventaris

bron: eigen verwerking



Leegstand/verwaarlozing

Onderstaande grafiek geeft de verhouding tussen leegstand en verwaarlozing weer. Zowel leegstand als verwaarlozing worden momenteel niet eenduidig geregistreerd. Met de onderstaande methode bepalen we of een site leegstaand en/of verwaarloosd is.

Leegstand

Een bedrijfsruimte wordt als leegstaand aangeduid zodra er een vloeroppervlakte en werkelijk benuttingspercentage is opgenomen in de inventaris.

Verwaarlozing

Een bedrijfsruimte wordt als verwaarloosd beschouwd zodra er een conclusie over de verwaarlozing is ingevuld.

Zoals we in figuur 14 zien, neemt het aandeel verwaarloosde panden exponentieel toe naarmate de leegstand langer aanhoudt. Dit kan een negatief effect hebben afhankelijk van de herinvulling. Bij sommige bedrijfsruimten, zoals die met een erfgoedwaarde, zijn de negatieve effecten van verwaarlozing zeer groot.

FIG 14:

Aandeel verwaarloosde bedrijfsruimten, uitgesplitst naar duur

bron: eigen verwerking

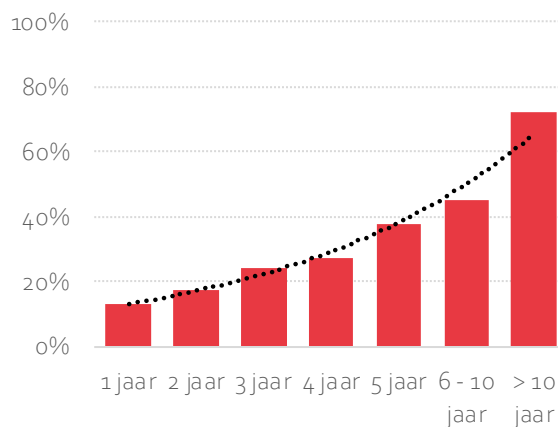
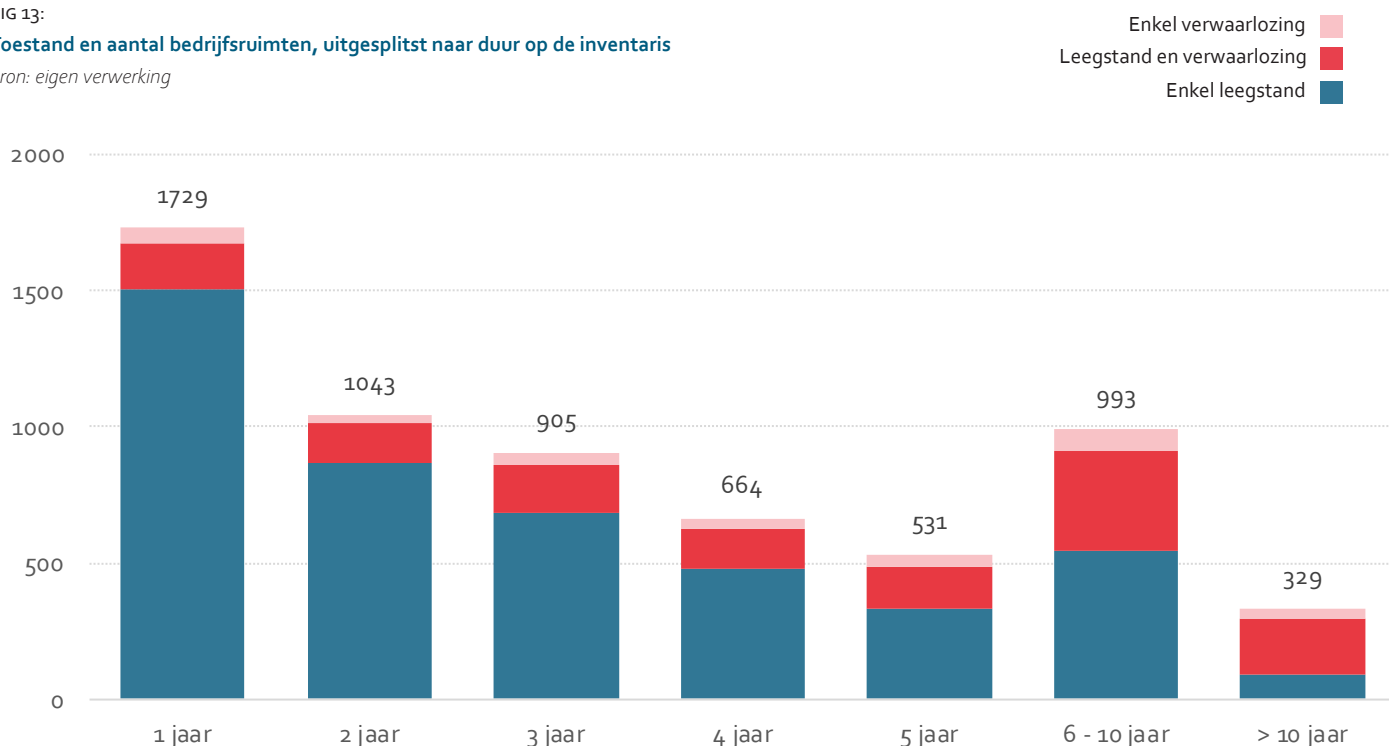


FIG 13:

Toestand en aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar duur op de inventaris

bron: eigen verwerking



Omschrijving

Momenteel ontbreekt een gestandaardiseerde manier om bij te houden wat de bedrijfsruimte 'is'. De inventaris voorziet wel een vrij in te vullen tekstveld 'omschrijving' met aanvullende beschrijvingen over de bedrijfsruimte.

Op basis van dit veld trachten we de voormalige functie van de bedrijfsruimte te achterhalen. Om de verschillende klassen te af te bakenen baseren we ons op het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen. Logistieke ruimtes (magazijnen, loodsen, ...) zijn hier apart aan toegevoegd om dat het opslaan van materialen niet aan één bepaalde functie is gelinkt.

De eerste poging om de verschillende klassen via TF-IDF te bepalen mislukte omdat de invulwijze van het veld 'omschrijving' te sterk verschilde. Figuur 17 toont enkele voorbeelden.

De uiteindelijke indeling berust op een set sleutelwoorden per klasse. Bij meerdere trefwoorden op één bedrijfsruimte geldt de volgend volgorde van prioriteit:
Kantoren & Diensten < Logistieke ruimtes < Winkels < Horeca < Nijverheidsgebouwen < Agrarisch.

FIG 15:
Aantal bedrijfsruimten,
uitgesplitst naar classificatie 'omschrijving'
bron: eigen verwerking

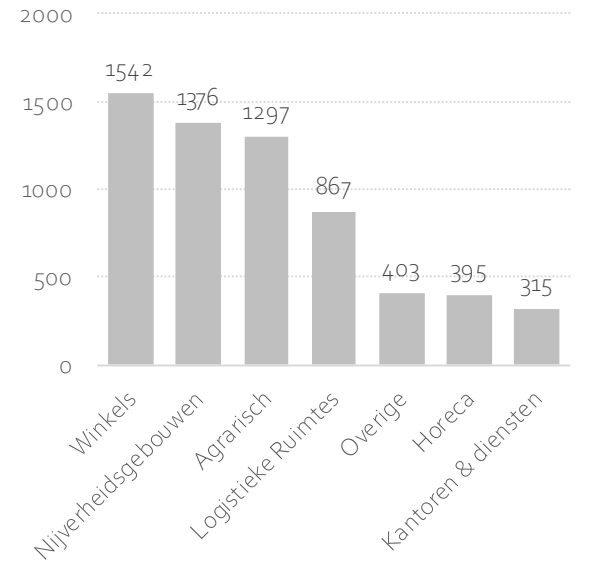


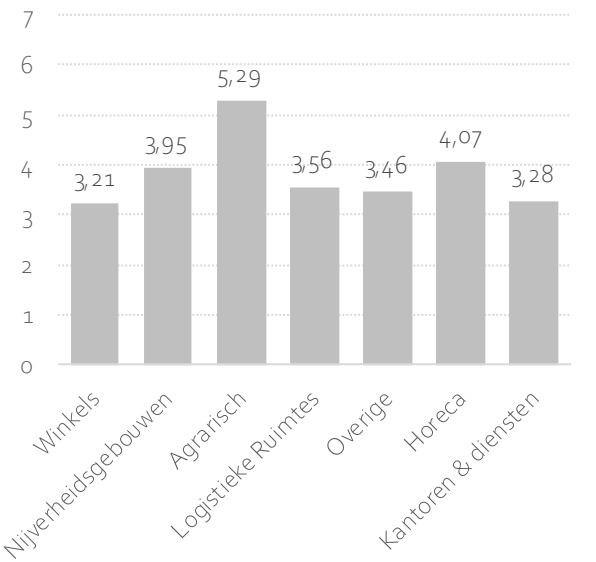
FIG 17:
Inhoud veld 'omschrijving' met het prioritair sleutelwoord in het rood

Inhoud veld 'omschrijving'	Klasse 'omschrijving'
Appartementsgebouw met verschillende handelszaken op het gelijkvloers	Winkel
Kantoorgebouw VERKOCHT 2019 - NOTARIS TERUG NIKS LATEN WETEN LAATSTE HOOFDACTIVITEIT - POLITIEKANTOOR	Kantoren & diensten
Hoeve + magazijn	Agrarisch
Gebouw opgetrokken met gele bakstenen en een plat dak	Overige*
Tankstation	Overige*

* Sites die geen sleutelwoorden bevatten OF functies die te weinig voorkomen op de inventaris plaatsen we in de categorie 'Overige'

Figuur 16 toont een duidelijk verband tussen de omschrijving en de duur van leegstand. Agrarische bedrijfsruimten blijven met een gemiddelde van 5,29 jaar aanzienlijk langer leeg dan andere categorieën. Ook horeca en nijverheidsgebouwen staan gemiddeld een stuk langer leeg.

FIG 16:
Gemiddelde duur op de inventaris,
uitgesplitst naar classificatie 'omschrijving'
bron: eigen verwerking



Vloeroppervlakte

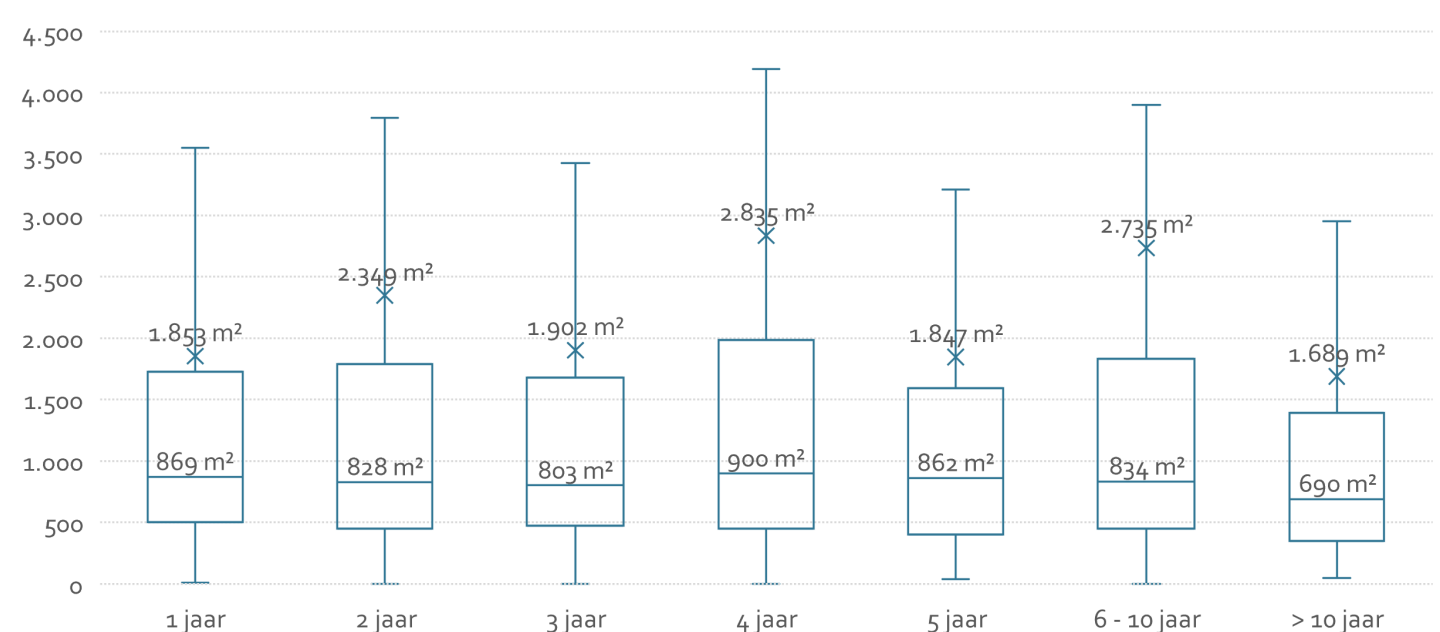
De inventaris bevat voor de leegstaande bedrijfsruimten een totale vloeroppervlakte van alle leegstaande bedrijfsgebouwen.

Figuur 18 toont de gemiddelde en mediaan vloeroppervlakte van deze bedrijfsgebouwen. De mediaan vloeroppervlakte blijft nagenoeg gelijk. Enkel gebouwen die meer dan 10 jaar op de inventaris staan zijn mediaan gezien kleiner. Wat wel opvalt is dat de gemiddeldes beduidend hoger liggen dan de mediaan, wat duidt op enkele zeer grote locaties die het gemiddelde omhoog trekken.

Zoals we zien op deze figuur is er echter geen sterk verband tussen de opgegeven vloeroppervlakte van het bedrijfsgebouw en de duur van de leegstand.

FIG 18:
Vloeroppervlakte in m², uitgesplitst naar duur op de inventaris

bron: eigen verwerking



Voormalige activiteit

De inventaris bevat de voormalige activiteit van de bedrijfsruimte, ingedeeld volgens de nacebel 2003 codes.

Zoals we zien op figuur 20 zijn er vijf dominante voormalige activiteiten die samen 67% procent van de inventaris opmaken, terwijl alle overige categorieën elk maximaal 3 % vertegenwoordigen.

Van deze vijf dominante activiteiten zijn Kleinhandel, Overige Diensten, Verkoop en reparatie van auto's ... minder problematisch. Deze bedrijfsruimtes staan gemiddeld ongeveer drie jaar leeg, met een mediaan duur van twee tot drie jaar. Hotels en restaurants neigen eerder naar een gemiddelde leegstand van bijna vier jaar, met een mediaan leegstand van drie jaar.

De meest problematische voormalige activiteit van een bedrijfsruimte is 'Landbouw, jacht en aanverwante diensten'. Dit is niet alleen de meest voorkomende activiteit, maar ook de activiteit die gemiddeld en mediaan gezien het langst leegstaat.

FIG 19:

Gemiddelde leegstandsduur. Top 5 voormalige activiteiten (nacebel 2003) met de langste leegstandsduur

bron: eigen verwerking

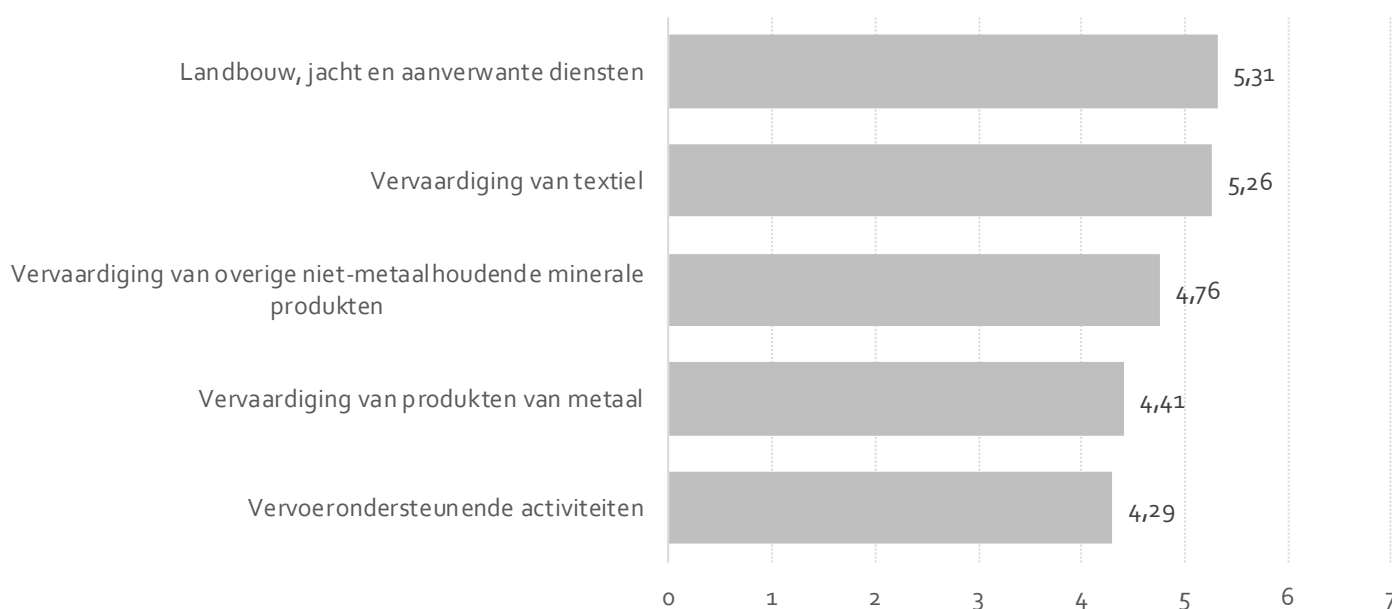


FIG 20:

Voormalige activiteiten (nacebel 2003) die meer dan 30 keer voorkomen, geordend op frequentie

Voormalige activiteit	Gemiddelde duur leegstand	Mediaan duur leegstand	Aantal sites	Aandeel inventaris
Landbouw, jacht en aanverwante diensten	5,31 jaar	4 jaar	1295	21%
Kleinhandel, exclusief auto's en motorrijwielen, reparatie van consumentenartikelen	3,34 jaar	3 jaar	1118	18%
Overige diensten	3,1 jaar	2 jaar	834	13%
Hotels en restaurants	3,87 jaar	3 jaar	535	9%
Verkoop en reparatie van auto's en motorrijwielen; kleinhandel in motorbrandstoffen	3,35 jaar	2 jaar	389	6%
Groothandel en handelsbemiddeling, exclusief de handel in auto's en motorrijwielen	3,01 jaar	2 jaar	193	3%
Bouwnijverheid	3,24 jaar	3 jaar	185	3%
Vervoerondersteunende activiteiten	4,29 jaar	3 jaar	180	3%
Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	4,19 jaar	3 jaar	171	3%
Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, kurk, riet en vlechtwerk	3,88 jaar	3 jaar	128	2%
Vervaardiging van produkten van metaal	4,41 jaar	3 jaar	126	2%
Recreatie, cultuur en sport	3,58 jaar	3 jaar	126	2%
Overige zakelijke dienstverlening	3,23 jaar	3 jaar	91	1%
Vervaardiging van textiel	5,26 jaar	4 jaar	87	1%
Financiële instellingen	3,32 jaar	3 jaar	71	1%
Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening	3,12 jaar	2 jaar	59	1%
Vervaardiging van meubels; overige industrie	3,91 jaar	3 jaar	58	1%
Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	2,79 jaar	2 jaar	58	1%
Verhuur en handel in onroerende goederen	3,06 jaar	2 jaar	54	1%
Vervaardiging van overige niet-metaalhoudende minerale produkten	4,76 jaar	4 jaar	41	1%
Post en telecommunicatie	3,47 jaar	3 jaar	38	1%
Openbaar bestuur, algemene collectieve diensten en verplichte sociale verzekering	3,81 jaar	3 jaar	31	1%

Opschortingen

Zoals beschreven in hoofdstuk één zijn er vijf opschortingsmogelijkheden voorzien in de regelgeving van het instrument.

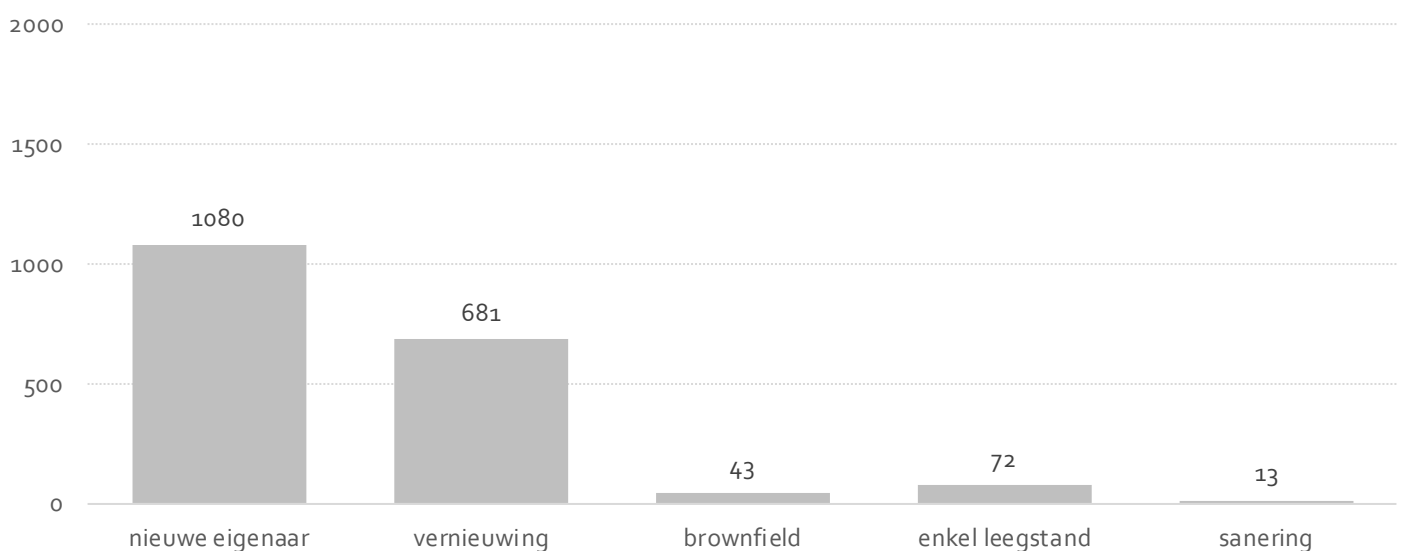
De meest toegekende opschortingen in de periode 2019 -2024 zijn die voor nieuwe eigenaars (2 jaar) en voor een vernieuwingsvoorstel (2 - 4 jaar).

De overige drie opschortingsmogelijkheden worden nauwelijks toegekend.

FIG 21:

Aantal toegekende opschortingen in de periode 2019 -2024

bron: eigen verwerking



Schrappingen

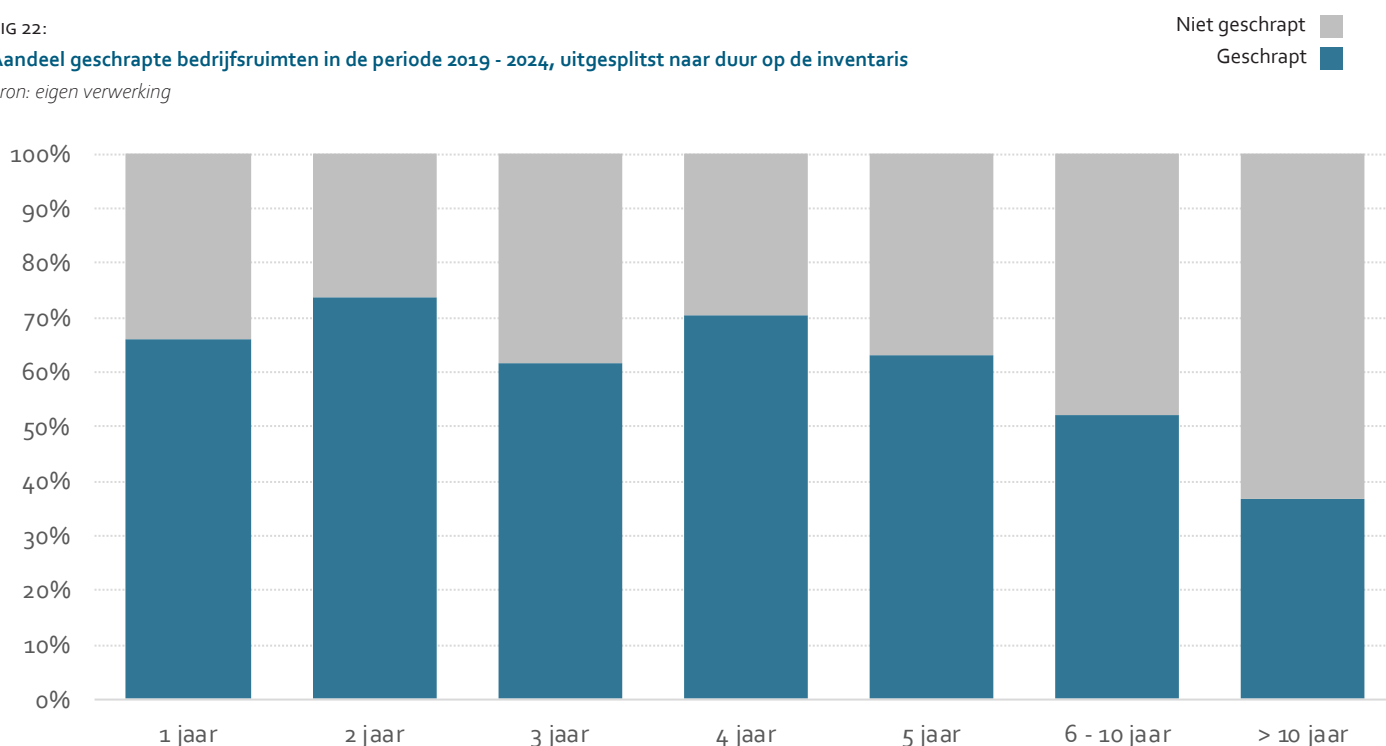
Zodra de leegstand /verwaarlozing eindigt, wordt de bedrijfsruimte uit de inventaris geschrapt.

Figuur 22 toont het aandeel geschrapte ruimtes, uitgesplitst naar duur op de inventaris. Daarbij stellen we vast dat van de bedrijfsruimten die in de periode 2019 - 2024 vier jaar op de inventaris stonden ongeveer 70% is geschrapt.

Het aandeel blijft dus de eerste vijf jaar nagenoeg constant, maar daalt sterk vanaf het zesde jaar. Dit duidt erop dat een bedrijfsruimte die langer dan vijf jaar op de inventaris staat waarschijnlijk nog voor een lange tijd op de inventaris zal blijven staan.

FIG 22:
Aandeel geschrapte bedrijfsruimten in de periode 2019 - 2024, uitgesplitst naar duur op de inventaris

bron: eigen verwerking



Eigenaarschap

De gebrekkige datakwaliteit van de inventaris maakt het moeilijk om het eigenaarschap en de overdracht van eigendom te bepalen. We kozen ervoor om uit te gaan van volgende aannames:

- Natuurlijke personen hebben geen btw nummer
- Elk btw nummer behoort tot slechts 1 eigenaar

Op basis van deze aannames hebben we het eigenaarschap van bedrijfsruimten in beeld gebracht. Figuur 23 toont dat één rechtspersoon het meest voorkomende type eigenaar is. Wat ook opvalt is dat een verdeelde eigendomssituatie meer voorkomt bij natuurlijke personen

We vertrokken van de onderzoeksvraag dat een eigendom in onverdeeldheid (zoals het geval is bij erfeniskwesties) ervoor zorgt dat sites langer leegstaan. Zoals we zien op figuur 24 klopt dit niet als we gehele inventaris bekijken. Bedrijfsruimten met één natuurlijk persoon als eigenaar staan gemiddeld gezien langer leeg dan bedrijfsruimten met meerdere natuurlijke personen als eigenaar.

FIG 24:

Type eigenaar en gemiddelde duur leegstand in het laatste jaar op de inventaris

bron: eigen verwerking

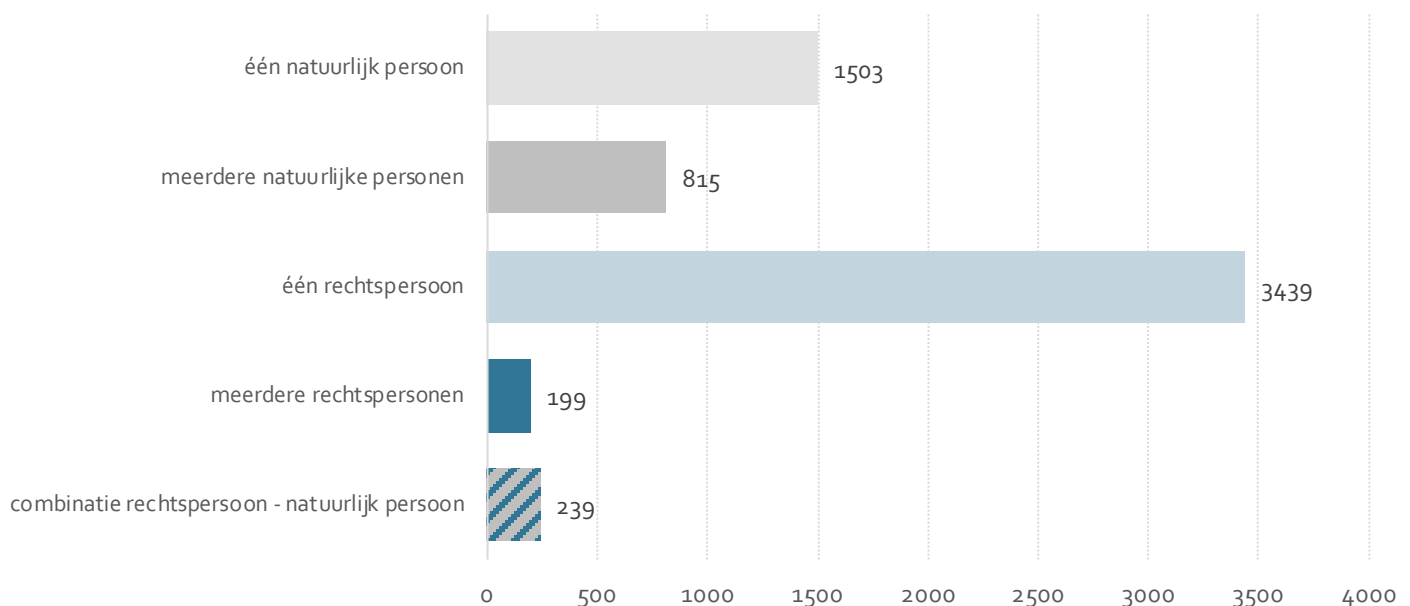
Type eigenaar	Gemiddelde duur leegstand
Één natuurlijk persoon	4,23 jaar
Één rechtspersoon	3,78 jaar

Meerdere natuurlijke personen	4,07 jaar
Meerdere rechtspersonen	4,12 jaar
Combinatie rechtspersoon- natuurlijk persoon	3,67 jaar

FIG 23:

Eigenaarschap bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type eigenaar in het laatste jaar op de inventaris

bron: eigen verwerking



Rechtspersonen

Op basis van de aangeleverde dataset 'Nacebel 2008 rechtsvormen' voegen we de rechtsvorm en economische activiteit van de huidige eigenaar toe aan de inventaris.

Private ondernemingen vormen 94 % van de rechtspersonen in de inventaris. Bedrijfsruimten van deze eigenaren kennen de kortste gemiddelde leegstand/verwaarlozing.

Alle overheidsinstanties bezitten gezamenlijk slechts 197 bedrijfsruimten, maar deze blijven aanzienlijk langer op de inventaris staan. De redenen waarom een overheidsinstantie een leegstaande bedrijfsruimte in bezit neemt is niet verder onderzocht. Als voorbeeld geven we wel Maatschappij Linkerscheldeover, dat acht bedrijfsruimten nabij Doel bezit. Vermoedelijk zijn de bedrijfsruimten in bezit van overheden betrokken in moeilijke dossiers. Verder onderzoek is nodig.

FIG 26:

Type rechtspersoon en gemiddelde duur leegstand in het laatste jaar op de inventaris

bron: eigen verwerking

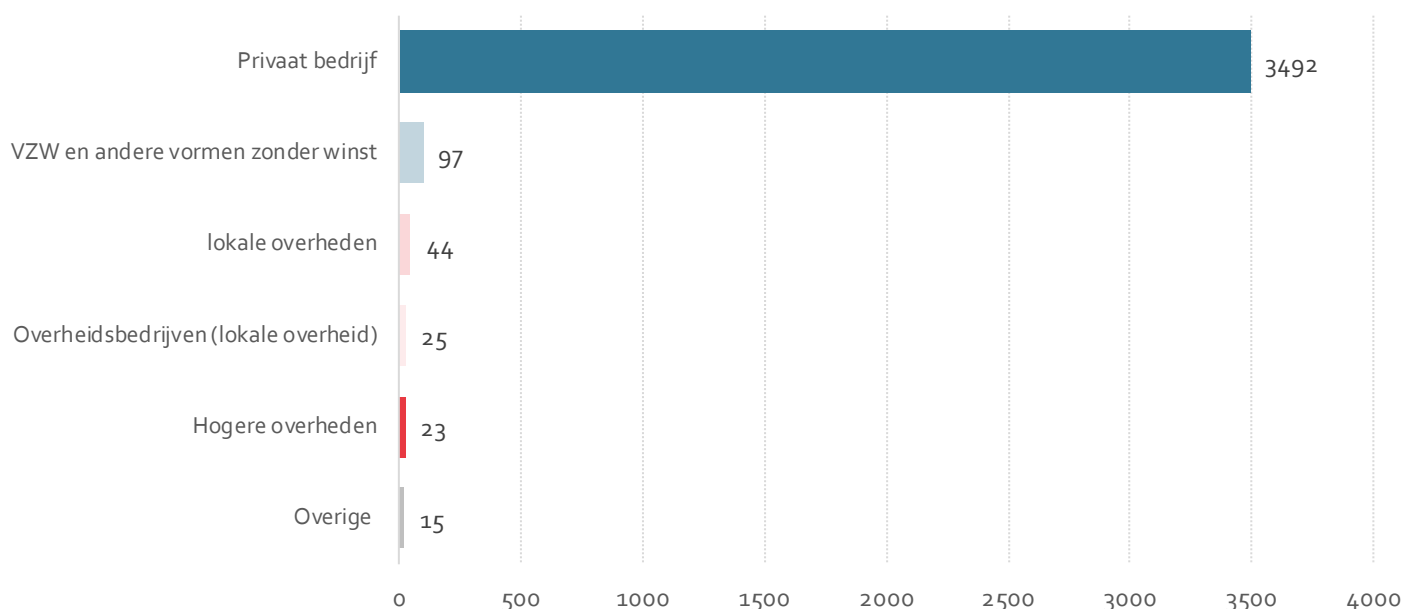
Type rechtspersoon	Gemiddelde duur leegstand
Privaat bedrijf	3,7 jaar
Vzw en andere vormen zonder winst	3,8 jaar
Lokale overheden	4,73 jaar
Overheidsbedrijven (lokale overheid)	5,56 jaar
Hogere overheden	5,64 jaar
Overige	4,73 jaar

* Bedrijfsruimten met een combinatie van rechtspersonen en natuurlijke personen worden buiten beschouwing gelaten

FIG 25:

Aantal unieke btw-nummers (eigenaars), uitgesplitst naar type rechtspersoon

bron: eigen verwerking



Activiteit huidige eigenaar

De tabel van figuur 28 toont de activiteit van de huidige eigenaars in het laatste jaar dat een site op de inventaris staat. Daarbij stellen we vast dat 40% van de sites met een rechtspersoon als eigenaar (of 22% de gehele inventaris) in bezit is van rechtspersonen actief in de project ontwikkeling. (NACEBEL-codes 41- en 68-)

We maken hierbij de kanttekening dat deze tabel enkel de activiteit van de eigenaar in het laatste jaar op de inventaris weergeeft. Het is logisch dat rechtspersonen die actief zijn in projectontwikkeling leegstaande panden aankopen met het oog op herontwikkeling. Zij zijn vermoedelijk beter op de hoogte van de regelgeving rond leegstand en maken dus gebruik van de opschorting van 2 tot 4 jaar voor vernieuwingsvoorstellen. We kunnen er bovendien van uitgaan dat dit type eigenaars de volledige periode waarin geen heffing verschuldigd is, drie jaar plus de bijkomende opschortingstermijn van 2 tot 4 jaar, maximaal benutten.

Tenslotte zien we opnieuw de overheden terugkeren als eigenaars van bedrijfsruimten die het langst op de inventaris staan.

FIG 27:

Gemiddelde duur op de inventaris – Top 5 activiteiten van huidige eigenaars (NACEBEL 2003) in het laatste jaar op de inventaris

bron: eigen verwerking

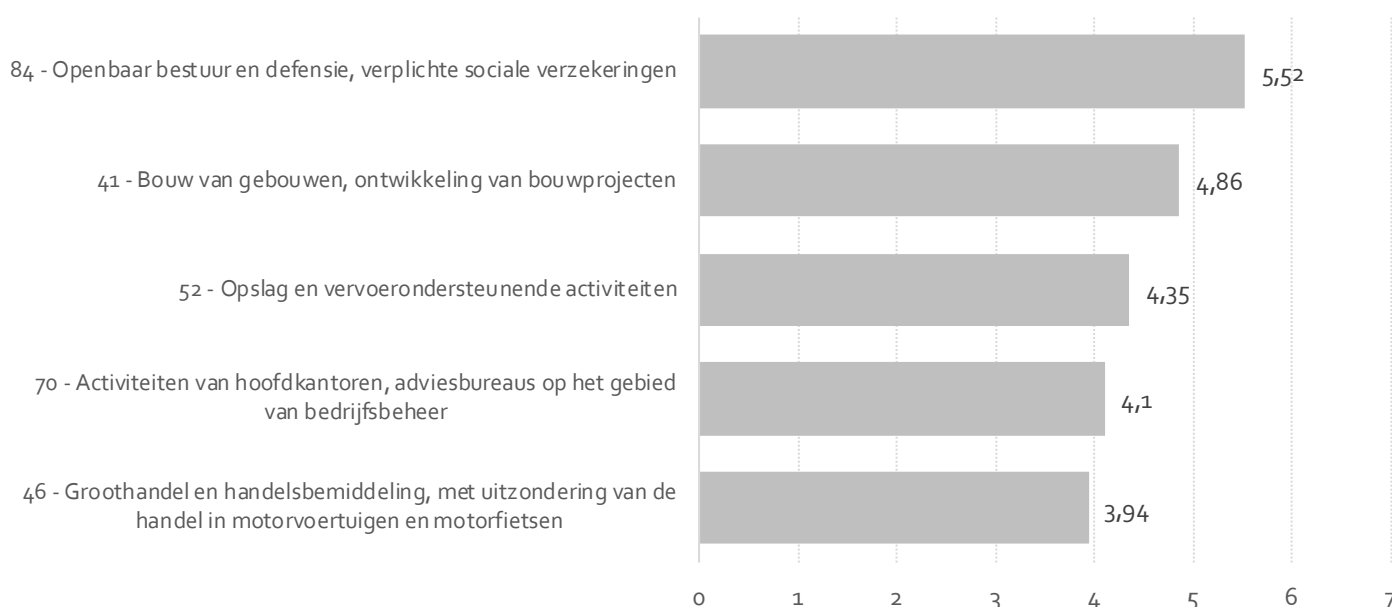


FIG 28:

Activiteit van huidige eigenaars (nacebel 2008) in het laatste jaar op de inventaris, geordend op frequentie (freq. > 30)

Activiteit van huidige eigenaars (nacebel 2008)	Gemiddelde duur leegstand	Mediaan duur leegstand	Aantal sites	Aandeel sites met rechtspersoon eig.
68 - Exploitatie van en handel in onroerend goed	3,53 jaar	3 jaar	1004	29%
41 - Bouw van gebouwen, ontwikkeling van bouwprojecten	4,86 jaar	4 jaar	361	11%
70 - Activiteiten van hoofdkantoren, adviesbureaus op het gebied van bedrijfsbeheer	4,1 jaar	3 jaar	198	6%
47 - Detailhandel, met uitzondering van de handel in auto's en motorfietsen	2,99 jaar	2 jaar	180	5%
46 - Groothandel en handelsbemiddeling, met uitzondering van de handel in motorvoertuigen en motorfietsen	3,94 jaar	3 jaar	176	5%
64 - Financiële dienstverlening, exclusief verzekeringen en pensioenfondsen	3,23 jaar	2 jaar	166	5%
43 - Gespecialiseerde bouwwerkzaamheden	3,58 jaar	3 jaar	162	5%
45 - Groot- en detailhandel in en onderhoud en reparatie van motorvoertuigen en motorfietsen	2,75 jaar	2 jaar	102	3%
82 - Administratieve en ondersteunende activiteiten ten behoeve van kantoren en overige zakelijke activiteiten	3,93 jaar	3 jaar	97	3%
84 - Openbaar bestuur en defensie, verplichte sociale verzekeringen	5,52 jaar	4 jaar	96	3%
56 - Eet- en drinkgelegenheden	3,12 jaar	2 jaar	73	2%
77 - Verhuur en lease	3,28 jaar	2 jaar	69	2%
81 - Diensten in verband met gebouwen, landschapsverzorging	3,81 jaar	3 jaar	69	2%
52 - Opslag en vervoerondersteunende activiteiten	4,35 jaar	4,5 jaar	46	1%
49 - Vervoer te land en vervoer via pijpleidingen	3,42 jaar	3 jaar	43	1%

Conclusies

Duur als belangrijkste indicator

We kiezen duur als belangrijkste indicator om in te schatten of een bedrijfsruimte extra ondersteuning nodig heeft. We doen dit omdat leegstand de meest ongewenste vorm van ruimtegebruik is, en omdat verwaarlozing sterk toeneemt naarmate een bedrijfsruimte langer op de inventaris staat.

Wat was de bedrijfsruimte?

Om een actief grondbeleid te voeren via de inventaris en duurzaam circulair ruimtegebruik te bevorderen is het noodzakelijk om te weten wat de voormalige functie van een bedrijfsruimte was.

Uit de basisanalyse in dit hoofdstuk komen twee opties naar voor om te bepalen wat de mogelijke herinvulling van de bedrijfsruimte kan zijn.

- Op basis van de voormalige activiteit
- Op basis van de omschrijving

Zoals weergegeven in tabel van figuur 29, kan uit de voormalige activiteit niet altijd worden afgeleid wat de oorspronkelijke functie van een bedrijfsruimte was en welke herinvullingen mogelijk zijn zonder ingrijpende verbouwingen. Zo vraagt een serre een heel andere aanpak dan een voormalige kippenslachterij, een zuivelfabriek of een restaurant met woning.

Aangezien de inventarisatie van bedrijfsruimten de verantwoordelijkheid is van de gemeenten en deze het best vertrouwd zijn met de lokale situatie, al dan niet aangevuld met een terreinbezoek, kiezen we ervoor om de omschrijving te gebruiken om te achterhalen wat de voormalige functie van de bedrijfsruimte was.

In een ideale wereld wordt de omschrijving van een bedrijfsruimte op een gestandaardiseerde manier geïnventariseerd, waarbij er rekening gehouden wordt met de vergunde en reële situatie.

Hoe zet je in op eigenaars?

Als we kijken naar de gehele inventaris is er geen duidelijke lijn te trekken in de relatie tussen de duur van de leegstand en het type eigenaar. Dit betekent niet dat het profiel van de eigenaar onbelangrijk is.

Op de inventaris komt een grote verscheidenheid aan types bedrijfsruimten voor. Belangrijk daarbij is vooral de combinatie van het type bedrijfsruimte met het type eigenaar.

We bevelen aan om het eigenaarschap verder kwalitatief te onderzoeken, in relatie tot het type leegstand.

Naar types leegstaande bedrijfsruimten

Uit deze eerste analyse concluderen we dat de functie van een bedrijfsruimte, op basis van het veld 'omschrijving', bepalend is voor de duur van leegstand. We zien daarin een groot verschil qua duur van leegstand tussen de verschillende functies. Daarnaast geeft de voormalige functie inzichten in de mogelijke herinvulling van de bedrijfsruimte. Daarom gebruiken we deze parameter bij het bepalen van de types leegstand in hoofdstuk vier.

FIG 29:

Voormalige activiteit vs omschrijving

Omschrijving	Voormalige activiteit	Klasse 'omschrijving'
Zuivelfabriek	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	Nijverheidsgebouw
Serre	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	Agrarisch
Restaurant met woning	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	Horeca
Voormalig kippenslachterij	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	Nijverheidsgebouw
Magazijn	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	Logistieke ruimte
Handelspand	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	Winkel

**RUIMTELIJKE ANALYSE VAN DE
SITES IN DE INVENTARIS**

3. Ruimtelijke analyse van de sites in de inventaris

In het vorige hoofdstuk onderzochten we de niet-ruimtelijke parameters op basis van gegevens die reeds in de inventaris aanwezig zijn. Hieruit bleek dat de voormalige functie van de bedrijfsruimte een belangrijke parameter vormt bij het bepalen van verschillende types leegstand. Toch is dit op zich nog niet voldoende om types leegstaande bedrijfsruimten in hun volledigheid af te bakenen.

Daarom voegen we percelen toe aan de dataset, waarmee we de inventaris ruimtelijk maken. Deze ruimtelijke component stelt ons in staat om de inventaris te vergelijken met andere gebiedsdekkende ruimtelijke datasets (zie figuur 30). Zo voegen we nieuwe informatie toe aan de inventaris om tot een verrijkte dataset te komen.

Uit deze verrijkte dataset selecteren we de belangrijkste parameters. Deze parameters vormen, in combinatie met de voormalige functie van de bedrijfsruimte uit de basisanalyse, de basis waarop we in het volgende hoofdstuk de verschillende types leegstaande bedrijfsruimten bepalen.

FIG 30:

Onderzochte parameters ruimtelijke analyse

Parameter	Gebruikte data laag
Bestemming	Ruimteboekhouding
Perceeloppervlakte	kadhist24
Type statistische sector	Verstedelijkt, randstedelijk en landelijk
Kerngebondenheid	Kernen, linten, verspreide bebouwing Indicator Toegang tot basisvoorzieningen
Kernwinkelgebieden	Afbakening kernwinkelgebieden
Voorzieningenniveau	Knooppuntwaarde en voorzieningenniveau
Knooppuntwaarde	Knooppuntwaarde en voorzieningenniveau
Erfgoed	Beschermd onroerend erfgoed Vastgestelde inventaris onroerend erfgoed
Hinder	Geluidshinder (spoor,weg,vliegtuig,geluid) Seveso
Vervuiling	Bodemvervuiling Gekende stortplaatsen
Overstromingsgevoeligheid	Fluviaal, pluviaal, kust
Beschermde natuur	VEN Habitatrichtlijngebied Vogelrichtlijngebied
Ligging op bedrijventerreinen groter dan 10 ha	Oslo bedrijventerreinen set

Inventarisatie: intergemeentelijke verschillen

Een eerste gegeven dat opvalt uit de ruimtelijke analyse is dat het aantal geïnventariseerde bedrijfsruimten niet evenredig verdeeld is over Vlaanderen.

63 gemeenten inventariseerden minder dan één site per jaar in de periode 2019-2024. Dat is 22,1% van de gemeenten die niet actief deelneemt aan de Vlaamse inventaris.

Daarnaast valt het ook op dat sommige gemeenten geen inkomsten aangeven op de gewestelijke belasting maar wel op de gemeentelijke belasting.

Zo haalt stad Antwerpen al haar inkomsten uit de gewestelijke belasting. Daarbij heffen ze voor de aanslagjaren 2020-2025 tweehonderd opcentiemen op de Vlaamse Belasting.¹ Stad Mechelen heft daarentegen via een eigen gemeentelijk reglement. Ze houden daarbij drie verschillende inventarissen bij, een inventaris leegstand, een inventaris verwaarlozing en een inventaris onveilig.²

In 2019 stelde VLAIO een adviesrapport op rond de optimalisatie van de leegstandsinventaris. In tegenstelling tot dit onderzoek focust het adviesrapport voornamelijk op het detecteren en het registreren van leegstand door de gemeenten. Daarbij werden interviews afgelegd bij elf gemeenten en twee intercommunales.

In dat rapport werden enkele mogelijke oorzaken aangeduid om de lage inventarisatiegraad bij sommige gemeenten te verklaren.

- Gemeenten beschikken vaak niet over voldoende tijd, kennis of terreinvoeling (bv. door het ontbreken van een ambtenaar economie) om correct te kunnen detecteren.
- Bij gemeenten bestaat de verkeerde perceptie dat de opmaak van de inventaris uitsluitend een gewestelijke bevoegdheid is.

Binnen het Departement Omgeving loopt momenteel een traject om de inventarisatie te digitaliseren. Deze vernieuwing houdt in dat gemeentes hun dossiers zullen kunnen opvolgen in een applicatie en zal daarnaast zorgen voor een betere datakwaliteit. De gemeentes zullen hierdoor op termijn ook gedeeltelijk administratief ontlast worden door een koppeling met het kadaster.

¹ <https://www.antwerpen.be/product/opcentiemen-op-vlaamse-heffing-op-leegstaande-en-verwaarloosde-bedrijfsruimten>

² <https://www.mechelen.be/reglement-leegstaande-of-verwaarloosde-bedrijfsgebouwenpdf>

FIG 31:

Aantal geïnventariseerde bedrijfsruimten in de periode 2019 - 2024, uitgesplitst per gemeente

bron: eigen verwerking

Gemeenten minder dan 6 sites op de inventaris

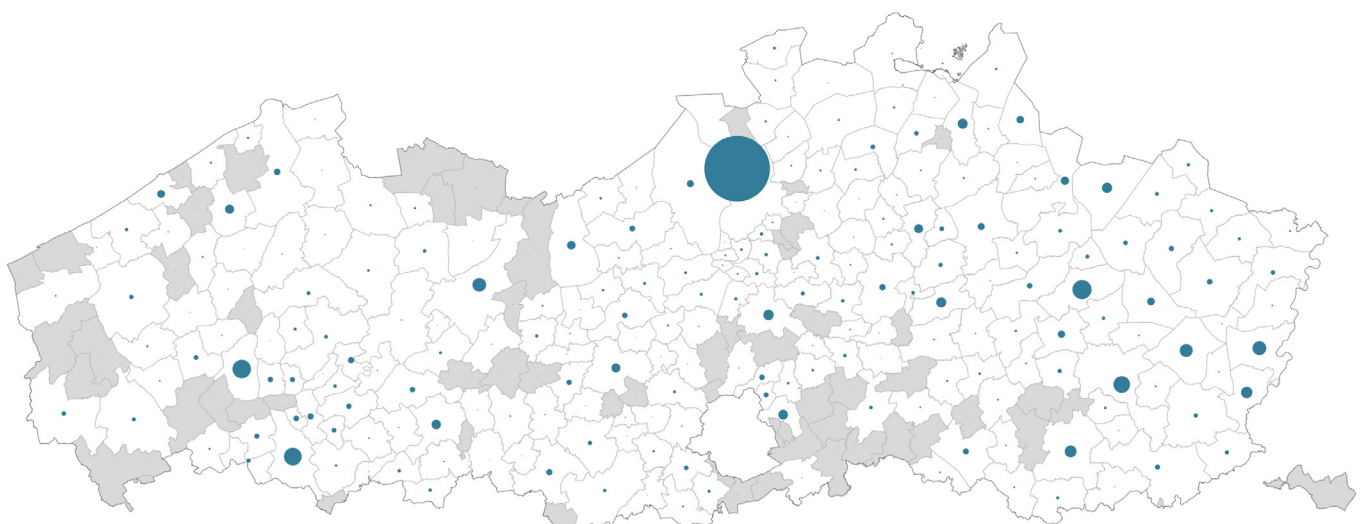


FIG 32:

Aantal sites en inkomsten uit de gewestelijke/gemeentelijke belasting op leegstand/verwaarlozing, top 20 meeste sites

bron: Agentschap Binnenlands Bestuur | provincies.incijfers.be, eigen verwerking

Gemeente	Inkomsten gewestelijke belasting (2019-2023) REK7305	Inkomsten gemeentelijke belasting (2019-2023) REK7376	Aantal sites
Antwerpen	€ 2.594.647	€ 0	447
Beringen	€ 49.387	€ 0	134
Roeselare	€ 0	€ 0	130
Kortrijk	€ 194.992	€ 0	124
Hasselt	€ 483.274	€ 0	108
Maasmechelen	€ 0	€ 397.873	97
Gent	€ 419.842	€ 0	96
Genk	€ 0	€ 0	91
Sint-Truiden	€ 0	€ 0	83
Lanaken	€ 28.854	€ 0	80
Mechelen	€ 63.893	€ 762.141	73
Lommel	€ 0	€ 24.466	72
Herselt	€ 0	€ 29.374	71
Turnhout	€ 0	€ 366.351	70
Zaventem	€ 1.051.437	€ 0	68
Oudenaarde	€ 17.247	€ 0	66
Jabbeke	€ 0	€ 6.128	64
Herentals	-€ 101.048	€ 215.017	63
Aalst	€ 0	€ 0	63
Mol	€ 0	€ 0	58

Inventarisatie: interregionale verschillen

Als we het aantal geïnventariseerde bedrijfsruimten uitsplitsen naar de referentieregio's, valt op dat in het oosten van Vlaanderen meer bedrijfsruimten geïnventariseerd worden dan in het westen.

De referentieregio's Antwerpen, Kempen en Limburg zijn samen goed 46,4% van de totale inventaris. De regio's Zuid-West-Vlaanderen, Middenkust en regio Brugge bevatten samen slechts 7,5% van de inventaris.

Wat naast het lage totaal aantal sites opvalt uit de kaarten van regio's Zuid-West-Vlaanderen, Middenkust en regio Brugge is dat dit niet de regio's zijn waar het grootste aantal agrarische bedrijfsruimten worden gedetecteerd. Dit zijn nochtans regio's waar veel landbouw activiteit plaatsvindt. We verwachten hier een groter aantal van dit type bedrijfsruimten.

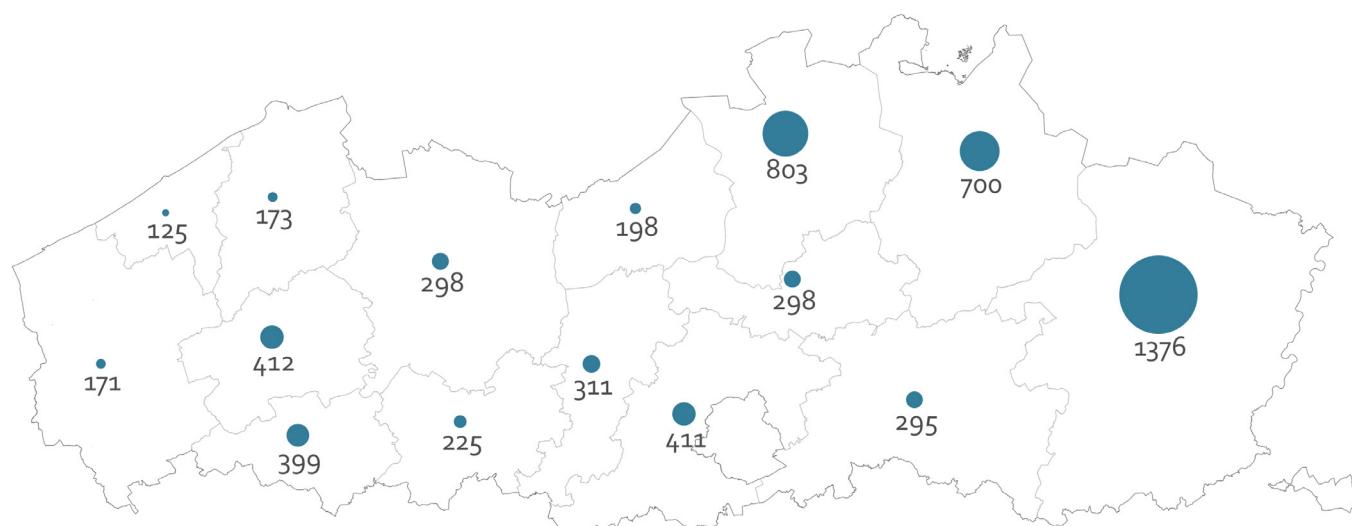
Wat daarnaast opvalt, is dat er in het oostelijke deel van Vlaanderen duidelijk meer registraties plaatsvinden. Dit roept de vraag op of bovenlokale overlegstructuren hier een rol spelen. Mogelijk wijst dit op de invloed van regionale werkingen, zoals de provincies of intercommunales. Dit valt verder te onderzoeken.

Op de volgende kaarten is de ligging van de geïnventariseerde bedrijfsruimten aangeduid, waarbij de grote van de bol de duur van de leegstand aanduidt, en de kleur verwijst naar de "Omschrijving" zoals beschreven op pagina 30.

FIG 33:

Aantal geïnventariseerde bedrijfsruimten in de periode 2019 - 2024, uitgesplitst per referentieregio

bron: eigen verwerking



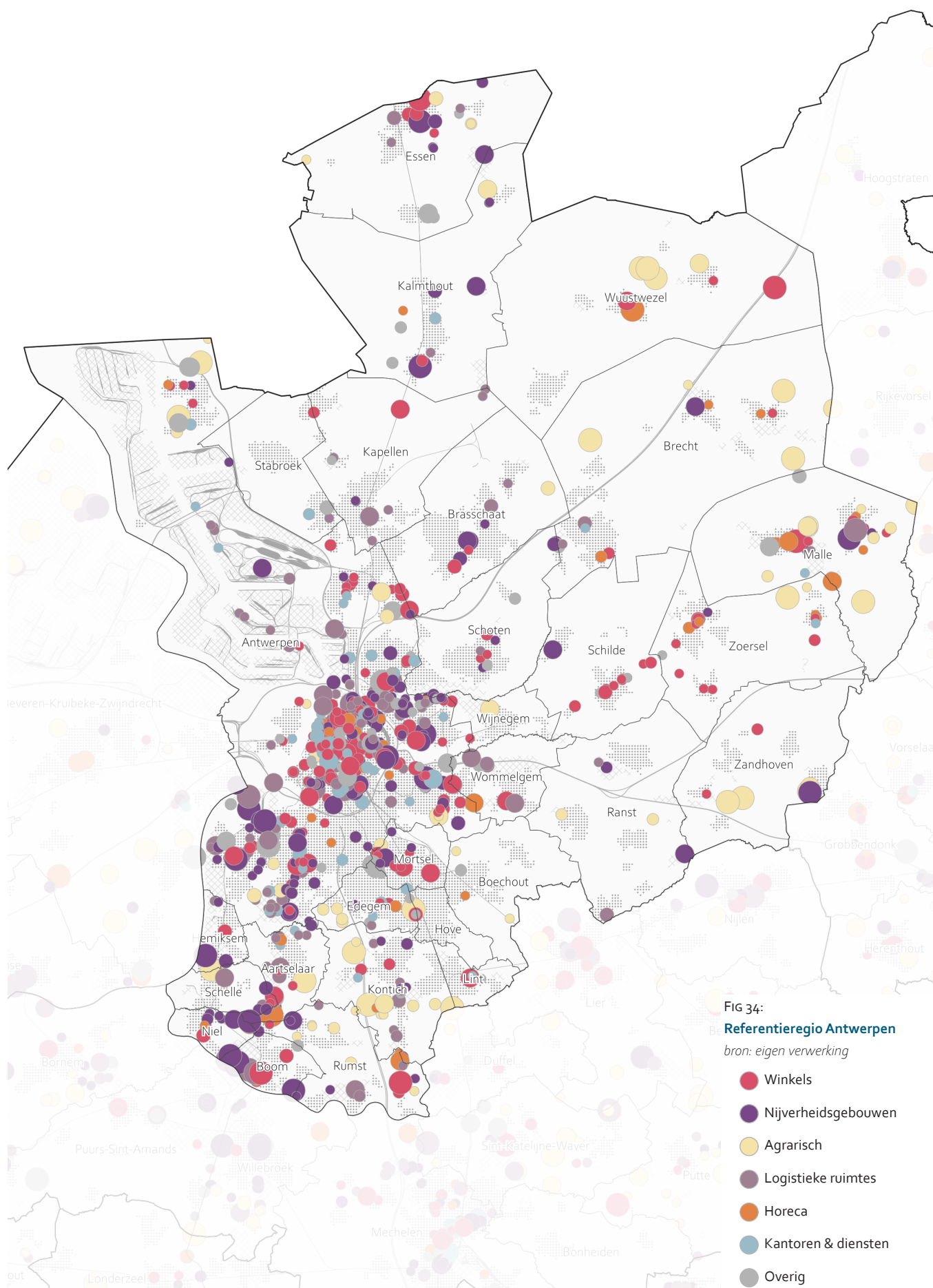
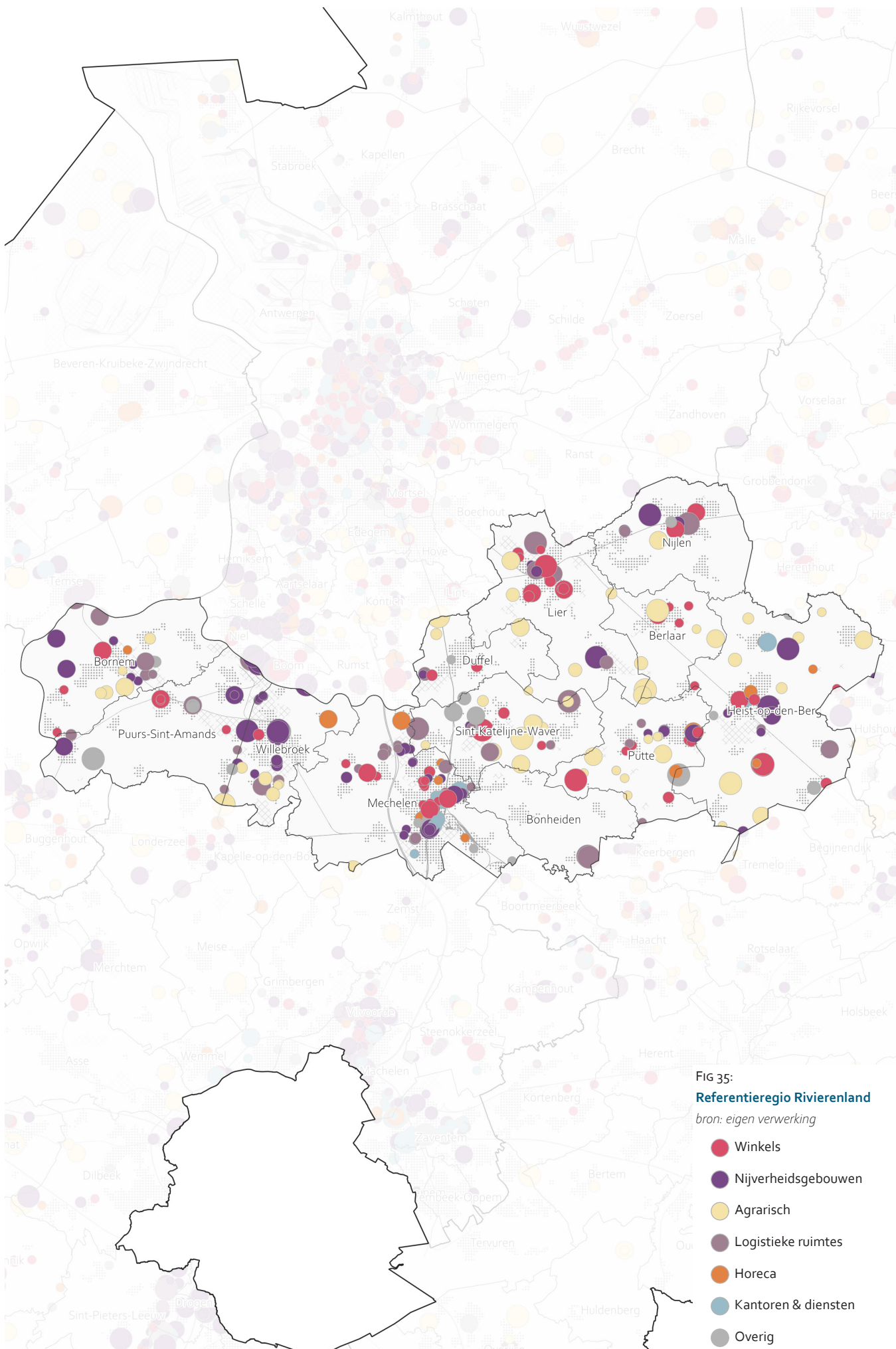
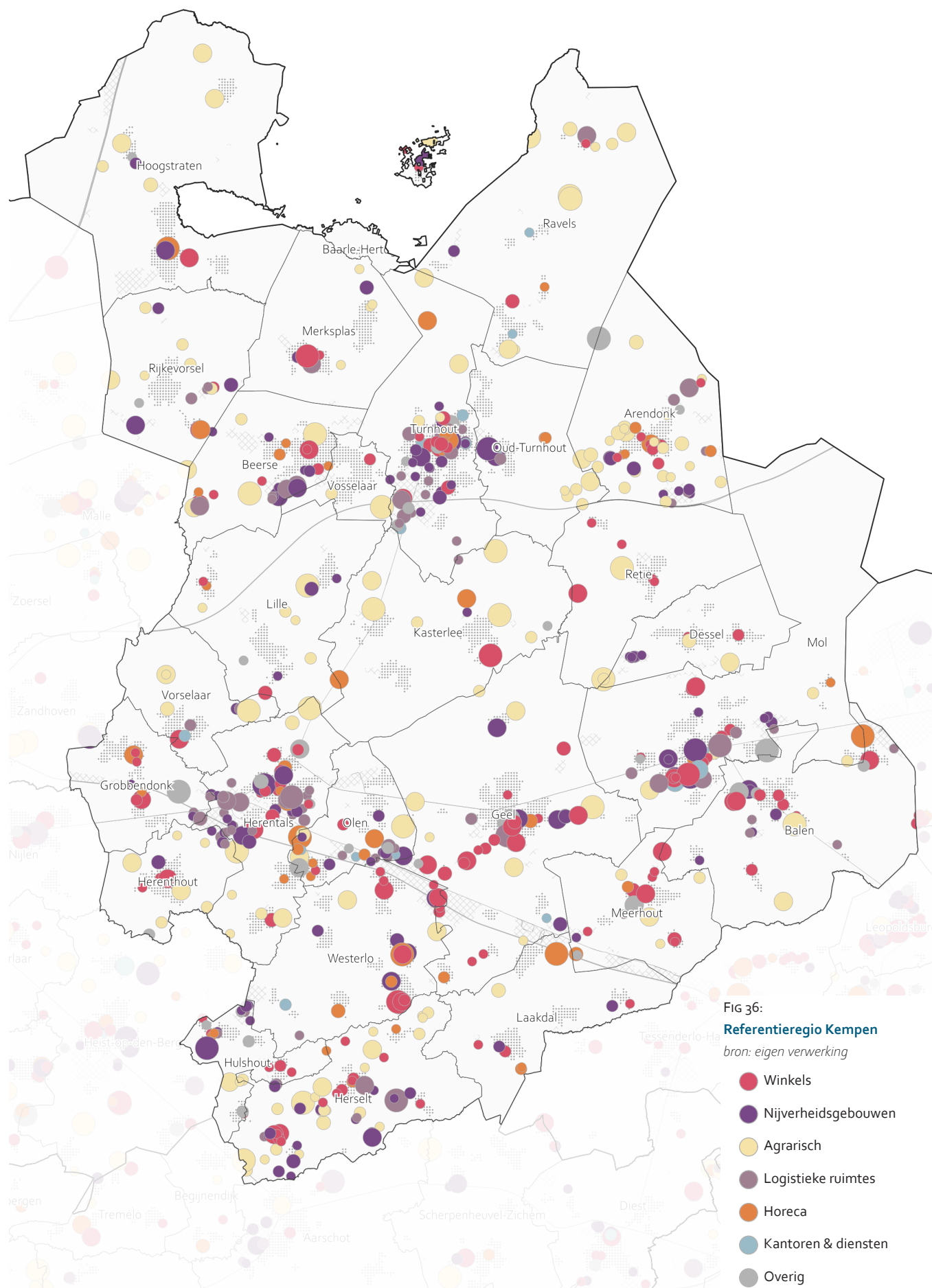


FIG 34:
Referentieregio Antwerpen

bron: eigen verwerking





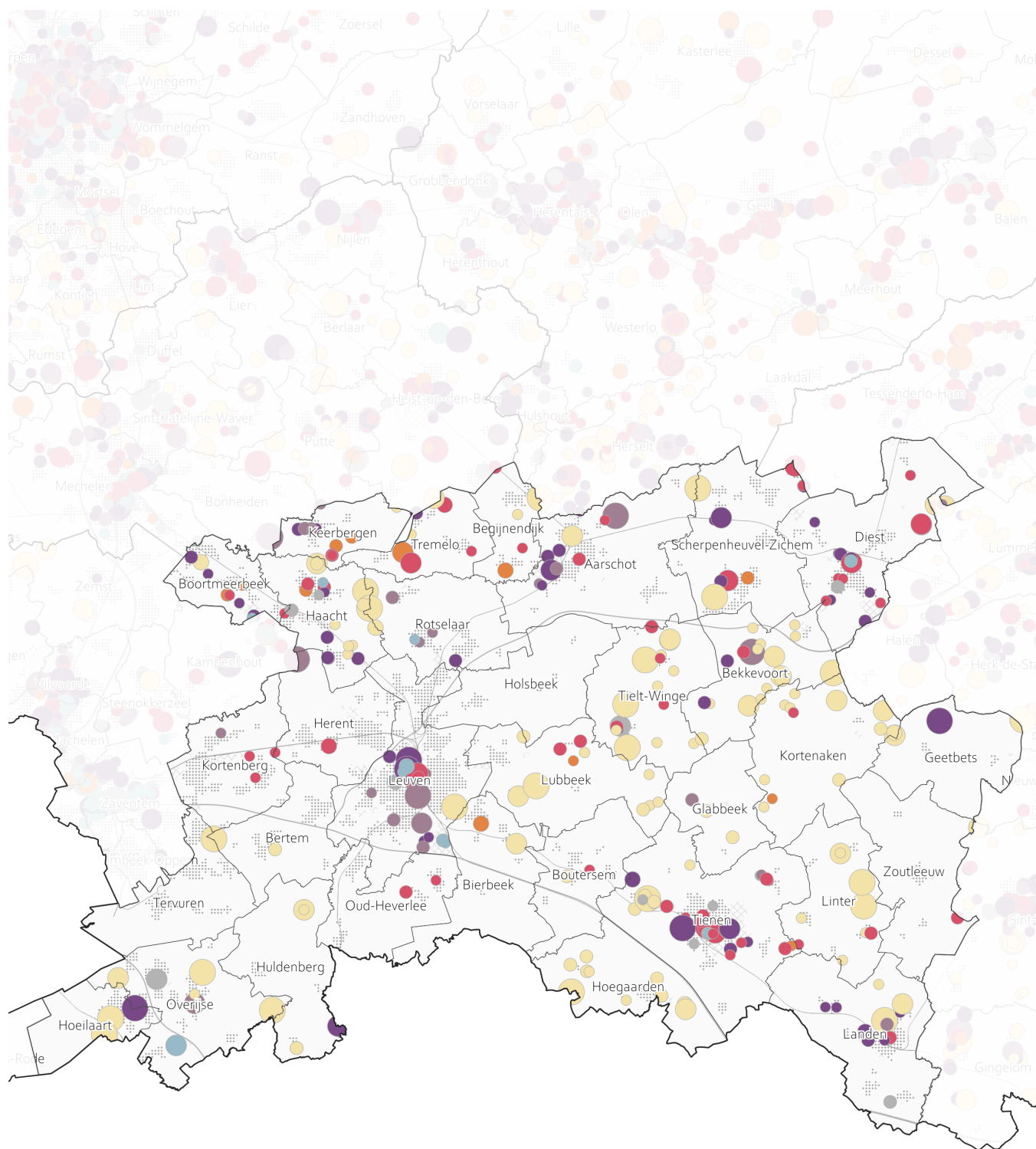


FIG 37:

Referentieregio Oost-Brabant

bron: eigen verwerking

- Winkels
- Nijverheidsgebouwen
- Agrarisch
- Logistieke ruimtes
- Horeca
- Kantoren & diensten
- Overig

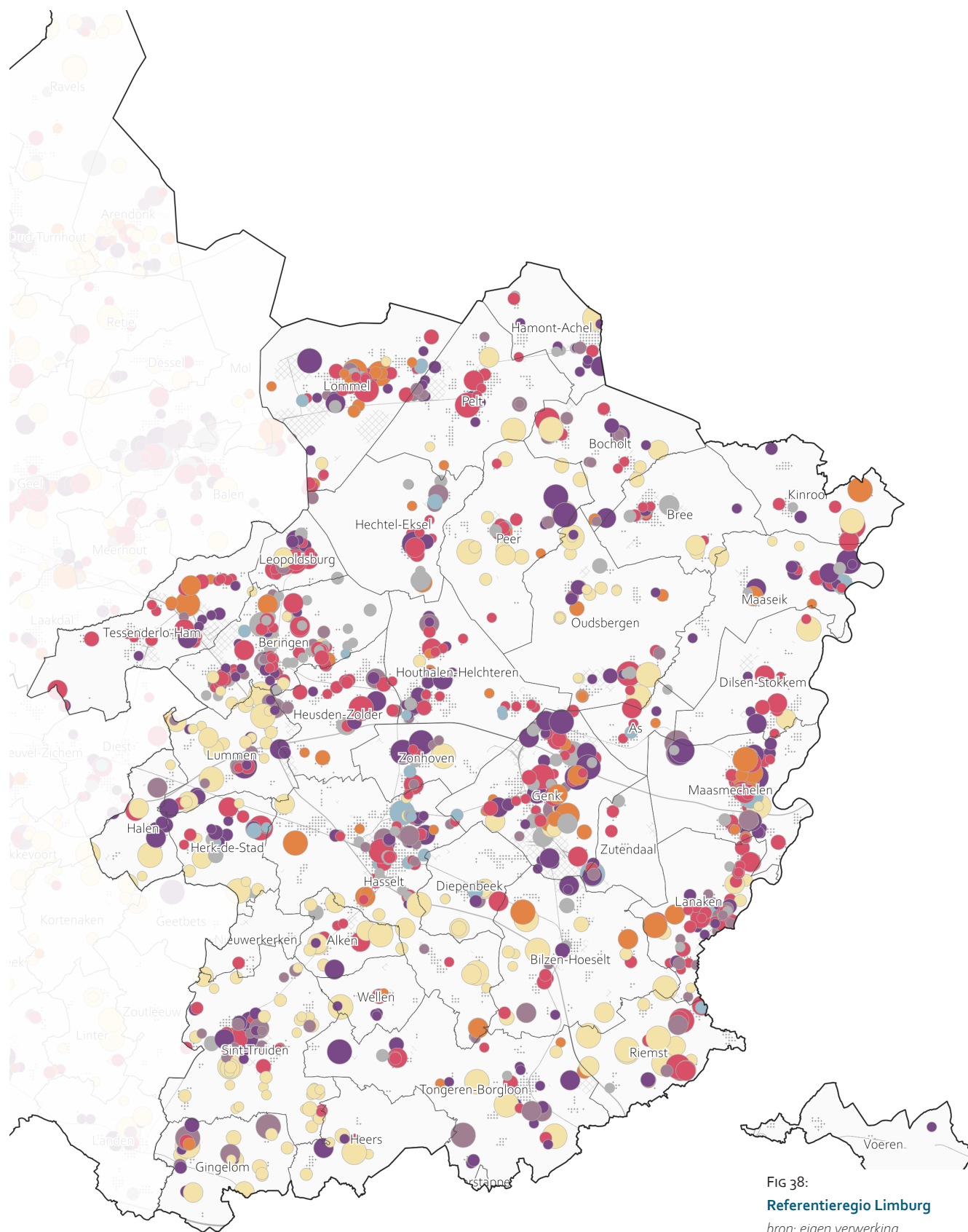
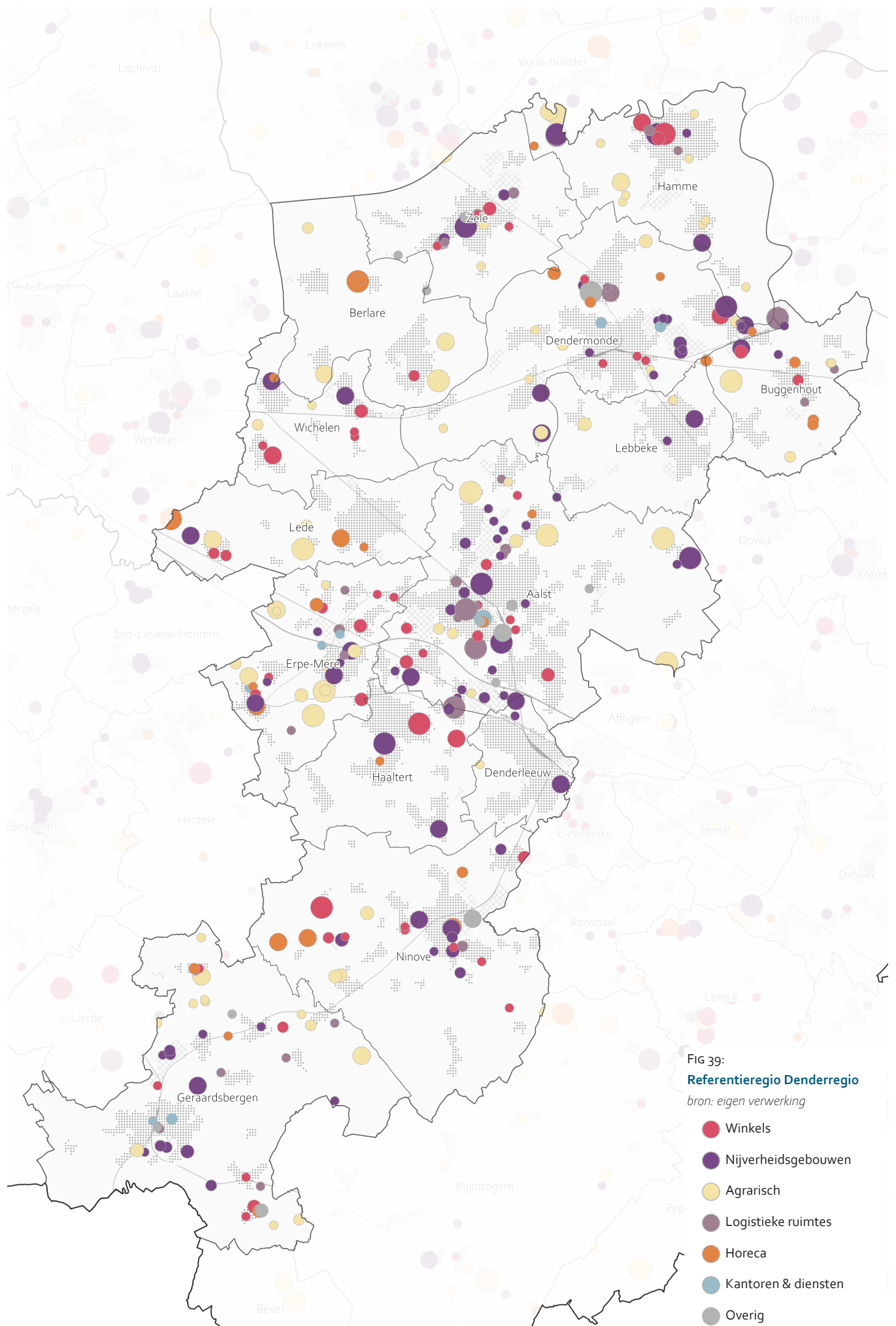


FIG 38:
Referentieregio Limburg

bron: eigen verwerking

- Winkels
- Nijverheidsgebouwen
- Agrarisch
- Logistieke ruimtes
- Horeca
- Kantoren & diensten
- Overig



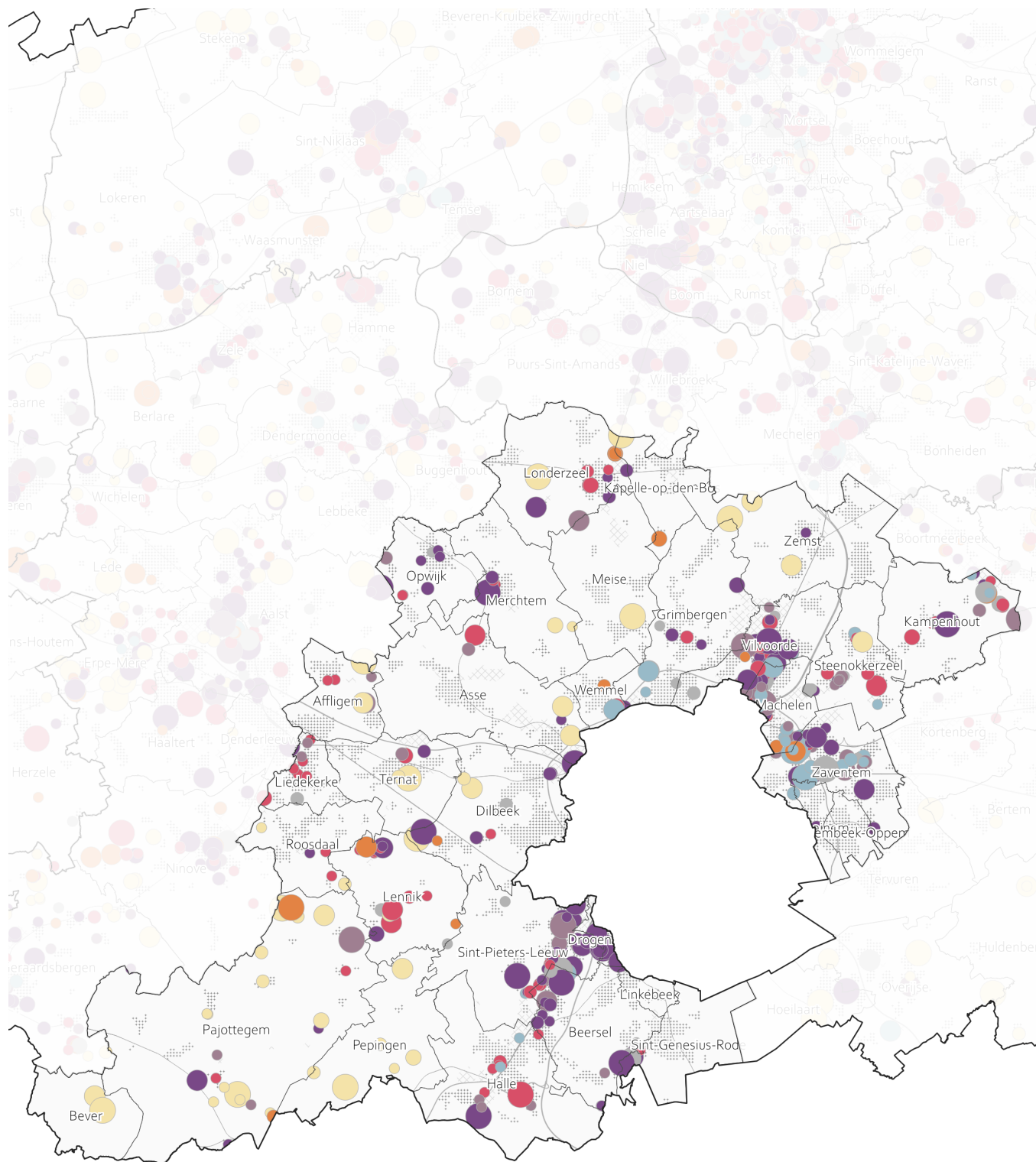


FIG 40:
Referentieregio Halle-Vilvoorde

bron: eigen verwerking

- Winkels
- Nijverheidsgebouwen
- Agrarisch
- Logistieke ruimtes
- Horeca
- Kantoren & diensten
- Overig

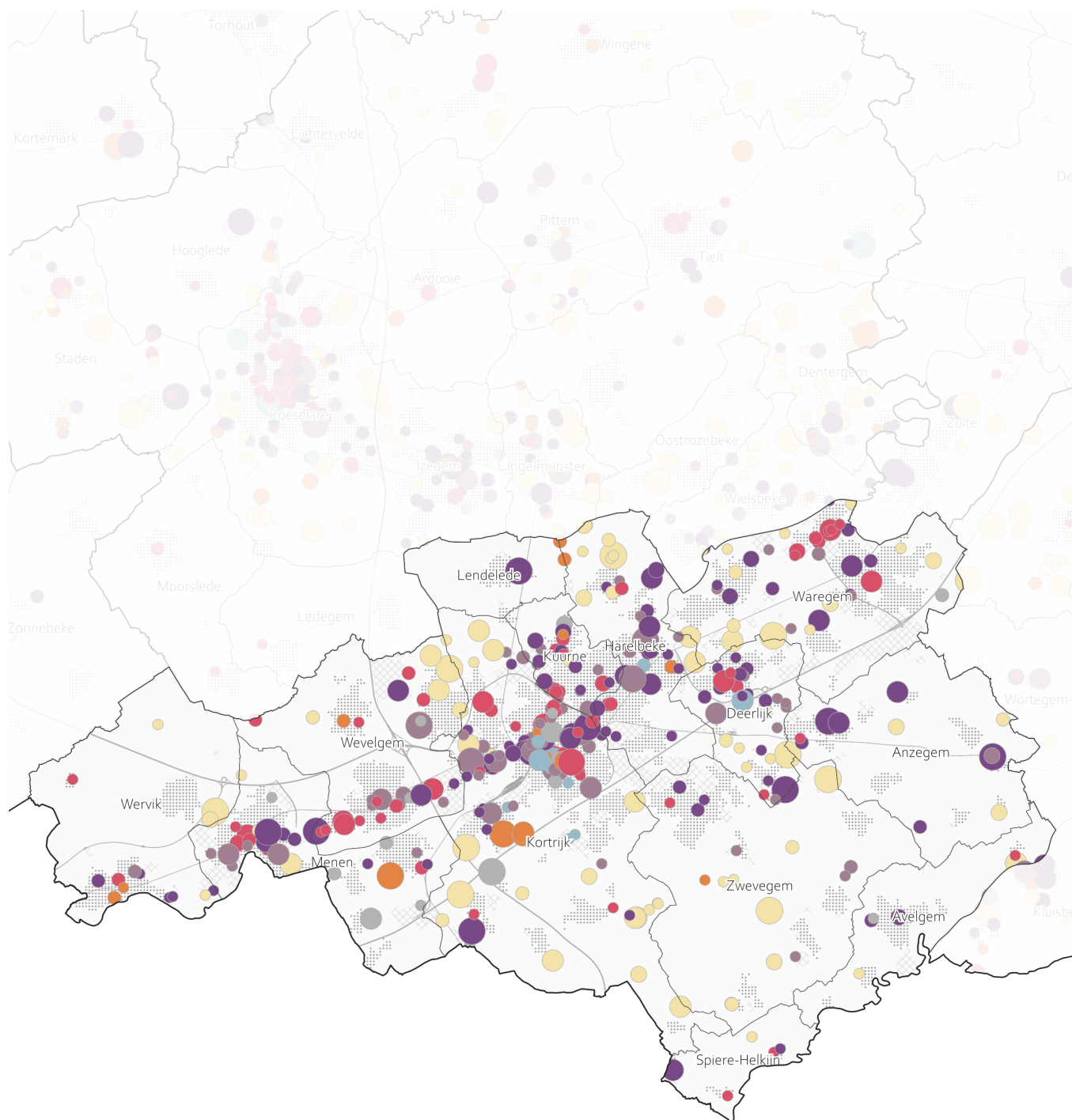


FIG 41:

Ref. regio Zuid-West-Vlaanderen

bron: eigen verwerking

- Winkels
- Nijverheidsgebouwen
- Agrarisch
- Logistieke ruimtes
- Horeca
- Kantoren & diensten
- Overig

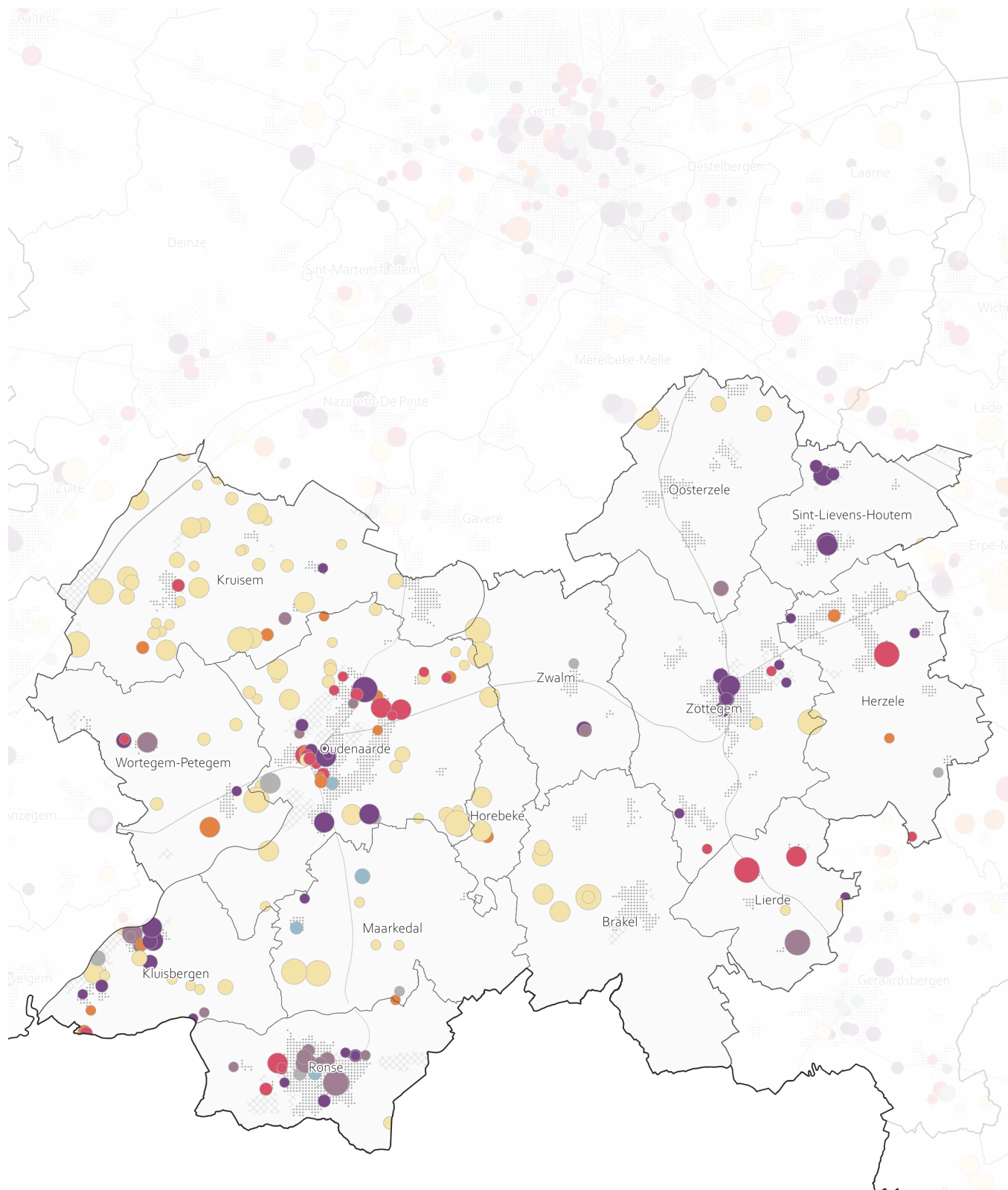
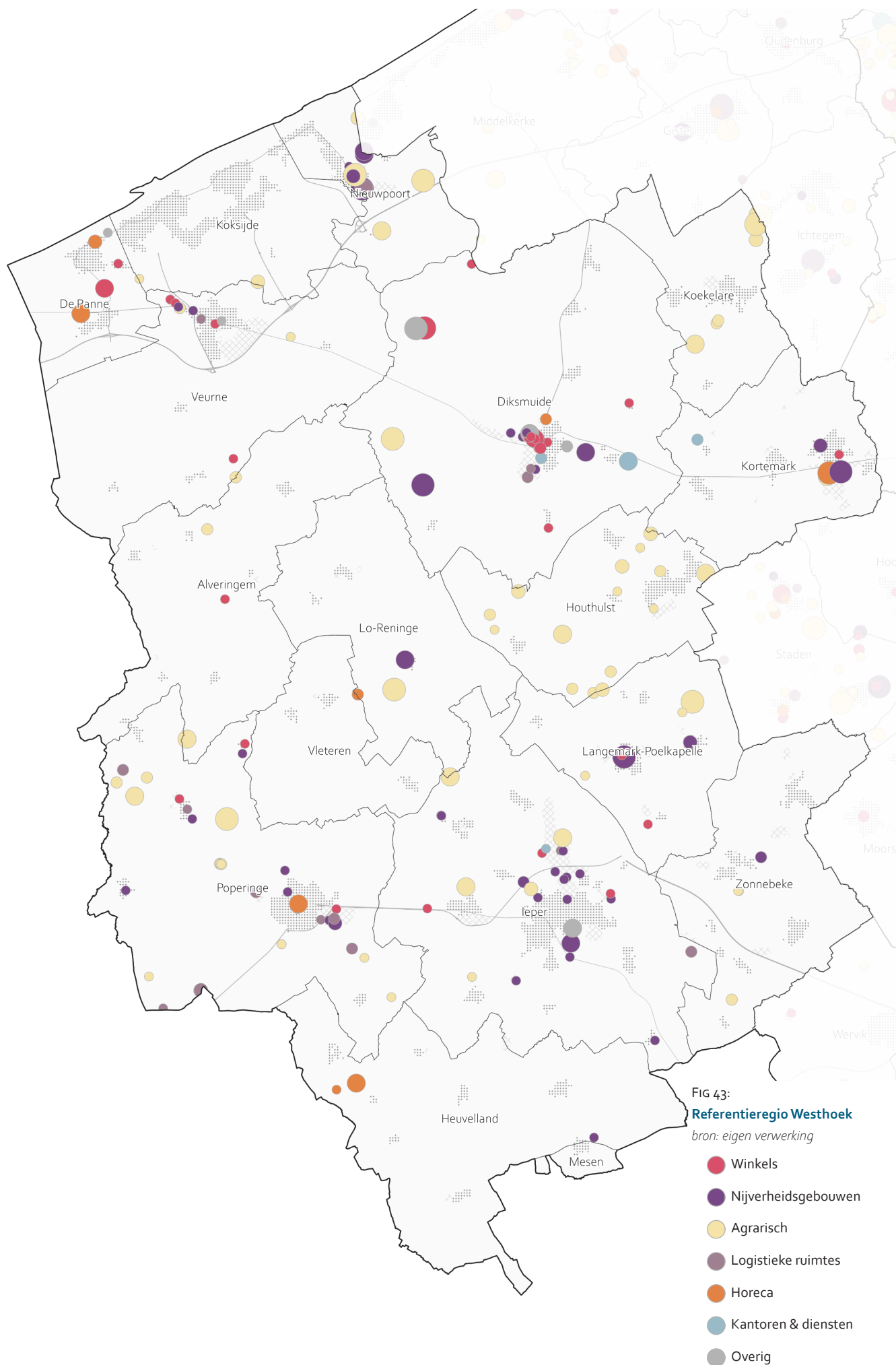


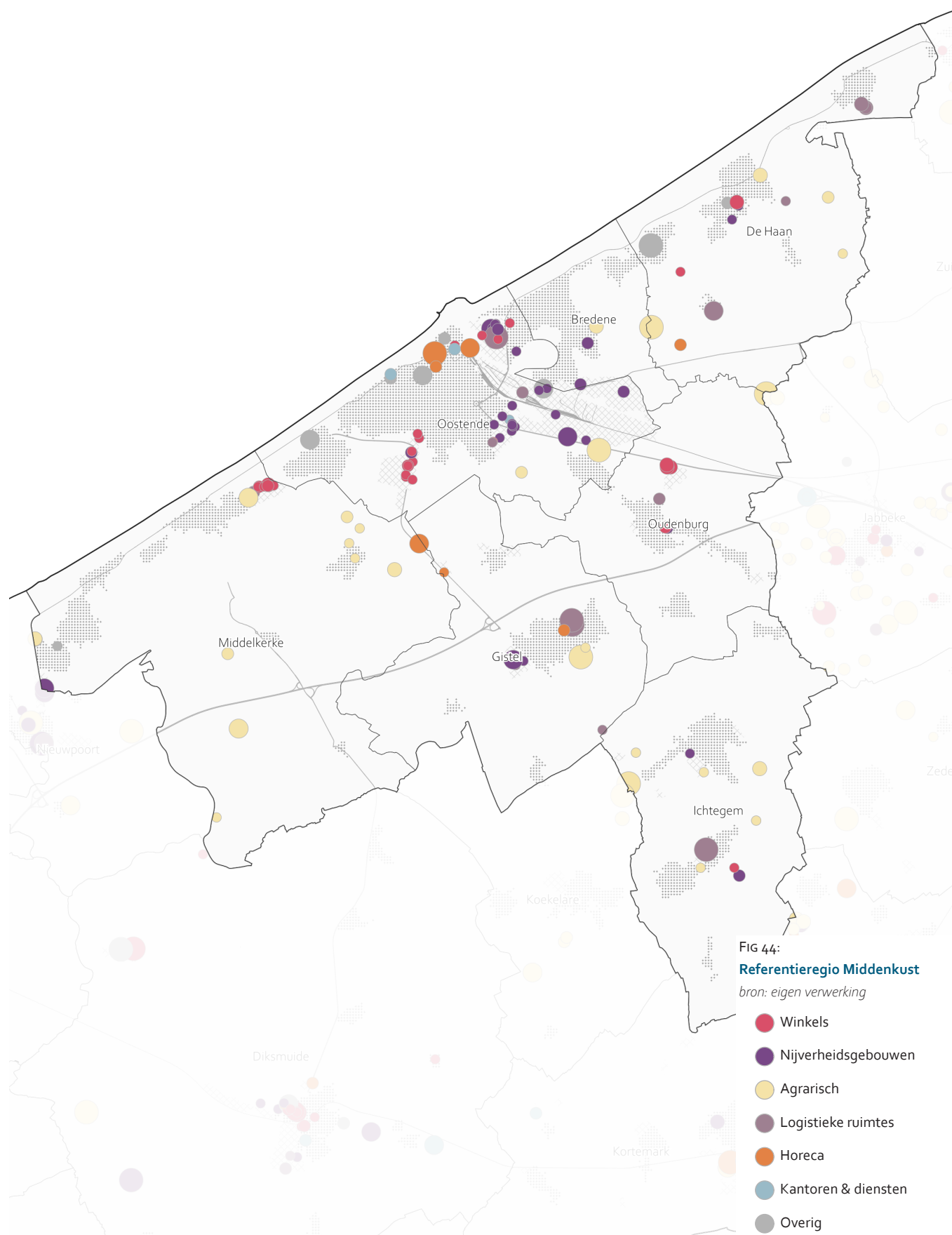
FIG 42:

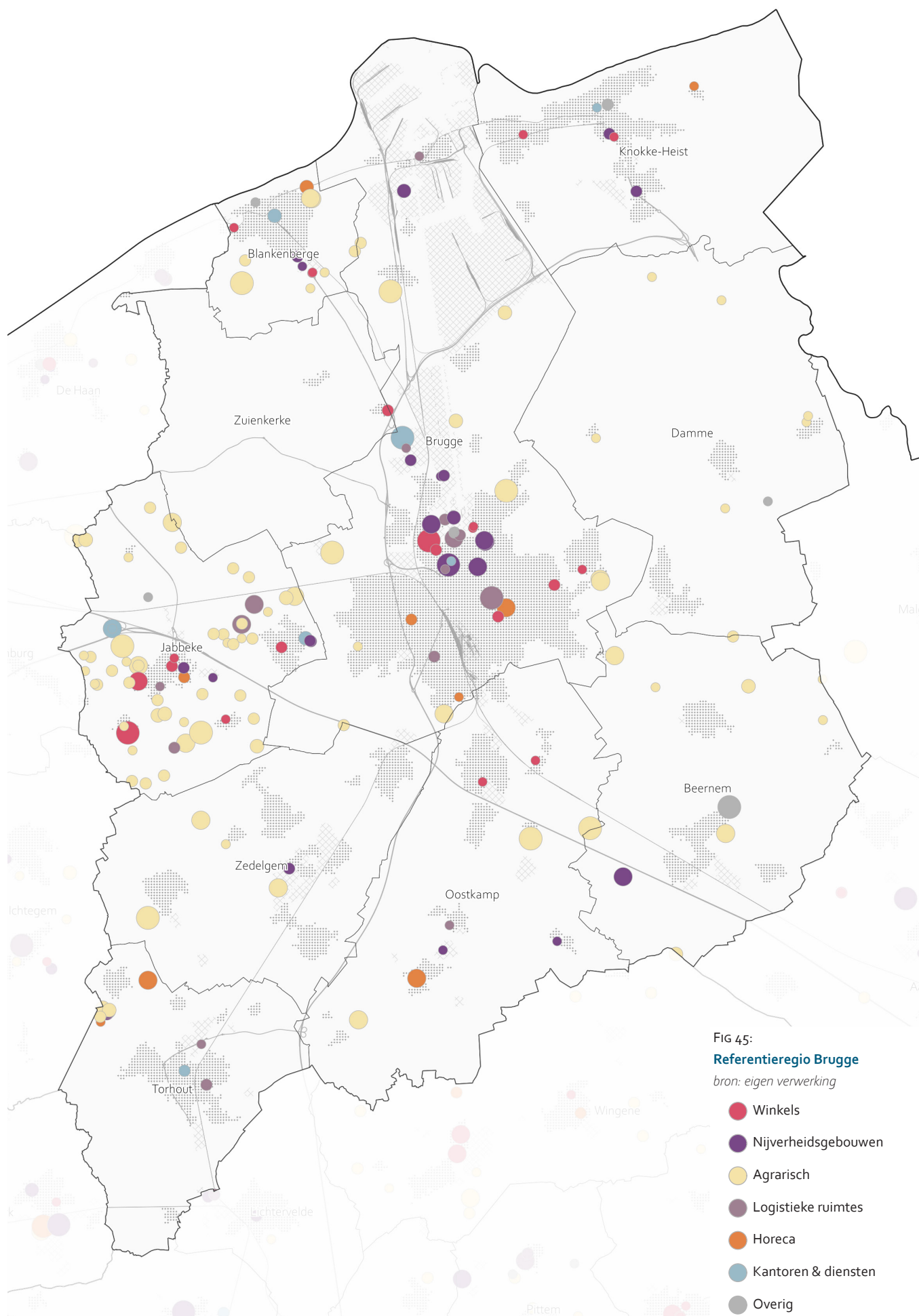
Ref. regio Vlaamse Ardennen

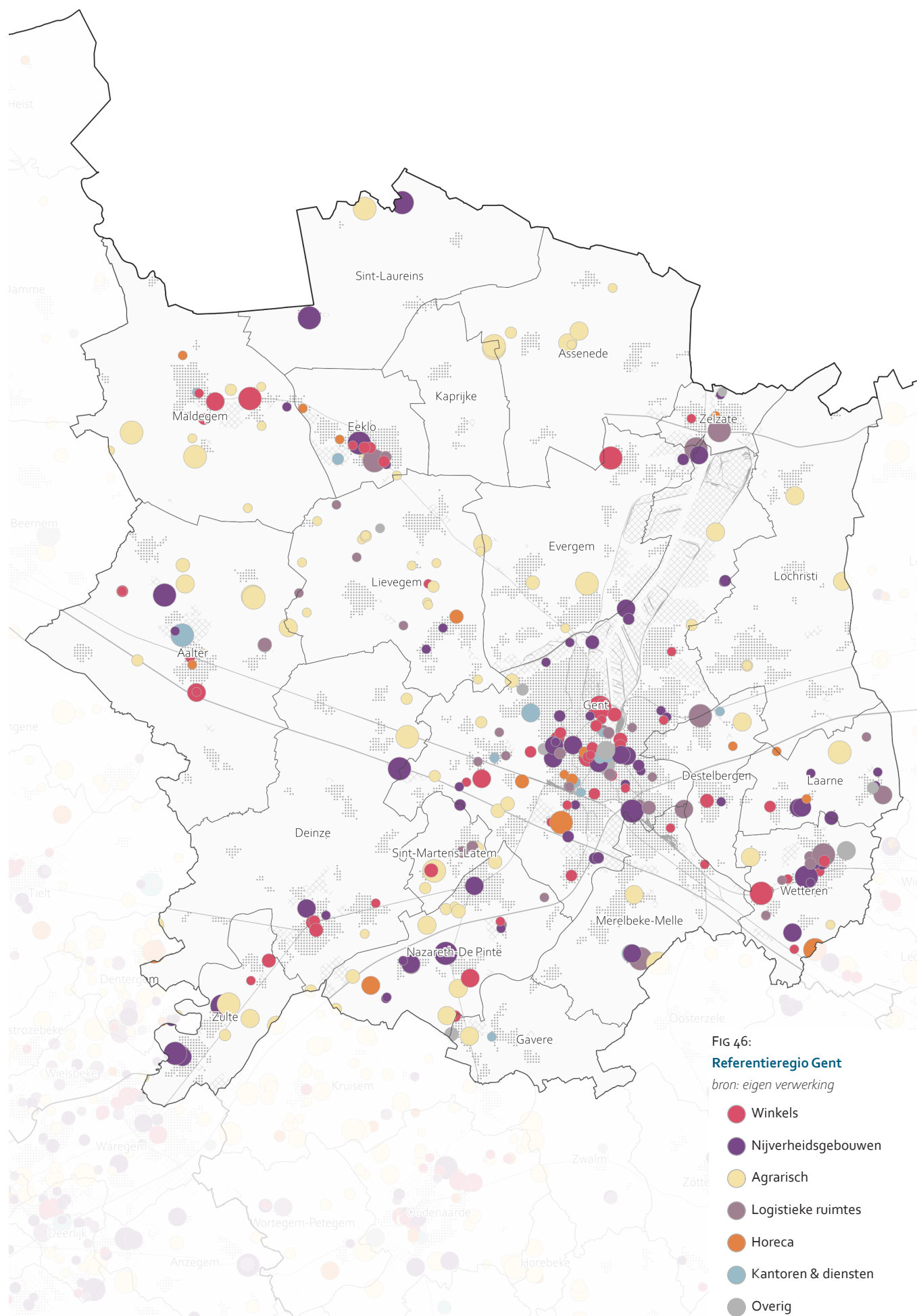
bron: eigen verwerking

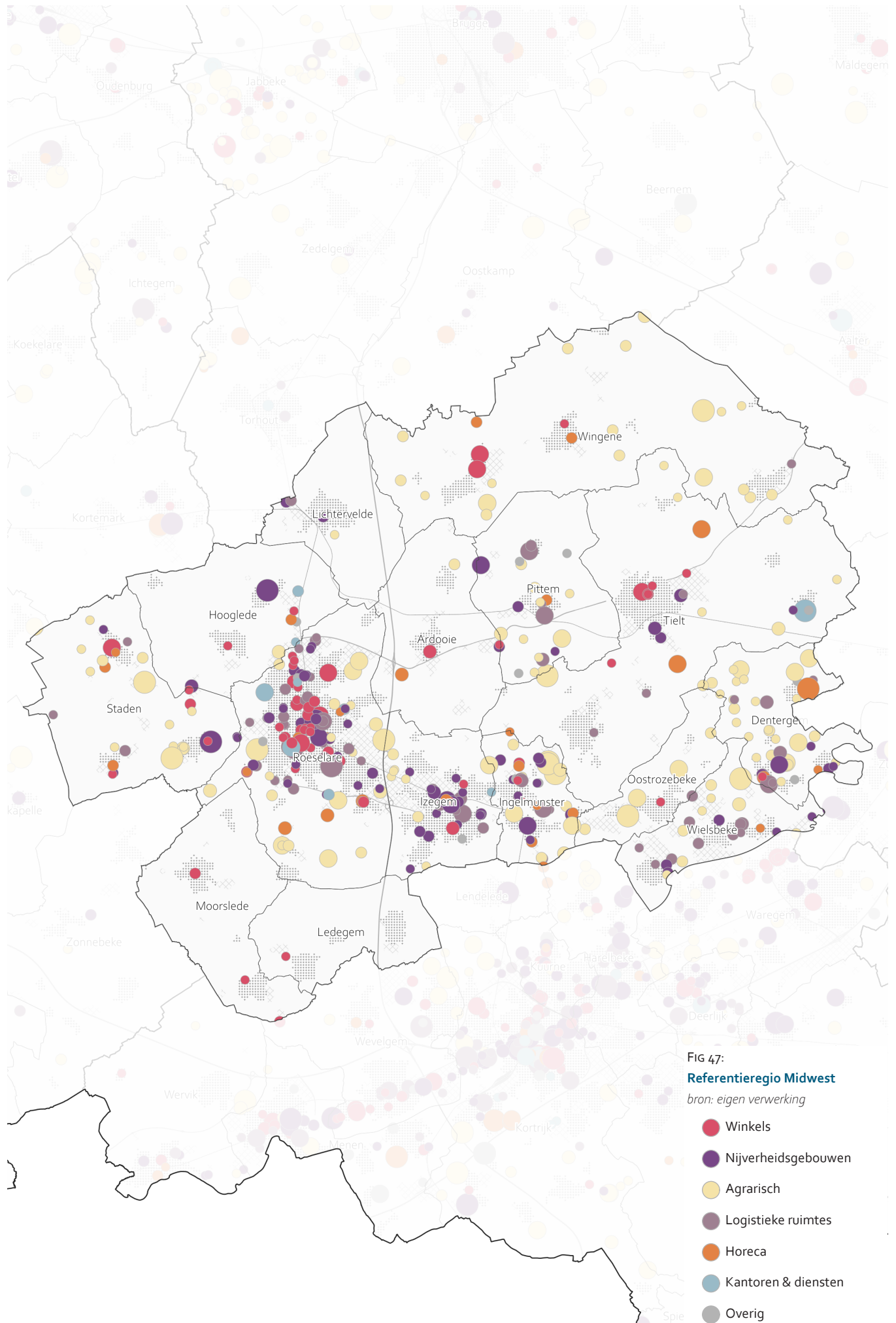
- Winkels
- Nijverheidsgebouwen
- Agrarisch
- Logistieke ruimtes
- Horeca
- Kantoren & diensten
- Overig

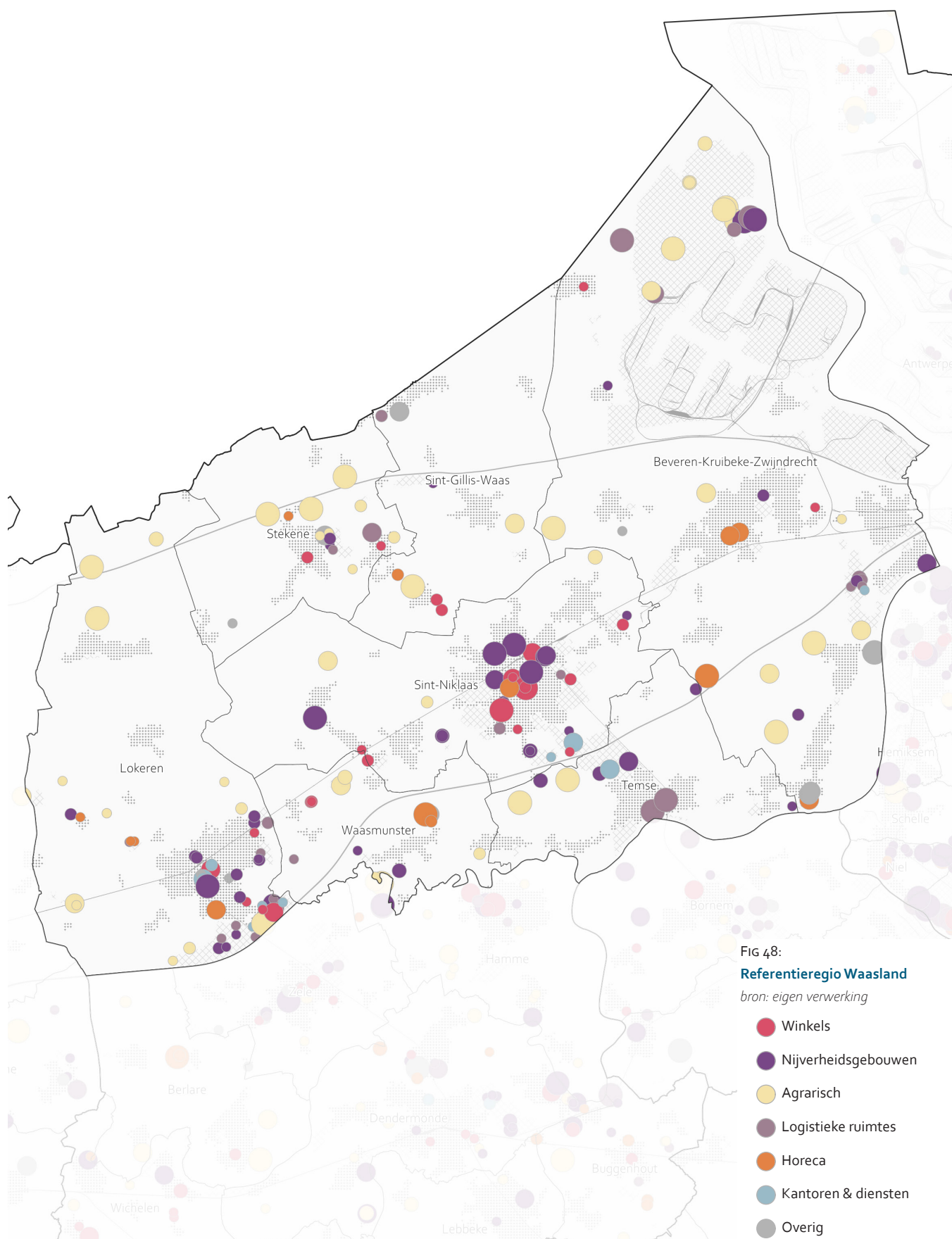












Bestemming

De bestemming van de bedrijfsruimte is een belangrijke factor in het bepalen van wat er mogelijk vergund kan worden op de site. Op basis van de ruimteboekhouding kennen we de bestemming toe aan de een bedrijfsruimte. Indien er meerde bestemmingen aanwezig zijn krijgt de bedrijfsruimte de bestemming die relatief gezien de grootste oppervlakte beslaat.

Zoals we zien op figuur 50 is de meest voorkomende bestemming Wonen (53% van de inventaris), gevolgd door Bedrijvigheid en Landbouw. De overige drie bestemmingen komen nauwelijks voor.

De bedrijfsruimten met de bestemming bedrijvigheid staan gemiddeld maar drie jaar op de inventaris, wat betekent dat ze geschrapt worden voor de heffing wordt opgelegd.

De zachte bestemmingen staan het langst leeg, waarbij bedrijfsruimten die als hoofdbestemming Groen hebben gemiddeld bijna zes jaar op de inventaris staan. De bestemming Landbouw staat gemiddeld bijna vijf jaar leeg en vertegenwoordigt 19% van de inventaris.

Tussen 2019 en 2024 wijzigde de bestemming van slechts 47 bedrijfsruimten, goed voor een te verwaarlozen aandeel van de inventaris. We kunnen er dus van uitgaan dat een

bedrijfsruimte geen planologische bestemmingswijziging zal ondergaan voor ze uit de inventaris wordt geschrapt. Met andere woorden, we kunnen verwachten dat de nieuwe invulling planologisch in lijn zal liggen met de vorige invulling.

FIG 49:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar
meest voorkomende bestemming

bron: eigen verwerking

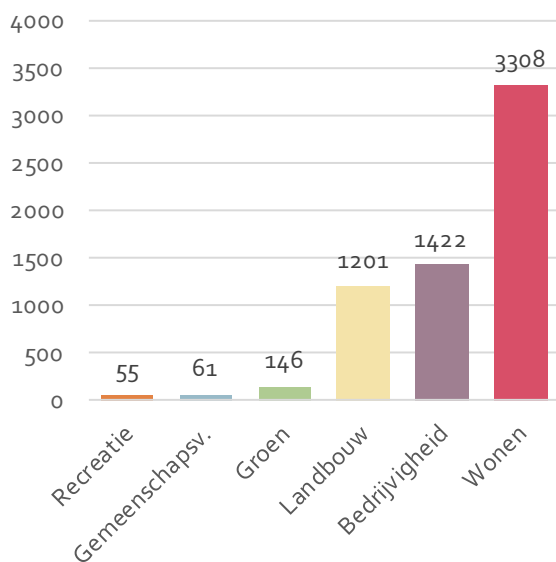
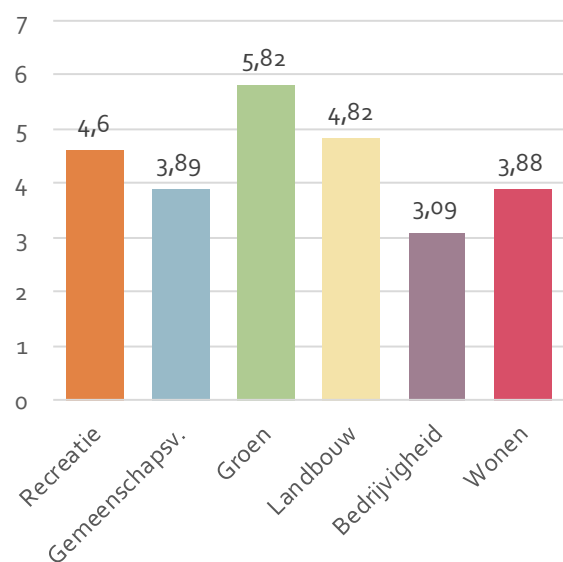


FIG 50:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst
naar meest voorkomende bestemming

bron: eigen verwerking



Perceeloppervlakte

De inventaris bevat naast de vloeroppervlakte ook de totale kadastrale oppervlakte van de bedrijfsruimte, echter zonder geometrieën. Daarom gebruiken we de GIS-matig berekende perceeloppervlakte, gebaseerd op de historische kadasterlaag *kadhist24* die door het Departement Omgeving werd aangeleverd. Zo stemmen de berekende oppervlaktes van deze parameter overeen met die van de andere parameters in de ruimtelijke analyse en blijft de methodiek consistent.

Vanuit het dagelijks bestuur kregen we de opmerking dat grotere sites doorgaans langer leegstaan, omdat ze duurder zijn om aan te kopen. De vloeroppervlakte zegt echter niet alles over de grootte van de volledige bedrijfsruimte. Daarom voegen we als aanvullende maatstaf ook de perceeloppervlakte toe.

We schalen deze perceeloppervlakte logaritmisch om het effect van extreme waarden te verminderen. Vervolgens verdelen we de perceeloppervlakte in vijf klassen volgens de methode van natural breaks.

Zoals figuur 52 toont, neemt de gemiddelde duur van leegstand toe naarmate een perceel groter is. Dit hoeft niet noodzakelijk negatief te zijn. Grotere sites zijn immers complexer om te ontwikkelen en vragen

daarom een zorgvuldig overwogen herinvulling om een duurzame ruimtelijke ordening te garanderen. Dit gaat gepaard met een langer traject naar masterplanning, vergunningverlening, draagvlakvorming, etc.

FIG 51:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar
perceeloppervlakte

bron: eigen verwerking

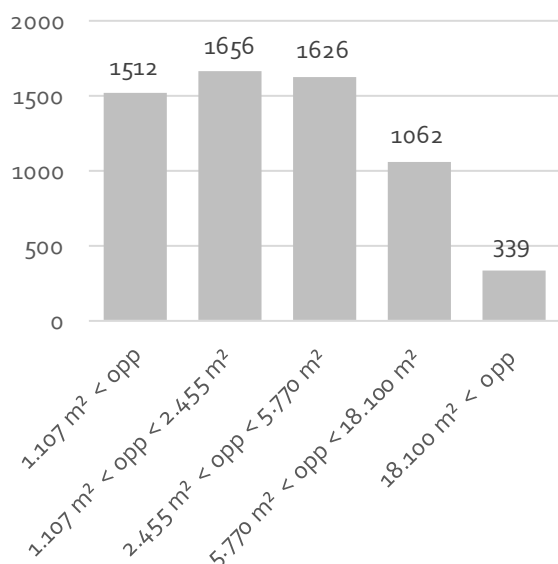
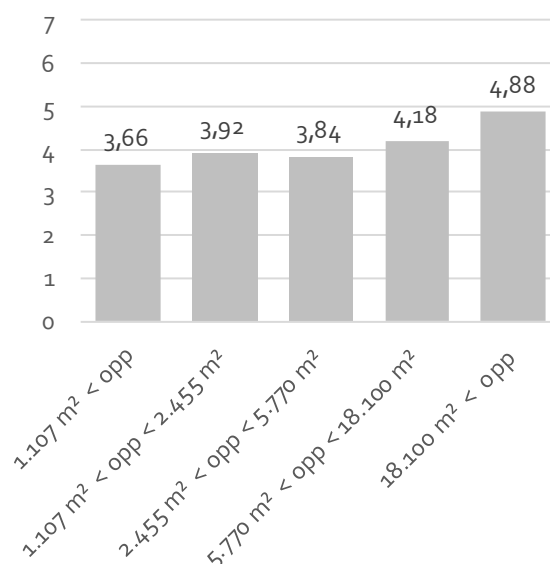


FIG 52:
Gemiddelde duur op de inventaris,
uitgesplitst naar perceeloppervlakte

bron: eigen verwerking



Indeling statistische sectoren

Het Departement Omgeving ontwikkelde een methodiek om de statistische sectoren in te delen in drie ruimtelijke types. Deze 3 types, landelijk, randstedelijk en verstedelijkt, geven ons meer informatie over de soort omgeving waarin de bedrijfsruimte zich bevindt.

Het grootste aandeel van de bedrijfsruimten bevindt zich in een landelijke omgeving. Dit is tevens de soort omgeving waar bedrijfsruimten het langst leegstaan.

We stellen vast dat bedrijfsruimten minder lang leegstaan naarmate de omgeving stedelijker is.

FIG 53:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar
soort statische sector

bron: eigen verwerking

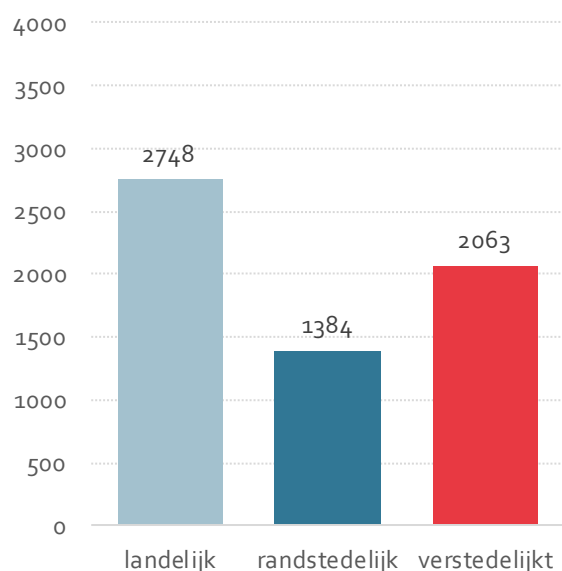
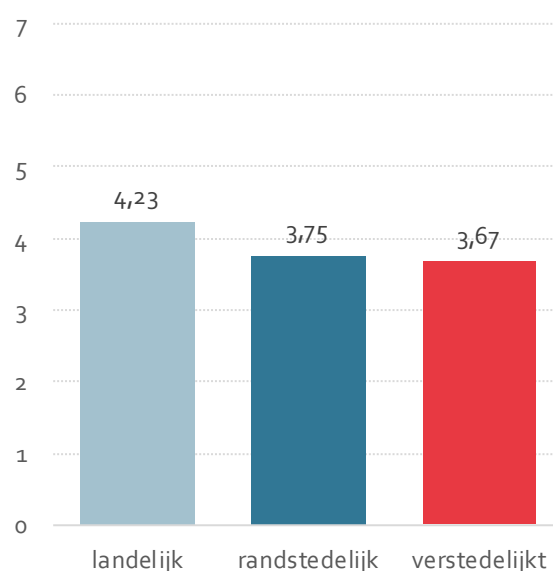


FIG 54:
Gemiddelde duur op de inventaris,
uitgesplitst naar soort statische sector

bron: eigen verwerking



Kerngebondenheid

In het kader van de strategische visie van het BRV worden bepaalde economische functies zoveel mogelijk geconcentreerd binnen kernen. Woonondersteunende economische functies, zoals winkels, bevinden zich idealiter in een kern met voldoende voorzieningen om onnodige (auto)verplaatsingen te beperken.

Om te bepalen welke kernen beschikken over een voldoende aanbod aan voorzieningen, combineren we twee datalagen. De eerste data laag (kernen, linten en verspreide bebouwing) bakent de morfologische kern af. De tweede data laag (basiskorf aan voorzieningen binnen 15 minuten wandelen, ontwikkeld door VITO in opdracht van het Departement Omgeving) geeft aan waar voldoende woonondersteunende voorzieningen op wandelafstand aanwezig zijn.

We zien geen noemenswaardige verschillen in de duur van leegstand tussen bedrijfsruimten binnen kernen met voorzieningen en daarbuiten. Dit kan mogelijks verklaard worden door het type bestemmingen buiten deze kernen, namelijk landbouw en bedrijvigheid. Bedrijfsruimten in bestemming landbouw staan doorgaans lang leeg, terwijl die in bestemming bedrijvigheid kort leegstaan. Omdat beide groepen ongeveer even groot zijn (zie p. 54), compenseert hun gemiddelde leegstandsduur vermoedelijk elkaar.

FIG 55:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar ligging t.o.v. kern met voorzieningen

bron: eigen verwerking

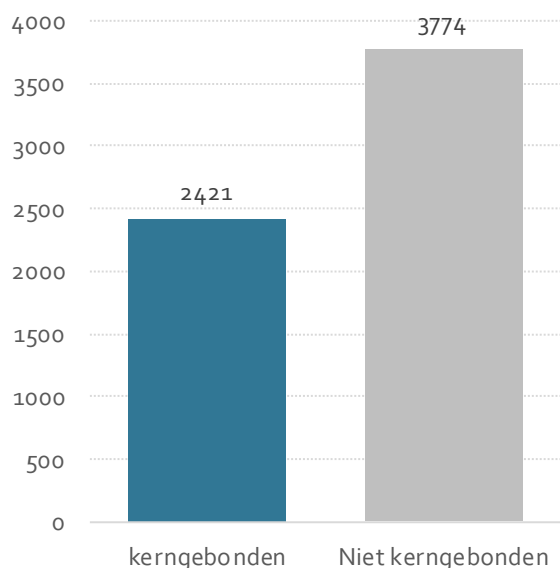


FIG 57:
Intersectie kernen en basiskorf aan voorzieningen, Ternat

bron: eigen verwerking

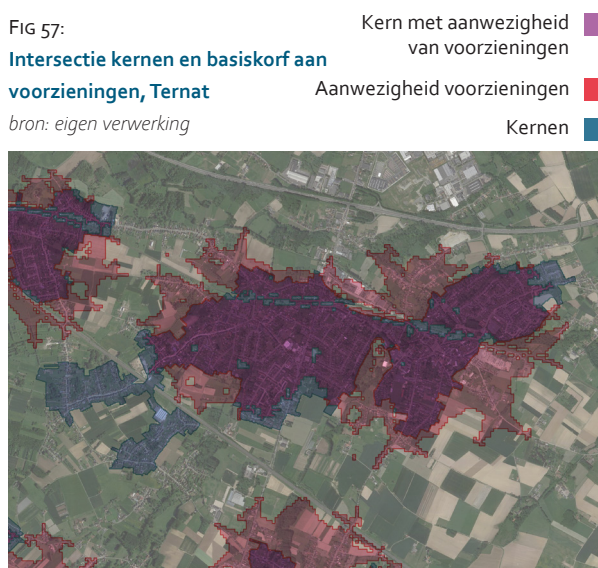
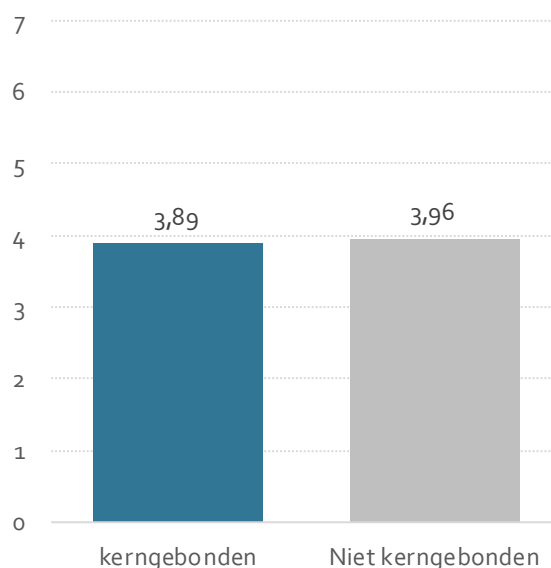


FIG 56:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar ligging t.o.v. kern met voorzieningen

bron: eigen verwerking



Kernwinkelgebied

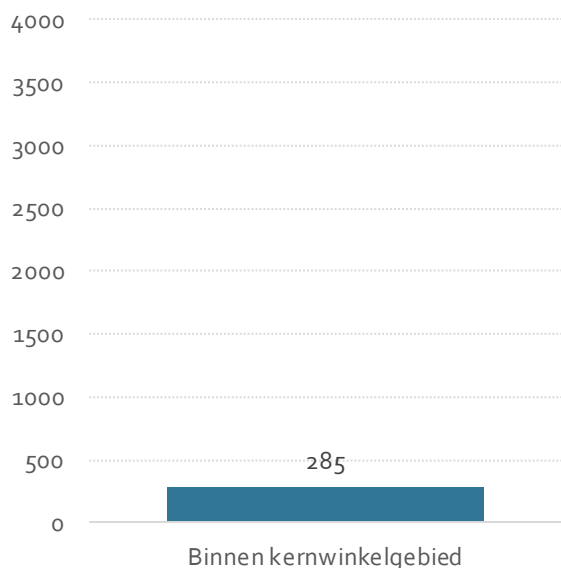
In het kader van het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid kunnen gemeenten een kernwinkelgebied afbakenen. Deze afbakening helpt gemeenten bij het voeren van een kernversterkend winkelbeleid. Het decreet heeft vier doelstellingen

- Het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten;
- Het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten;
- Het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden;
- Het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit.

In functie van deze vier doelstellingen is het vermijden van leegstand binnen de afbakening van het kernwinkelgebied essentieel. Uit figuur 58 blijkt dat er 285 leegstaande bedrijfsruimten in een kernwinkelgebied liggen. Dit kan gedeeltelijk verklaard worden door het feit dat slechts 56 gemeenten reeds een kernwinkelgebied hebben afgebakend.

FIG 58:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar
ligging t.o.v. kernwinkelgebied

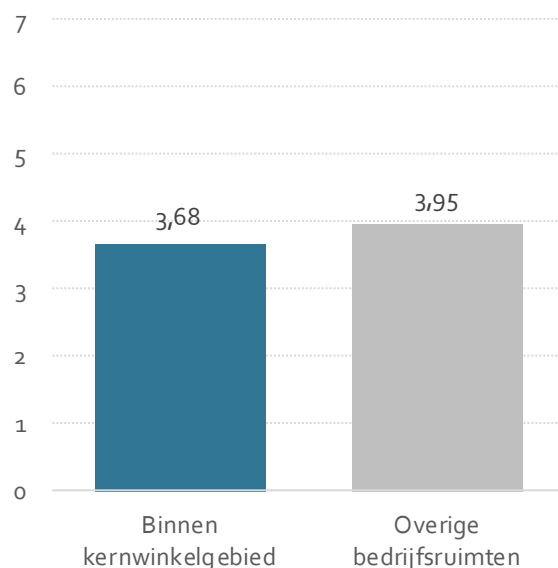
bron: eigen verwerking



De gemiddelde duur van leegstand binnen een kernwinkelgebied bedraagt 3 jaar en 8 maand, wat volgens ons te lang is en een negatief effect geeft op het straatbeeld. Dit vraagt om een snellere aanpak en extra opvolging, zodat de leefbaarheid in het stedelijk milieu behouden blijft.

FIG 59:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar
ligging t.o.v. kernwinkelgebied

bron: eigen verwerking



Erfgoed

We onderzoeken welk effect erfgoedstatus heeft op de duur van leegstand. Daarvoor zijn twee redenen. Ten eerste gaf het dagelijks bestuur aan dat eigenaars van bedrijfsruimten met een erfgoedwaarde het vaak moeilijker vinden om bedrijfsruimten opnieuw te activeren. Ten tweede toonde onze basisanalyse aan dat het risico op verwaarlozing toeneemt naarmate een pand langer leegstaat. Het snel beëindigen van leegstand bij erfgoedpanden is dus belangrijk om verdere verwaarlozing te voorkomen.

Binnen deze parameter onderzoeken we enkel de erfgoedtypes waaraan juridische gevolgen verbonden zijn, namelijk het beschermd onroerend erfgoed en het vastgesteld onroerend erfgoed. Dit omvat Beschermd landschappen (bes landschap), Beschermd monumenten (bes monument), Beschermd stads- en dorpsgezichten (bes sd gezicht), Vastgesteld landschappelijk erfgoed (vast la), Vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed (vast be) en de Vastgestelde landschapsatlas (vast la).

860 bedrijfsruimten (13,8% van de inventaris) bevatten juridisch beschermd erfgoed. Vastgesteld landschappelijk erfgoed komt niet voor onder de bedrijfsruimten. Zoals aangetoond op figuur 61, staan bedrijfsruimten met juridisch beschermde erfgoed gemiddeld aanzienlijk langer leeg dan de overige bedrijfsruimten.

FIG 61:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type erfgoed

bron: eigen verwerking

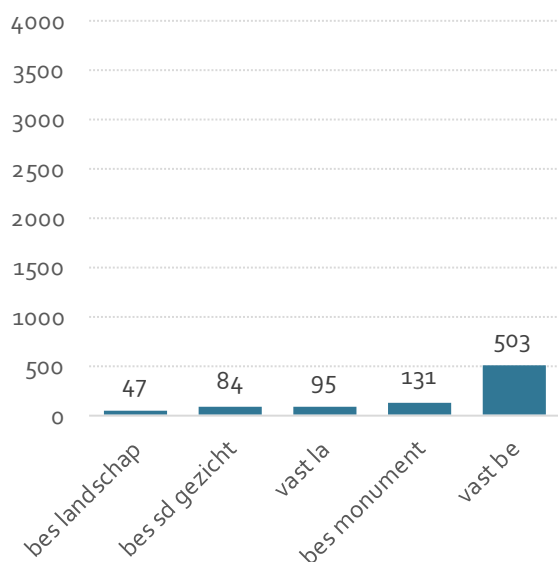
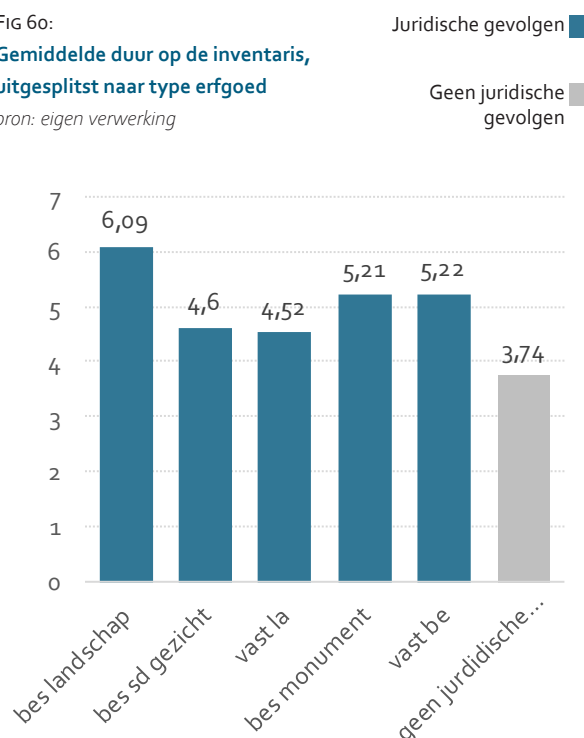


FIG 60:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar type erfgoed

bron: eigen verwerking



Voorzieningenniveau

De strategische visie van het BRV schuift 'wonen en werken nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknopen en voorzieningen' als strategische doelstelling naar voren. In het kader van dit onderzoek brengen we in kaart hoeveel bedrijfsruimten zich op de best gelegen locaties bevinden. De eerste pijler van deze doelstelling is het voorzieningenniveau. Het grootste deel van de inventaris is gelegen op plekken met een goed of zeer goed voorzieningenniveau.

Niet voor alle economische activiteiten is het voorzieningenniveau even relevant. Landbouwactiviteiten of vormen van niet-verweefbare bedrijvigheid vestigen zich vaker op locaties met een beperkt of matig voorzieningenniveau.

Figuur 62 toont aan dat de duur van leegstand afneemt naarmate het voorzieningenniveau stijgt. Uit het vorige hoofdstuk weten we echter dat bedrijfsruimten met als voormalige activiteit 'Landbouw, jacht en aanverwante diensten' het langst leegstaan. Deze ruimten bevinden zich doorgaans op locaties met een beperkt of matig voorzieningenniveau.

FIG 62:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar
Voorzieningenniveau

bron: eigen verwerking

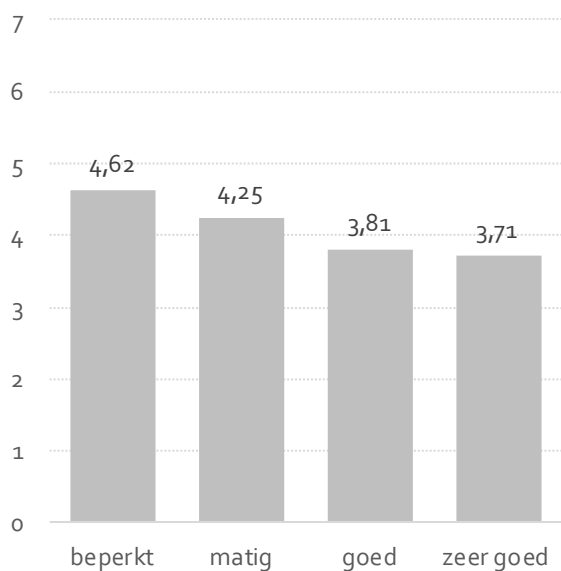
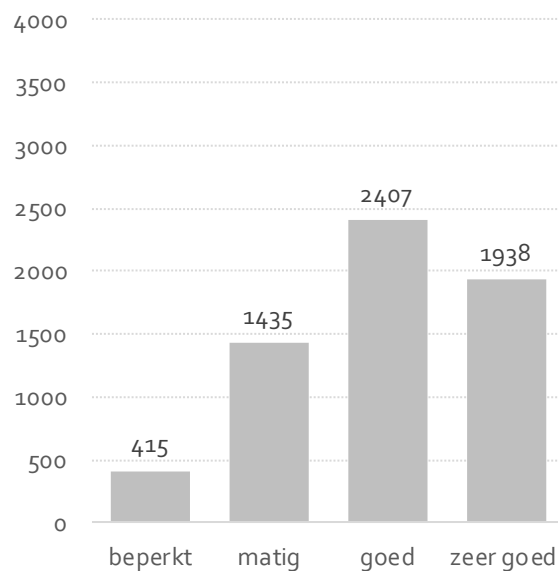


FIG 63:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar
Voorzieningenniveau

bron: eigen verwerking



Knooppuntwaarde

De strategische visie van het BRV schuift 'wonen en werken nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknopen en voorzieningen' als strategische doelstelling naar voren. Daarbij onderzoeken we de knooppuntwaarde als tweede pijler van deze doelstelling.

Net zoals bij het voorzieningenniveau is de knooppuntwaarde niet voor alle economische activiteiten even relevant. In combinatie kunnen beide factoren echter wel een indicatie geven van de mogelijks gewenste invulling.

We stellen geen noemenswaardige verband vast tussen de knooppuntwaarde en de duur van de leegstand.

FIG 64:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar knooppuntwaarde

bron: eigen verwerking

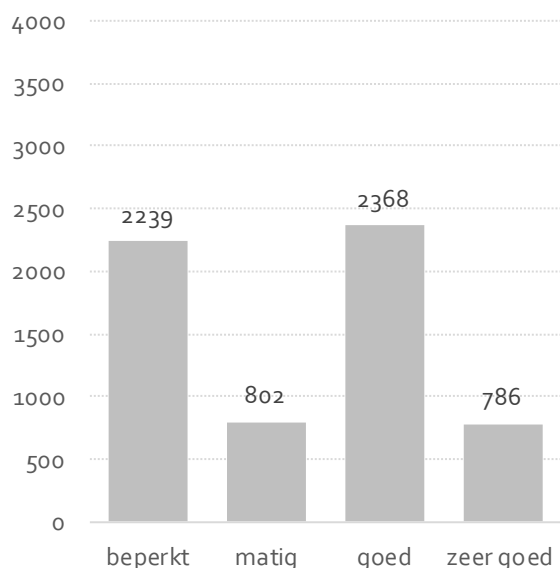
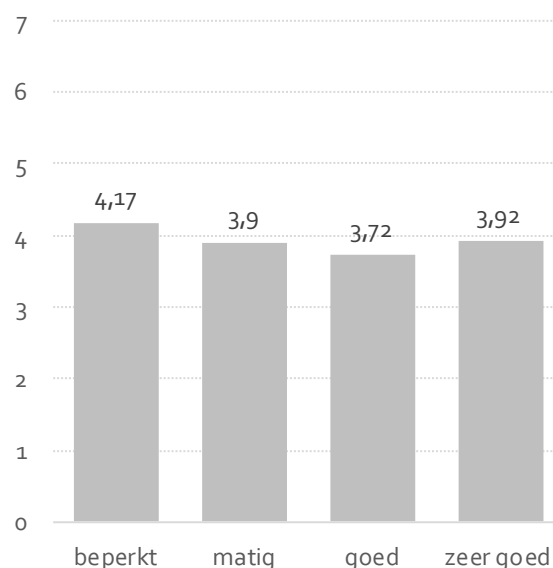


FIG 65:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar knooppuntwaarde

bron: eigen verwerking



Hinder: seveso

In functie van de mogelijke herinvulling onderzoeken we hoeveel bedrijfsruimten zich binnen de Seveso 10-7/jaar risicocontour bevinden.

Het aantal bedrijfsruimten die zich binnen deze contour bevinden is miniem.

FIG 66:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar
ligging t.o.v. seveso-contour

bron: eigen verwerking

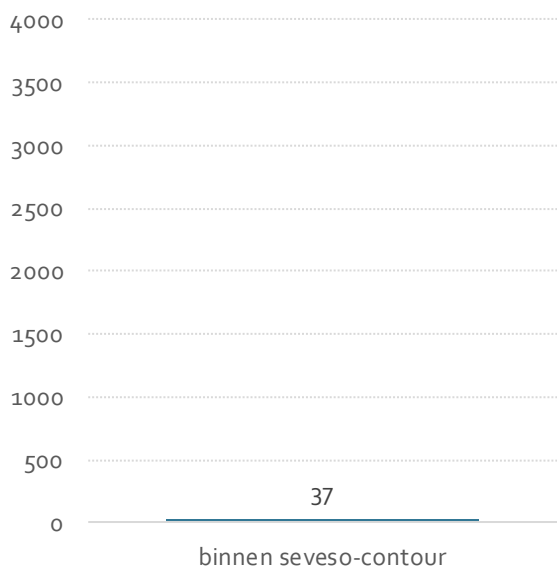
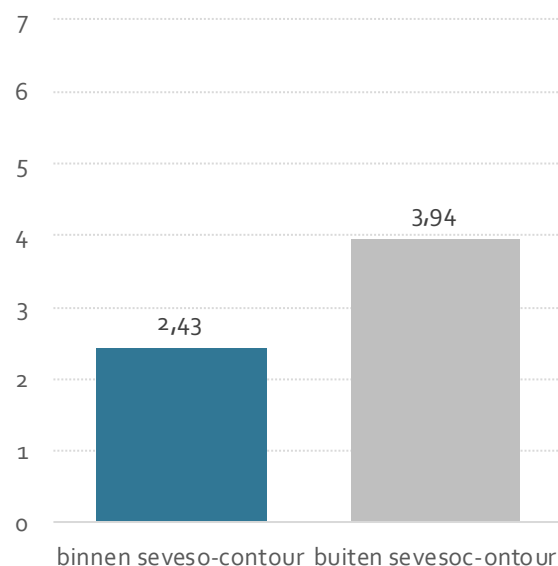


FIG 67:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar
ligging t.o.v. seveso-contour

bron: eigen verwerking



Hinder: geluid

In functie van de mogelijke herinvulling onderzoeken we hoeveel bedrijfsruimten zich bevinden op locaties met geluidsoverlast. Voor een herinvulling met uitsluitend bedrijvigheid vormt geluidshinder doorgaans geen probleem, maar bij een herinvulling met een gemengd programma waarin ook wonen plaatsvindt, is dit wel een doorslaggevende factor.

Om de impact van geluidsoverlast te bepalen, wordt gebruikgemaakt van de strategische geluidsbelastingskaarten (L-den, 2021). Bedrijfsruimten waar het L-den-niveau hoger ligt dan 55 decibel ondervinden overmatige geluidshinder in functie van wonen.

FIG 68:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar geluidshinder

bron: eigen verwerking

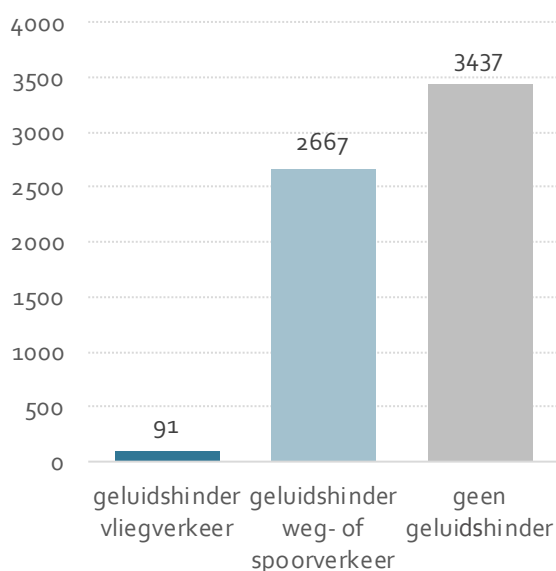
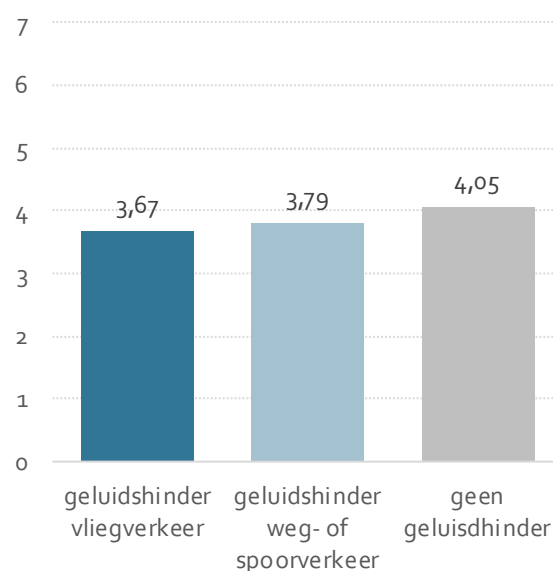


FIG 69:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar geluidshinder

bron: eigen verwerking



Bodemvervuiling

Het Grondeninformatieregister (GIR) bevat gegevens over locaties waar in het verleden activiteiten plaatsvonden die bodemverontreiniging kunnen hebben veroorzaakt. Wanneer zo'n terrein verkocht wordt, is de eigenaar verplicht eerst een vervolgactie uit te voeren. Dit betekent dat er voor de verkoop een oriënterend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd. Afhankelijk van de resultaten van het onderzoek bepaalt OVAM of de al dan niet aanwezige bodemverontreiniging gesaneerd moet worden.

De regelgeving voorziet een opschorting van de leegstandsheffing voor maximaal vijf jaar indien er een OVAM-conform verklaard bodemsaneringsproject wordt uitgevoerd. De reden hiervoor is dat bodemsanering doorgaans een aanzienlijke tijd in beslag kan nemen.

Om te achterhalen of er bij een bedrijfsruimte sprake is van een verplichte vervolgactie, kruisen we onze inventaris met de datalaag 'Uitspraak bodemonderzoek'. De eerste tabel in de bijlagen geeft aan welke bedrijfsruimten op basis hiervan een vervolgactie moeten uitvoeren.

Voor 2.879 bedrijfsruimten (46,4% van de inventaris) is geen risicovolle activiteit geregistreerd, waardoor deze buiten het GIR vallen.

Voor 1.340 bedrijfsruimten (21,6% van de inventaris) zijn de gegevens uit het GIR niet toegankelijk vanwege gegevensbescherming. Om toch meer informatie te verkrijgen over deze groep, voeren we op advies van OVAM een tweede kruising uit met de datalaag 'Bodemonderzoeken en saneringen'. Dit levert aanvullende informatie op over 475 bedrijfsruimten (7% van de inventaris). De tweede tabel in de bijlagen geeft hiervan een overzicht.

De twee ruimtelijke koppelingen leveren ons de volgende inzichten op over de gehele inventaris.

- 46,5% van bedrijfsruimten ligt buiten het GIR.
- 23,8 % van de bedrijfsruimten ligt binnen het GIR, maar moet geen vervolgactie uitvoeren.
- 7,8% van bedrijfsruimten ligt binnen het GIR en moet een oriënterend bodemonderzoek uitvoeren.
- 5,8% van bedrijfsruimten ligt binnen het GIR en bevat een bodemvervuiling die een sanering vraagt.
- 16,0% van de bedrijfsruimten ligt binnen het GIR, maar er kan door gegevensbescherming geen uitspraak worden gedaan over mogelijke vervolgacties.

Figuur 71 toont het effect van bodemverontreiniging op de duur van de leegstand. Daaruit blijkt duidelijk dat bedrijfsruimten die een saneringsproject moeten ondergaan gemiddeld vijf tot zes jaar op de inventaris staan. We concluderen hieruit dat bodemverontreiniging een significant negatief effect heeft op de duur van de leegstand.

363 bedrijfsruimten bevatten een bodemverontreiniging waarvoor een sanering vereist is. Wanneer we terugbladeren naar het aantal toegekende opschortingen tussen 2019 en 2024, zien we dat er slechts 13 opschortingen voor OVAM-conform verklaarde bodemsaneringsprojecten zijn toegekend.

FIG 70:

Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar vervolgactie

bron: eigen verwerking

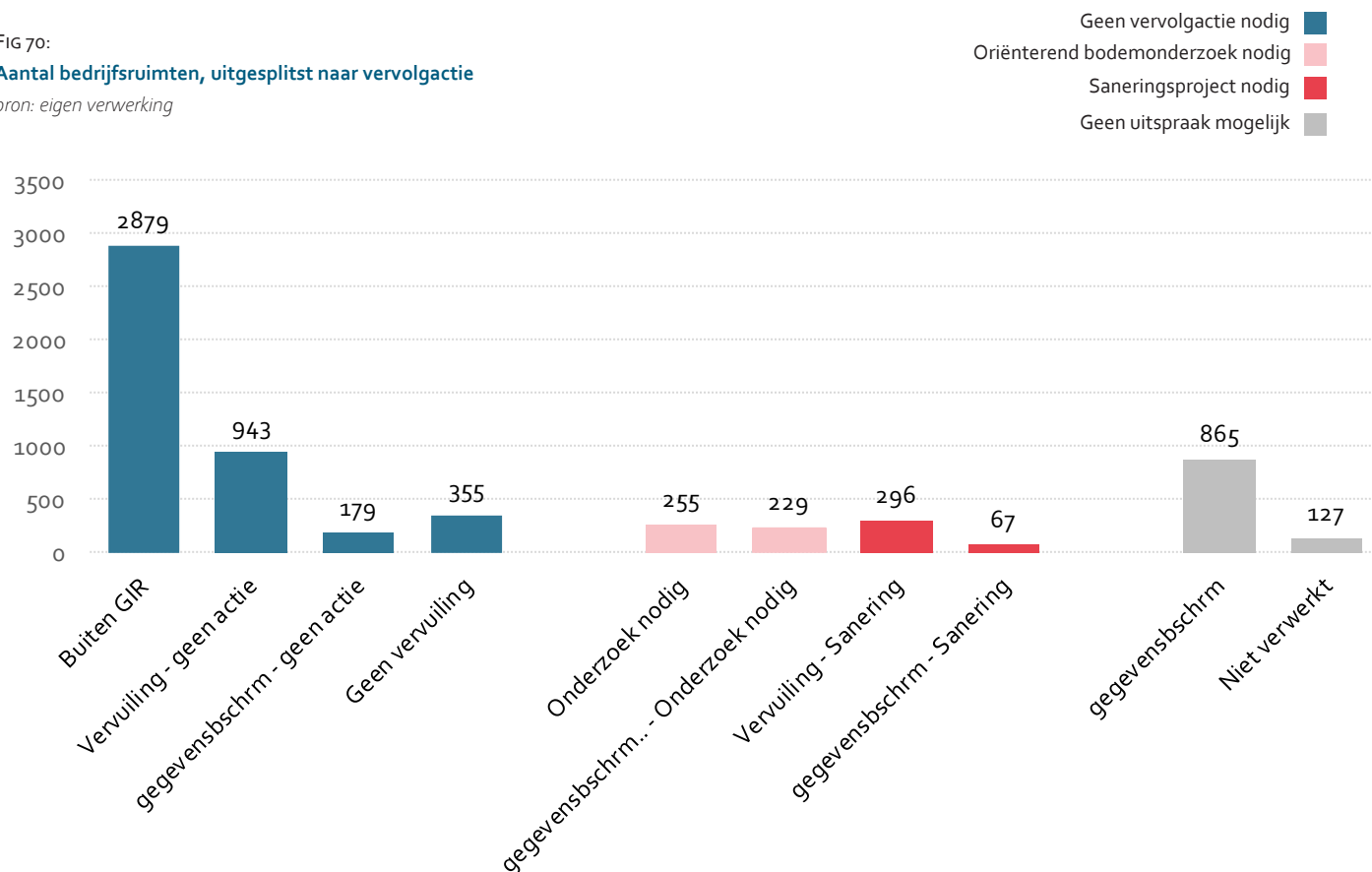
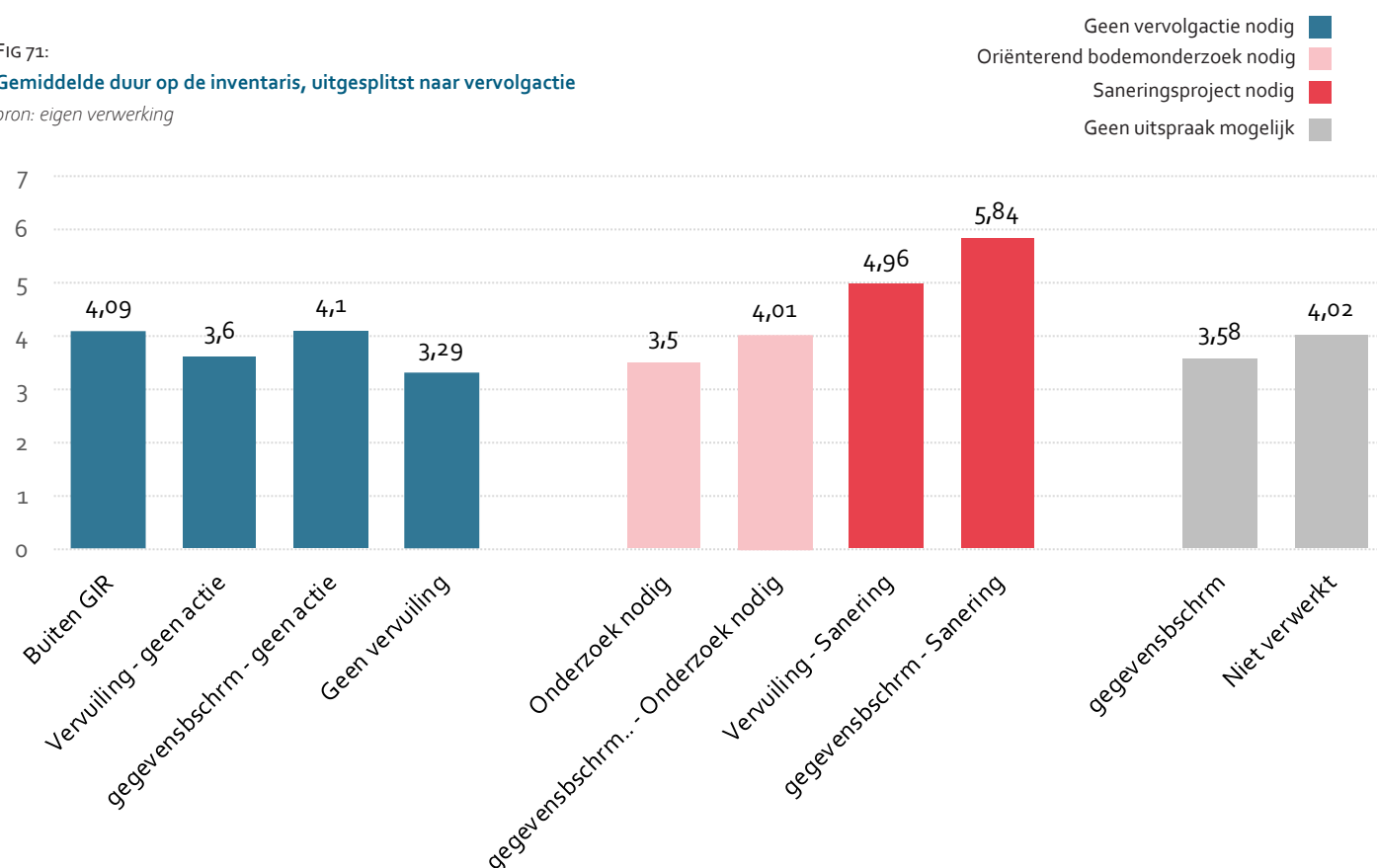


FIG 71:

Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar vervolgactie

bron: eigen verwerking



Overstromingsgevoeligheid

In functie van creëren van ruimte voor water onderzoeken we hoeveel bedrijfsruimten een (gedeeltelijke) overstromingsdiepte van meer dan 60cm kennen bij een T100 hoogklimaatsscenario. Een overstromingsdiepte van 60cm of meer maakt een plek de facto onbebouwbaar³.

We merken op dat 12,7% van de bedrijfsruimten op de inventaris zo een overstromingsrisico kent. Daarbij stellen we vast dat dit ook een effect heeft op de duur van de leegstand.

Het causaal verband is niet verder onderzocht. Mogelijk bevinden deze bedrijfsruimten zich vaker in landelijke omgevingen, of gaat het om grote percelen waarvan slechts een klein deel overstroomt, terwijl het overige deel nog steeds bruikbaar blijft.

³ Dit is conform het gewenst niveau van waterveiligheid dat is toegepast binnen 'Analyse gebouwen in overstromingsgevoelig gebied met de focus op ontwikkelingsperspectieven voor het terugdringen van de overstromingsrisico's' door het IMDC 2023

FIG 72:

Aantal bedrijfsruimten met een overstromingsdiepte van meer dan 60cm bij T100

bron: eigen verwerking

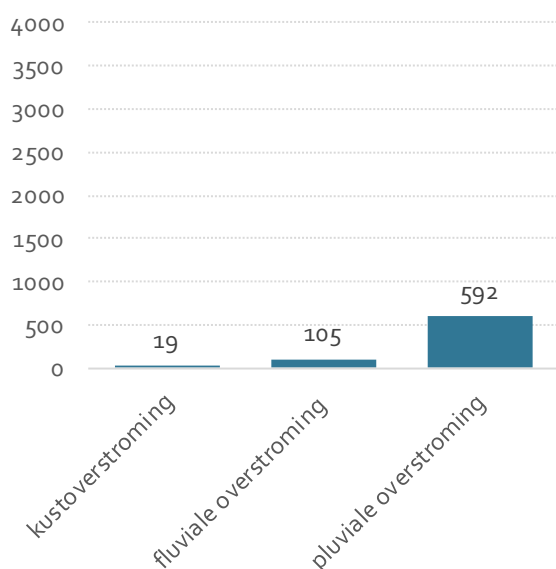
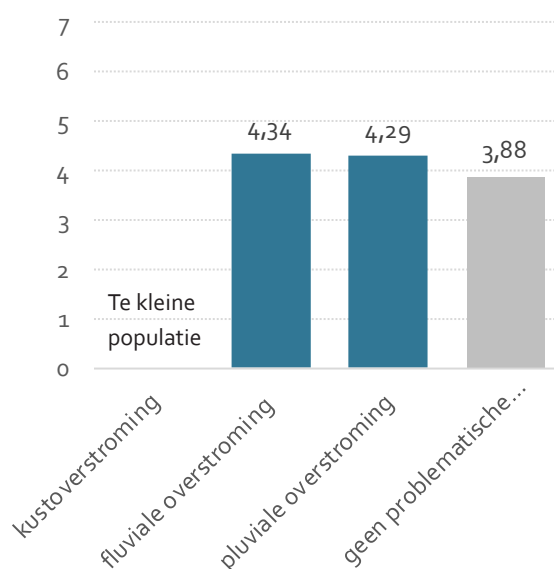


FIG 73:

Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar overstromingsgevoeligheid

bron: eigen verwerking



Beschermde natuur

Leegstand kan een kantelpunt zijn om de open ruimte te herstellen. Wanneer een site leegkomt in of nabij een waardevol natuurgebied, kan dat het moment zijn om economische activiteiten uit te doen.

Bij deze parameter onderzoeken we hoeveel bedrijfsruimten zich bevinden binnen een straal van 200 meter rond een VEN- of habitatrictlijngebied, of die gelegen zijn binnen een vogelrichtlijngebied. We merken daarbij op dat bedrijfsruimten nabij beschermde natuur langer op de inventaris staan. We tonen hiermee geen causaal verband aan.

FIG 74:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar
beschermde natuur

bron: eigen verwerking

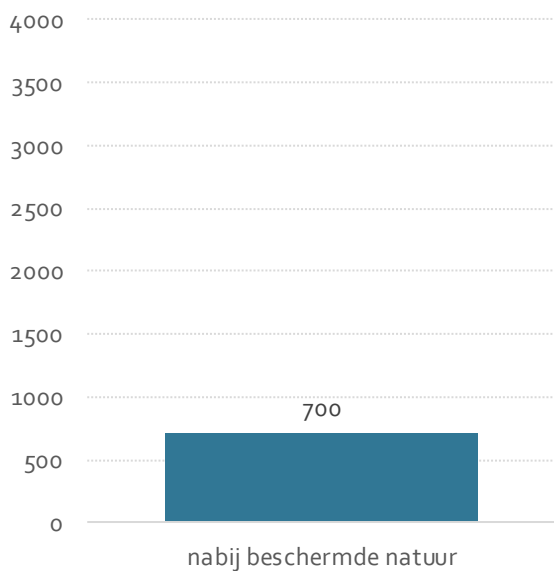
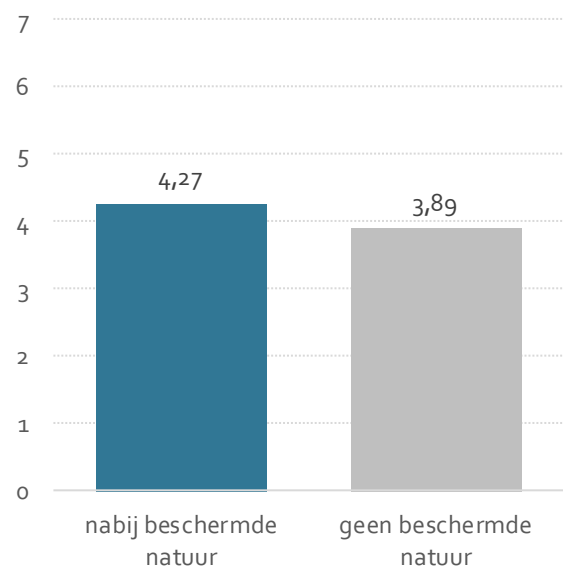


FIG 75:
Gemiddelde duur op de inventaris,
uitgesplitst naar beschermde natuur

bron: eigen verwerking



Ligging op bedrijventerreinen groter dan 10ha

Bepaalde vormen van bedrijvigheid zijn moeilijk te verweven met andere activiteiten omdat ze hinder veroorzaken voor gezondheid of omgeving, waardoor ze voldoende afstand en ruimte nodig hebben. Deze locaties zijn economisch van groot belang, terwijl de beschikbare ruimte schaars is. Het is daarom essentieel bedrijfsruimten op grote bedrijventerreinen optimaal te benutten en leegstand te vermijden.

Op basis van de data laag Bedrijventerreinen OSLO, beheerd door VLAIO, selecteren we alle bedrijventerreinen groter dan 10 hectare als geschikte locaties voor deze niet-verweefbare bedrijvigheid.

Zoals figuur 77 toont, staan bedrijfsruimten op bedrijventerreinen groter dan 10 hectare gemiddeld slechts drie jaar op de inventaris. Dit wijst erop dat het leegstandsinstrument op deze locaties functioneert zoals het ontworpen is of dat er op bedrijfsruimten in deze omgeving een snellere rotatie zit.

Daarnaast staan op de beheerde bedrijventerreinen de beheerders in voor de handhaving van het behoud van de economische activiteiten op het terrein. Beheerders gaan zelf op zoek naar potentiële bedrijven om zich er te vestigen en kunnen zich beroepen op een voorkeurecht / recht van wederovername volgens het Decreet Ruimtelijke Economie (13/07/2012).

FIG 76:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar ligging op bedrijventerrein groter dan 10ha

bron: eigen verwerking

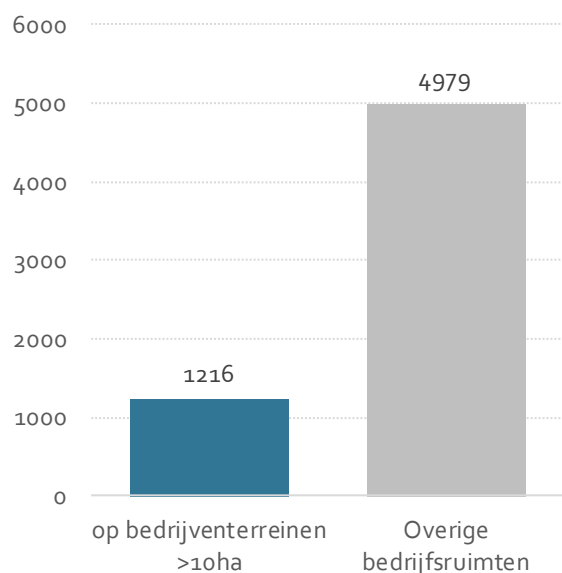
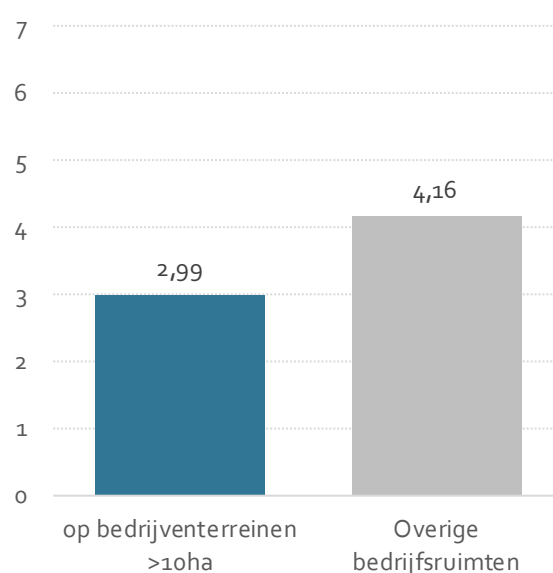


FIG 77:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar ligging op bedrijventerrein groter dan 10ha

bron: eigen verwerking



Conclusies

In dit hoofdstuk verrijkten we de inventaris door de dataset ruimtelijk te maken en te kruisen met andere gebiedsdekkende ruimtelijke datasets. Deze kruising levert ons nieuwe inzichten op over de parameters die de duur op de inventaris beïnvloeden.

Op basis van deze verrijkte inventaris gaan we na welke parameters nuttig zijn om types leegstaande of verwaarloosde bedrijfsruimten af te bakenen. Hiervoor hanteren we drie criteria:

- De parameter heeft een significante invloed op de duur van leegstand.
- De parameter geeft voldoende informatie over een groot deel van de bedrijfsruimten.
- De parameter kan ingezet worden voor een ruimtelijk gedifferentieerde strategie.

Belangrijkste ruimtelijke parameters

Een eerste belangrijke parameter is de bestemming. Deze bepaalt welke invulling mogelijk is en toont een duidelijk verschil in de duur van leegstand tussen harde en zachte bestemmingen.

Een tweede belangrijke parameter is de perceeloppervlakte. Grotere sites blijken langer op de inventaris te staan. Bovendien kan deze parameter aanleiding geven tot een ruimtelijk gedifferentieerde strategie: grote bedrijfsruimten bieden door hun oppervlakte meer mogelijkheden en kunnen daardoor bij de herinvulling een hoger ruimtelijk rendement opleveren.

Verder zijn er parameters die de omgevingscontext beschrijven. Zo toont de indeling van de statistische sectoren (landelijk, randstedelijk, verstedelijkt) aan dat bedrijfsruimten in landelijke omgevingen langer leegstaan dan die in stedelijke omgevingen. Ook blijkt uit ons onderzoek dat bedrijfsruimten op bedrijventerreinen groter dan 10 hectare minder lang leegstaan dan bedrijfsruimten daarbuiten. Ligging binnen kernen met voorzieningen toont geen significant verschil in leegstandsduur, maar vormt wel een belangrijk uitgangspunt voor de mogelijke invulling.

We stellen voor om deze verschillende parameters in het volgende hoofdstuk te combineren tot één integrale parameter die de locatie beschrijft.

Specifieke parameters met beperktere toepasbaarheid

Naast bovengenoemde parameters zijn er nog andere parameters die een grote invloed hebben op de duur van de leegstand.

Bedrijfsruimten met juridisch beschermd erfgoed staan langer leeg, maar deze parameter omvat slechts 13,8% van de inventaris, waardoor de parameter slechts beperkt bruikbaar is.

46,4% van de bedrijfsruimten vallen buiten het Grondeninformatieregister. Hierdoor biedt deze parameter onvoldoende informatie over een groot deel van de inventaris. Bovendien is er geen ruimtelijke differentiatie nodig: alle betrokken bedrijfsruimten moeten immers een bodemonderzoek of sanering ondergaan.

Combinatie van parameters

Nu we de belangrijkste parameters gedefinieerd hebben kunnen we overgaan naar het afbakenen van de types leegstand. Daarbij houden we rekening met de bestemming, de oppervlakte en de locatie.

De overige parameters die een grote invloed hebben op de duur van de leegstand, erfgoed en vervuiling, worden verder onderzocht éénmaal de types leegstand afgebakend zijn.

Naar types leegstaande bedrijfsruimten

Bij het bepalen van de types leegstaande bedrijfsruimten houden we rekening met bestemming, oppervlakte en locatie. De parameters die locatie beschrijven zullen echter nog gecombineerd moeten worden tot één werkbare indeling.

**AFBAKENENTYPES
LEEGSTAANDE
BEDRIJFSRUIMTEN**

4. Afbakenen types leegstaande bedrijfsruimten

In de voorgaande twee hoofdstukken bepaalden we de parameters die we gebruiken om de verschillende types leegstand af te bakenen.

De geselecteerde parameters zijn (1) de voormalige functie, geeft aan welke activiteit vroeger plaatsvond op de bedrijfsruimte. (2) De bestemming, beschrijft welke toekomstige invulling mogelijk is. (3) Oppervlakte, dit verwijst naar de grootte van het perceel. Grotere percelen zijn doorgaans complexer om opnieuw in te vullen, maar bieden tegelijkertijd een groter ruimtelijk potentieel. (4) de locatie, beschrijft de omgeving waarin de bedrijfsruimte zich bevindt. De soort omgeving is bepalend voor de gewenste toekomstige invulling.

Deze laatste parameter, locatie, bouwen we verder op in dit hoofdstuk door meerdere omgevingskenmerken uit hoofdstuk drie samen te voegen.

We combineren de vier geselecteerde parameters om duidelijke types leegstand te definiëren, daarbij weerhouden we enkel combinaties die meer dan 50 keer voorkomen. Vervolgens analyseren we hoe deze combinaties de duur van de leegstand beïnvloeden en identificeren vervolgens welke bedrijfsruimten gerichte opvolging vereisen.

FIG 78:

Weerhouden parameters uit hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 bij het bepalen van types leegstand

Parameter	Gebruikte data laag
Functie	Omschrijving volgens de inventaris
Bestemming	Ruimteboekhouding
Oppervlakte	kadhist24 (historische kadaster percelen laag)
Locatie	Type statistische sector Kerngebondenheid Ligging op bedrijventerreinen groter dan 10 ha

Locatie

De locatie of soort omgeving waarin een bedrijfsruimte zich bevindt, bepaalt in grote mate welke ontwikkeling wenselijk is. Sommige locaties lenen zich nu eenmaal beter voor bepaalde economische functies.

De eerste parameter die we hanteren om de soort omgeving te bepalen, is de indeling van Vlaanderen in de types statistische sectoren (landelijk, randstedelijk en verstedelijkt). Deze indeling geeft inzicht in de intensiteit van het ruimtegebruik. In verstedelijkte omgevingen wordt een intensiever ruimtegebruik verwacht, terwijl in landelijke omgevingen functies met openruimtekarakter primeren.

Een tweede factor waarmee we rekening houden, is de mate waarin een omgeving niet-verweefbare economische functies kan verdragen. Hiervoor gebruiken we twee parameters: kerngebondenheid en ligging op bedrijventerreinen groter dan 10 hectare.

Verweefbare vormen van bedrijvigheid, kleinhandel en woonondersteunende functies concentreren zich bij voorkeur binnen kernen met voldoende voorzieningen. Dit stimuleert een duurzaam verplaatsingsgedrag.

Niet-verweefbare bedrijvigheid bevindt zich het best op bedrijventerreinen groter dan 10 hectare, omdat deze functies hinder veroorzaken voor gezondheid of omgeving. Ze vereisen daardoor afstand en voldoende ruimte.

Alle bedrijfsruimten die noch kerngebonden zijn, noch liggen op een bedrijventerrein groter dan 10 hectare, beschouwen we als perifeer. In perifere gebieden primeren openruimtefuncties zoals landbouw, waarmee andere mogelijkheden niet uitgesloten zijn, mits deze vergund kunnen worden.

Door deze negen parameters samen te voegen bekomen we negen soorten omgevingen. Hieronder beschrijven we generiek welke economische functies per type omgeving wenselijk zijn:

- **Landelijke omgeving - perifeer:** Intensieve vormen van landbouw
- **Landelijke omgeving - kerngebonden:** Woonondersteunende functies op maat van de kern
- **Landelijke omgeving - bedrijventerreinen groter dan 10 ha:** Niet-verweefbare bedrijvigheid

- **Randstedelijke omgeving - perifeer:** landbouw, logistieke functies
- **Randstedelijke omgeving - kerngebonden:** Woonondersteunende functies, verweefbare vormen van bedrijvigheid, verkoop van volumineuze goederen
- **Randstedelijke omgeving - bedrijventerreinen groter dan 10 ha:** Niet-verweefbare bedrijvigheid
- **Verstedelijkte omgeving - perifeer:** Landbouw, logistieke functies, verweefbare bedrijvigheid
- **Verstedelijkte omgeving - kerngebonden:** Woonondersteunende functies, verweefbare vormen van bedrijvigheid, alle vormen van kleinhandel
- **Verstedelijkte omgeving - bedrijventerreinen groter dan 10 ha:** Niet-verweefbare bedrijvigheid

De kaarten op de volgende pagina tonen deze soorten omgevingen visueel voor de referentieregio's Kempen en Regio Gent.

Locatie en duur van leegstand

In landelijke omgevingen ligt 67,3% van de bedrijfsruimten perifeer; 22,5% van de bedrijfsruimte ligt kerngebonden en 10,1% ligt op een bedrijventerrein groter dan 10ha.

In randstedelijke omgevingen ligt 37,2% van de bedrijfsruimten perifeer; 32,5% van de bedrijfsruimte ligt kerngebonden en 30,1% ligt op een bedrijventerrein groter dan 10ha.

In verstedelijkte omgevingen ligt 6,0% van de bedrijfsruimten perifeer; 67,7% van de bedrijfsruimte ligt kerngebonden en 26,2% ligt op een bedrijventerrein groter dan 10ha.

De twee meest voorkomende omgevingen: (1) Landelijke omgeving - perifeer (2) verstedelijkte omgeving - kerngebonden zijn samen goed voor meer dan 50% van de inventaris.

Opvallend is dat de duur van leegstand bij perifeer gelegen bedrijfsruimten sterk toeneemt naarmate ze zich in een meer landelijke omgeving bevinden. Bij kerngebonden bedrijfsruimten en bedrijfsruimten gelegen op bedrijventerreinen groter dan 10ha is dit effect niet aanwezig.

FIG 79:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar locatie

bron: eigen verwerking

Landelijke omgeving
Randstedelijke omgeving
Stedelijke omgeving

Perifeer
Kerngebonden
Bedrijventerreinen
groter dan 10ha

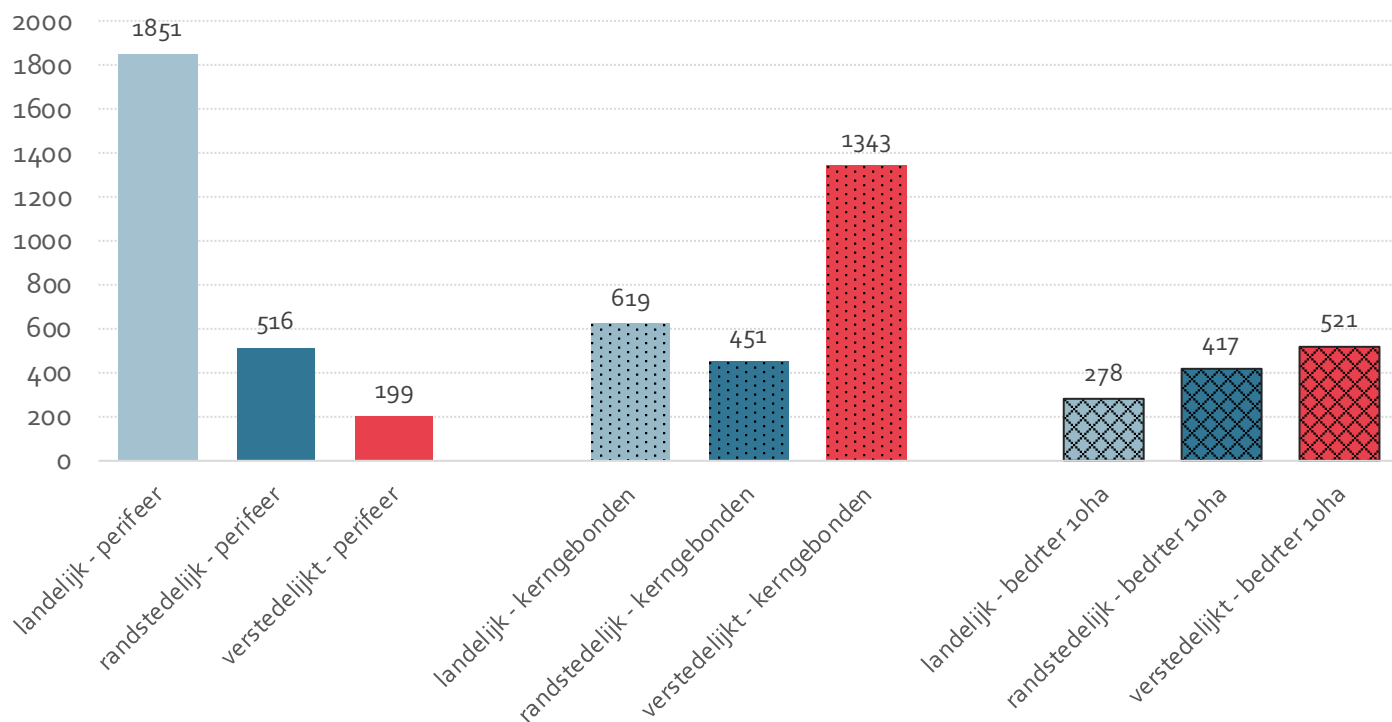


FIG 80:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar locatie

bron: eigen verwerking

Landelijke omgeving
Randstedelijke omgeving
Stedelijke omgeving

Perifeer
Kerngebonden
Bedrijventerreinen
groter dan 10ha

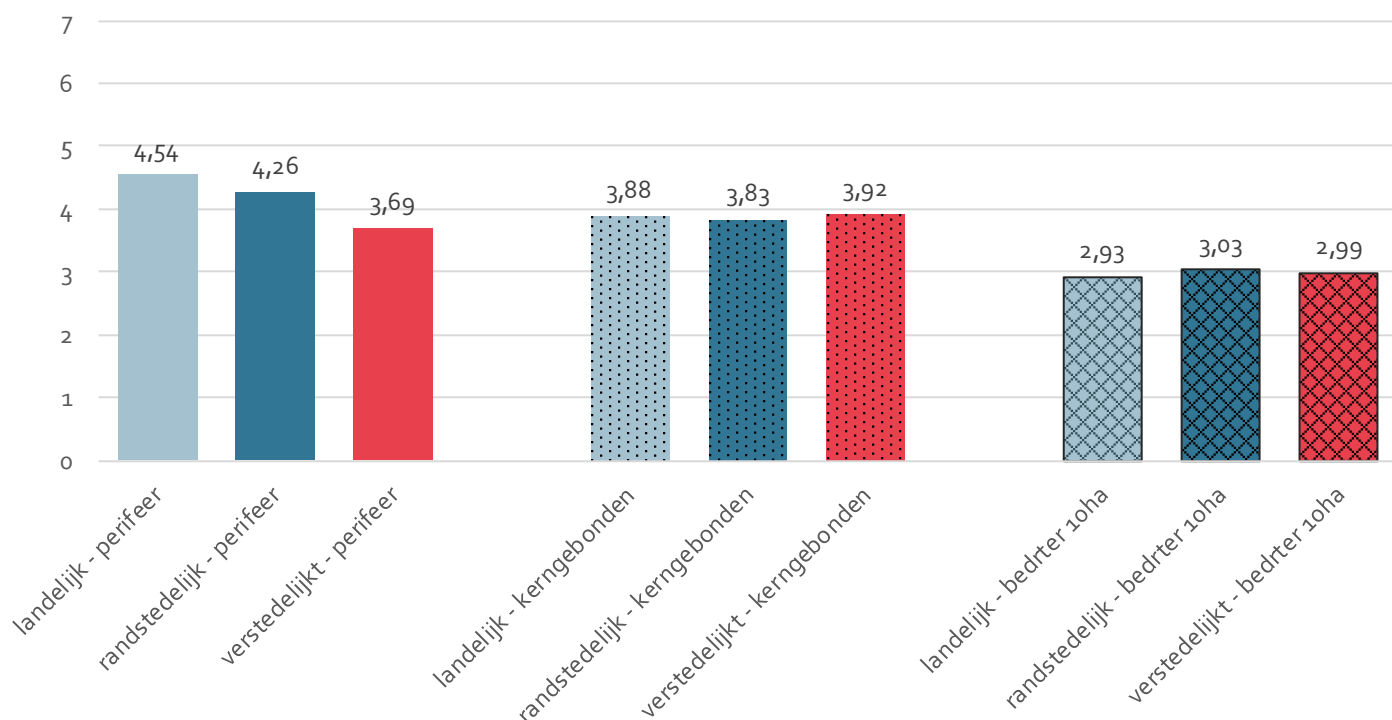


FIG 81:
Soorten locaties, Referentieregio: 'Regio Antwerpen'

bron: eigen verwerking

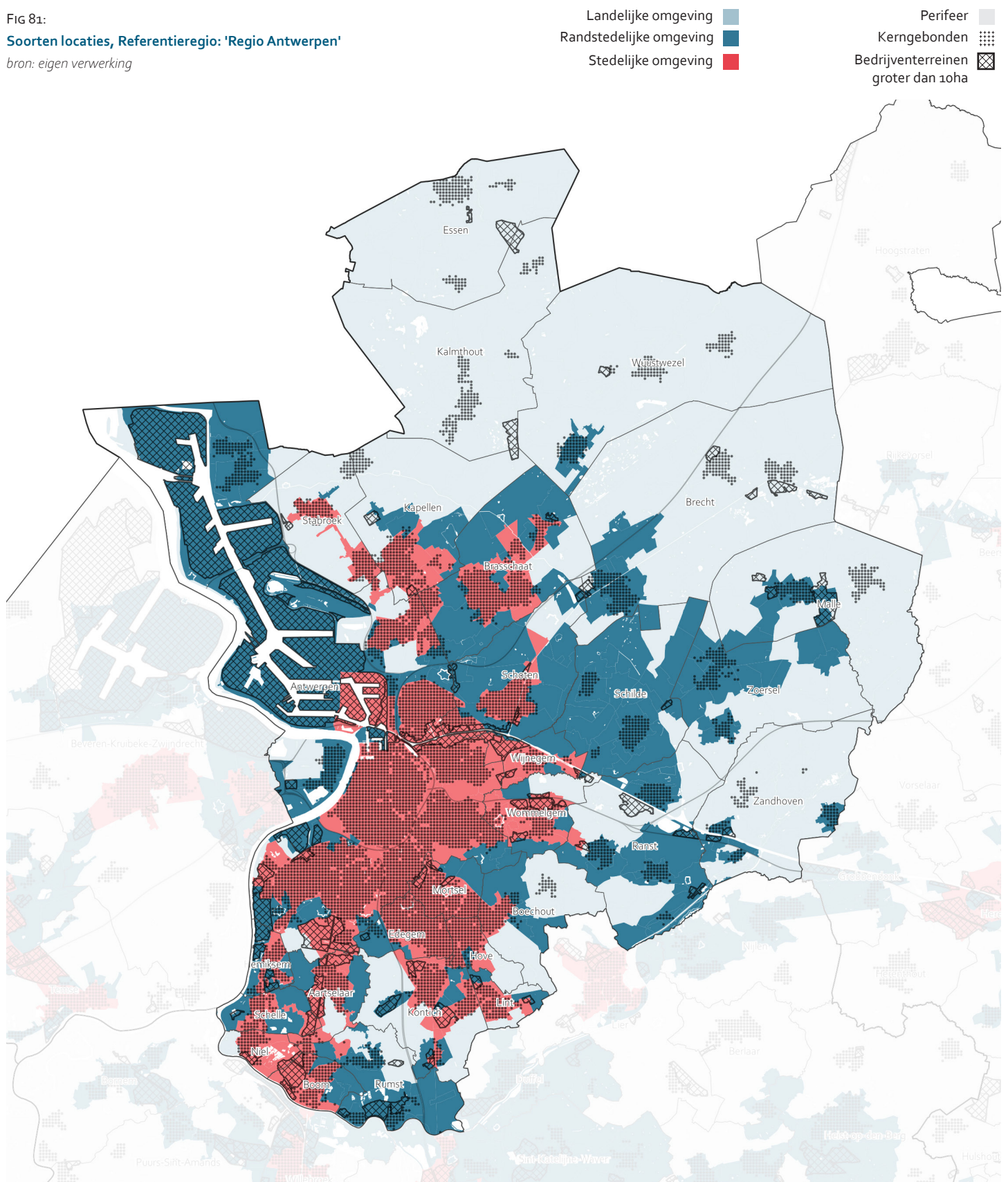
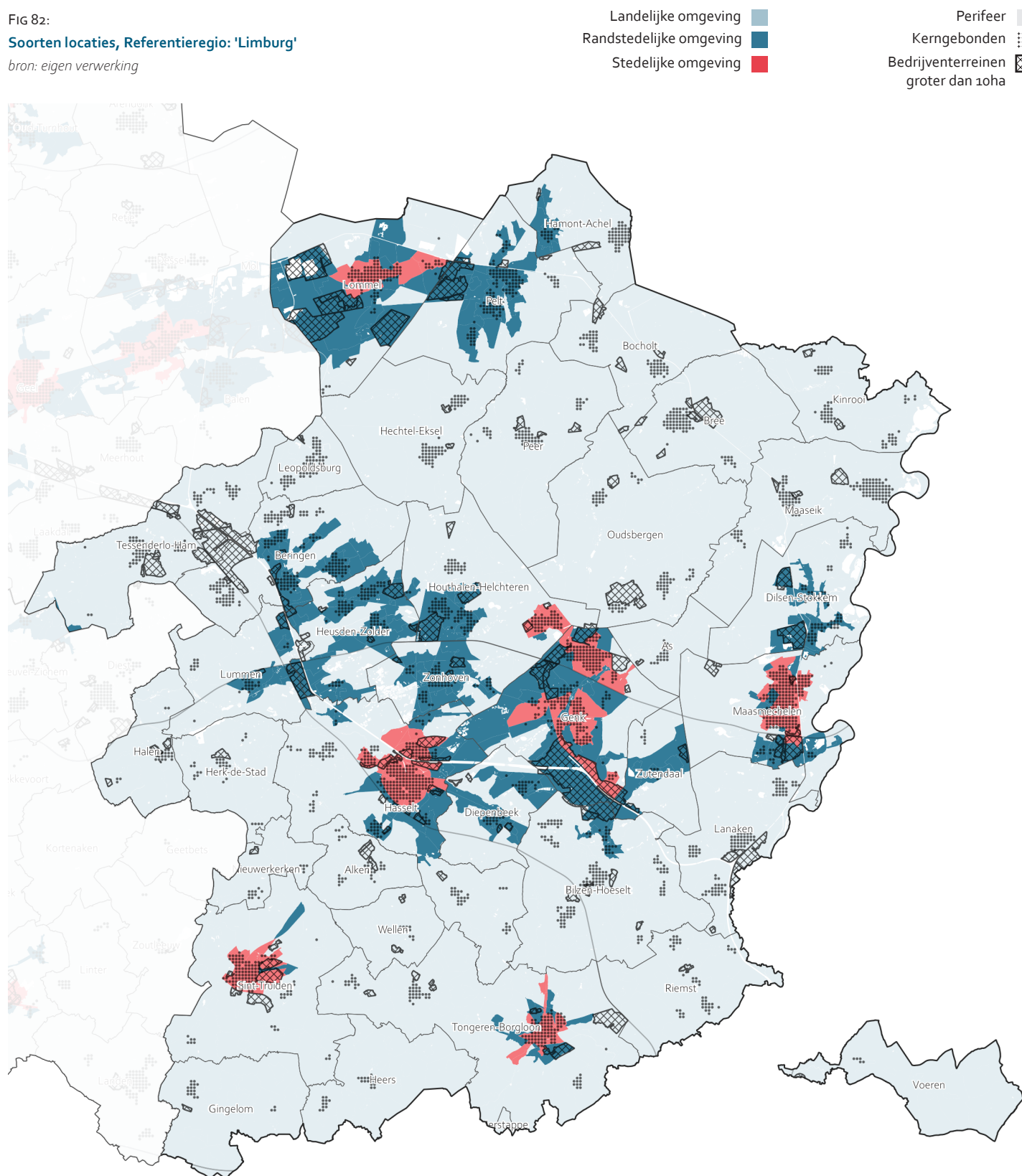


FIG 82:
Soorten locaties, Referentieregio: 'Limburg'

bron: eigen verwerking



Gekruiste parameters: Locatie x Functie

De eerste parameters die we kruisen zijn de locatie en de voormalige functie. Deze kruising vertelt ons meer over welke soorten bedrijfsruimten in welke soort omgevingen op de inventaris terecht komen

Landelijke omgeving (figuur 84 en 85)

In landelijke gebieden vormen perifeer gelegen agrarische bedrijfsruimten de grootste groep binnen de sector. Ze zijn samen goed voor 15% van de volledige inventaris. Bedrijfsruimten met een voormalige agrarische functie staan significant langer leeg, ongeacht de ligging binnen de sector. Horeca staat in perifere gebieden langer leeg dan in kernen, terwijl bij winkels en werkplaatsen juist het tegenovergestelde waar is. Bedrijfsruimten op bedrijventerreinen groter dan 10 hectare, en vooral logistieke ruimten, worden doorgaans opnieuw in gebruik genomen voor de termijn van drie jaar is verstreken.

Randstedelijke omgeving (figuur 86 en 87)

In randstedelijke omgevingen zijn er qua voormalige functies weinig opvallende verschillen. Agrarische bedrijfsruimten staan ook hier het langst leeg. Winkels hebben in kernen een langere leegstandsduur dan in perifere omgevingen*. Net als in landelijke gebieden worden bedrijfsruimten op bedrijventerreinen groter dan 10 hectare snel opnieuw in gebruik genomen.

Stedelijke omgeving (figuur 88 en 89)

In stedelijke omgevingen vormen winkels de grootste groep, gevolgd door nijverheidsgebouwen. Nijverheidsgebouwen staan langer leeg in de kernen dan daarbuiten. Horeca staat gemiddeld een half jaar langer leeg dan winkels. Ook hier geldt dat alle bedrijfsruimten op bedrijventerreinen groter dan 10 hectare het snelst opnieuw in gebruik worden genomen.

* Dit kan waarschijnlijk verklaard worden door regionale verschillen in inventarisatiegraad binnen Vlaanderen. Zo bevindt 37,9% van de perifere winkels zich in de referentieregio Limburg en 12,8% in de Kempen, terwijl de overige referentieregio's maximaal 7,5% bevatten. Voor de kerngebonden winkels ligt 27,8% in Limburg, 18,3% in de regio Antwerpen en 12,8% in de Kempen, de overige regio's bevatten maximaal 6,5%.

FIG 83:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar locatie x functie

bron: eigen verwerking

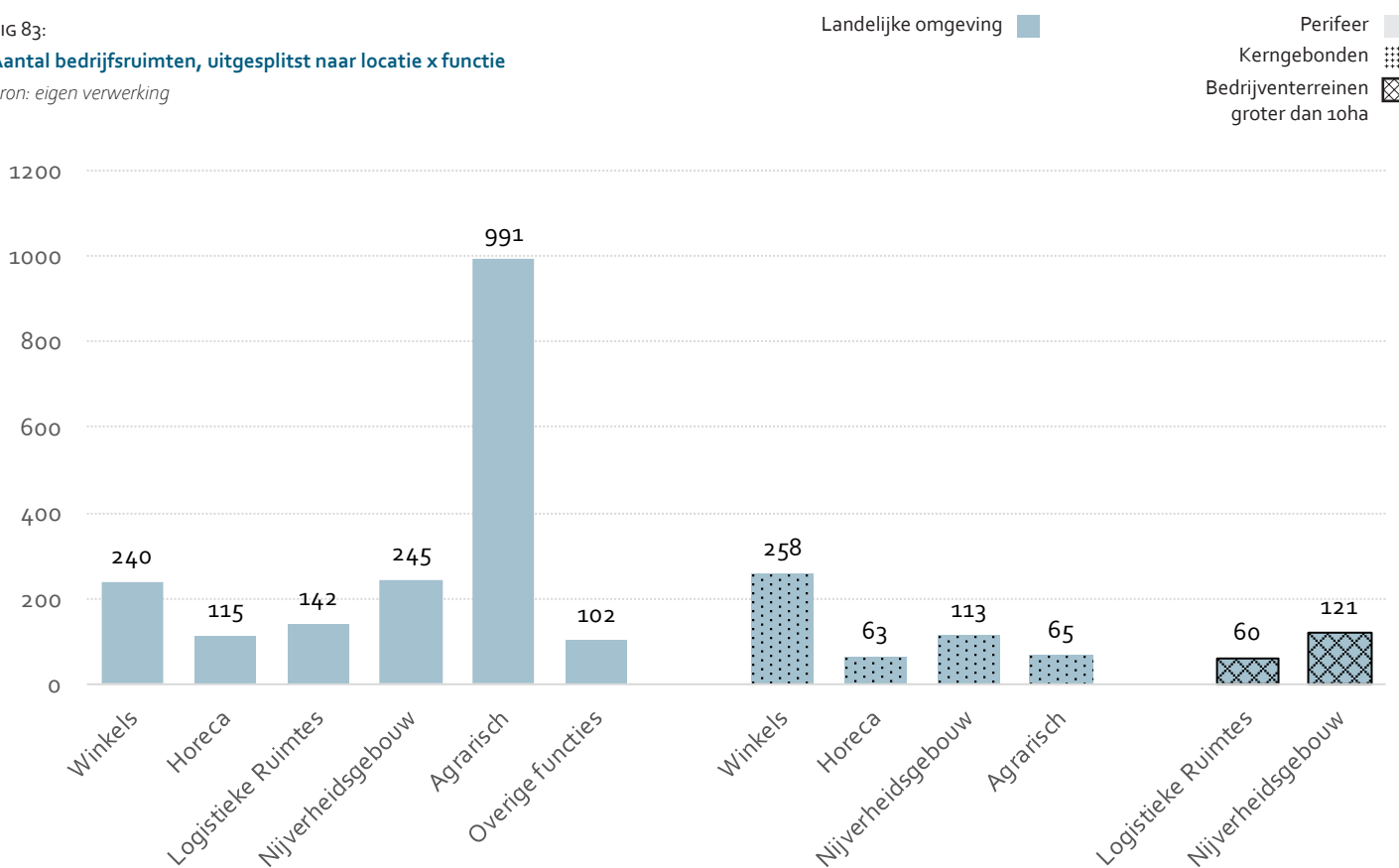


FIG 84:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar locatie x functie

bron: eigen verwerking

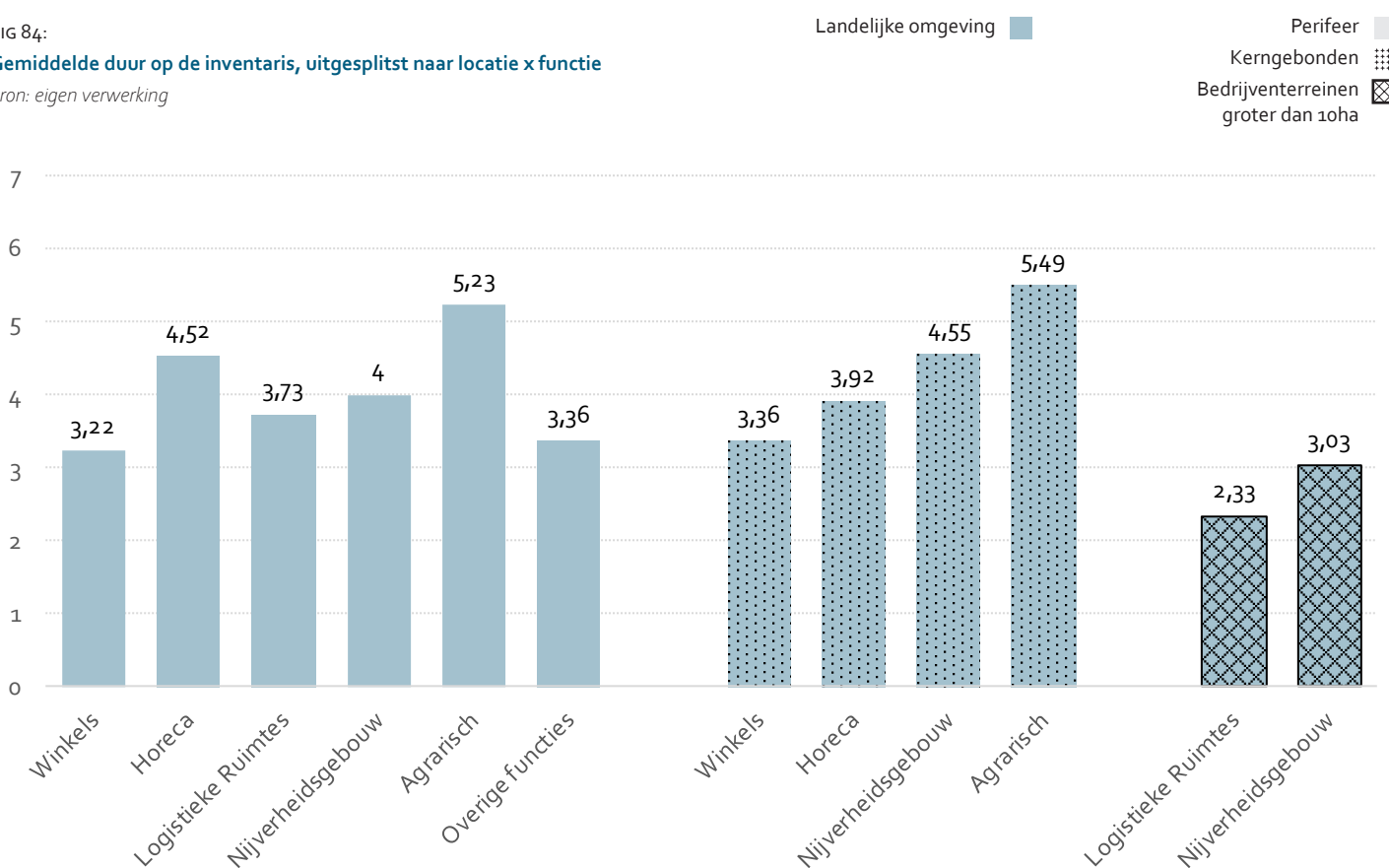


FIG 85:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar locatie x functie
bron: eigen verwerking

Randstedelijke omgeving ■
Perifeer ■
Kerngebonden ■
Bedrijventerreinen
groter dan 10ha ■

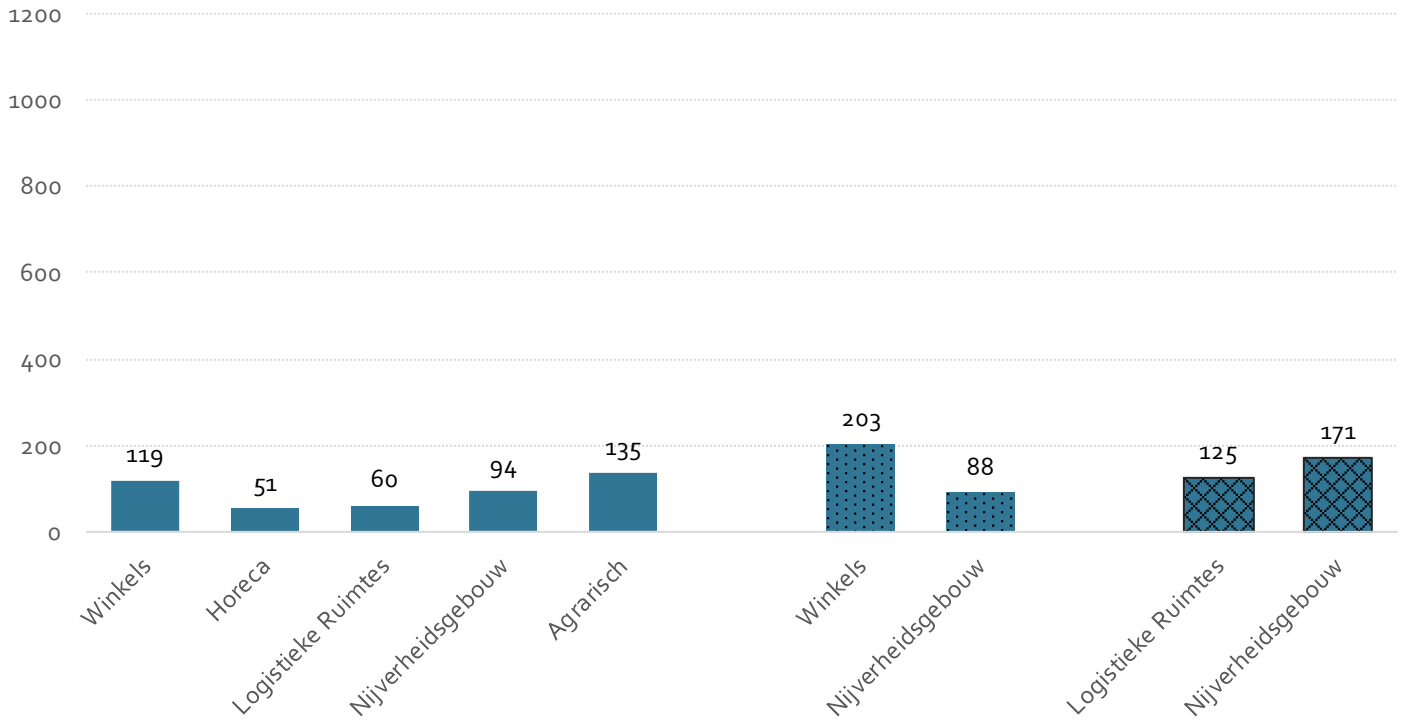


FIG 86:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar locatie x functie
bron: eigen verwerking

Randstedelijke omgeving ■
Perifeer ■
Kerngebonden ■
Bedrijventerreinen
groter dan 10ha ■

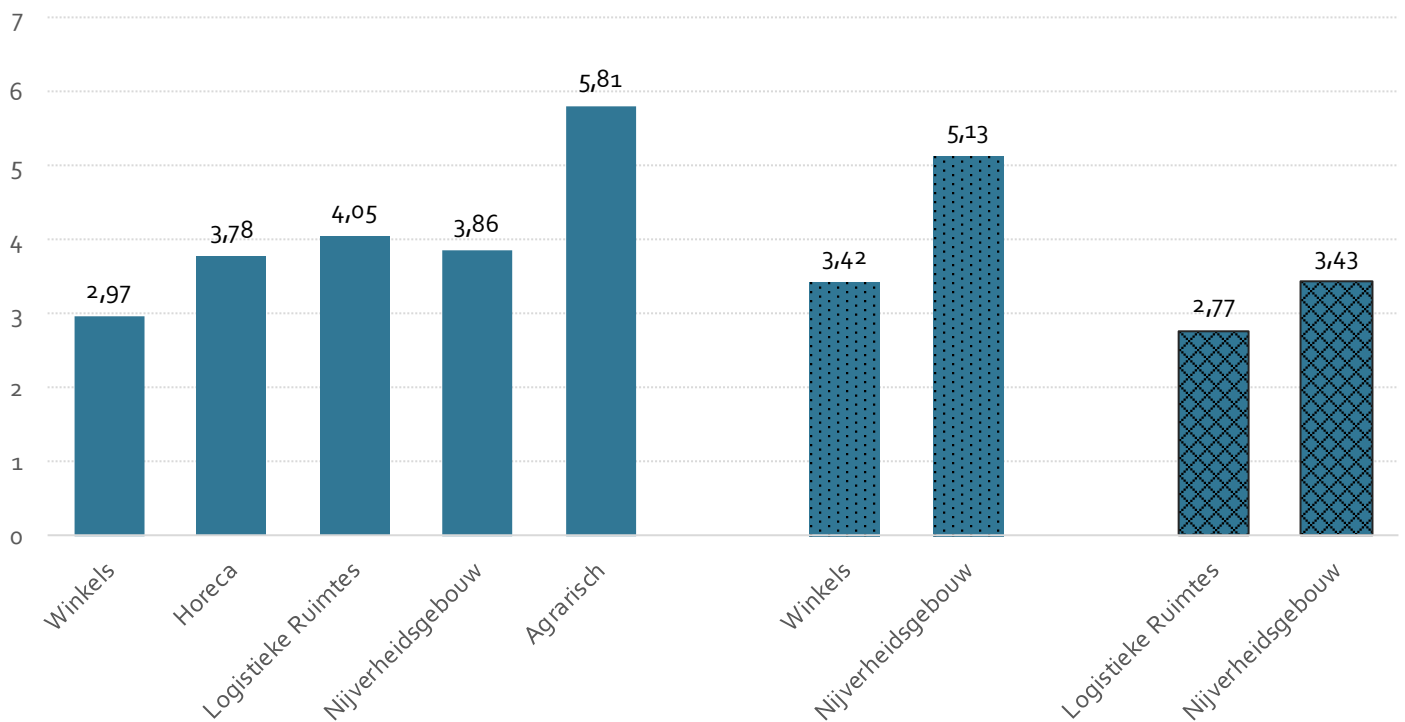


FIG 87:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar locatie x functie

bron: eigen verwerking

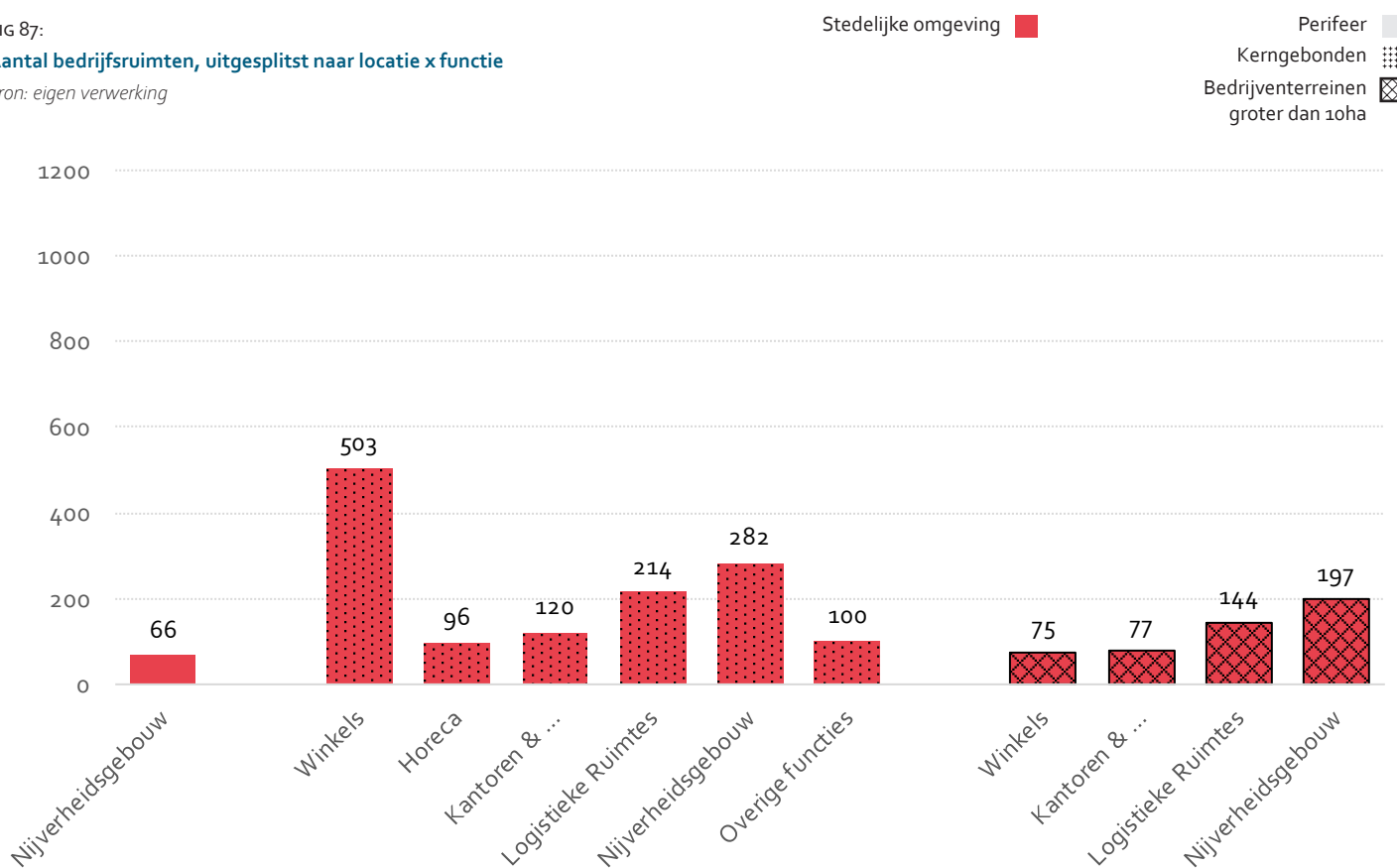
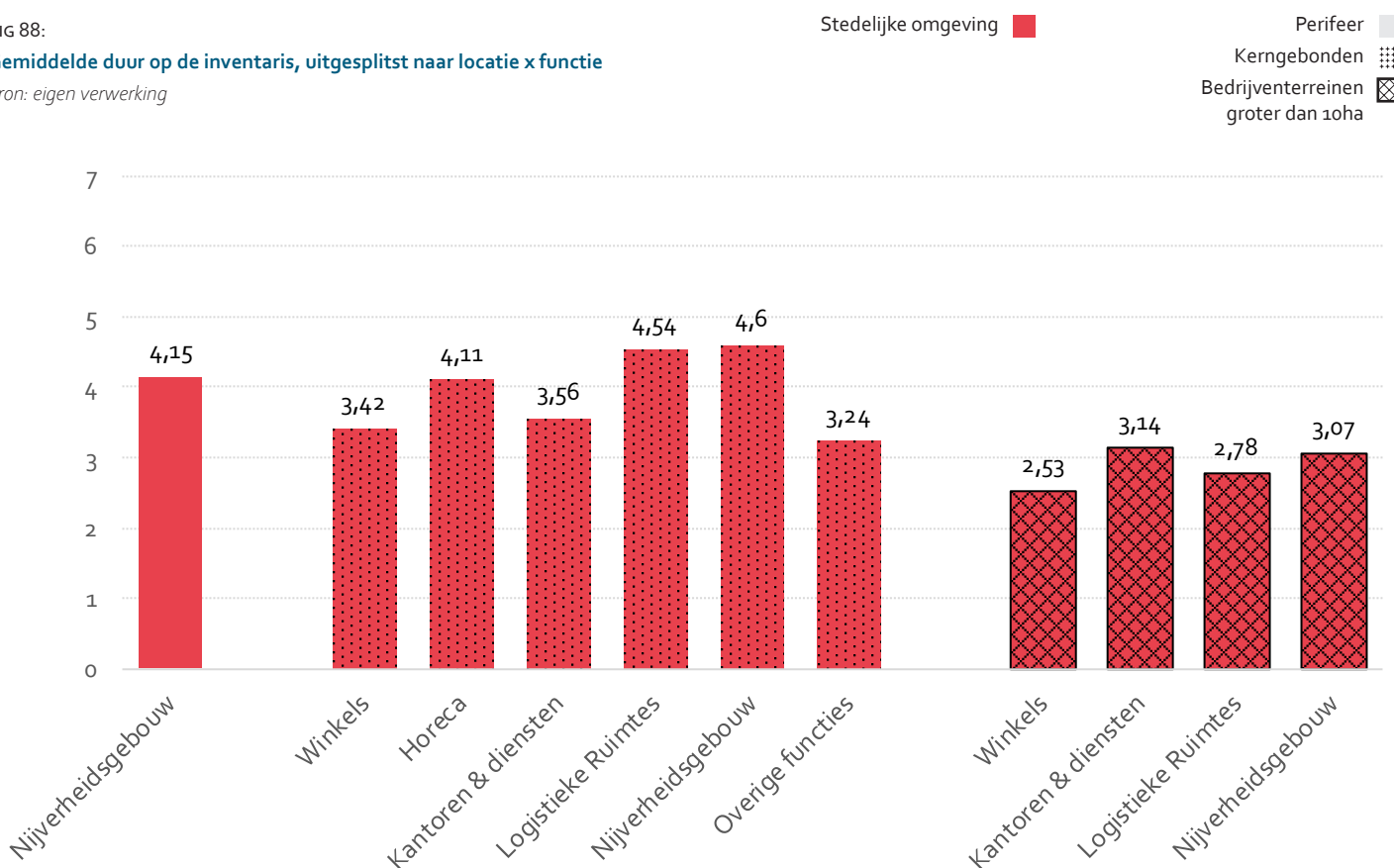


FIG 88:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar locatie x functie

bron: eigen verwerking



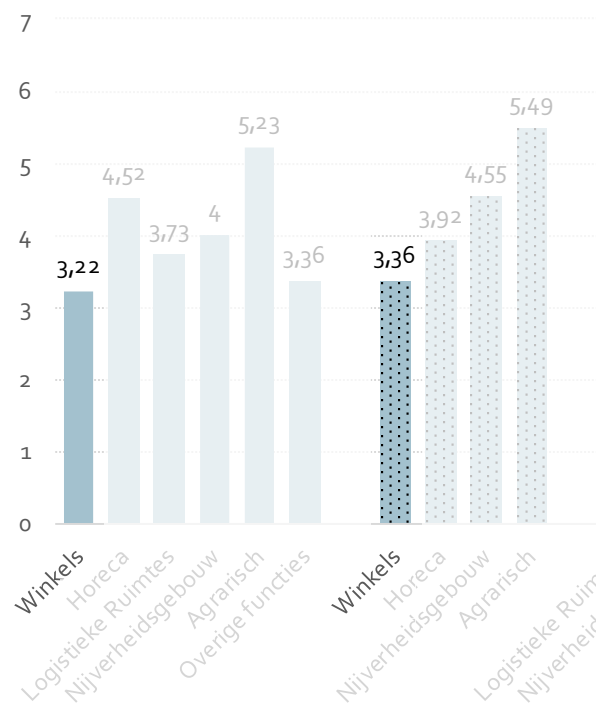
Aandachtspunt 1:

Winkels staan langer leeg in kernen dan daarbuiten

FIG 89:

Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar locatie x funct

bron: eigen verwerking

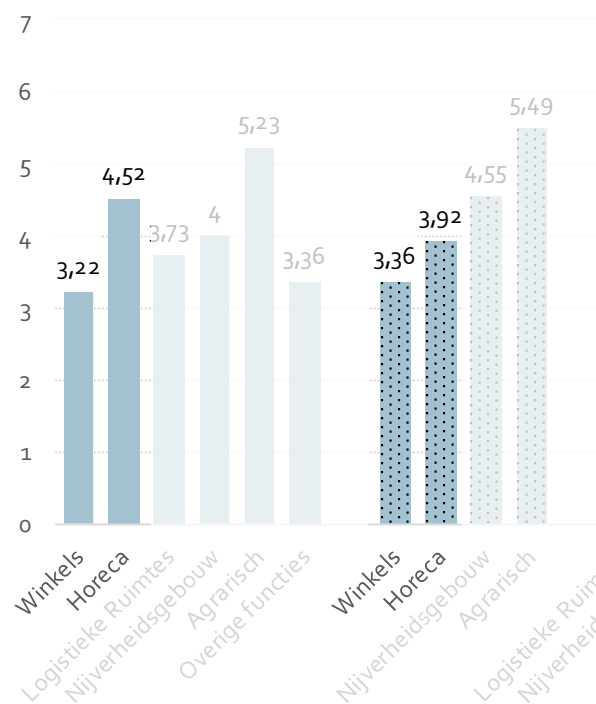
**Aandachtspunt 2:**

Horeca staat langer leeg dan de winkels & commerciële ruimtes in dezelfde soort omgevingen.

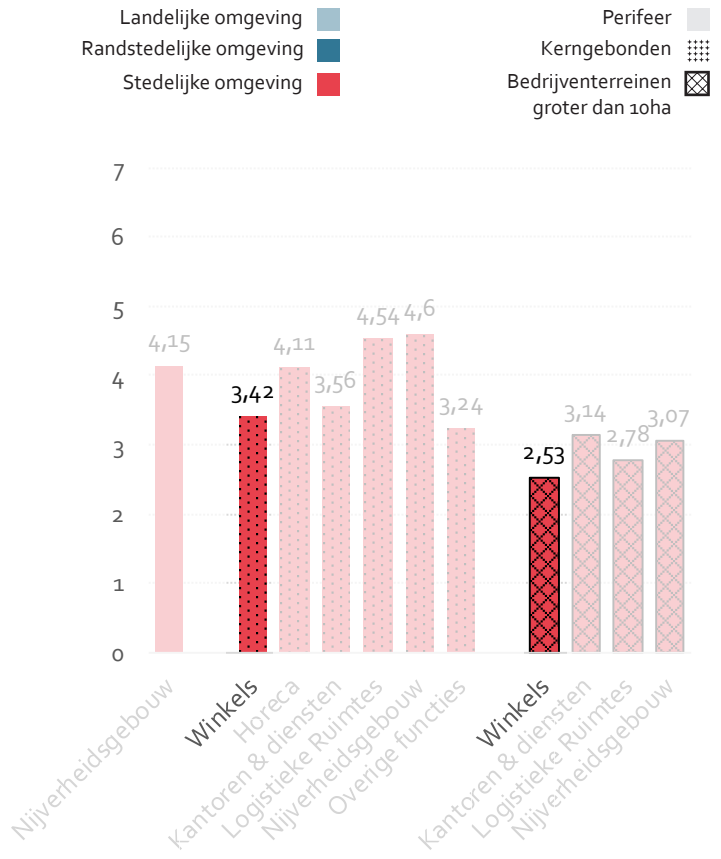
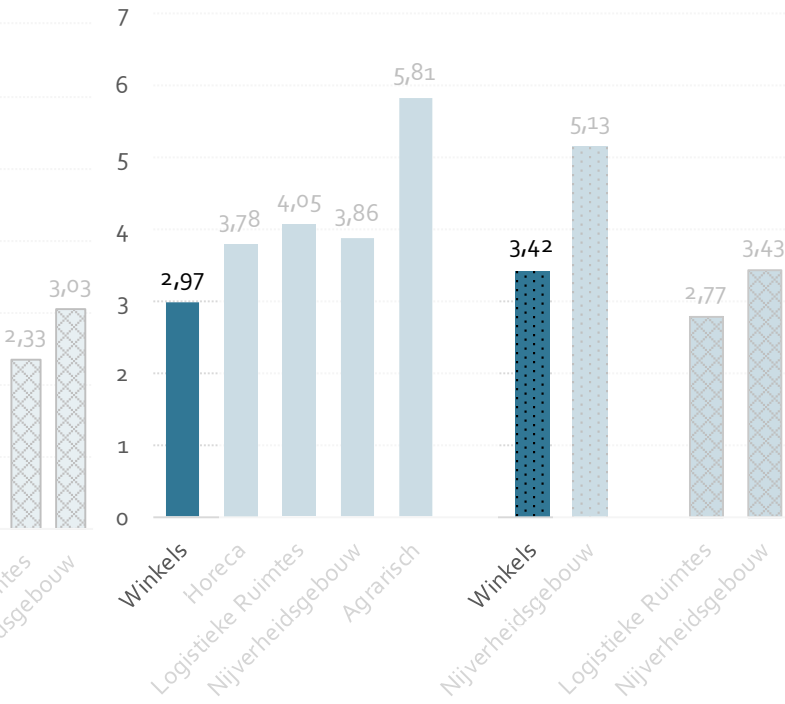
FIG 90:

Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar locatie x funct

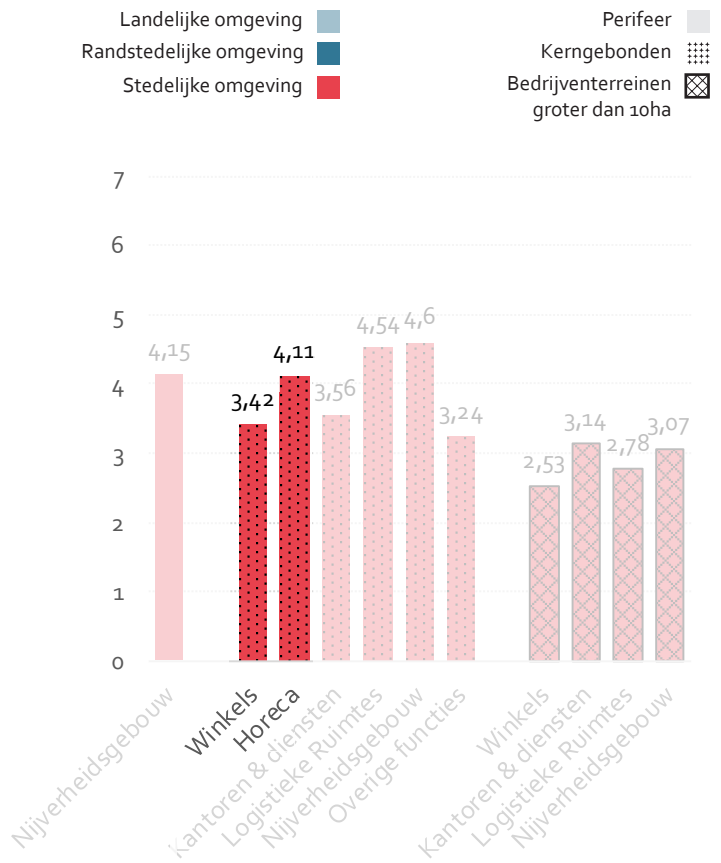
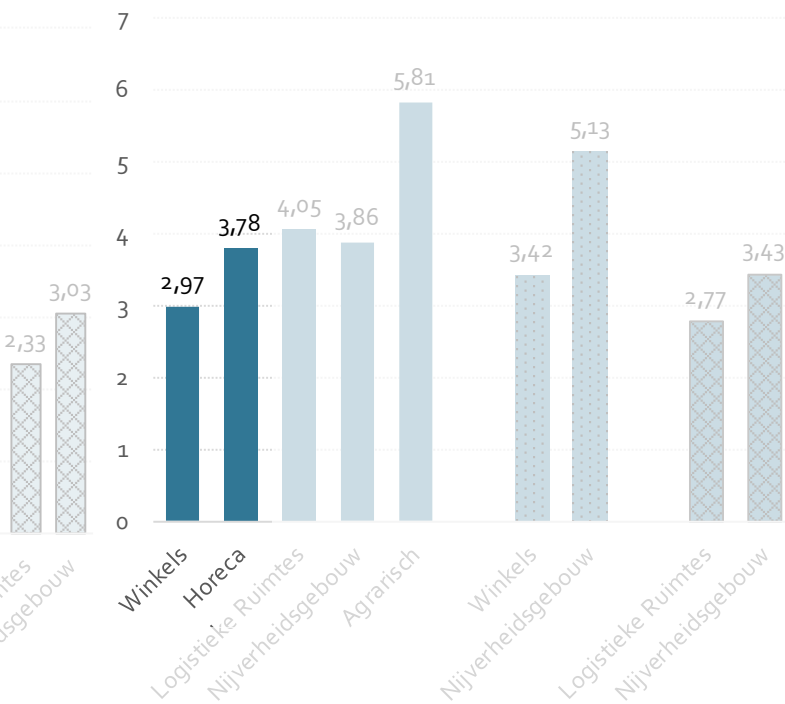
bron: eigen verwerking



ie



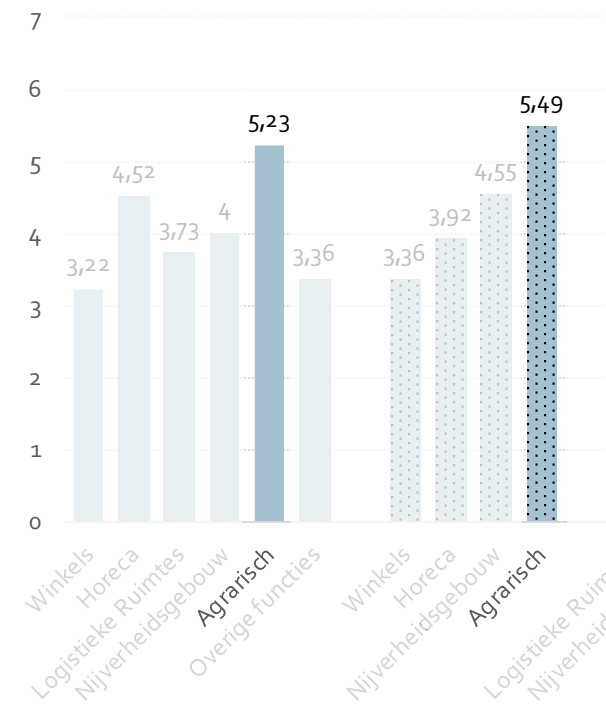
ie



Aandachtspunt 3:

Bedrijfsruimten met een voormalige agrarische functie staan overal beduidend langer leeg.

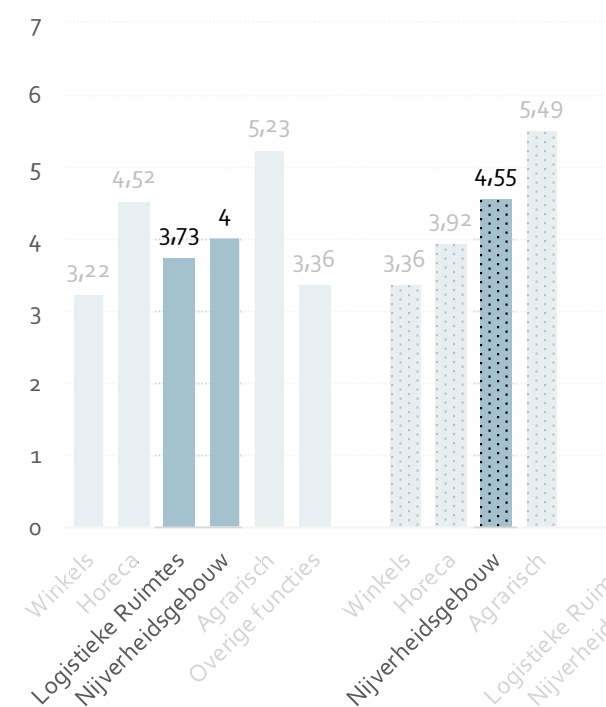
FIG 92:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar locatie x functie
bron: eigen verwerking



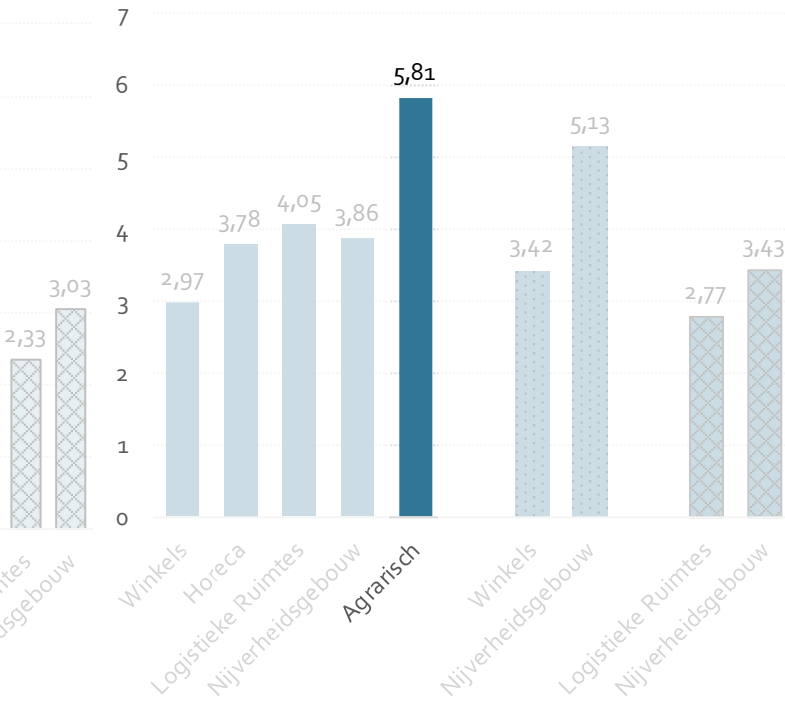
Aandachtspunt 4:

Magazijnen en Werkplaatsen staan langer leeg in kernen dan daarbuiten.

FIG 91:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar locatie x functie
bron: eigen verwerking

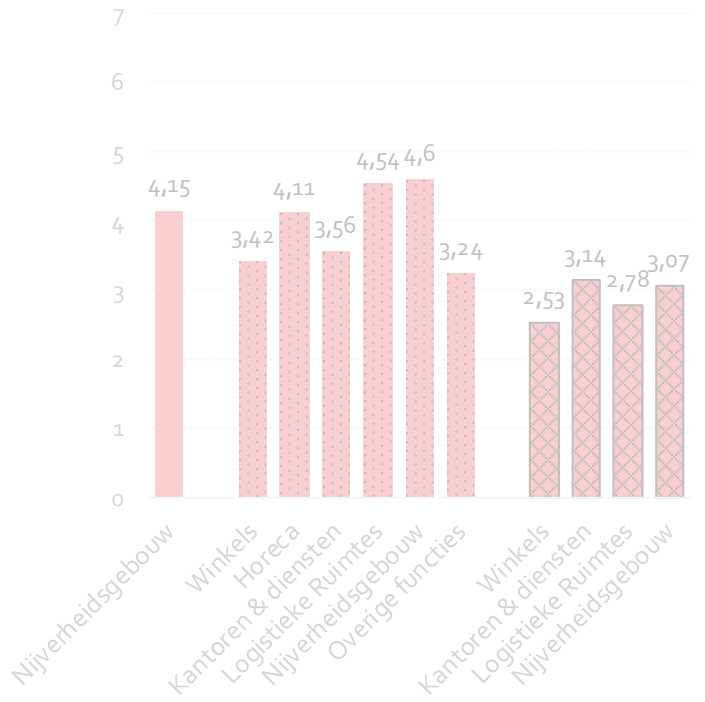


ie

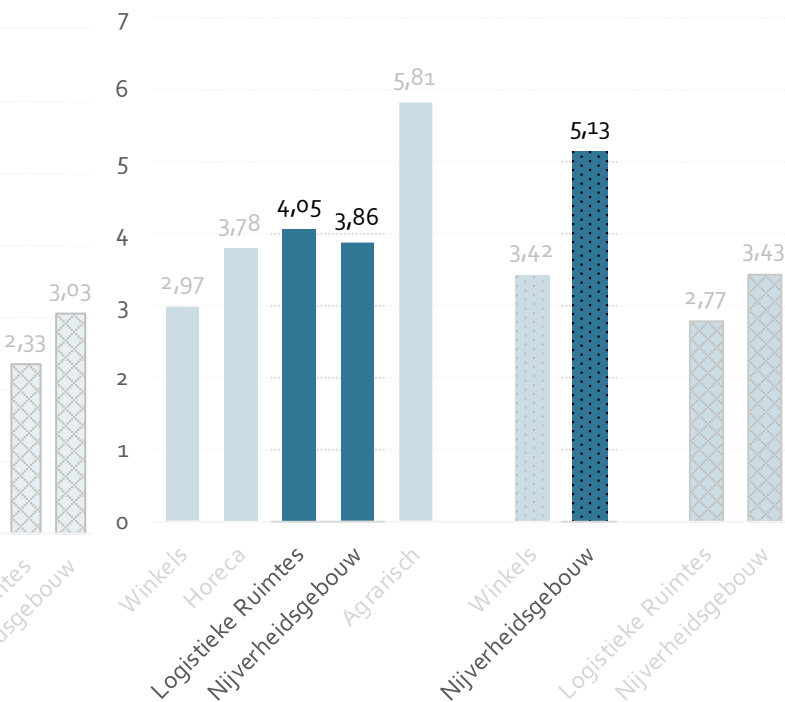


Landelijke omgeving
Randstedelijke omgeving
Stedelijke omgeving

Perifeer
Kerngebonden
Bedrijventerreinen
groter dan 10ha

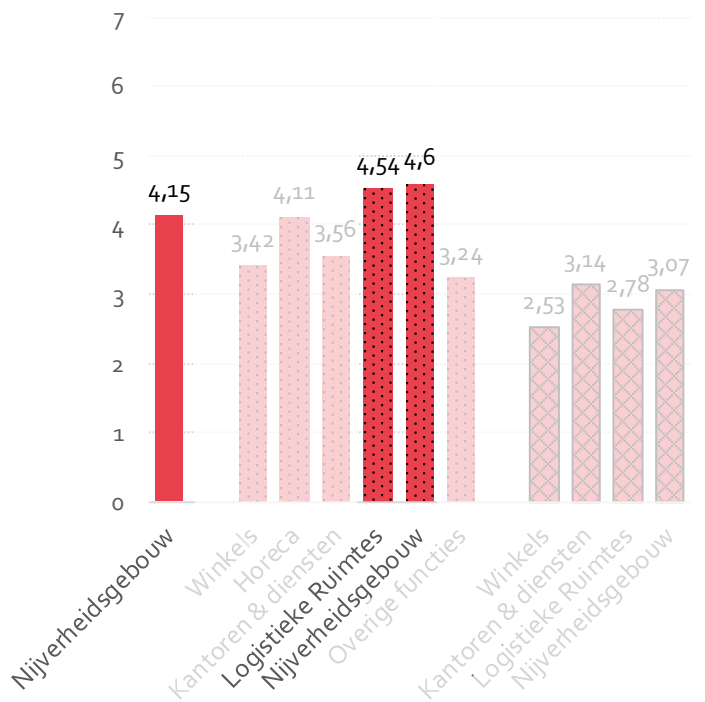


ie



Landelijke omgeving
Randstedelijke omgeving
Stedelijke omgeving

Perifeer
Kerngebonden
Bedrijventerreinen
groter dan 10ha



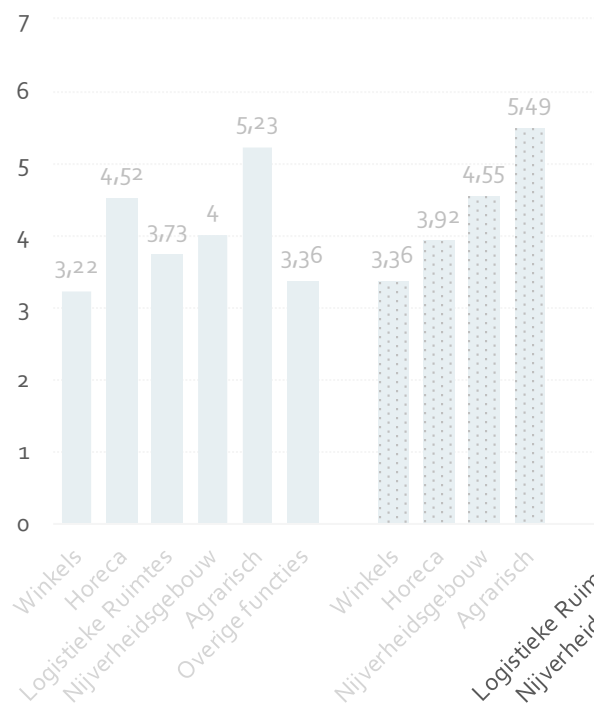
Positieve vaststelling:

Bedrijfsruimten op bedrijventerreinen groter dan 10ha worden meestal geschrapt voor de heffing wordt opgelegd.

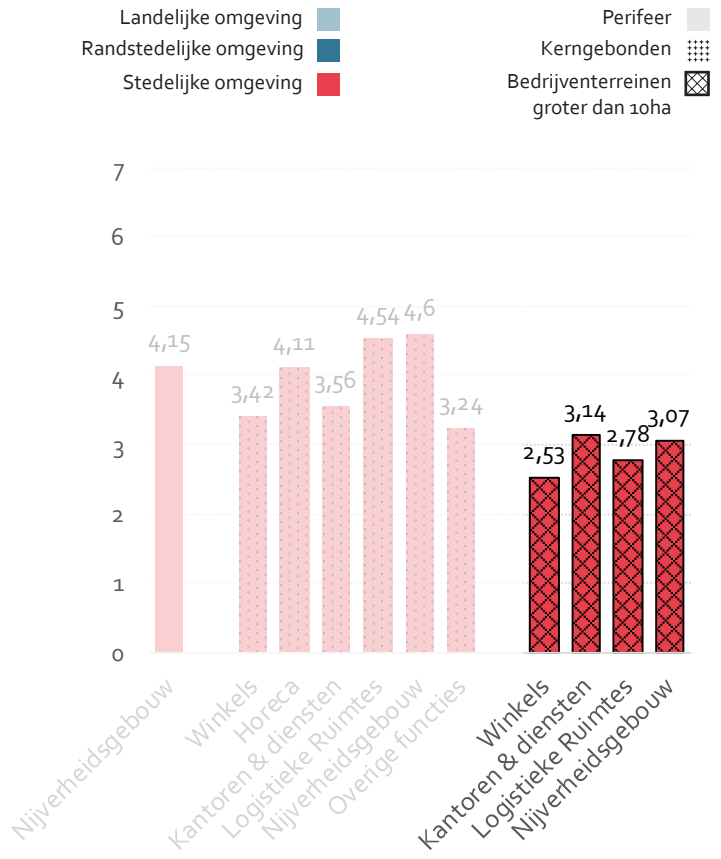
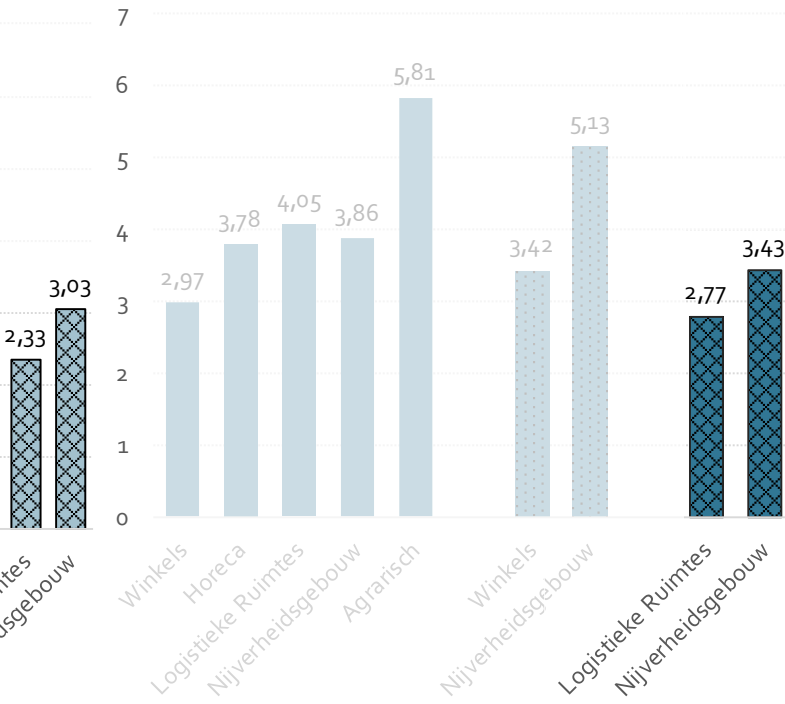
FIG 93:

Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar locatie x functie

bron: eigen verwerking



ie



Gekruiste parameters: Functie x Bestemming

Het tweede duo van parameters dat we combineren bestaat uit de voormalige functie en de bestemming. Deze combinatie geeft inzicht in de mate waarin de vroegere invulling overeenstemt met de mogelijke toekomstige functies.

Uit figuur 94 valt onmiddellijk op dat bepaalde functies veel vaker voorkomen in specifieke bestemmingen. Winkels en horeca bevinden zich bijna uitsluitend in de bestemming Wonen. Verder ligt 68,0% van de bedrijfsruimten met een voormalige agrarische functie binnen een bestemming Landbouw. Bij voormalige nijverheidsgebouwen is de verdeling evenwichtiger: 47,3% ligt in bestemming Wonen en 43,3% in bestemming Bedrijvigheid.

Wanneer we naar de duur van de leegstand kijken, zien we dat in bestemming Bedrijvigheid bijna alle functies geschrapt worden van de inventaris voordat een heffing wordt opgelegd. Dit toont aan dat het leegstandsinstrument in deze bestemming functioneert zoals bedoeld, of dat er op bedrijfsruimten in deze bestemmingen een veel snellere rotatie zit.

Binnen bestemming Landbouw staan bedrijfsruimten met een voormalige agrarische functie langer leeg dan bedrijfsruimten met een 'zonevreemde' functie. Ook in bestemming Wonen staan voormalige agrarische bedrijfsruimten opvallend lang leeg, gemiddeld bijna 2,5 jaar langer dan de periode van drie jaar die we hanteren als indicatie voor gerichte opvolging. We kunnen hieruit concluderen dat voormalige agrarische bedrijfsruimten, ongeacht hun bestemming, extra aandacht verdienen.

Voor twee andere voormalige functies, Logistieke ruimten en Nijverheidsgebouwen, is de bestemming ook grotendeels bepalend. Deze bedrijfsruimten staan gemiddeld een jaar langer leeg in bestemming Wonen dan in bestemming Bedrijvigheid of Landbouw. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat voortzetting van hun huidige activiteiten om milieutechnische redenen niet mogelijk is. Een andere mogelijkheid is dat eigenaars hun site willen wil valoriseren door aan woonontwikkeling te doen.

FIG 94:

Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar functie x bestemming

bron: eigen verwerking

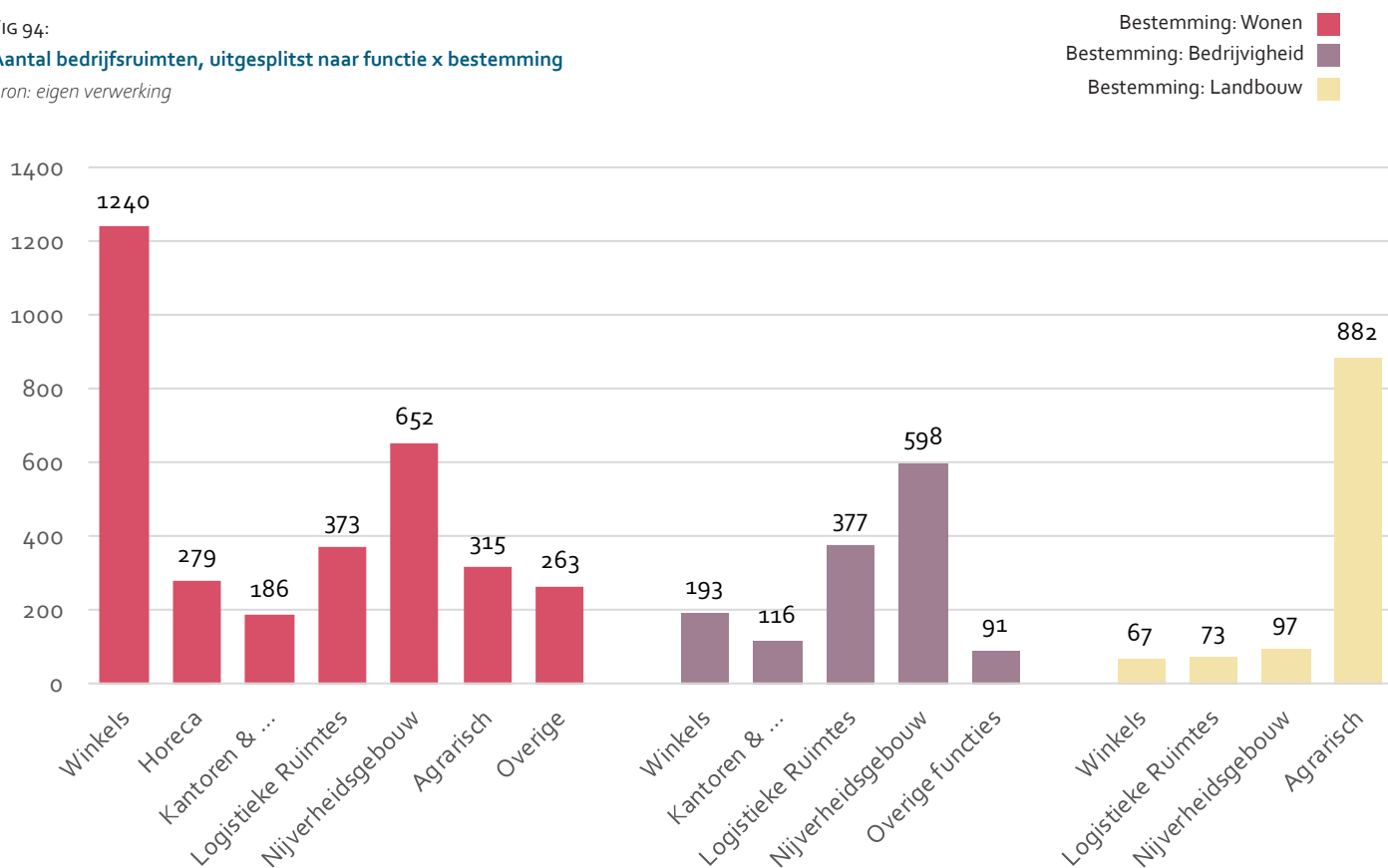
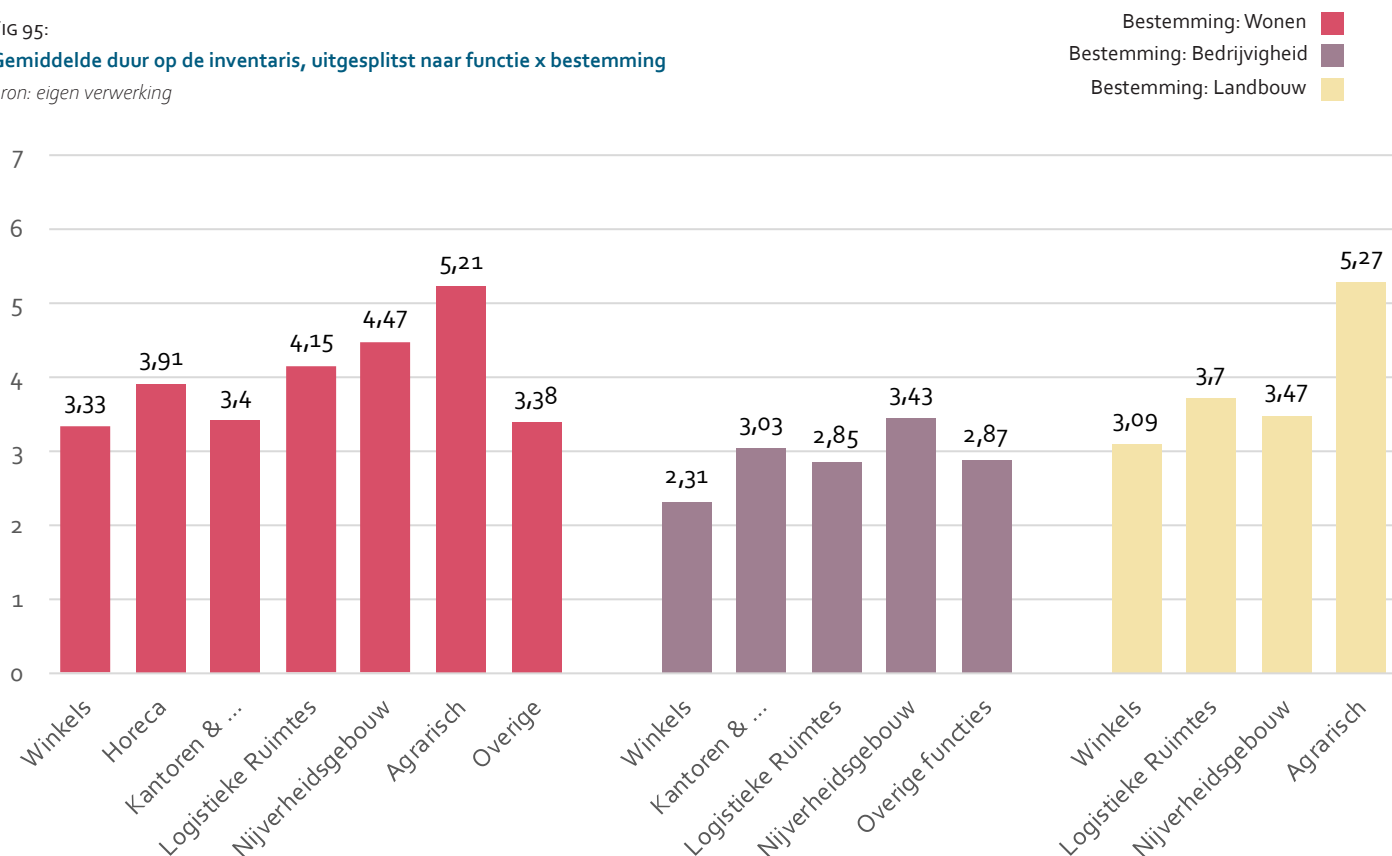


FIG 95:

Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar functie x bestemming

bron: eigen verwerking



Gekruiste parameters: Bestemming x Locatie

In bij deze kruising gaan we dieper in op de relatie tussen de soort omgeving en de bestemming van bedrijfsruimten.

Zoals verwacht komen bedrijfsruimten in bestemming bedrijvigheid of landbouw voornamelijk voor buiten kernen. Het valt wel op dat 30,2% van de bedrijfsruimten in bestemmingen wonen zich buiten de kernen bevindt.

Als we de duur van de leegstand bekijken zien we opnieuw dat de bedrijfsruimten in zachte bestemmingen het langst leegstaan. Daarnaast merken we op dat bedrijfsruimten in bestemming bedrijvigheid gemiddeld gezien een half jaar langer leegstaan buiten de bedrijventerreinen groter dan 10ha.

FIG 96:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar bestemming x locatie

bron: eigen verwerking

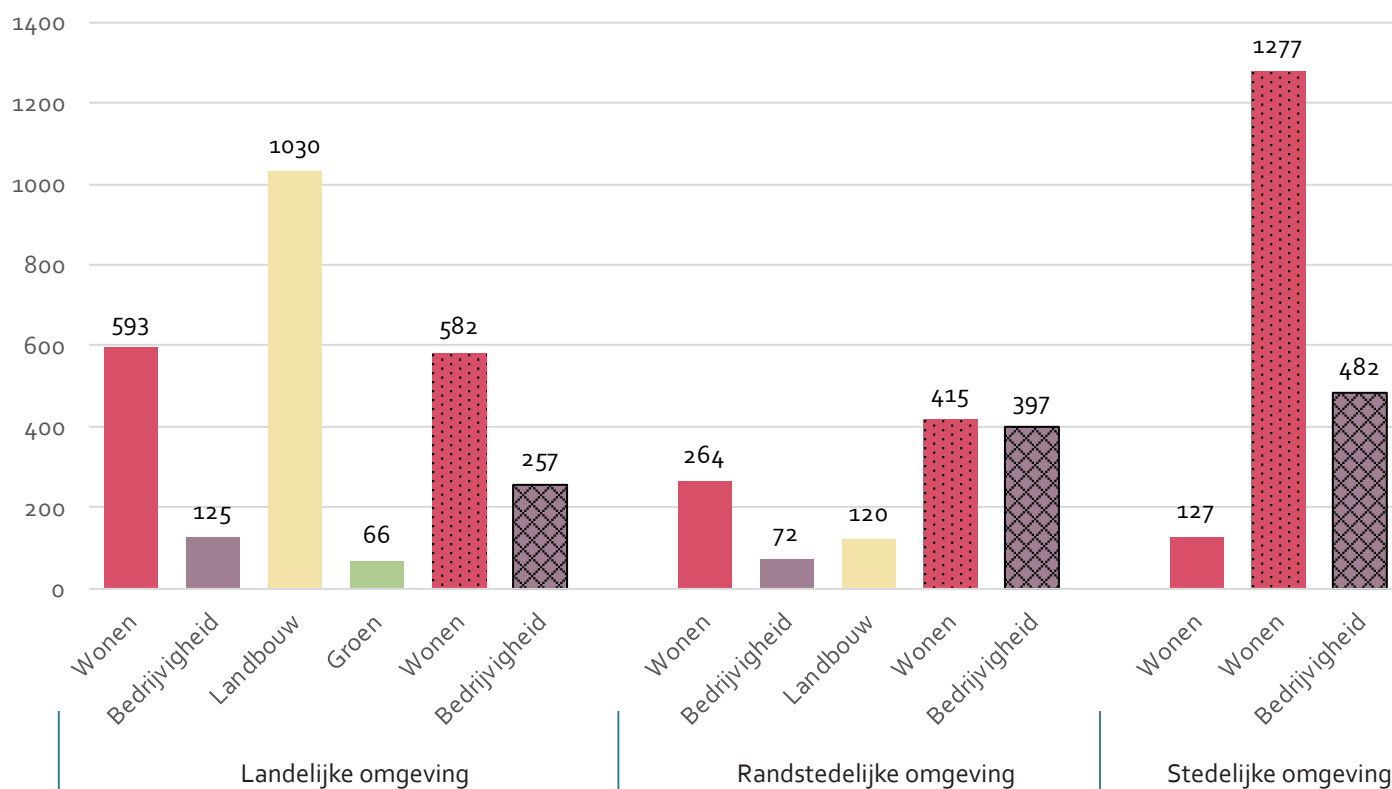
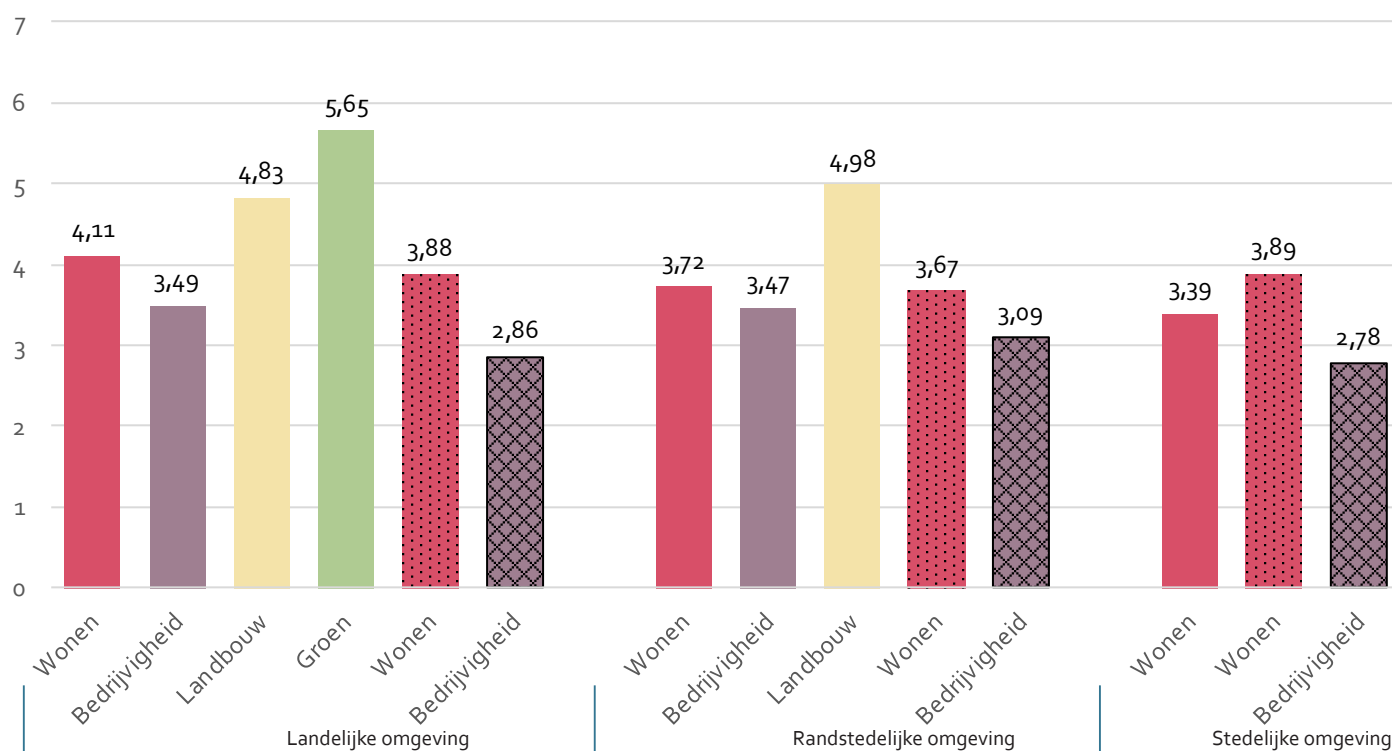
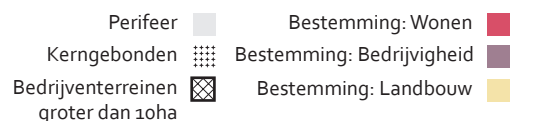


FIG 97:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar bestemming x locatie

bron: eigen verwerking



Gekruiste parameters: Bestemming x Oppervlakte

Als laatste combinatie van parameters vergelijken we de bestemming met de perceeloppervlakte. Dit vertelt ons meer over mogelijke toekomstige invullingen en de ruimtelijke meerwaarde die hierbij kan worden gerealiseerd, waarbij grotere bedrijfsruimten het hoogste potentieel hebben.

Wanneer we de frequentiegrafiek (zie figuur 98) bekijken, zien we duidelijke verschillen in de verdeling tussen de verschillende bestemmingen. In de bestemming Wonen bevinden de meeste bedrijfsruimten zich in de kleinste oppervlaktecategorie. Voor bedrijfsruimten met de bestemming Bedrijvigheid of Landbouw zien we juist dat het grootste aandeel zich concentreert in de middelste categorieën.

Als we de duur van de leegstand vergelijken tussen de verschillende oppervlaktecategorieën voor bedrijfsruimten met een woon- of landbouwbestemming, valt op dat de gemiddelde leegstandsduur toeneemt naarmate het perceel groter is, tot gemiddeld zes jaar.

Bij bedrijfsruimten in de bestemming bedrijvigheid kennen allerkleinste en de allergrootste percelen de langste leegstandsduur. De percelen van middelgrote omvang hebben daarentegen de kortste leegstandsduur.

Tenslotte geldt voor elke bestemming dat de allergrootste percelen het langst leegstaan.

FIG 98:

Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar bestemming x perceeloppervlakte

bron: eigen verwerking

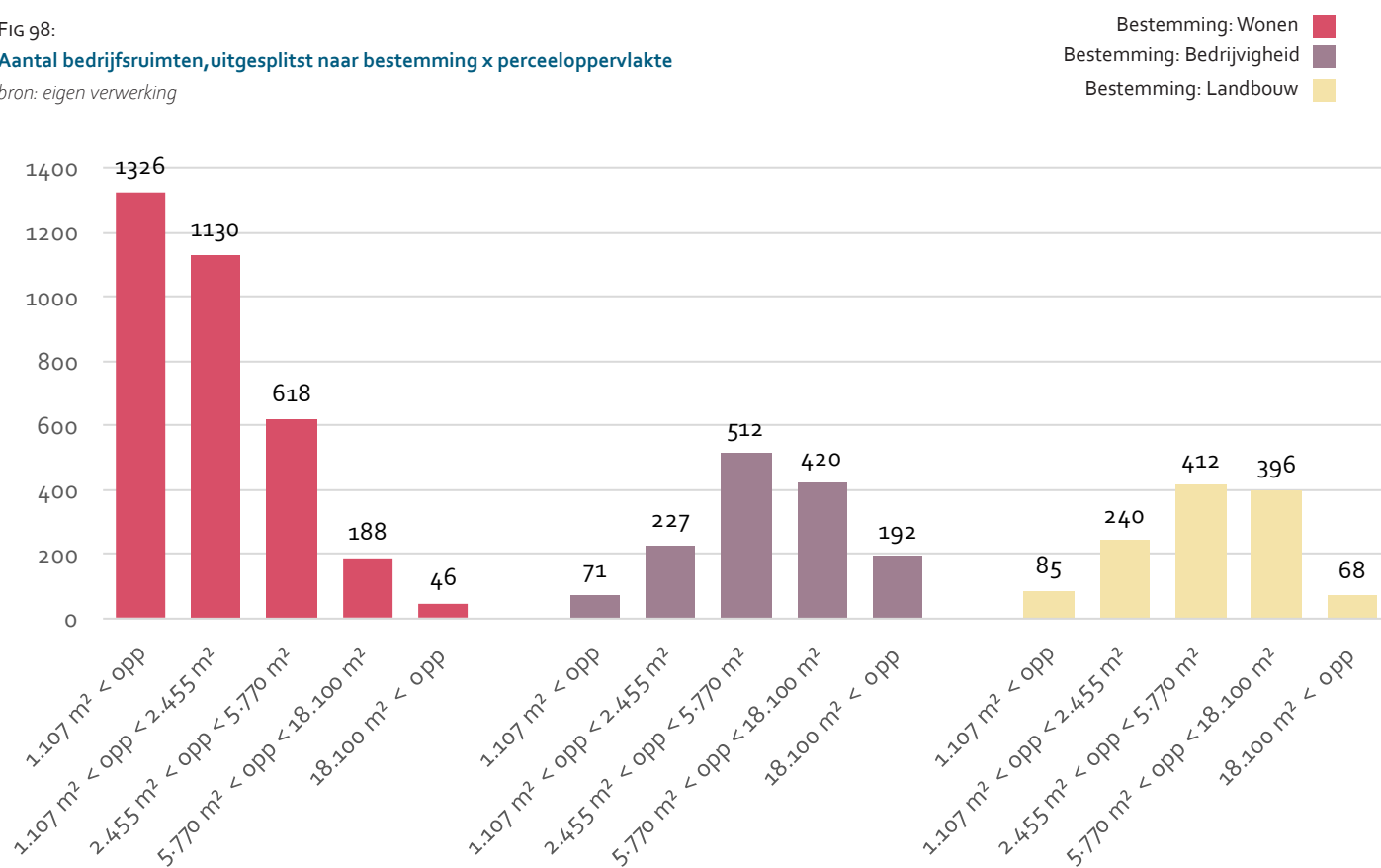
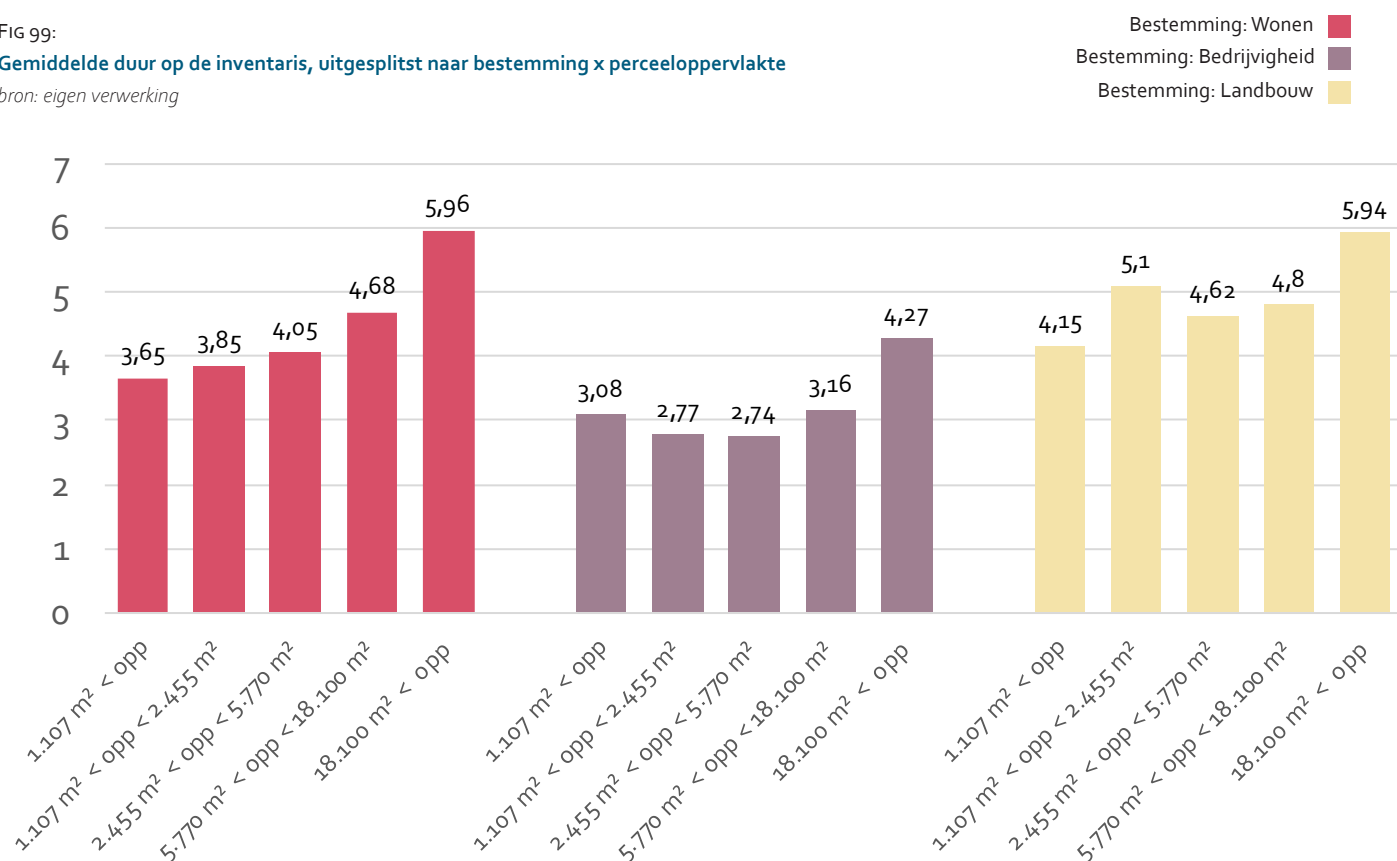


FIG 99:

Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar bestemming x perceeloppervlakte

bron: eigen verwerking



Afbakenen types leegstaande bedrijfsruimten

In dit hoofdstuk kruisten we vier parameters (1) de voormalige functie (2) de bestemming (3) oppervlakte en (4) de locatie. Deze parameters werden als de belangrijkste parameters aangeduid op basis van de drie onderstaande criteria:

- De parameter heeft een significante invloed op de duur van leegstand.
- De parameter geeft voldoende informatie over een groot deel van de bedrijfsruimten.
- De parameter kan ingezet worden voor een ruimtelijk gedifferentieerde strategie.

Conclusies

We kruisten deze parameters om meer inzicht te krijgen in de mogelijke afbakening van de types leegstand die een gerichte opvolging vragen. Daarbij verwierven we volgende inzichten.

- Sommige voormalige functies vragen altijd een gerichte opvolging om de leegstand tijdig te beëindigen. Zo staan voormalige agrarische bedrijfsruimten altijd langer leeg dan andere functies ongeacht de locatie, de bestemming of oppervlakte
- Voor andere voormalige functies kan de ligging of bestemming wel een verschil maken. Zo staan de Logistieke ruimten en Nijverheidsgebouwen een jaar langer leeg in bestemming Wonen dan in bestemming Bedrijvigheid.
- Sommige locaties vragen geen extra aandacht omdat de leegstand bijna altijd beëindigd wordt voor dat de heffing opgelegd wordt.
- De allergrootste percelen staan altijd langer leeg en vragen dus altijd een gerichte opvolging.

Afbakenen welke types leegstaande bedrijfsruimten er bestaan en welke een gerichte opvolging nodig hebben

Op basis van de deze inzichten bakenen we de types leegstaande bedrijfsruimten af daarbij houden we naar analogie van de belangrijkste parameters rekening met volgende criteria:

- Beschrijft dit type leegstaande bedrijfsruimten een voldoende groot aandeel van de inventaris?
- Kan aan dit type leegstand een ruimtelijke gedifferentieerde strategie worden gekoppeld?

Tenslotte bepalen we of het type een gerichte opvolging nodig heeft op basis van het onderstaand criterium

- Staan de sites van dit type leegstaande bedrijfsruimte langer dan 3 jaar op de inventaris?

We vermijden zoveel mogelijk overlap bij het afbakenen van de types leegstaande bedrijfsruimten. Een voorbeeld: de groep 'Voormalige nijverheidsgebouwen in randstedelijke of stedelijke kerngebonden omgeving' nemen we niet apart op. Bijna alle panden daarin (89%) hebben een woonbestemming en kunnen dus ook vallen onder de categorie 'Voormalige logistieke ruimten en nijverheidsgebouwen in woonbestemming'. Daarom behouden we enkel die laatste categorie.

Niet op te volgen types

Type 1: Bedrijfsruimten op bedrijventerreinen groter dan 10ha

Dit type leegstaande bedrijfsruimten omvat 1.055 sites (17% van de inventaris). De sites staan gemiddeld gezien 2,82 jaar op de inventaris met een mediaan duur van 2 jaar. Dit type hoeft niet gericht opgevolgd te worden omdat de leegstandsdur beperkt is. Daarnaast worden bedrijfsruimten op beheerde bedrijventerreinen reeds door de beheerder opgevolgd.

Type 2: Winkels en commerciële ruimtes buiten kernen

Dit type leegstaande bedrijfsruimten omvat 407 sites (7% van de inventaris). De sites staan gemiddeld gezien 3,09 jaar op de inventaris met een mediaan duur van 2 jaar. Dit type moet dus niet gericht worden opgevolgd.

Gericht op te volgen types

Type 3: Bedrijfsruimten met een voormalige agrarische functie

Dit type leegstaande bedrijfsruimten omvat 1.297 sites (21% van de inventaris). De sites staan gemiddeld gezien 5,29 jaar op de inventaris met een mediaan duur van 4 jaar.

Bedrijfsruimten met een voormalige agrarische functie staan overal het langst leeg ongeacht locatie, bestemming of oppervlakte. Dit type omvat ook een aanzienlijk deel van de inventaris. Daarom duiden we dit type aan om gericht opgevolgd te worden.

Type 4: Voormalige logistieke ruimten en nijverheidsgebouwen in woonbestemming

Dit type leegstaande bedrijfsruimten omvat 999 sites (16% van de inventaris). De sites staan gemiddeld gezien 4,28 jaar op de inventaris met een mediaan duur van 3 jaar.

Voormalige Logistieke ruimten en Voormalige Nijverheidsgebouwen staan langer leeg afhankelijk van hun bestemming of locatie. Zo staan ze een jaar langer op de inventaris in bestemming wonen dan in bestemming bedrijvigheid. Ook in kernen zien we een langere leegstandsdur voor deze functies dan daarbuiten. We duiden dit type leegstaande bedrijfsruimten aan om gericht te worden opgevolgd.

Type 5: Sites in bestemming bedrijvigheid op bedrijventerreinen kleiner dan 10ha

Dit type leegstaande bedrijfsruimten omvat 286 sites (5% van de inventaris). De sites staan gemiddeld gezien 3,84 jaar op de inventaris met een mediaan duur van 3 jaar.

We duiden dit type aan om gericht opgevolgd te worden aangezien deze sites langer leegstaan dan hun tegenhangers op de bedrijventerreinen groter dan 10ha.

Type 6: Winkels en commerciële ruimtes in kernen

Dit type leegstaande bedrijfsruimten omvat 966 sites (16% van de inventaris). De sites staan gemiddeld gezien 3,40 jaar op de inventaris met een mediaan duur van 3 jaar.

Het valt op dat winkels binnen goed voorziene kernen langer leegstaan dan daarbuiten. Dit vraagt verder onderzoek. We duiden dit type leegstaande bedrijfsruimten alvast aan om gericht te worden opgevolgd.

Type 7: Sites groter dan 1,8 ha in een harde bestemming

Dit type leegstaande bedrijfsruimten omvat 257 sites (4% van de inventaris). De sites staan gemiddeld gezien 4,59 jaar op de inventaris met een mediaan duur van 4 jaar.

Bedrijfsruimten die in de grootste categorie vallen staan langer leeg dan kleinere sites. Grote sites zijn ook interessanter in functie het behalen van de meeste ruimtelijke meerwaarde. We duiden dit type aan om gericht opgevolgd te worden.

Type 8: Horeca op perifere locaties

Dit type leegstaande bedrijfsruimten omvat 173 sites (3% van de inventaris). De sites staan gemiddeld gezien 4,17 jaar op de inventaris met een mediaan duur van 3 jaar.

Bedrijfsruimten met een voormalige horecafunctie staan op dezelfde locaties altijd langer leeg dan bedrijfsruimten met een voormalige retailfunctie. We duiden daarom de horecazaken op de slechts gelegen locaties aan als een gericht op te volgen type.

In totaal beschrijven we met bovengenoemde types 89% van de gehele inventaris

Overige pandeigenschappen

In het vervolg van dit hoofdstuk gaan we dieper in op de types leegstaande bedrijfsruimten die een gerichte opvolging vereisen. We doen dit door overige pandeigenschappen te beschrijven die, zoals besproken in hoofdstukken twee en drie, een invloed hebben op de duur van de leegstand.

Specifiek beschrijven we het eigenaarschap, de voormalige activiteit, erfgoed, bodemvervuiling. Afhankelijk van het type leegstaande bedrijfsruimte behandelen we een andere set van pandeigenschappen.

Bedrijfsruimten met een voormalige agrarische functie

Het type 'bedrijfsruimten met een voormalige agrarische functie' wordt gedefinieerd door volgende parameters.

- Omschrijving / Functie = 'Agrarisch'

Dit type bevat 1.297 bedrijfsruimten (21% van de inventaris). Een bedrijfsruimte van dit type staat gemiddeld gezien 5,29 jaar op de inventaris. Daarmee is dit type bedrijfsruimte het meest voorkomende type. Het staat ook gemiddeld gezien een jaar langer op de op inventaris dan het volgende type bedrijfsruimten.

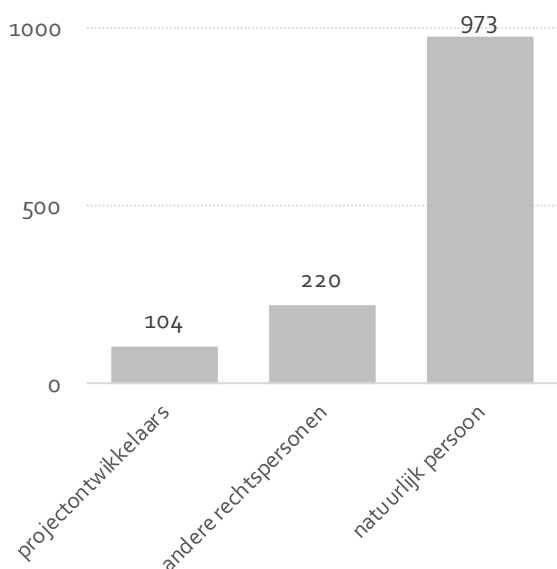
Het eigenaarschap van dit soort bedrijfsruimten bestaat ook grotendeels uit natuurlijke personen. 75% van de bedrijfsruimten van dit type is in bezit van een natuurlijk persoon.

Binnen dit type bevat een aanzienlijk aandeel van de bedrijfsruimten een erfgoedwaarde. Zo bevat 27,6% van dit type een vorm van erfgoed met juridische gevolgen, waarbij vastgesteld bouwkundig erfgoed de grootste groep is.

FIG 100:

Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type eigenaar in het laatste jaar op de inventaris

bron: eigen verwerking



Als we de voormalige activiteit bekijken is de grootste groep 'Landbouw, jacht en aanverwante diensten'. 93,52% van de bedrijfsruimten heeft dit als voormalige activiteit. Dit toont aan dat indeling op basis van sleutelwoorden een accuraat resultaat opleverde. (zie Omschrijving" op pagina 30)

Tenslotte stellen we vast dat een mogelijke bodemvervuiling geen grote rol speelt bij dit type bedrijfsruimten.

FIG 101:

Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type erfgoed

bron: eigen verwerking

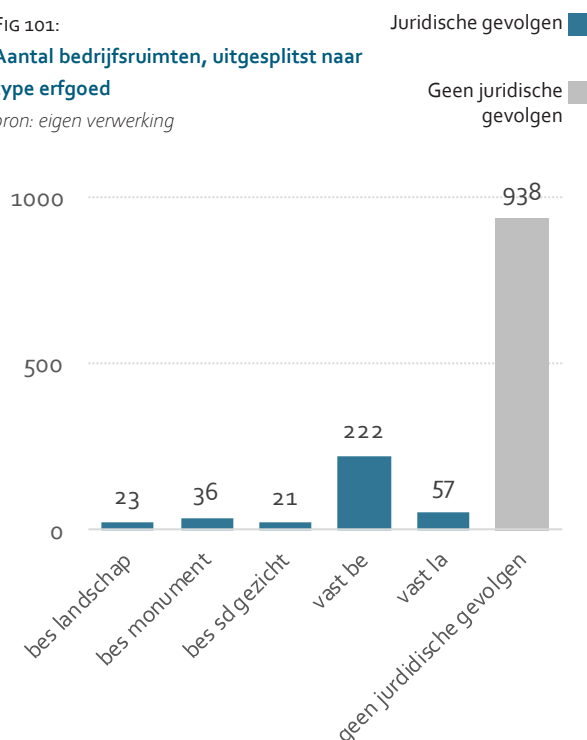


FIG 102:

Voormalige activiteit (nacebel 2003), Bedrijfsruimten met een voormalige agrarische functie, top 10, geordend op frequentie*

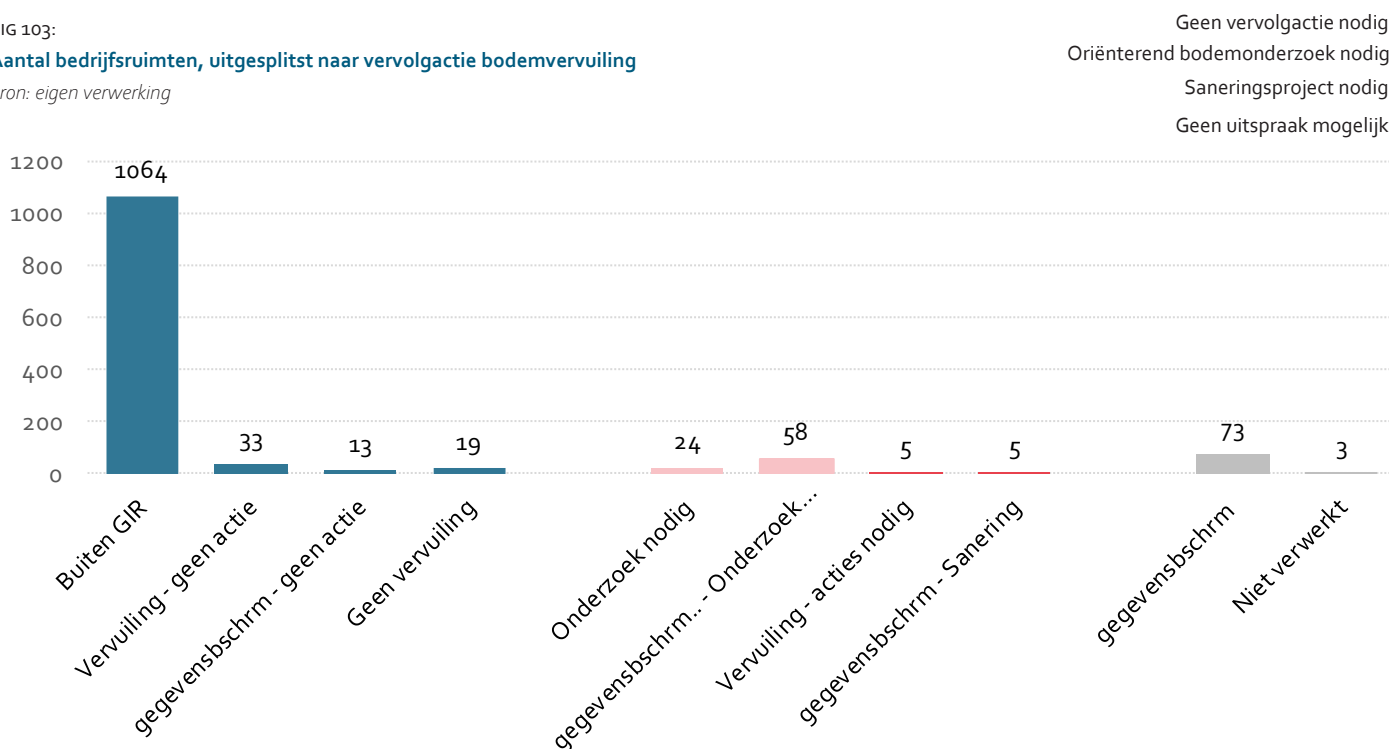
Voormalige activiteit (nacebel 2003)	Aantal sites	Aandeel sites t.o.v. type bedrijfsruimte	Gemiddelde duur leegstand	Mediaan duur leegstand
Landbouw, jacht en aanverwante diensten	1213	93,52 %	5,35	4
Overige diensten	27	2,08 %	x	x
Kleinhandel, exclusief auto's en motorrijwielen, reparatie van consumentenartikelen	14	1,08 %	x	x
Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	9	0,69 %	x	x
Hotels en restaurants	7	0,54 %	x	x
Vervoerondersteunende activiteiten	5	0,39 %	x	x
Bouwnijverheid	4	0,31 %	x	x
Bosbouw, bosexplotatie en aanverwante diensten	2	0,15 %	x	x
Extraterritoriale organisaties en lichamen	2	0,15 %	x	x
Overige zakelijke dienstverlening	2	0,15 %	x	x

* De voormalige activiteit en functie kunnen verschillen. De voormalige activiteit is gebaseerd op de laatst genoteerde activiteit in de inventaris, terwijl de functie wordt bepaald op basis van sleutelwoorden in de omschrijving van de bedrijfsruimte (zie p. 30, 32 en 40 voor meer informatie).

FIG 103:

Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar vervolgactie bodemvervuiling

bron: eigen verwerking



Logistieke ruimten en nijverheidsgebouwen in woonbestemming

Het type 'Logistieke ruimten en nijverheidsgebouwen in woonbestemming' wordt gedefinieerd door volgende parameters.

- Omschrijving / Functie = 'Logistieke Ruimtes' OF 'Nijverheidsgebouwen'
- Bestemming = 'Wonen'

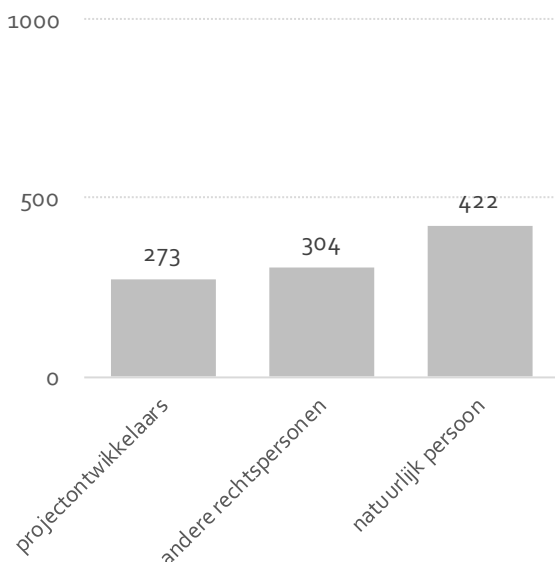
Dit type bevat 999 bedrijfsruimten (16% van de inventaris). Een bedrijfsruimte van dit type staat gemiddeld gezien 4,28 jaar op de inventaris. Dat is één jaar langer dan de voorziene termijn van drie jaar.

Het eigenaarschap van dit soort bedrijfsruimten is gelijkmatiger verdeeld dan bij het vorige type. De eigenaars bestaan voor 27% uit projectontwikkelaars, 30% uit overige rechtspersonen en 42% uit natuurlijke personen.

Binnen dit type bevat een kleiner, maar significant aandeel van de bedrijfsruimten een erfgoedwaarde. Zo bevat 9,1% van dit type een vorm van erfgoed met juridische gevolgen.

FIG 104:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type eigenaar in het laatste jaar op de inventaris

bron: eigen verwerking



Als we de voormalige activiteit van de leegstaande panden bekijken, zien we dat twee categorieën domineren: verkoop en reparatie van auto's en motorrijwielen enerzijds, en overige diensten anderzijds.

Bij dit type bedrijfsruimten speelt een (mogelijke) bodemvervuiling een belangrijke rol. Zo moet 10,6% van de bedrijfsruimten een bodemsanering ondergaan en moet 6,3% van de bedrijfsruimten nog een oriënterend bodemonderzoek uitvoeren. Daarnaast kunnen we voor 25,2% de bedrijfsruimten geen uitspraak doen over de bodemvervuiling omwille van gegevensbescherming.

FIG 105:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type erfgoed

bron: eigen verwerking

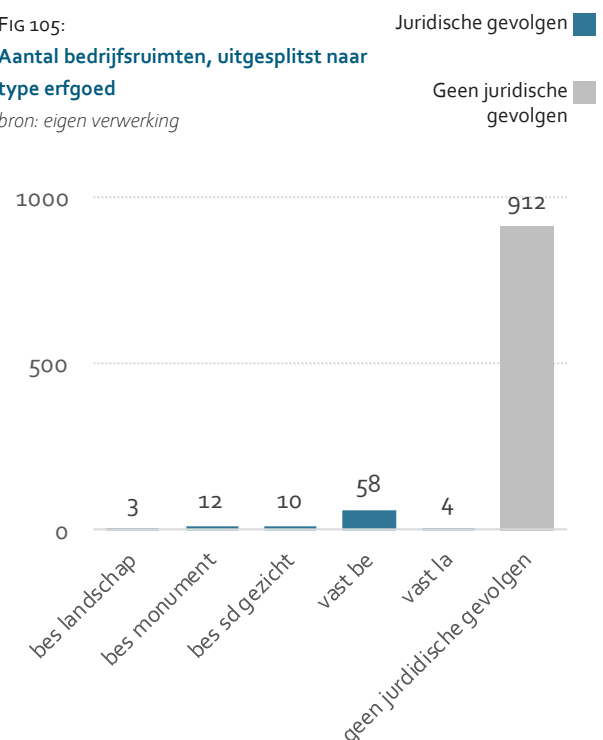


FIG 106:

Voormalige activiteit (nacebel 2003), Logistieke ruimten en nijverheidsgebouwen in woonbestemming*

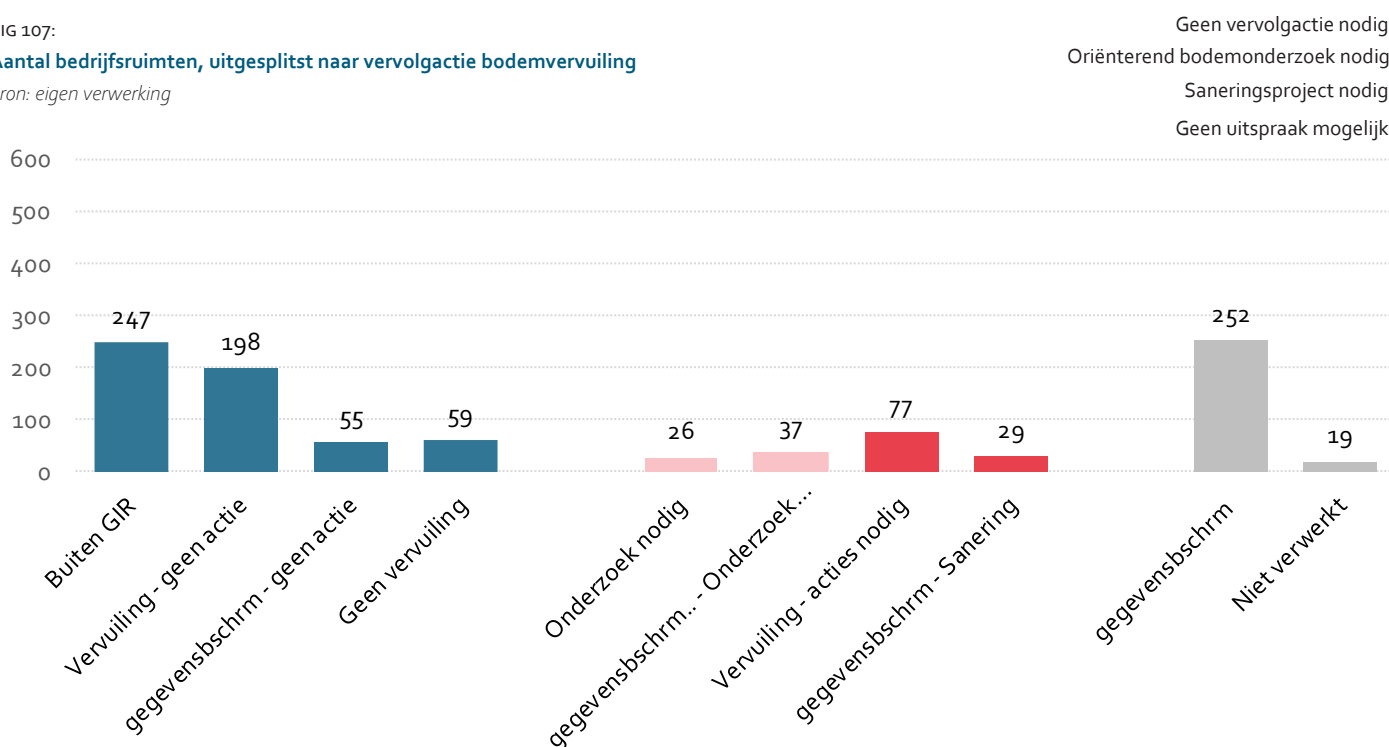
Voormalige activiteit (nacebel 2003)	Aantal sites	Aandeel sites t.o.v. type bedrijfsruimte	Gemiddelde duur leegstand	Mediaan duur leegstand
Verkoop en reparatie van auto's en motorrijwielen; kleinhandel in motorbrandstoffen	195	19,52 %	3,68	3
Overige diensten	190	19,02 %	3,7	3
Kleinhandel, exclusief auto's en motorrijwielen, reparatie van consumentenartikelen	84	8,41 %	3,98	3
Vervoerondersteunende activiteiten	64	6,41 %	5,05	4
Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, kurk, riet en vlechtwerk	57	5,71 %	3,6	3
Bouwnijverheid	48	4,8 %	3,81	3,5
Groothandel en handelsbemiddeling, exclusief de handel in auto's en motorrijwielen	46	4,6 %	3,67	3
Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	44	4,4 %	5,05	4
Vervaardiging van textiel	44	4,4 %	5,3	4
Vervaardiging van producten van metaal	31	3,1 %	6,94	5

* De voormalige activiteit en functie kunnen verschillen. De voormalige activiteit is gebaseerd op de laatst genoteerde activiteit in de inventaris, terwijl de functie wordt bepaald op basis van sleutelwoorden in de omschrijving van de bedrijfsruimte (zie p. 30, 32 en 40 voor meer informatie).

FIG 107:

Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar vervolgactie bodemvervuiling

bron: eigen verwerking



Winkels en commerciële ruimtes in kernen

Het type 'Logistieke ruimten en nijverheidsgebouwen in woonbestemming' wordt gedefinieerd door volgende parameters.

- Omschrijving / Functie = 'Winkels'
- Locatie = 'Kerngebonden'

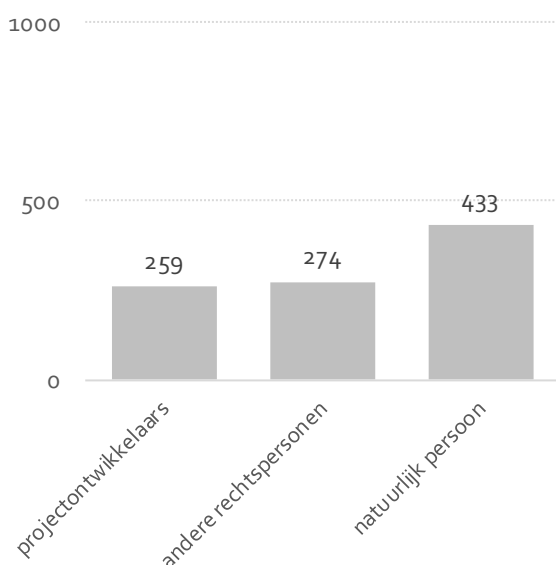
Dit type bevat 966 bedrijfsruimten (16% van de inventaris). Een bedrijfsruimte van dit type staat gemiddeld gezien 3,40 jaar op de inventaris.

Het eigenaarschap is op gelijkaardige wijze verdeeld als bij het vorige type. De eigenaars bestaan voor 27% uit projectontwikkelaars, 28% uit overige rechtspersonen en 45% uit natuurlijke personen

Bij dit type bevat een aanzienlijk aandeel van de bedrijfsruimten een erfgoedwaarde. Zo bevat 13,4% van dit type een vorm van erfgoed met juridische gevolgen. We maken daarbij de kanttekening dat het herinvullen van een winkelpand doorgaans meer flexibiliteit toelaat in relatie tot erfgoed dan het herinvullen van bedrijven met productie.

FIG 108:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type eigenaar in het laatste jaar op de inventaris

bron: eigen verwerking



Als we de voormalige activiteit van de leegstaande panden bekijken stellen we kleinhandel vast als dominante activiteit.

Bij dit type bedrijfsruimten speelt een (mogelijke) bodemvervuiling een beperkte rol. Slechts 1,8% van de bedrijfsruimten moet een bodemsanering ondergaan en 7,1% van de bedrijfsruimten moet nog een oriënterend bodemonderzoek uitvoeren. Tenslotte kan er voor 13,6% van de bedrijfsruimten geen uitspraak gedaan worden over de bodemvervuiling omwille van gegevensbescherming.

FIG 109:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type erfgoed

bron: eigen verwerking

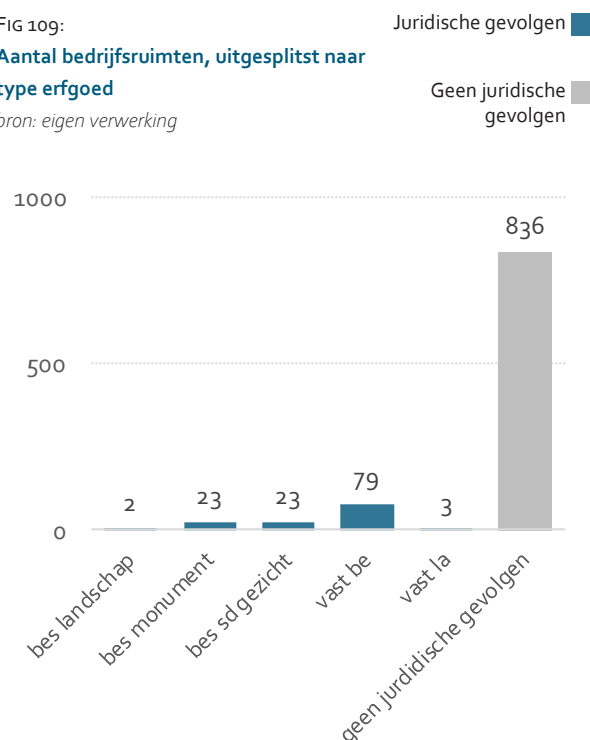


FIG 110:

Voormalige activiteit (nacebel 2003), Winkels en commerciële ruimtes in kernen*

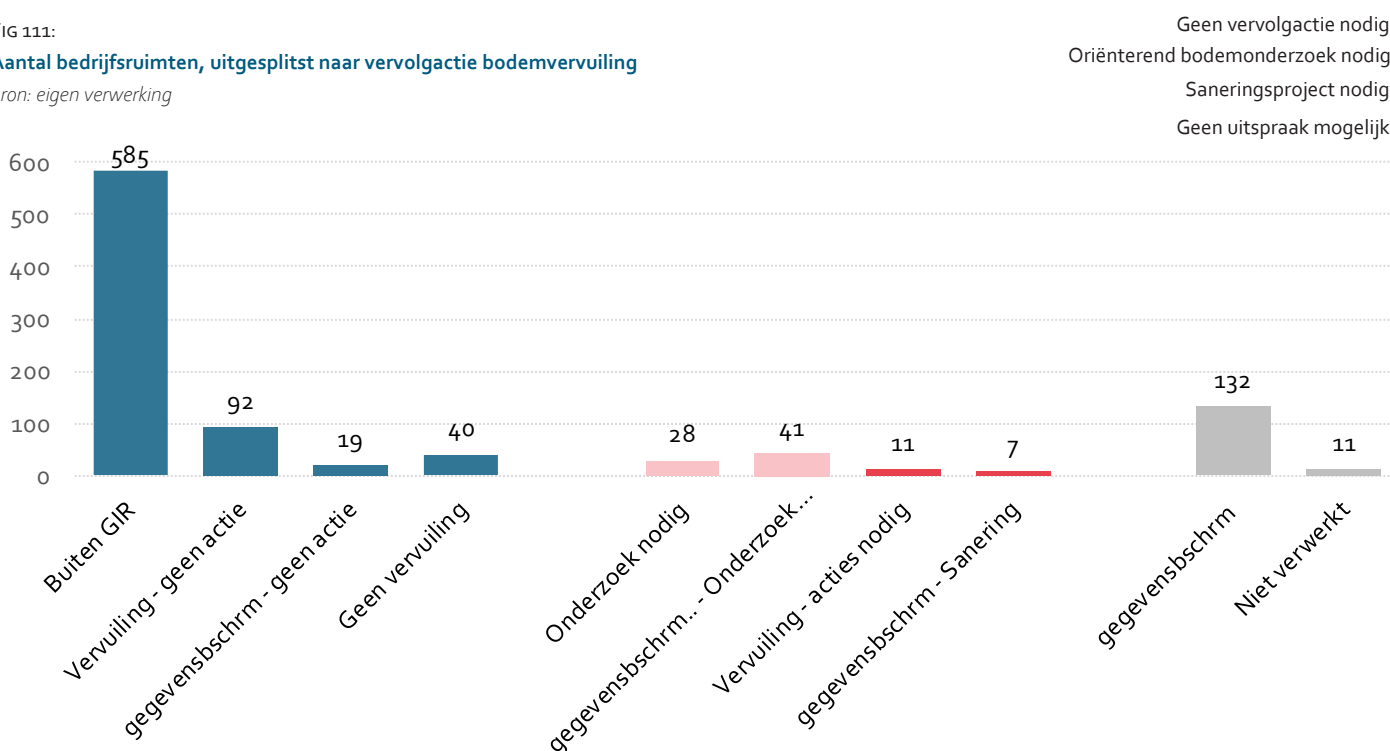
Voormalige activiteit (nacebel 2003)	Aantal sites	Aandeel sites t.o.v. type bedrijfsruimte	Gemiddelde duur leegstand	Mediaan duur leegstand
Kleinhandel, exclusief auto's en motorrijwielen, reparatie van consumentenartikelen	606	62,73 %	3,45	3
Overige diensten	129	13,35 %	3,16	3
Hotels en restaurants	66	6,83 %	3,32	3
Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	25	2,59 %	x	x
Groothandel en handelsbemiddeling, exclusief de handel in auto's en motorrijwielen	20	2,07 %	x	x
Financiële instellingen	19	1,97 %	x	x
Bouwnijverheid	14	1,45 %	x	x
Recreatie, cultuur en sport	13	1,35 %	x	x
Verkoop en reparatie van auto's en motorrijwielen; kleinhandel in motorbrandstoffen	12	1,24 %	x	x
Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening	9	0,93 %	x	x

* De voormalige activiteit en functie kunnen verschillen. De voormalige activiteit is gebaseerd op de laatst genoteerde activiteit in de inventaris, terwijl de functie wordt bepaald op basis van sleutelwoorden in de omschrijving van de bedrijfsruimte (zie p. 30, 32 en 40 voor meer informatie).

FIG 111:

Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar vervolgactie bodemvervuiling

bron: eigen verwerking



Sites in bestemming bedrijvigheid op bedrijventerreinen kleiner dan 10ha

Het type 'Sites in bestemming bedrijvigheid op bedrijventerreinen kleiner dan 10ha' wordt gedefinieerd door volgende parameters.

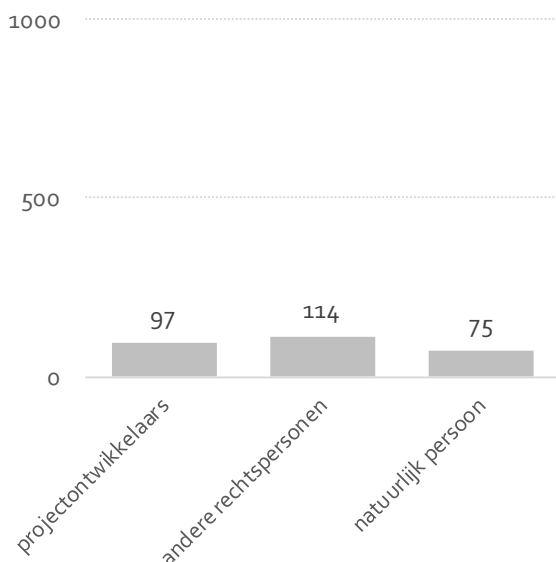
- Bestemming = 'Bedrijvigheid'
- Locatie = 'Kerngebonden' of 'Perifeer'

Dit type bevat 286 bedrijfsruimten (5% van de inventaris). Een bedrijfsruimte van dit type staat gemiddeld gezien 3,84 jaar op de inventaris.

De eigenaars bestaan voor 34% uit projectontwikkelaars, 40% uit overige rechtspersonen en 26% uit natuurlijke personen.

Binnen dit type bevat een klein aandeel van de bedrijfsruimten een erfgoedwaarde. Zo bevat 8,0% van dit type een vorm van erfgoed met juridische gevolgen. In absolute cijfers betreft het 23 bedrijfsruimten.

FIG 112:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type eigenaar in het laatste jaar op de inventaris
bron: eigen verwerking



De voormalige activiteiten lopen sterk uit elkaar en er is geen dominante voormalige activiteit bij dit type bedrijfsruimten.

Bij dit type bedrijfsruimten speelt een (mogelijke) bodemvervuiling een belangrijke rol. Zo moet 13,2% van de bedrijfsruimten een bodemsanering ondergaan en moet 8,0% van de bedrijfsruimten nog een oriënterend bodemonderzoek uitvoeren. Daarnaast kunnen we voor 17,1% de bedrijfsruimten geen uitspraak doen over de bodemvervuiling omwille van gegevensbescherming.

FIG 113:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type erfgoed
bron: eigen verwerking

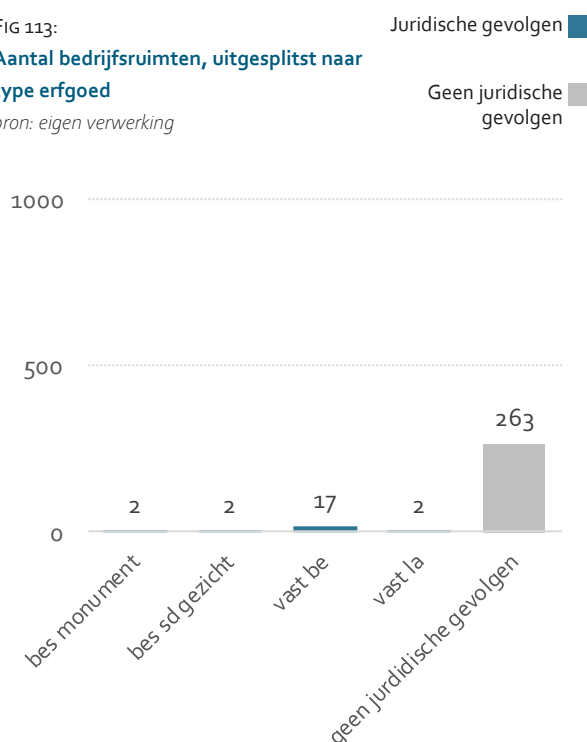


FIG 114:

Voormalige activiteit (nacebel 2003), Sites in bestemming bedrijvigheid op bedrijventerreinen kleiner dan 10ha*

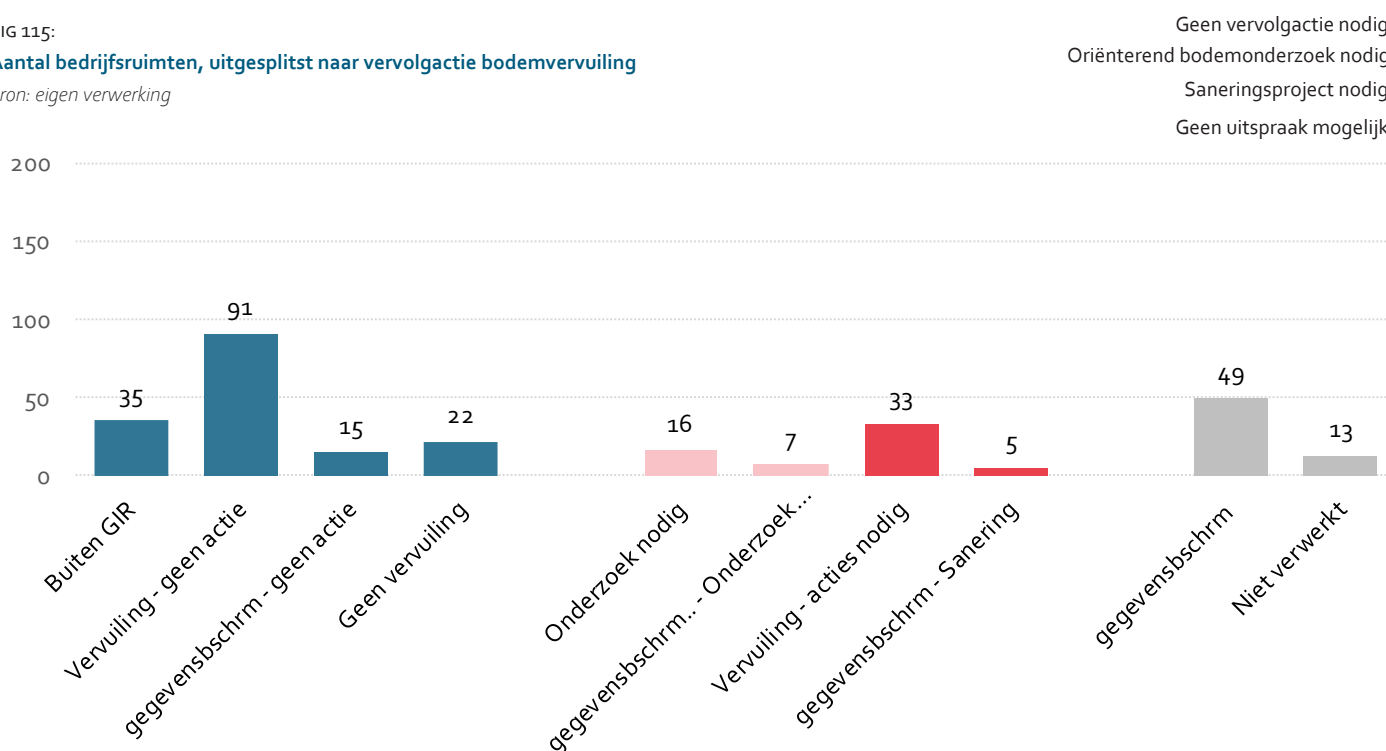
Voormalige activiteit (nacebel 2003)	Aantal sites	Aandeel sites t,o,v, type bedrijfsruimte	Gemiddelde duur leegstand	Mediaan duur leegstand
Kleinhandel, exclusief auto's en motorrijwielen, reparatie van consumentenartikelen	38	13,29 %	3,34	2
Overige diensten	28	9,79 %	x	x
Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	21	7,34 %	x	x
Verkoop en reparatie van auto's en motorrijwielen; kleinhandel in motorbrandstoffen	21	7,34 %	x	x
Landbouw, jacht en aanverwante diensten	19	6,64 %	x	x
Bouwnijverheid	19	6,64 %	x	x
Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, kurk, riet en vlechtwerk	19	6,64 %	x	x
Vervaardiging van produkten van metaal	18	6,29 %	x	x
Groothandel en handelsbemiddeling, exclusief de handel in auto's en motorrijwielen	15	5,24 %	x	x
Vervaardiging van textiel	15	5,24 %	x	x

* De voormalige activiteit en functie kunnen verschillen. De voormalige activiteit is gebaseerd op de laatst genoteerde activiteit in de inventaris, terwijl de functie wordt bepaald op basis van sleutelwoorden in de omschrijving van de bedrijfsruimte (zie p. 30, 32 en 40 voor meer informatie).

FIG 115:

Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar vervolgactie bodemvervuiling

bron: eigen verwerking



Sites groter dan 1,8 ha in een harde bestemming

Het type 'Sites in bestemming bedrijvigheid op bedrijventerreinen kleiner dan 10ha wordt gedefinieerd door volgende parameters.

- Bestemming = 'Bedrijvigheid' of 'Wonen' of 'Gemeenschapsvoorzieningen' of 'Recreatie'
- Oppervlakte > 18.000 m²

Dit type omvat 257 bedrijfsruimten (4% van de inventaris). Een bedrijfsruimte van dit type staat gemiddeld 4,59 jaar op de inventaris, wat 1,5 jaar langer is dan de voorziene termijn van drie jaar. Dit kan deels verklaard worden door het feit dat grote percelen complexer zijn om te herontwikkelen.

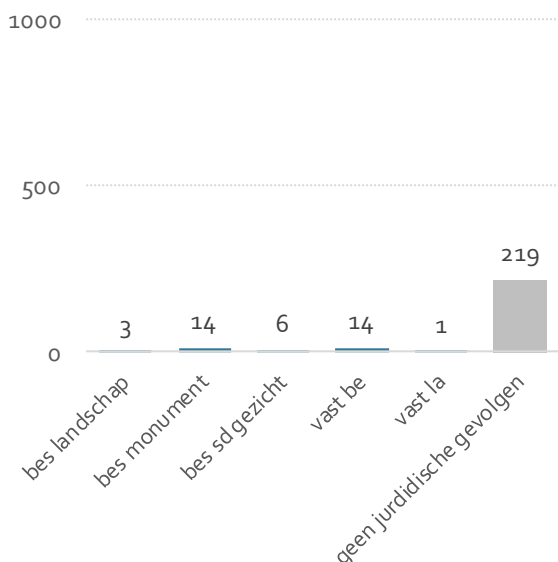
De eigenaars van dit type bestaan voor 44% uit projectontwikkelaars, 44% uit overige rechtspersonen en 12% uit natuurlijke personen. Daarmee heeft dit type bedrijfsruimten het kleinste aandeel natuurlijke personen als eigenaar.

Projectontwikkelaars zijn vaak geïnteresseerd in dergelijke terreinen vanwege de relatief lage aankoopwaarde ten gevolge van de voormalige economische activiteit.

FIG 117:

Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type erfgoed

bron: eigen verwerking



De omvang van de sites (>1,8 ha) maakt opsplitsing in kavels of herontwikkeling tot woongebied aantrekkelijk. Zulke trajecten vergen echter een langere doorlooptijd.

Binnen dit type bevat aanzienlijk aandeel van de bedrijfsruimten een erfgoedwaarde. Zo bevat 14,7% van dit type een vorm van erfgoed met juridische gevolgen. Daarbij zijn de beschermde monumenten en vastgesteld bouwkundig erfgoed de grootste groepen.

De bestemmingen binnen dit type zijn als volgt verdeeld: 74,7% van de bedrijfsruimten heeft bedrijvigheid als hoofdbestemming, 17,8% wonen, 3,8% voorzieningen en 3,5% recreatie.

Bij dit type bedrijfsruimten zijn er in totaal 37 voormalige activiteiten vastgesteld. De voormalige activiteiten bestaan voor 65% uit productie, 28,39% uit diensten en 6,61% uit retail.

Bij dit type bedrijfsruimten speelt een (mogelijke) bodemvervuiling een belangrijke rol. Zo moet 23,3% van de bedrijfsruimten een bodemsanering ondergaan en moet 1,9% van de bedrijfsruimten nog een oriënterend bodemonderzoek uitvoeren. Daarnaast kunnen we voor 10,5% de bedrijfsruimten geen uitspraak doen over de bodemvervuiling omwille van gegevensbescherming en moeten voor 10,8% van de bedrijfsruimten de resultaten van het bodemonderzoek nog verwerkt worden.

FIG 116:

Aantal bedrijfsruimten, Aan uitgesplitst naar type bestemming

bron: eigen verwerking

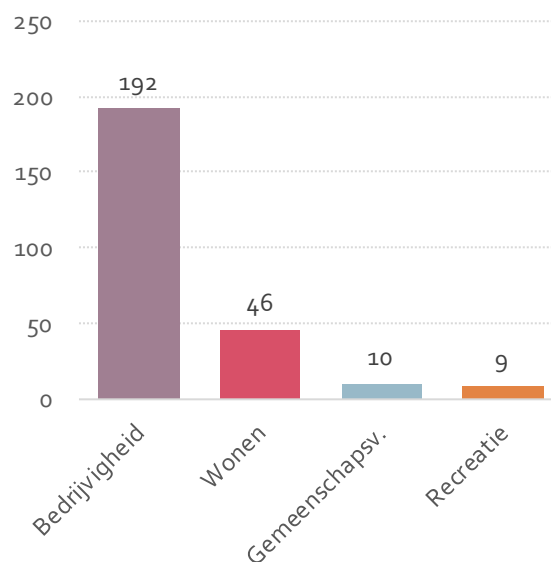


FIG 118:

Voormalige activiteit (nacebel 2003), Sites groter dan 1,8 ha in een harde bestemming*

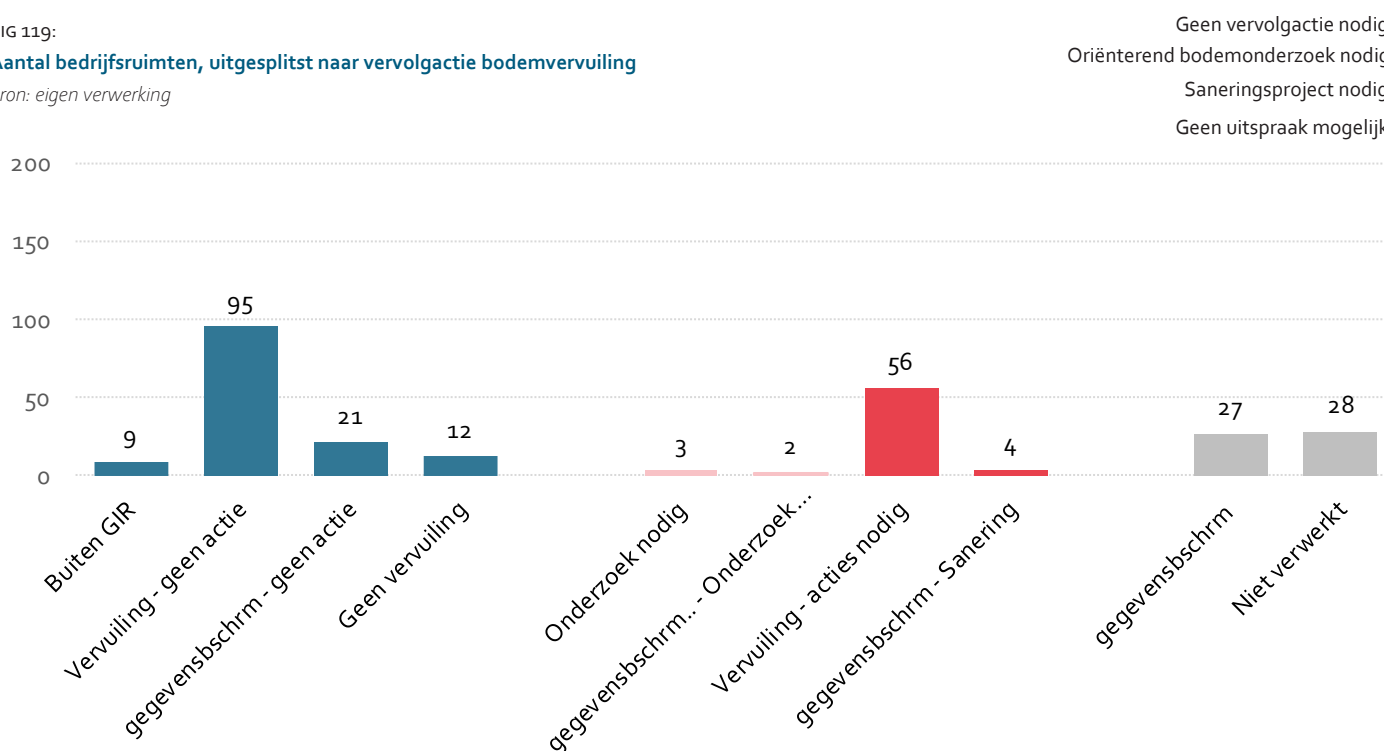
Voormalige activiteit (nacebel 2003)	Aantal sites	Aandeel sites t.o.v. type bedrijfsruimte	Gemiddelde duur leegstand	Mediaan duur leegstand
Vervaardiging van produkten van metaal	28	10,89 %	x	x
Overige diensten	27	10,51 %	x	x
Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	18	7,00 %	x	x
Vervaardiging van textiel	18	7,00 %	x	x
Vervoerondersteunende activiteiten	17	6,61 %	x	x
Vervaardiging van overige niet-metaalhoudende minerale produkten	14	5,45 %	x	x
Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, kurk, riet en vlechtwerk	11	4,28 %	x	x
Chemische nijverheid	10	3,89 %	x	x
Kleinhandel, exclusief auto's en motorrijwielen, reparatie van consumentenartikelen	9	3,50 %	x	x
Groothandel en handelsbemiddeling, exclusief de handel in auto's en motorrijwielen	8	3,11 %	x	x

* De voormalige activiteit en functie kunnen verschillen. De voormalige activiteit is gebaseerd op de laatst genoteerde activiteit in de inventaris, terwijl de functie wordt bepaald op basis van sleutelwoorden in de omschrijving van de bedrijfsruimte (zie p. 30, 32 en 40 voor meer informatie).

FIG 119:

Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar vervolgactie bodemvervuiling

bron: eigen verwerking



Horeca op perifere locaties

Het type 'Sites in bestemming bedrijvigheid op bedrijventerreinen kleiner dan 10ha wordt gedefinieerd door volgende parameters.

- Omschrijving / Functie = 'Horeca'
- Locatie = 'Perifeer'

Dit type omvat 173 bedrijfsruimten (3% van de inventaris). Een bedrijfsruimte van dit type staat gemiddeld 4,17 jaar op de inventaris, wat één jaar langer is dan de voorziene termijn van drie jaar.

De eigenaars bestaan voor 19% uit projectontwikkelaars, 30% uit overige rechtspersonen en 51% uit natuurlijke personen.

Binnen dit type bevat 17,9% van de bedrijfsruimten een erfgoedwaarde.

Als we de voormalige activiteit bekijken is de grootste groep zoals verwacht 'Hotels en restaurant'. 90,17% van de bedrijfsruimten heeft dit als voormalige activiteit.

FIG 120:

Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type eigenaar in het laatste jaar op de inventaris

bron: eigen verwerking

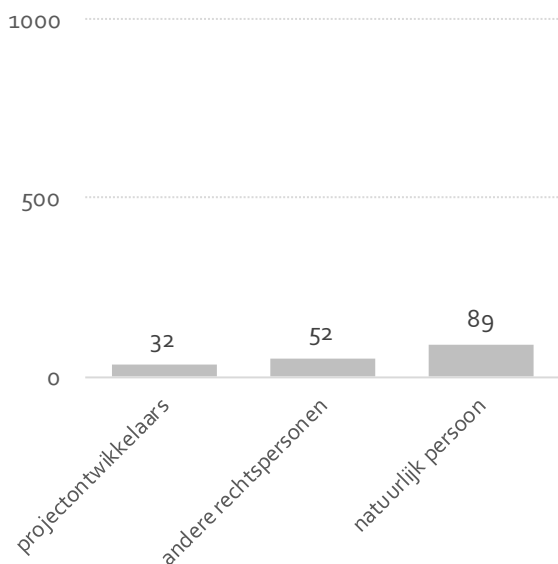


FIG 121:

Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar type erfgoed

bron: eigen verwerking

Juridische gevolgen

Geen juridische gevolgen

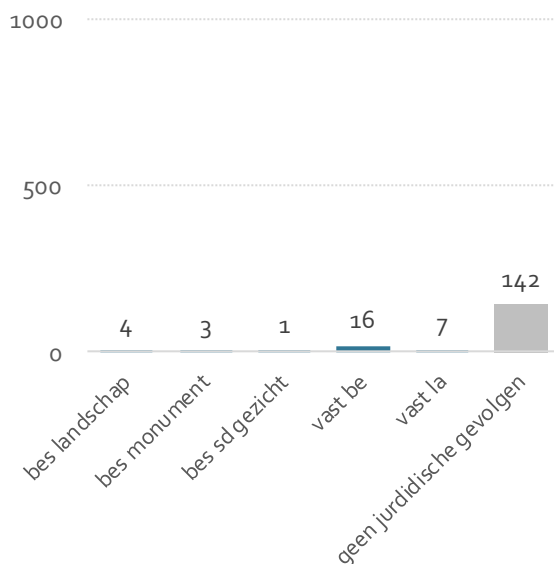


FIG 122:

Voormalige activiteit (nacebel 2003), Horeca op perifere locaties*

Voormalige activiteit (nacebel 2003)	Aantal sites	Aandeel sites t.o.v. type bedrijfsruimte	Gemiddelde duur leegstand	Mediaan duur leegstand
Hotels en restaurants	156	90,17 %	4,31	3
Overige diensten	10	5,78 %	x	x
Recreatie, cultuur en sport	5	2,89 %	x	x
Bouwnijverheid	1	0,58 %	x	x
Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	1	0,58 %	x	x

* De voormalige activiteit en functie kunnen verschillen. De voormalige activiteit is gebaseerd op de laatst genoteerde activiteit in de inventaris, terwijl de functie wordt bepaald op basis van sleutelwoorden in de omschrijving van de bedrijfsruimte (zie p. 30, 32 en 40 voor meer informatie).

Conclusie

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de types leegstaande bedrijfsruimten. We bakenen acht types leegstaande bedrijfsruimten af. Met deze types beschrijven we ongeveer 89% van de inventaris.

Daarnaast duiden we zes types aan als gerichte op te volgen.

De types leegstaande bedrijfsruimten die een gerichte opvolging vragen omvatten 3.982 bedrijfsruimten (65% van de inventaris).

FIG 123:

Types leegstaande bedrijfsruimten, geordend op frequentie en nood aan gerichte opvolging

Type leegstaande bedrijfsruimte	Locatie	Functie	Bestemming
Bedrijfsruimten op bedrijventerreinen groter dan 10ha,	Bedrijventerreinen groter dan 10ha	N.v.t.	N.v.t.
Winkels en commerciële ruimtes buiten kernen	Perifeer	Winkels	N.v.t.
Bedrijfsruimten met een voormalige agrarische functie	N.v.t.	Agrarisch	N.v.t.
Voormalige logistieke ruimten en nijverheidsgebouwen in woonbestemming	N.v.t.	Logistieke Ruimtes Nijverheidsgebouwen	Wonen
Winkels en commerciële ruimtes in kernen	Kerngebonden	Winkels	N.v.t.
Sites in bestemming bedrijvigheid op bedrijventerreinen kleiner dan 10ha	Perifeer of kerngebonden	N.v.t.	Bedrijvigheid
Sites groter dan 1,8 ha in een harde bestemming	N.v.t.	N.v.t.	Wonen, bedrijvigheid, recreatie of gemeenschapsvoorzieningen
Horeca op perifere locaties	Perifeer	Horeca	N.v.t.

Oppervlakte	Gemiddelde duur leegstand	Mediaan duur leegstand	Aantal sites	Aandeel inventaris	Gerichte opvolging nodig?
N.v.t.	2,82 jaar	2 jaar	1.055	17%	Nee
N.v.t.	3,09 jaar	2 jaar	407	7%	Nee
N.v.t.	5,29 jaar	4 jaar	1.297	21%	Ja
N.v.t.	4,28 jaar	3 jaar	999	16%	Ja
N.v.t.	3,40 jaar	3 jaar	966	16%	Ja
N.v.t.	3,84 jaar	3 jaar	286	5%	Ja
Opp. > 18.100 m²	4,59 jaar	4 jaar	257	4%	Ja
N.v.t.	4,17 jaar	3 jaar	173	3%	Ja

= 89% van de inventaris

**NAAR EEN PROACTIEF
AFWEGINGSKADER**

5. Naar een proactief afwegingskader

In dit hoofdstuk bundelen we de belangrijkste vaststellingen en zoeken we aanknopingspunten om de leegstandsinventaris gericht in te zetten voor een beter ruimtegebruik. Deze aanknopingspunten vormen de basis voor ons proactief afwegingskader.

Aanknopingspunten

We stelden vast dat één op vijf gemeenten nauwelijks inventariseert. Financiële motivatie speelt daarbij zeker een rol, de meeste gemeenten verdienen ook nauwelijks aan de inventarisatie van leegstand.

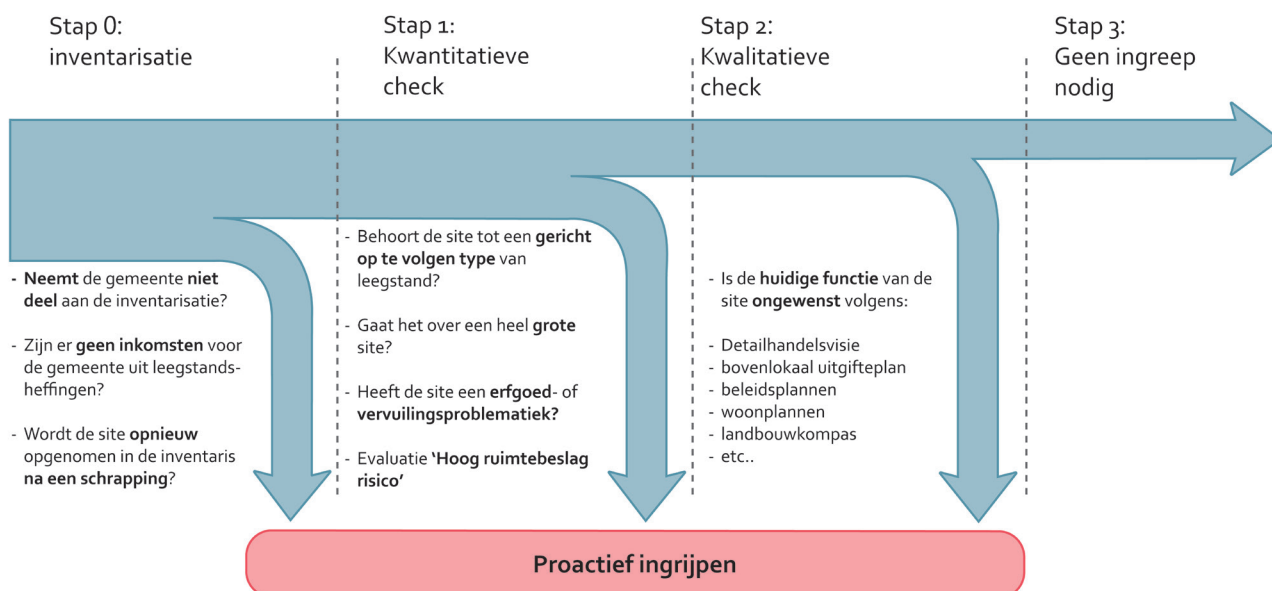
Daarnaast toonden we aan dat de duur van de leegstand sterk wordt beïnvloed door pandeigenschappen zoals bestemming, perceeloppervlakte, erfgoedwaarde en een aanwezige bodemvervuiling. We bakenden ook specifieke types leegstaande bedrijfsruimten af die gemiddeld gezien langer leegstaan dan de voorziene termijn van drie jaar.

Een belangrijk element konden we binnen deze opdracht niet onderzoeken, namelijk of de opname op de inventaris, na schrapping, een wenselijk effect had. Met andere woorden: heeft het registreren in de inventaris geleid tot een beter ruimtegebruik? Dit konden we niet nagaan omdat de nieuwe invulling niet wordt geregistreerd in de databank. We weten dus niet of er bijvoorbeeld gesloopt en herbouwd werd, of de oude activiteit werd hervat, of dat het gebouw van functie wijzigde.

FIG 124:

Schema proactief ingrijpen

bron: eigen verwerking



Drie momenten om proactief in te grijpen

Op basis van bovenstaande vaststellingen onderscheiden we drie momenten waarop kan worden bepaald of proactief ingrijpen vanuit de Vlaamse overheid wenselijk is. Dit ingrijpen kan plaatsvinden bij het lokaal bestuur of bij de eigenaar van de bedrijfsruimte, afhankelijk van waar het probleem zich situeert.

Inventarisatie

We stelden vast dat één op de vijf gemeenten nauwelijks inventariseert. Wanneer blijkt dat de inventarisatie bij een gemeente stopt, is dat een geschikt moment om proactief in te grijpen bij de gemeente. In dat geval ligt de verantwoordelijkheid bij het Departement Omgeving om proactief de gemeente te sensibiliseren, bevoegdheden te duiden en de meerwaarde van het instrument aan te tonen. De inventarisatie is een taak van lokaal bestuur, die een meerwaarde oplevert bij correcte opvolging naar herinvulling.

Kwantitatieve check

We stelden vast dat bepaalde pandeigenschappen en types bedrijfsruimten een grote invloed op de duur van de leegstand. Deze parameters kunnen op een automatische manier kwantitatief gecheckt worden.

Bij de opname van een site op de inventaris kan op basis van de checks worden vastgesteld of de site waarschijnlijk langer dan drie jaar leeg zal staan. Indien een site slecht scoort op deze checks kan proactief worden ingegrepen op niveau van de bedrijfsruimte door de eigenaar al te sensibiliseren bij het versturen van het registratieattest.

Kwalitatieve check

Ten slotte kan met een kwalitatieve check worden nagegaan of de site aansluit bij de geldende beleidsvisies. Het moment waarop de site leeg komt te staan, kan daarbij net worden benut om tot een beter ruimtegebruik te komen.

Als er al beleidsvisies bestaan, kan een kwalitatieve toets worden ingezet om proactief in te grijpen op het niveau van de bedrijfsruimte.

Als er nog geen beleidsvisies zijn, kan proactief worden ingegrepen op het niveau van de gemeente, waarbij deze wordt begeleid in het opstellen van een visie.

Stap 0: inventarisatie

Het eerste moment waarop kan worden ingegrepen, is tijdens de inventarisatie. Alleen door een zo volledig mogelijke inventarisatie uit te voeren, kan een effectief en proactief leegstandsbeleid worden gevoerd.

In 2019 bezorgde VLAIO het Departement Omgeving een adviesrapport over de optimalisatie van de leegstandsinventaris. Die studie richtte zich op de inventarisatie en het gebruik ervan door gemeenten. Uit interviews kwam naar voren dat er bij veel gemeenten een verkeerde perceptie van bevoegdheid bestaat bij het inventariseren en dat de inspanning vaak niet opweegt tegen de opbrengst van de heffing.

Onze ruimtelijke analyse bevestigt deze bevindingen. Eén op vijf gemeenten inventariseert nauwelijks en 43% van de gemeenten ontvangt geen inkomsten uit de heffing.

Binnen het Departement Omgeving loopt momenteel een traject om de inventarisatie te digitaliseren. Deze vernieuwing houdt in dat gemeentes hun dossiers zullen kunnen opvolgen in een applicatie en zal daarnaast zorgen voor een betere datakwaliteit. De gemeentes zullen hierdoor op termijn ook gedeeltelijk administratief ontlast worden door een koppeling met het kadaster.

Naast het efficiënter maken van de inventarisatie is het cruciaal om de meerwaarde van het instrument aan te tonen. Een proactief leegstandsbeleid is een integraal onderdeel van het voeren van een actief grondbeleid. Inventariseren is daar de eerste stap van, waarbij we rekening houden met het feit dat de middelen van de gemeenten eindig zijn. Daarom bevelen we aan om het inventariseren van leegstand in te kantelen in het reguliere gemeentelijk ruimtelijke beleid.

Het is daarbij belangrijk dat de inventarisatie van leegstand niet louter een doel op zich blijft, maar dat het wordt ingezet om specifieke (thematische) ruimtelijke problemen aan te pakken. Zo draagt het inventariseren van leegstand op bedrijventerreinen bij aan het goed functioneren van de economische activiteiten, terwijl het inventariseren van leegstand in open ruimten gericht is op het vrijwaren van openruimtefuncties. Het lokaliseren van structurele leegstand op best gelegen plekken heeft tot doel het ruimtegebruik daar te optimaliseren, of het nu gaat om economie, open ruimte, wonen of andere functies.

Stap 1: kwantitatieve check

Tijdens de studie stelden we vast dat bepaalde omgevings- en pandeigenschappen vaker voorkomen bij bedrijfsruimten die langer dan drie jaar op de inventaris blijven staan.

We bevelen daarom aan om bedrijfsruimten na opname systematisch te controleren op deze kenmerken. Wanneer een bedrijfsruimte bij opname slecht scoort, is het belangrijk om proactief in te grijpen om langdurige leegstand te voorkomen. Dit kan door de belanghebbende instanties te betrekken en de eigenaars tijdig te sensibiliseren.

We stelden vast dat bedrijfsruimten met een voormalige agrarische functie gemiddeld het langst leegstaan. Aangezien dit type ruimten een aanzienlijk aandeel uitmaakt van de inventaris (21% van het totaal), is het waardevol om het Agentschap Landbouw & Zeevisserij te betrekken zodra een voormalig landbouwbedrijf op de inventaris verschijnt. Om de exacte rol van het Agentschap Landbouw & Zeevisserij te bepalen, is een dialoog tussen het Agentschap en de gemeenten noodzakelijk. Ook de provincies kunnen hierbij een rol spelen, aangezien zij bevoegd zijn voor een geïntegreerde plattelandontwikkeling. Drie van de vijf provincies ontwikkelden reeds een afwegingskader voor het (niet-)agrarisch hergebruik van hoeves. Door deze instanties tijdig te betrekken, kunnen eigenaars van dergelijke bedrijfsruimten vroegtijdig geïnformeerd worden over de mogelijkheden voor herinvulling.

Sommige types bedrijfsruimte zijn schaars in Vlaanderen, wat hen extra waardevol maakt. Voor regio-overstijgende bedrijvigheid is nu eenmaal ruimte nodig. Zo weten we vanuit de stuurgroep dat buitenlandse investeerders en bedrijven een specifieke vraag naar grote bedrijfsruimten met een goede multimodale ontsluiting hebben. Gemeenten beheren hun grotere bedrijventerreinen vaak niet zelf, waardoor de terugkoppeling via de leegstandsinventaris naar VLAIO, dat dit soort kopers begeleidt, niet automatisch gebeurt. Zorg er daarom voor dat deze types leegstaande bedrijfsruimten systematisch en automatisch worden doorgestuurd naar de partners binnen de Vlaamse regering wanneer ze op de inventaris geregistreerd worden.

Verder stelden we vast dat percelen groter dan 1,8 ha langer leegstaan dan kleinere bedrijfsruimten. Grote bedrijfsruimten zijn door hun omvang complexer om te herinvullen, tegelijk laat hun omvang het ook toe dat er een groter ruimtelijke rendement behaald wordt. Dit ruimtelijke rendement kan zowel voor verdichting als voor

open ruimte behaald worden. Als voorbeeld verwijzen we naar de CAT-site in Vilvoorde als een plek met een enorm potentieel tot verdichting en de Florival-site in Huldenberg, waar leegstand kan worden aangegrepen om de open ruimte te herstellen. Hoe vroeger de juiste partners mee aan tafel zitten met de eigenaars, hoe groter de kans dat het potentieel van deze bedrijfsruimten niet verloren gaat.

Hetzelfde geldt voor erfgoed. Bedrijfsruimten met een erfgoedwaarde blijven vaak langer op de inventaris staan, terwijl langdurige leegstand en verwaarlozing nefast zijn voor het behoud van het gebouw. Het Agentschap Onroerend Erfgoed heeft er daarom ook baat bij om tijdig geïnformeerd te worden over leegstand in dit type bedrijfsruimten. Voor eigenaars kan het bovendien een financiële verlichting betekenen om bij leegstand op de hoogte te worden gebracht van de beschikbare subsidies voor herbestemmingswerken of nieuwbouwingrepen die door het Agentschap worden voorzien.

Een site met bodemvervuiling blijft vaak langer leegstaan en levert bij ontwikkeling minder rendement op. Eigenaars kunnen hierbij via het registratieattest al gewaarschuwd worden, terwijl ze tegelijk geïnformeerd worden over de mogelijkheden tot opschorting. Momenteel wordt de opschorting bij bodemvervuiling echter nauwelijks aangevraagd. Hier ligt dus nog ruimte voor verbetering, in samenwerking met OVAM.

Het Departement Omgeving beschikt tevens over methodes om automatisch de wenselijkheid van mogelijke invullingen van een site in te schatten. Het GIS-protocol uit **'Kwantitatieve en kwalitatieve ruimtelijke evaluatie van onbebouwde percelen met een harde bestemming met hoog ruimtebeslagrisico in Vlaanderen'** kan aangeven of omzetting naar open ruimte aangewezen is, of dat een andere invulling zoals wonen, bedrijvigheid, recreatie of gemeenschapsvoorzieningen wenselijk is. Hoewel de oorspronkelijke studie zich richtte op onbebouwde percelen, is het GIS-script in samenwerking met een brede stuurgroep binnen de Vlaamse overheid zo ontwikkeld dat het, mits kleine aanpassingen, ook toepasbaar is op bebouwde percelen. Op die manier kan de methodiek dus ook bij leegstand een inschatting geven van de beleidsmatig gewenste invulling.

Stap 2: kwalitatieve check

In 'stap 1: kwantitatieve check' identificeerden we de eigenschappen van de bedrijfsruimte die gepaard gaan met een langere leegstandsduur. Deze kwantitatieve check zorgt ervoor dat de juiste partners betrokken raken en de eigenaars tijdig gesensibiliseerd kunnen worden. Wat deze kwantitatieve check niet bepaalt, is of de oorspronkelijke functie van de leegstaande bedrijfsruimte op die plek nog wenselijk is.

Dat vergt een kwalitatieve check: we toetsen daarbij de bedrijfsruimte aan de geldende beleidsvisies via een mapping (zie verder). In dit onderzoek voeren we deze mapping uit voor de types die voort vloeien uit de kwantitatieve check en die door hun gemiddeld langere leegstandsduur meer opvolging vragen.

Na deze studie bevelen we aan om samen met de relevante partners strategieën op te stellen op basis van de onderstaande mapping en die aan gemeenten te presenteren, zodat de meerwaarde van de inventaris zichtbaar wordt. Gebruik deze strategieën ook om eigenaars te sensibiliseren. Zo wordt de duur van de leegstand beperkt en draagt opname op de inventaris bij aan een beter ruimtegebruik.

Mapping

In de mapping beantwoorden we vier vragen:

- Wat is de maatschappelijke meerwaarde van de inventarisatie?
- Wie zijn de actoren die visies voor dit type bedrijfsruimten ontwikkelen?
- Welke sitespecifieke eigenschappen binnen dit type vragen extra aandacht?
- Welke beleidsvisies, instrumenten en overlegstructuren bestaan reeds? (niet-limitatieve lijst).

Hoewel we de mapping hier enkel uitwerken voor types die uit de kwantitatieve check voortvloeien, is de kwalitatieve check ook toepasbaar op andere vormen van leegstand. Dit kan gebeuren aan de hand van mapping of via andere methoden. Ter illustratie:

Bedrijvigheid aan steenwegen

de gemeente Sint-Martens-Latem neemt "verdichting en diversificatie van het woon- en winkelaanbod op de steenweg" op als ruimtelijke strategie in de strategische visie van haar Beleidsplan Ruimte. Wanneer een bedrijfsruimte langs die steenweg leeg komt te staan, kan die visie dienen als kwalitatieve toets.

Campings en chaletzones

het masterplan voor de Brabantse Wouden verwijst naar het voortzetten van het uitdoofbeleid en de sanering van verouderde campings en vroegere chaletzones, en naar de uitbouw van drie hoog-kwalitatieve campings. Daar is reeds kwalitatief afgewogen welke campings bij leegstand beter uitdoven en welke ontwikkelingskansen hebben.

Mapping 1: Bedrijfsruimten met een voormalige agrarische functie

Het eerste type leegstaande bedrijfsruimten zijn de bedrijfsruimten met een voormalige agrarische functie. Dit type is het grootste type op de inventaris (21%) en staat gemiddeld gezien ook het langst leeg (5,29 jaar).

Maatschappelijke meerwaarde

Het belang van het inventariseren van dit type bedrijfsruimten is het vrijwaren van de open ruimte. Leegstaande agrarische bedrijfsgebouwen zorgen immers voor onnodige verharding en ruimtebeslag in de open ruimte. Door deze bestaande gebouwen te hergebruiken, kan vermeden worden dat landbouwgronden moeten worden aangesneden om nieuwe landbouwzetels op te richten.

Leegstand in dit types bedrijfsruimten vermijden vrijwaart ook de huidige landbouwfunctie in de directe omgeving. Zo is het nefast als dit type bedrijfsruimte zonder juiste afweging wordt omgezet in woningen of andere niet-agrarische functies zoals B&B's.

Tenslotte is het belangrijk om te benoemen dat het inventariseren van dit type bedrijfsruimten minder prioritair is voor de gemeenten. De bedrijfsruimten liggen op meer afgelegen locaties, waardoor ze makkelijk uit het oog verloren worden.

Visie

In eerste instantie staat het Agentschap Landbouw & Zeevisserij in voor het beleid rond land- en tuinbouw. Daarin is het Agentschap een eerste aanspreekpunt in het opstellen van een strategie rond dit type bedrijfsruimten.

Naast het Agentschap Landbouw & Zeevisserij zetten ook de provincies zich in voor het voor het plattelandsbeleid. In functie hiervan ontwikkelende provincies Antwerpen, Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen reeds een afwegingskader rond het hergebruik van hoeves.

• Provincie Antwerpen

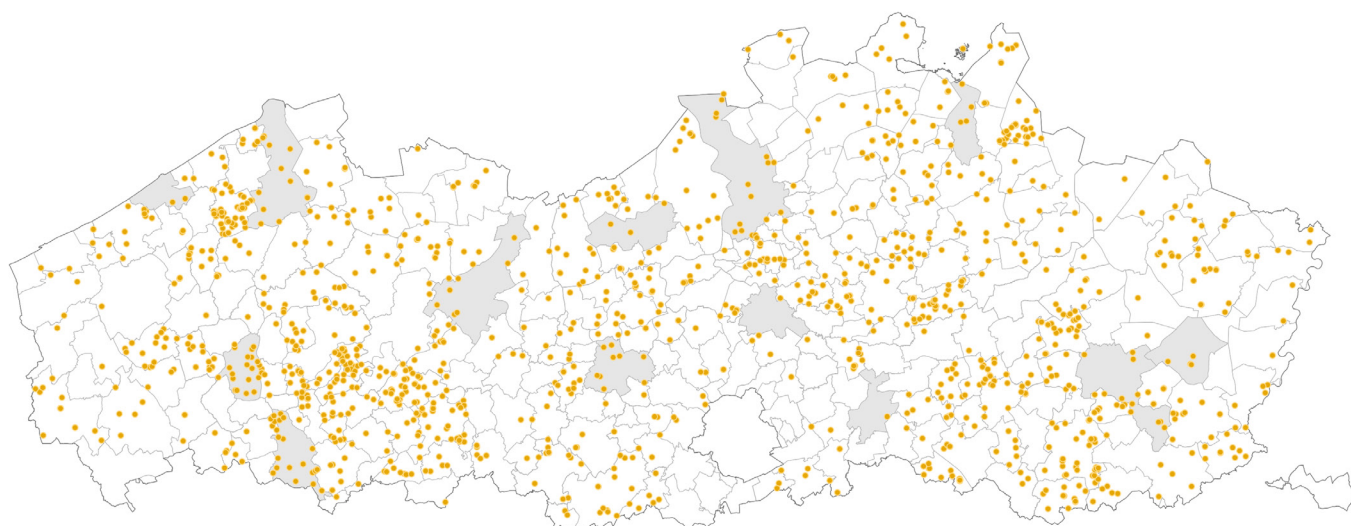
Provincie Antwerpen stelde in 2019 een afwegingskader op. Daarbij wordt er rekening gehouden met harde vergunningstechnische voorwaarden, bedrijfsspecifieke randvoorwaarden, omgevingskenmerken en de mogelijkheid tot landbouwverbreding.

Het afwegingskader werd in een online-tool genaamd het 'landbouwkompas' ontsloten. De tool is beschikbaar voor gemeenten, die een inschatting willen maken van het landbouwpatrimonium op hun grondgebied, en voor landbouwers die willen weten of vrijgekomen bedrijfsinfrastructuur geschikt is voor bepaalde toekomstige landbouwactiviteiten.

FIG 125:

Bedrijfsruimten met een voormalige agrarische functie

bron: eigen verwerking



- **Provincie Oost-Vlaanderen**

Het afwegingskader rond het hergebruik van hoeves bestaat uit zes stappen. In stap één en twee worden de landbouwstrategische waarde en de geschiktheid voor agrarisch hergebruik bepaald. In de daaropvolgende twee stappen wordt nagegaan of een hoeve in aanmerking komt voor niet-agrarisch hergebruik. Eerst gebeurt dit via een juridische toets, daarna via een ruimtelijke toets. In stap vijf worden de voorwaarden en lasten bij niet-agrarisch hergebruik vastgelegd. Tot slot wordt in stap zes bepaald welke voorwaarden gelden voor agrarisch hergebruik.

- **Provincie West-Vlaanderen**

Momenteel is het afwegingskader 'Strategie hergebruik hoeves' onder embargo.

Specifieke eigenschappen

27,6% van de bedrijfsruimten van dit type heeft een erfgoedwaarde. Deze erfgoedwaarde biedt een extra kans om in te zetten op een gepaste herinvulling.

In april 2024 publiceerde het Agentschap Onroerend Erfgoed de studie 'Erfgoed als hefboom'. Binnen deze studie werd specifiek onderzocht naar de manier waarop onroerend erfgoed kan bijdragen aan de beleidsdoelstellingen van andere beleidsdomeinen. Daarbij werd onderzocht hoe hoeves met een erfgoed een meerwaarde konden bieden op het vlak van landbouwverbreedende activiteiten, onderwijs over landschap en landbouw, duurzame voedselproductie en schakels in het trage wegennetwerk.

Naast bovengenoemde studie stelde het Agentschap Onroerend Erfgoed een afwegingskader op voor actieve landbouwbedrijven in beschermd erfgoed. Dit afwegingskader kan ook toegepast worden bij het hernemen van landbouwactiviteit in leegstaande voormalige landbouwbedrijven.

De invloed van stikstofdepositie voor dit type bedrijfsruimten werd in deze studie niet onderzocht, maar kan wel een belangrijke rol spelen bij het inschatten van de haalbaarheid van het hernemen van landbouwactiviteiten nabij beschermde natuur.

Beleidsvisies rond (niet-)agrarisch hergebruik van hoeves

Vandekerckhove B., De Waele A., Gadeyne E., Van Brussel S. (2019). Agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur. Atelier Romain, in opdracht van Provincie Antwerpen.

Provincie Antwerpen. (z.d.). Landbouwkompas. Geraadpleegd augustus 2025, via <https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dese/dlp/ruimte-voor-landbouw/landbouwkompas.html>

De Waele A., Hautekiet L., Van Reempts P. (2023). Afwegingskader hergebruik hoeves. Atelier Romain, in opdracht van de Provinciale Landbouwkamer voor Oost-Vlaanderen.

Verhoeve A., Claeys M., Boussaert J., Messely L., & De Pue D. (2023). Strategie hergebruik hoeves: Sturen op (her)gebruik hoeves om plattelandsambities te realiseren. ILVO & Voorland, in opdracht van Provincie West-Vlaanderen.

Beleidsvisies rond hoeves met een erfgoedwaarde

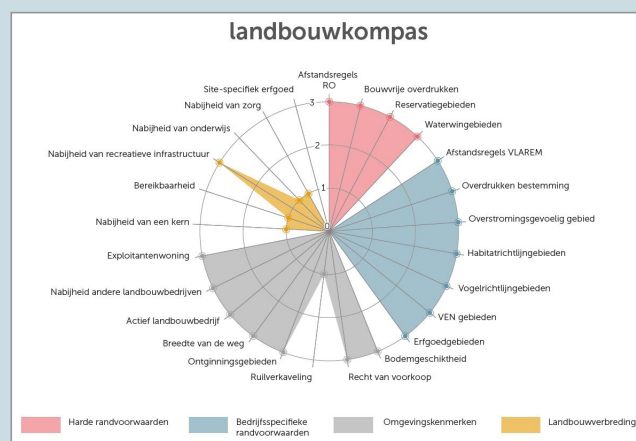
Vandekerckhove B., De Waele A., Baeten J., Van Heuven D. (2016). Afwegingskader voor actieve landbouwbedrijven in beschermd erfgoed. SumResearch, in opdracht van Agentschap Onroerend Erfgoed.

De Waele A., Vaes J., Van Reempts P., Casteels N. (2024). Erfgoed als hefboom. Atelier Romain, in opdracht van Agentschap Onroerend Erfgoed.

FIG 126:

Landbouwkompas Provincie Antwerpen

bron: <https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dese/dlp/ruimte-voor-landbouw/landbouwkompas.htm>



Mapping 2: Logistieke ruimten en nijverheidsgebouwen in woonbestemming

Maatschappelijke meerwaarde

De uitdaging van dit type bedrijfsruimten vloeit voort uit de woonbestemming. De maatschappelijke meerwaarde van het inventariseren ligt in de mogelijkheid om in de finale invulling sterk in te zetten op de verwevenheid van de economische functie met het woonweefsel.

Naast de uiteindelijke bestemming bieden dit soort bedrijfsruimten ook kansen voor tijdelijke invulling. Zo kan leegstand worden benut om tegemoet te komen aan de ruimte vraag van initiatiefnemers die op zoek zijn naar een tijdelijke plek binnen de gemeente.

Visie

In eerste instantie zullen het de eigenaars van de bedrijfsruimte zelf zijn die een visie voor de ontwikkeling van de site opstellen. Deze eigenaars bestaan voor 27% uit ontwikkelaars, 30% uit overige rechtspersonen en 42% uit natuurlijk personen. Een eerste gesprek tussen de gemeente en de eigenaar van de site lijkt hier het meest waardevol.

Om dit gesprek over verweven bedrijvigheid te voeren zijn reeds meerdere visies op verschillende beleidsniveaus opgesteld.

Zo publiceerde Departement Omgeving al meerdere Segmentatie-studies waarbij er specifiek onderzoek wordt gedaan naar verweving van wonen en werken. In het kader Segmentatie VII werd het verweefkompas uitgewerkt dat gemeenten moet helpen bij het beoordelen van nieuwe gemengde projecten, en hen uiteindelijk kan helpen die projecten te sturen in de richting van de meeste ruimtelijke meerwaarde.

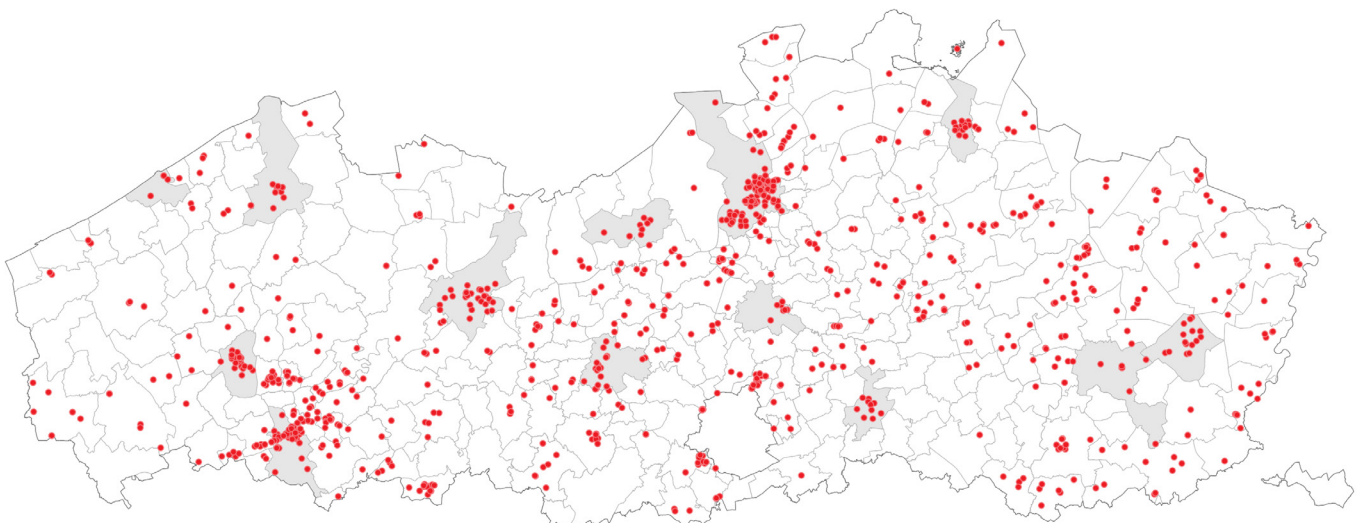
In 2023 publiceerde VLAIO in samenwerking met het Kenniscentrum Vlaamse Steden en de VVSG de toolbox verweving. Dit document verzamelt tal van inzichten en levert ook effectieve tools en methodieken om als gemeente in te zetten op een bedrijvige kern. Via het Lerend Netwerk Verweving wordt verder ingezet op kennisdeling en ervaringsuitwisseling met en door lokale besturen op het vlak van het realiseren van verweven werklocaties.

Tenslotte zijn er ook besturen die hun eigen zachte verwevingsinstrumenten inzetten. Zo zet stad Gent de verwevingstoets in als evaluatieinstrument bij verweven bedrijvigheid.

FIG 127:

Logistieke ruimten en nijverheidsgebouwen in woonbestemming

bron: eigen verwerking



Tijdelijke invulling

De tijdelijke invullingsmogelijkheden die dit type bedrijfsruimte biedt kunnen ook een grote meerwaarde bieden voor de gemeenten, wat de motivatie om te inventariseren bevordert.

Zo biedt Nucleo VZW, in samenwerking met stad Gent, ruimte aan 180 kunstenaars in 16 tijdelijke gebouwen.

In landelijke omgevingen kan een tijdelijke invulling ook waardevol zijn. Zo baat Bronnendal VZW in Gavere een buurtplek uit in een voormalig gebouw van de kerkfabriek. In dit soort omgevingen is er vraag naar ruimte voor tijdelijke initiatieven, al zijn de actoren minder zichtbaar en is de invulling van een ander schaalniveau.

Naast gemeenten en VZW's zijn er ook private spelers die bezig zijn met tijdelijke invullingen. Miss Miyagi begeleidde in 2017 de tijdelijke invulling voor Hal5 in Kessel-Lo. De tijdelijke invulling van de bedrijfsruimte met een oppervlakte van 2000m² voorziet een gemengd stedelijke programma en bestaat ondertussen al 8 jaar.

Specifieke eigenschappen

8,7% van de bedrijfsruimten van dit type heeft een erfgoedwaarde. Deze erfgoedwaarde biedt een extra kans om in te zetten op een gepaste herinvulling.

Binnen de studie 'Erfgoed als hefboom' (zie vorige pagina) werd onderzocht hoe erfgoed een meerwaarde kan bieden voor bedrijvigheid of alternatieve vormen van wonen. Daarbij worden voorbeelden gegeven van hoe dit type bedrijfsruimten plaats kunnen bieden aan creatieve beroepen en kennisindustrie, betaalbaar en sociaal wonen faciliteren en woonondersteunende functies kunnen huisvesten.

We stellen vast dat 16,3% tot 41,3% van dit type bedrijfsruimten te maken heeft met bodemvervuiling die verder onderzoek of sanering vereist. Dergelijke sites blijven gemiddeld ook langer op de inventaris staan. Uit gesprekken met het dagelijks bestuur blijkt bovendien dat eigenaars van leegstaande bedrijfsruimten in woonbestemming de totale waarde van hun site vaak verkeerd inschatten, omdat de bijkomende kost van bodemsanering niet correct wordt meegerekend. Daarnaast wordt de vrijstelling voor een OVAM-conform verklaard bodemsaneringsproject nauwelijks aangevraagd. Het is daarom essentieel om eigenaars tijdig te sensibiliseren rond deze problematiek.

Beleidsvisies rond verweven bedrijvigheid

(2024). Segmentatie VII – Waardencreatie bij verweving. 1010 Architecture Urbanism, IDEA Consult, UHasselt, in opdracht van Departement Omgeving.

(2023). Toolbox Verweving: Van leegstaande naar verweven werklocaties. In opdracht van Kenniscentrum Vlaamse Steden, VVSG en VLAIO.

(2019). Ontwerp Verwevingstoets (Maak)economie. Atelier Romain & Rebel, in opdracht van stad Gent.

Tijdelijke invulling in praktijk

Nucleo vzw (z.d.). Ateliers. Geraadpleegd augustus 2025, via <https://nucleo.be/ateliers/locaties>

Miss Miyagi (z.d.). Hal5 Kessel-Lo. Geraadpleegd augustus 2025, via <https://www.missmiyagi.eu/nl/projecten/hal5>

Bronnendal (z.d.). Bronnendal. Geraadpleegd augustus 2025, via <https://www.bronnendal.be>

Beleidsvisies bedrijfsruimten met erfgoedwaarde

De Waele A., Vaes J., Van Reempts P., Casteels N. (2024). Erfgoed als hefboom. Atelier Romain, in opdracht van Agentschap Onroerend Erfgoed.

FIG 128:

Eindrapport Toolbox Verweving

bron: <https://www.vlaio.be/nl/nieuws/ga-aan-de-slag-met-de-toolbox-verweving-voor-een-bedrijvige-kern>



Mapping 3: Sites in bestemming bedrijvigheid op bedrijventerreinen kleiner dan 10ha

Maatschappelijke meerwaarde

Het vermijden van structurele leegstand en onderbenutting zou een integraal onderdeel moeten zijn van het beheren van een bedrijventerreinen.

Ons onderzoek wees uit dat structurele leegstand een minder groot probleem is op de grote bedrijventerreinen. Om te garanderen dat ook de kleinere bedrijventerreinen goed blijven functioneren, is het belangrijk dat leegstand daar eveneens wordt geïnventariseerd. Het huidige probleem is echter dat gemeenten niet de beheerders zijn van deze terreinen.

Visie

In de eerste plaats wordt de visie voor een bedrijventerrein vastgelegd in een (bovenlokaal) uitgifteplan. Daarin wordt de inrichting van het terrein beschreven. Bij leegstand kan dit instrument richting geven aan de keuze welke nieuwe bedrijven als invulling gewenst zijn.

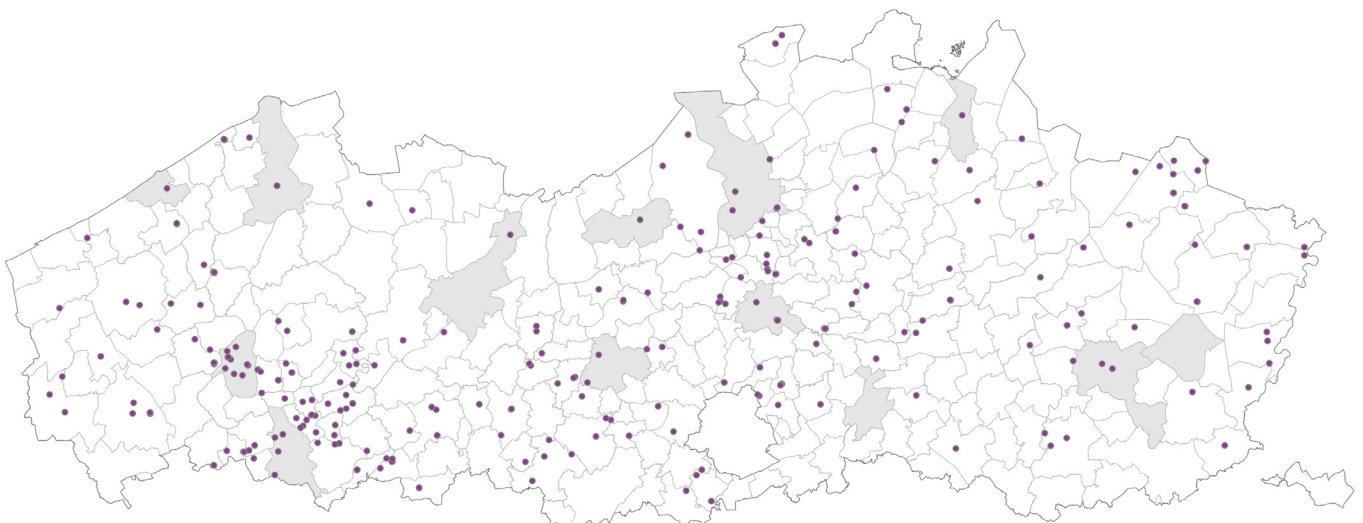
Zo een plan voorkomt bovendien dat grotere percelen op het bedrijventerrein ongewenst versnipperen en opgedeeld worden in kleinere loten.

Naast dit instrument nemen sommige gemeenten het beheer van bedrijventerreinen op in hun ruimtelijk beleidsplan. Zo zet de stad Lier in hun Beleidskader Economie binnen het Beleidsplan Ruimte 'Lier 2050' in op een actief aanbod van economische ruimte op hun grondgebied. Een belangrijk onderdeel daarvan is de optimalisering van de bestaande bedrijventerreinen, met specifieke aandacht voor het vermijden van structurele leegstand.

FIG 129:

Sites in bestemming bedrijvigheid op bedrijventerreinen kleiner dan 10 ha

bron: eigen verwerking



Beleidsvisies rond de herinvulling van (kleinere) bedrijventerreinen

VLAIO. (z.d.). Bovenlokaal uitgiftebeleid. Geraadpleegd augustus 2025, via <https://www.vlaio.be/nl/vlaio-netwerk/ondersteuning-bovenlokaal-uitgiftebeleid>

Zaman J., Pols A., Ribus V., & Raets N. (2024). Beleidsplan Ruimte 'Lier 2050'. Beleidskader economie. Idea Consult en Mondea, in opdracht van stad Lier.

FIG 130:

Beleidsplan Ruimte 'Lier 2050' Beleidskader economie

bron: <https://lier.be/sites/default/files/2024-12/Beleidsplan%20ruimte%20-%20Ontwerp%20Beleidskader%20Economie.pdf>



Mapping 4: Winkels en commerciële ruimtes in kernen

Maatschappelijke meerwaarde

Het inventariseren van dit type leegstand kan een krachtige tool zijn in het gemeentelijke detailhandelsbeleid. De heffing heeft als doel een aantrekkelijke winkelomgeving te creëren in de kernen.

Daarnaast kan het inventariseren van leegstand, mits een helder kader dat de mogelijkheden tot herinvulling duidelijk maakt, er ook voor zorgen dat een overaanbod aan retailruimte wordt omgezet naar een betere invulling.

Visie

De eerste krachtlijn van het interprovinciaal detailhandelsbeleid zet in op kernversterking als basis voor vitale steden en gemeenten. Daarbij is het belangrijk om als lokaal bestuur een ruimtelijke differentiatie te maken van waar wel retail gewenst is en waar niet.

Een instrument daarbij is de afbakening van een kernwinkelgebied. Door een kernwinkelgebied af te bakenen als gemeente wordt duidelijk gemaakt waar welke soort retail gewenst is. Leegstand binnen deze afbakening inventariseren is dan een duidelijk signaal om de winkelpanden opnieuw te heractiveren.

Zo heeft Gemeente Knokke-Heist in 2016 een strategisch commercieel plan opgesteld. Dit plan dient als richtinggevend kader voor het detailhandelsbeleid, waarbij er aantal acties benoemd werden om leegstand te bestrijden. Zo leidde het plan tot de afbakening van de kernwinkelgebieden en het opstellen van een gemeentelijke leegstandsheffing.

In het Beleidskader economie van het Beleidsplan Ruimte 'Lier 2050' zet stad Lier in op een samenhangend detailhandelsbeleid. Daarbij trachten ze overtollige winkelvloeroppervlakte te reduceren en wordt voorzien dat andere kleinschalige economische activiteiten leegstaande handelspanden kunnen innemen.

Indien een winkelpand zich buiten dit kernwinkelgebied bevindt kan leegstand net het moment zijn om een andere invulling te bekommen. Zo voorziet Stad Turnhout begeleiding en subsidies voor eigenaars die een leegstaand handelspand in de aanloopstraten en overgangszones naar het kernwinkelgebied willen omvormen tot betaalbare huurwoningen.

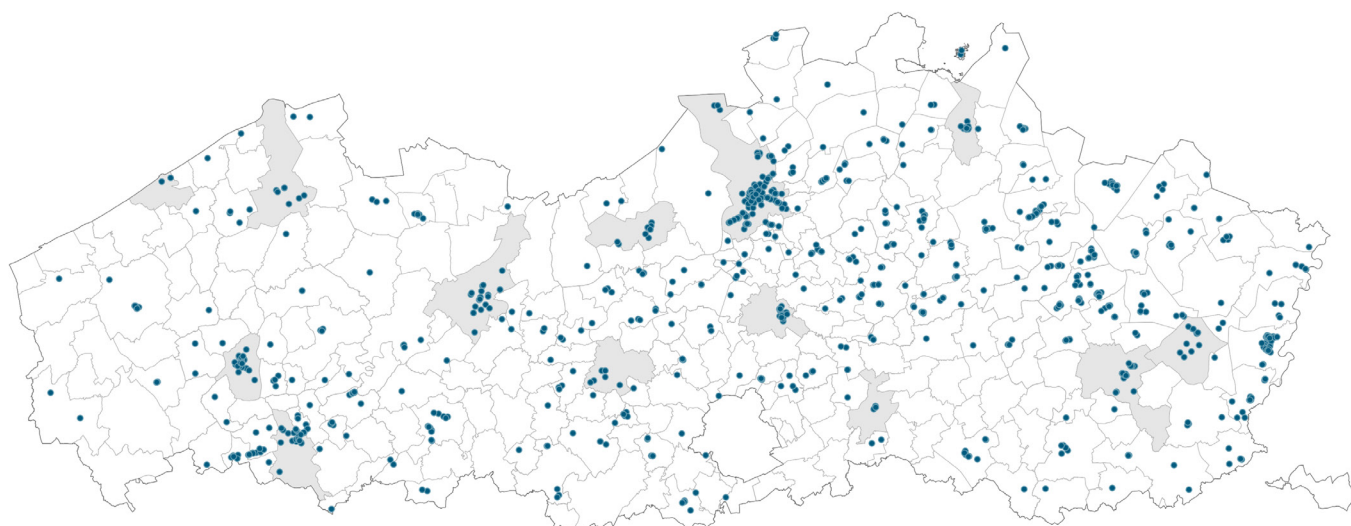
Specifieke eigenschappen

Een tijdelijke invulling van winkelpanden geeft startende ondernemers op een laagdrempelige manier de mogelijkheid om ideeën te testen en verkoopervaring op te doen zonder dat er vooraf grote investeringen nodig zijn. Tegelijk vermijdt een tijdelijke invulling leegstand en

FIG 131:

Winkels en commerciële ruimtes in kernen

bron: eigen verwerking



verwaarlozing in het straatbeeld. Binnen Vlaanderen zijn verschillende organisaties actief bezig met het aanbieden van dit soort tijdelijke invullingen.

In Mechelen is Mest VZW actief voor startende ondernemers. Naast tijdelijke panden voorzien ze ook coaching, een online e-commerceplatform en marketing evenementen.

The Box Vlaanderen voorziet handelspanden en Horeca-gelegenheden voor tijdelijk gebruik in Antwerpen, Gent, Hasselt en Turnhout. De organisatie zorgt ervoor dat het pand altijd instapklaar is, wat verwaarlozing tegengaat. Daarnaast zorgen ze ook dat het pand de juiste vergunningen en verzekeringen heeft voor de startende ondernemers.

Beleidsvisies rond retail in kernen

De Laat W., Bieseman H., & Dewitte P. (2016). Strategisch commercieel plan. Idea Consult en Mondea, in opdracht van gemeente Knokke-Heist.

Zaman J., Pols A., Ribus V., & Raets N. (2024). Beleidsplan Ruimte 'Lier 2050'. Beleidskader economie. Idea Consult en Mondea, in opdracht van stad Lier.

Provincie Antwerpen. (2025). Wooncahier 1: Sleutels tot betaalbaar wonen. Premie wonen in handelspanden p126.

Tijdelijke invulling in praktijk

The Box. (z.d.). Plug&play handelspanden. Geraadpleegd augustus 2025, via <https://theboxvlaanderen.be/>

Mest VZW (z.d.). Proeftuinen voor Mechelse starters. Geraadpleegd augustus 2025, via <https://www.mest.be/>

Mapping 5: Sites groter dan 1,8 ha in een harde bestemming

Maatschappelijke meerwaarde

Grote bedrijfsruimten zijn door hun omvang complexer om te herinvullen, tegelijk laat hun omvang het ook toe dat er een groot ruimtelijke rendement behaald wordt.

De maatschappelijke meerwaarde van inventarisatie ligt vooral in het zichtbaar maken van deze bedrijfsruimten, zodat de juiste actoren tijdig kunnen worden betrokken bij de heractivering.

Visie

In de eerste plaats zijn het de eigenaars van de sites die zelf een visie zullen opstellen voor een nieuwe invulling van de bedrijfsruimten. Er bestaan echter instrumenten die eigenaars voordelen bieden in ruil voor engagementen bij de herontwikkeling.

Voor bedrijfsruimten gelegen binnen een brownfield waar een meer complexe problematiek de herinvulling belemmert (bv combinatie van erfgoed, bodemvervuiling, wateroverlast, ontsluiting,...) kan een brownfieldconvenant oplossing bieden. Dit instrument creëert een overlegstructuur tussen de Vlaamse Regering en private ontwikkelaars om onderbenutte bedrijventerreinen

te herontwikkelen met maximale maatschappelijke meerwaarde. Figuur 133 toont de bedrijfsruimten in dit type die gelegen zijn binnen een brownfieldconvenant (24,1% van het totale type).

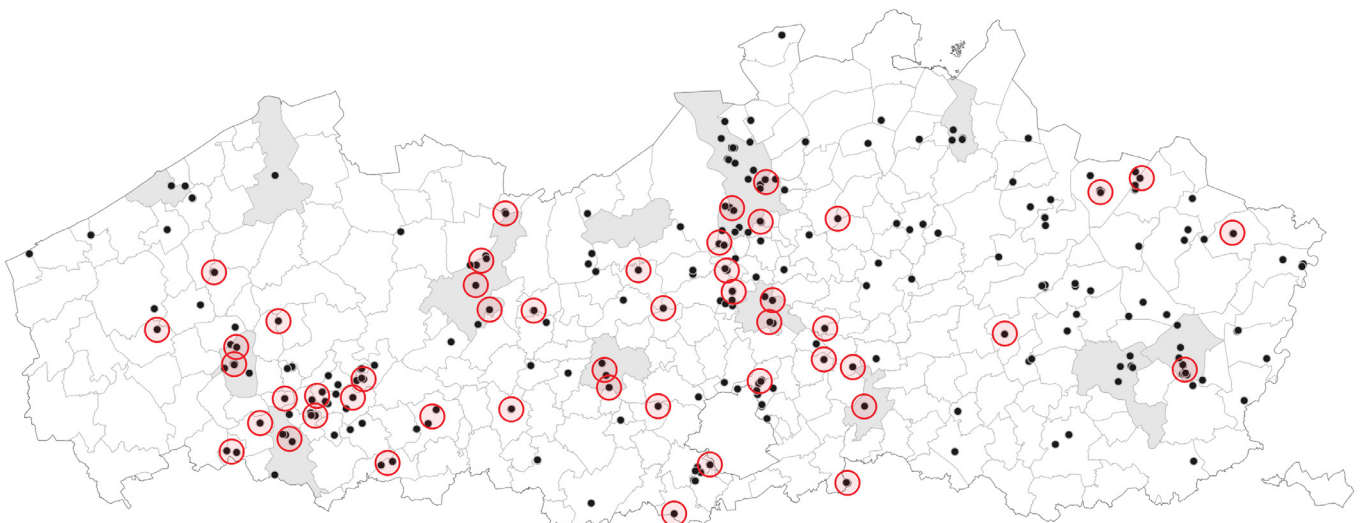
Het nieuwe instrument 'bouwshiftconvenant' aangekondigd in de Beleidsnota 2024-2029 van minister Jo Brouns, zal in de toekomst een vergelijkbaar kader bieden voor bedrijfsruimten die niet in een brownfield gelegen zijn.

FIG 132:

Sites groter dan 1,8 ha in een harde bestemming

bron: eigen verwerking

Brownfieldconvenanten (62 bedrijfsruimten) 



Mapping 6: Horeca op perifere locaties

Maatschappelijke meerwaarde

De kernvraag is welke maatschappelijke meerwaarde het inventariseren van dit type bedrijfsruimten oplevert. Het doel van de inventaris is een efficiënter en beter ruimtegebruik bekomen. Het opleggen van een heffing aan eigenaars zonder tegelijk een kader te bieden waarbinnen gezocht kan worden naar een meer passende invulling, is geen duurzame aanpak.

Omdat de maatschappelijke meerwaarde van dit soort bedrijfsruimten niet onmiddellijk zichtbaar is, roept dit vragen op over de doelstelling van het inventariseren. Willen we per se alles op de inventaris heractiveren? Dat is een vraag die bij dit type explicieter aanwezig is, maar bij andere types eveneens gesteld kan worden.

Het is daarbij aangewezen om Toerisme Vlaanderen te betrekken bij het afwegen van de wenselijkheid om dit type bedrijfsruimten te heractiveren in functie van toeristische doeleinden zoals verblijfstoerisme, dagtoerisme of recreatieve horeca.

Visie

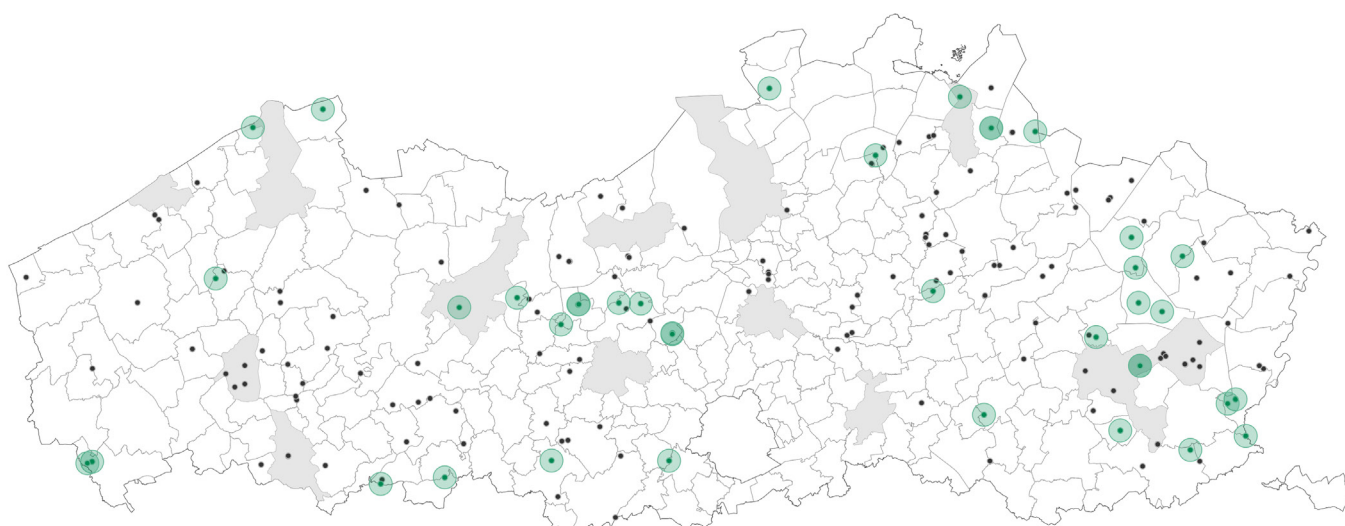
Momenteel bestaan er geen strategische visies rond de herinvulling van afgelegen voormalige horeca. Leegstand kan hier misschien het kantelpunt zijn om de economische activiteit uit te doven en de open ruimte te herstellen.

Zoals te zien is op onderstaande kaart liggen 39 bedrijfsruimten (22,5% van dit type) op minder dan 200m van een VEN of Habitatrichtlijngebied.

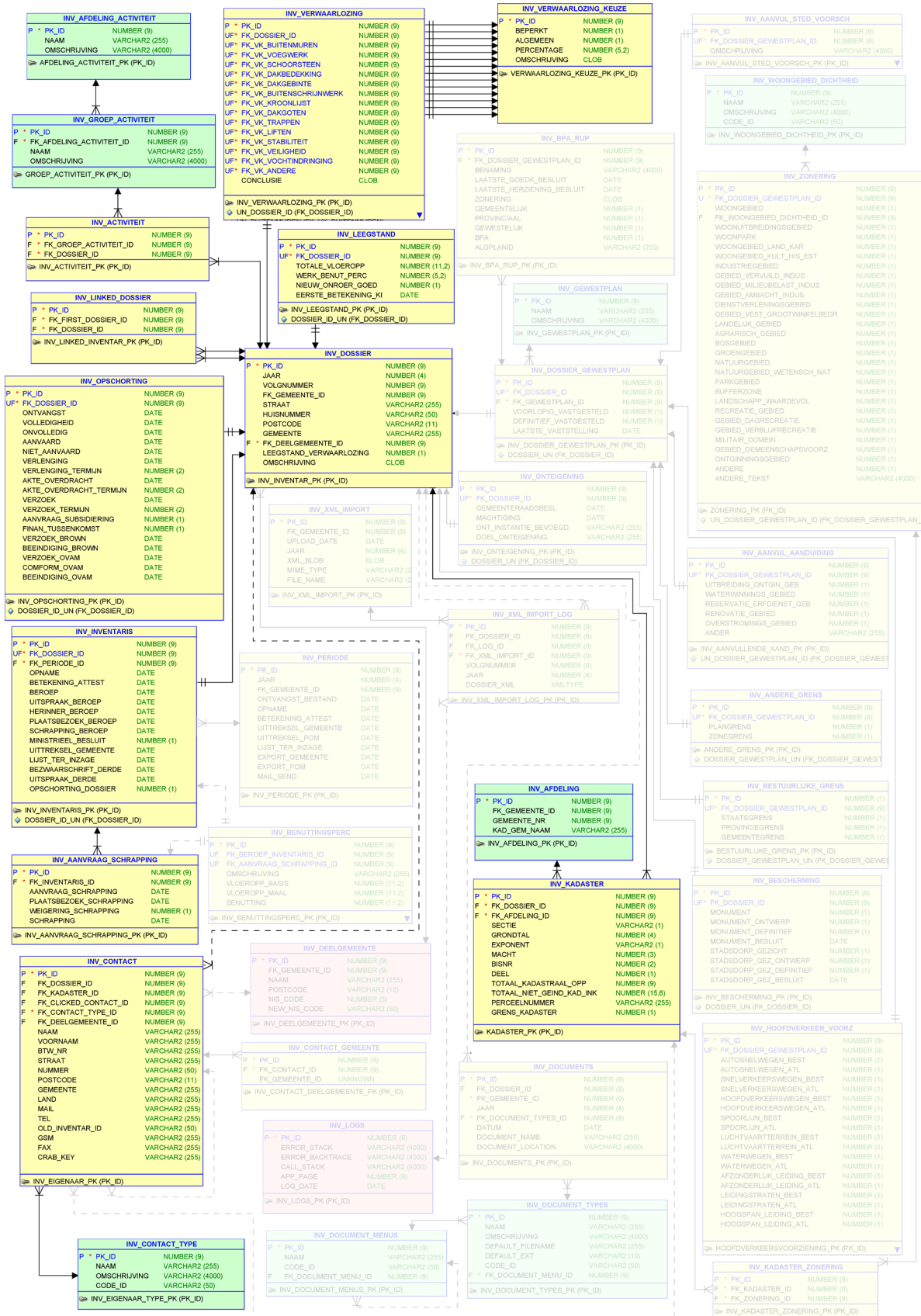
Om hier open ruimte te creëren moet een gericht uitdoofbeleid opgesteld worden. In samenwerking met de Vlaamse Landmaatschappij en Agentschap Natuur & Bos kan per natuurgebied bepaald worden wat de meerwaarde van een leegstaande site is in functie van ecologisch herstel. Daarbij kunnen bovengenoemde organisaties ook ondersteuning bieden bij het inventariseren van leegstand binnen waardevolle natuurgebieden.

FIG 133:
Horeca op perifere locaties
bron: eigen verwerking

Afstand < 200m tot VEN of Habitatrichtlijngebied (39 sites)



ERD databank



Bodemvervuiling: vervolgacties

Uitspraak bodemonderzoek	Aantal sites	Aanwezig in GIR?	Onderzoek uitgevoerd?	Vervuiling vastgesteld?	Vervolgacties nodig?
Geen info	2879	Nee	Nee	Geen uitspraak mogelijk	Nee
Geen specifieke informatie door gegevensbescherming	1340	Ja	Geen uitspraak mogelijk	Geen uitspraak mogelijk	Geen uitspraak mogelijk
Aanwezige bodemverontreiniging vraagt geen verder onderzoek/sanering	943	Ja	Ja	Ja	Nee
Laatste bodemonderzoek ontdekte geen bodemverontreiniging	355	Ja	Ja	Nee	Nee
Aanwezige bodemverontreiniging vraagt verder onderzoek/sanering	296	Ja	Ja	Ja	Ja
Er is een oriënterend bodemonderzoek nodig	255	Ja	Nee	Geen uitspraak mogelijk	Ja
Resultaten van bodemonderzoek nog niet verwerkt	127	Ja	Ja	Geen uitspraak mogelijk	Geen uitspraak mogelijk

Bodemonderzoeken en saneringen	Aantal sites	Komt overeen met ...
Oriënterend bodemonderzoek	650	Geen uitspraak mogelijk
Blanco	229	Er is een oriënterend bodemonderzoek nodig
Beschrijvend bodemonderzoek	203	Geen uitspraak mogelijk
Eindevaluatieonderzoek	179	Aanwezige bodemverontreiniging vraagt geen verder onderzoek/sanering OF geen bodemverontreiniging
Bodemsaneringsproject	67	Aanwezige bodemverontreiniging vraagt verder onderzoek/sanering
Sitebesluit	12	Geen uitspraak mogelijk

Lijst met figuren

Fig 1: Bedrijfsruimten op de inventaris leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten, periode 2019 - 2024, ingedeeld volgens voormalige functie bron: eigen verwerking	9	Fig 14: Aandeel verwaarloosde bedrijfsruimten, uitgesplitst naar duur bron: eigen verwerking	29
Fig 2: Schema proactief ingrijpen bron: eigen verwerking	10	Fig 15: Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar classificatie 'omschrijving' bron: eigen verwerking	30
Fig 3: Schematische weergave van de opbouw van de databank 'Inventaris leegstaande/verwaarloosde bedrijfsruimten	17	Fig 17: Inhoud veld 'omschrijving' met het prioritair sleutelwoord in het rood	30
Fig 4: Aantal bedrijfsruimten op de inventaris in de periode 2019 - 2024, uitgesplitst naar referentieregio bron: eigen verwerking	20	Fig 16: Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar classificatie 'omschrijving' bron: eigen verwerking	30
Fig 5: Totale perceeloppervlakte inventaris, uitgesplitst naar bestemming bron: eigen verwerking	20	Fig 18: Vloeroppervlakte in m ² , uitgesplitst naar duur op de inventaris bron: eigen verwerking	31
Fig 6: Toestand en aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar duur op de inventaris bron: eigen verwerking	21	Fig 19: Gemiddelde leegstandsduur. Top 5 voormalige activiteiten (nacebel 2003) met de langste leegstandsduur bron: eigen verwerking	32
Fig 7: Aantal toegekende opschortingen in de periode 2019 -2024 bron: eigen verwerking	21	Fig 20: Voormalige activiteiten (nacebel 2003) die meer dan 30 keer voorkomen, geordend op frequentie	33
Fig 8: Aandeel verwaarloosde bedrijfsruimten, uitgesplitst naar duur bron: eigen verwerking	21	Fig 21: Aantal toegekende opschortingen in de periode 2019 -2024 bron: eigen verwerking	34
Fig 9: Aantal sites geïnventariseerd door gemeenten in de periode 2019 - 2024 bron: eigen verwerking	23	Fig 22: Aandeel geschrapte bedrijfsruimten in de periode 2019 - 2024, uitgesplitst naar duur op de inventaris bron: eigen verwerking	35
Fig 10: Kan de gemeente met de gemiddelde jaarlijkse inkomsten uit de gemeentelijke of gewestelijke leegstandsheffing een voltijdse equivalent bekostigen? bron: Agentschap Binnenlands Bestuur provincies.incijfers.be eigen verwerking	23	Fig 23: Eigenaarschap bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type eigenaar in het laatste jaar op de inventaris bron: eigen verwerking	36
Fig 11: Onderzochte parameters basisanalyse.	27	Fig 24: Type eigenaar en gemiddelde duur leegstand in het laatste jaar op de inventaris bron: eigen verwerking	36
Fig 12: Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar duur op de inventaris bron: eigen verwerking	28	Fig 25: Aantal unieke btw-nummers (eigenaars) , uitgesplitst naar type rechtspersoon bron: eigen verwerking	37
Fig 13: Toestand en aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar duur op de inventaris bron: eigen verwerking	29	Fig 26: Type rechtspersoon en gemiddelde duur leegstand in het laatste jaar op de inventaris bron: eigen verwerking	37

Fig 27:
Gemiddelde duur op de inventaris – Top 5 activiteiten van huidige
eigenaars (NACEBEL 2003) in het laatste jaar op de inventaris
bron: eigen verwerking 38

Fig 28:
Activiteit van huidige eigenaars (nacebel 2008) in het laatste jaar
op de inventaris, geordend op frequentie (freq. > 30) 39

Fig 29:
Voormalige activiteit vs omschrijving 41

Fig 30:
Onderzochte parameters ruimtelijke analyse 45

Fig 31:
Aantal geïnventariseerde bedrijfsruimten in de periode 2019 -
2024, uitgesplitst per gemeente
bron: eigen verwerking 46

Fig 32:
Aantal sites en inkomsten uit de gewestelijke/gemeentelijke
belasting op leegstand/verwaarlozing, top 20 meeste sites
bron: Agentschap Binnenlands Bestuur | provincies.incijfers.be,
eigen verwerking 47

Fig 33:
Aantal geïnventariseerde bedrijfsruimten in de periode 2019 -
2024, uitgesplitst per referentieregio
bron: eigen verwerking 48

Fig 34:
Referentieregio Antwerpen
bron: eigen verwerking 49

Fig 35:
Referentieregio Rivierenland
bron: eigen verwerking 50

Fig 36:
Referentieregio Kempen
bron: eigen verwerking 51

Fig 37:
Referentieregio Oost-Brabant
bron: eigen verwerking 52

Fig 38:
Referentieregio Limburg
bron: eigen verwerking 53

Fig 39:
Referentieregio Denderregio
bron: eigen verwerking 54

Fig 40:
Referentieregio Halle-Vilvoorde
bron: eigen verwerking 55

Fig 41:
Ref. regio Zuid-West-Vlaanderen
bron: eigen verwerking 56

Fig 42:
Ref. regio Vlaamse Ardennen
bron: eigen verwerking 57

Fig 43:
Referentieregio Westhoek
bron: eigen verwerking 58

Fig 44:
Referentieregio Middenkust
bron: eigen verwerking 59

Fig 45:
Referentieregio Brugge
bron: eigen verwerking 60

Fig 46:
Referentieregio Gent
bron: eigen verwerking 61

Fig 47:
Referentieregio Midwest
bron: eigen verwerking 62

Fig 48:
Referentieregio Waasland
bron: eigen verwerking 63

Fig 49:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar meest voorkomende
bestemming
bron: eigen verwerking 64

Fig 50:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar meest
voorkomende bestemming
bron: eigen verwerking 64

Fig 51:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar perceeloppervlakte
bron: eigen verwerking 65

Fig 52:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar
perceeloppervlakte
bron: eigen verwerking 65

Fig 53:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar soort statische sector
bron: eigen verwerking 66

Fig 54:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar soort statische
sector
bron: eigen verwerking 66

Fig 55:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar ligging t.o.v. kern met
voorzieningen
bron: eigen verwerking 67

Fig 57:
Intersectie kernen en basiskorf aan voorzieningen, Ternat
bron: eigen verwerking 67

Fig 56:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar ligging t.o.v.
kern met voorzieningen
bron: eigen verwerking 67

Fig 58:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar ligging t.o.v.
kernwinkelgebied
bron: eigen verwerking 68

Fig 59:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar ligging t.o.v.
kernwinkelgebied
bron: eigen verwerking 68

Fig 61:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type erfgoed
bron: eigen verwerking 69

Fig 60:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar type erfgoed
bron: eigen verwerking 69

Fig 62:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar Voorzieningenniveau
bron: eigen verwerking 70

Fig 63:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar
Voorzieningenniveau
bron: eigen verwerking 70

Fig 64:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar knooppuntwaarde
bron: eigen verwerking 71

Fig 65:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar
knooppuntwaarde
bron: eigen verwerking 71

Fig 66:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar ligging t.o.v. seveso-
contour
bron: eigen verwerking 72

Fig 67:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar ligging t.o.v.
seveso-contour
bron: eigen verwerking 72

Fig 68:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar geluidshinder
bron: eigen verwerking 73

Fig 69:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar geluidshinder
bron: eigen verwerking 73

Fig 70:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar vervolgactie
bron: eigen verwerking 75

Fig 71:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar vervolgactie
bron: eigen verwerking 75

Fig 72:
Aantal bedrijfsruimten met een overstromingsdiepte van meer dan
60cm bij T100
bron: eigen verwerking 76

Fig 73:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar
overstromingsgevoeligheid
bron: eigen verwerking 76

Fig 74:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar beschermde natuur
bron: eigen verwerking 77

Fig 75:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar beschermde
natuur
bron: eigen verwerking 77

Fig 76:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar ligging op
bedrijventerrein groter dan 10ha
bron: eigen verwerking 78

Fig 77:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar ligging op
bedrijventerrein groter dan 10ha
bron: eigen verwerking 78

Fig 78:
Weerhouden parameters uit hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 bij het
bepalen van types leegstand 85

Fig 79:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar locatie
bron: eigen verwerking 87

Fig 80:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar locatie
bron: eigen verwerking 87

Fig 81:
Soorten locaties, Referentieregio: 'Regio Antwerpen'
bron: eigen verwerking 88

Fig 82:
Soorten locaties, Referentieregio: 'Limburg'
bron: eigen verwerking 89

Fig 83:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar locatie x functie
bron: eigen verwerking 91

Fig 84:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar locatie x
functie
bron: eigen verwerking 91

Fig 85:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar locatie x functie
bron: eigen verwerking 92

Fig 86:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar locatie x
functie
bron: eigen verwerking 92

Fig 87:
Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar locatie x functie
bron: eigen verwerking 93

Fig 88:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar locatie x
functie
bron: eigen verwerking 93

Fig 89:
Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar locatie x
functie
bron: eigen verwerking 94

Fig 90: Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar locatie x functie bron: eigen verwerking	94
Fig 92: Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar locatie x functie bron: eigen verwerking	96
Fig 91: Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar locatie x functie bron: eigen verwerking	96
Fig 93: Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar locatie x functie bron: eigen verwerking	98
Fig 94: Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar functie x bestemming bron: eigen verwerking	101
Fig 95: Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar functie x bestemming bron: eigen verwerking	101
Fig 96: Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar bestemming x locatie bron: eigen verwerking	103
Fig 97: Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar bestemming x locatie bron: eigen verwerking	103
Fig 98: Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar bestemming x perceeloppervlakte bron: eigen verwerking	105
Fig 99: Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar bestemming x perceeloppervlakte bron: eigen verwerking	105
Fig 100: Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type eigenaar in het laatste jaar op de inventaris bron: eigen verwerking	110
Fig 101: Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type erfgoed bron: eigen verwerking	110
Fig 103: Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar vervolgactie bodempvervuiling bron: eigen verwerking	111
Fig 102: Voormalige activiteit (nacebel 2003), Bedrijfsruimten met een voormalige agrarische functie, top 10, geordend op frequentie*	111

Fig 104: Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type eigenaar in het laatste jaar op de inventaris bron: eigen verwerking	112
Fig 105: Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type erfgoed bron: eigen verwerking	112
Fig 107: Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar vervolgactie bodempvervuiling bron: eigen verwerking	113
Fig 106: Voormalige activiteit (nacebel 2003), Logistieke ruimten en nijverheidsgebouwen in woonbestemming*	113
Fig 108: Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type eigenaar in het laatste jaar op de inventaris bron: eigen verwerking	114
Fig 109: Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type erfgoed bron: eigen verwerking	114
Fig 111: Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar vervolgactie bodempvervuiling bron: eigen verwerking	115
Fig 110: Voormalige activiteit (nacebel 2003), Winkels en commerciële ruimtes in kernen*	115
Fig 112: Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type eigenaar in het laatste jaar op de inventaris bron: eigen verwerking	116
Fig 113: Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type erfgoed bron: eigen verwerking	116
Fig 115: Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar vervolgactie bodempvervuiling bron: eigen verwerking	117
Fig 114: Voormalige activiteit (nacebel 2003), Sites in bestemming bedrijvigheid op bedrijventerreinen kleiner dan 10ha*	117
Fig 117: Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type erfgoed bron: eigen verwerking	118
Fig 116: Aantal bedrijfsruimten, Aan uitgesplitst naar type bestemming bron: eigen verwerking	118
Fig 119: Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar vervolgactie bodempvervuiling bron: eigen verwerking	119
Fig 118: Voormalige activiteit (nacebel 2003), Sites groter dan 1,8 ha in een harde bestemming*	119

Fig 120: Aantal bedrijfsruimten, uitgesplitst naar type eigenaar in het laatste jaar op de inventaris bron: eigen verwerking	120
Fig 121: Gemiddelde duur op de inventaris, uitgesplitst naar type erfgoed bron: eigen verwerking	120
Fig 122: Voormalige activiteit (nacebel 2003), Horeca op perifere locaties*	121
Fig 123: Types leegstaande bedrijfsruimten, geordend op frequentie en nood aan gerichte opvolging	123
Fig 124: Schema proactief ingrijpen bron: eigen verwerking	126
Fig 125: Bedrijfsruimten met een voormalige agrarische functie bron: eigen verwerking	130
Fig 126: Landbouwkompas Provincie Antwerpen bron: https://www.provincieantwerpen.be/aanbod/dese/dlp/ruimte-voor-landbouw/landbouwkompas.htm	131
Fig 127: Logistieke ruimten en nijverheidsgebouwen in woonbestemming bron: eigen verwerking	132
Fig 128: Eindrapport Toolbox Verweving bron: https://www.vlaio.be/nl/nieuws/ga-aan-de-slag-met-de-toolbox-verweving-voor-een-bedrijvige-kern	133
Fig 129: Sites in bestemming bedrijvigheid op bedrijventerreinen kleiner dan 10 ha bron: eigen verwerking	134
Fig 130: Beleidsplan Ruimte 'Lier 2050' Beleidskader economie bron: https://lier.be/sites/default/files/2024-12/Beleidsplan%20ruimte%20-%20Ontwerp%20Beleidskader%20Economie.pdf	135
Fig 131: Winkels en commerciële ruimtes in kernen bron: eigen verwerking	136
Fig 132: Sites groter dan 1,8 ha in een harde bestemming bron: eigen verwerking	138
Fig 133: Horeca op perifere locaties bron: eigen verwerking	139

The background of the page is a teal-colored chevron pattern, consisting of a series of interlocking V-shapes that create a textured, woven appearance. This pattern covers the entire page, with the text area on the right being a solid white space.

COLOFON

Auteurs

Brecht Vandekerckhove, Atelier Romain
Alexander Decaluwe, Atelier Romain

Wijze van citeren

XXXXXXXXXXXXX

Depotnummer

XXXXXXXXXXXXX

Contact

Een uitgave van het Departement Omgeving, afdeling Vlaams
Planbureau voor Omgeving
vpo.omgeving@vlaanderen.be

Verantwoordelijke uitgever

Toon Denys, secretaris-generaal
Departement Omgeving
Koning Albert-II laan 15 bus 553, 1210 Brussel (postadres)