



POM Vlaams-Brabant • Provincieplein 1 • 3010 Leuven

TEL +32 16 26 71 90 BTW BE0881.704.363

Ruimte & Ondernemen in Vlaams-Brabant

Brabantdag - Leuven

10-09-2025

www.pomvlaamsbrabant.be

Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Vlaams-Brabant

Publiekrechtelijke instelling met rechtspersoonlijkheid, erkend door de Vlaamse Regering



Inhoud

Beleidskaders inzake ruimte

1. Beleidslandschap inzake (economische) ruimte
 - A. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)
 - B. Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (PB-VB)
2. Uitvoering langetermijnvisie = ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)
3. Vergunningen voor concrete projecten
4. Samengevat

Ruimtelijk economische uitdagingen in Vlaams-Brabant

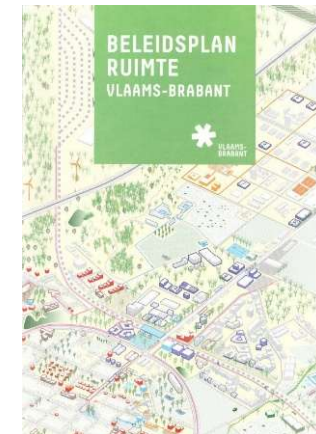
POM Vlaams-Brabant: creatie van ruimte voor bedrijvigheid

Beleidskaders inzake ruimte

1. Beleidslandschap inzake (economische) ruimte

Beleidsplannen ruimte op 3 niveau's

- Vlaanderen
- Provincies
- Gemeenten



A. BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN (BRV)

 **BRV = langetermijnvisie Vlaamse overheid**

Uitgangspunt: vraagstukken met ruimtelijke impact worden opgelost vanuit een evenwicht tussen sociale, economische en ecologische waarden en dat binnen een steeds veranderende context.

 **Doelstellingen - transformatieopgaves**

- Transformatie van ruimtebeslag: hoger ruimtelijk rendement
- 'Bouwshift': bijkomend ruimtebeslag naar 0 ha in 2040
- Transformatie naar robuuste open ruimte

 **Belangrijkste principes:**

- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Knooppuntwaarde en voorzieningenniveau zijn sturend
- Verweven als het kan, scheiden als het moet
- Fysische systeem is sturend
- Kwaliteitssprong
- Geïntegreerde aanpak over sectoren heen.

B. PROVINCIAAL BELEIDSPLAN RUIMTE VLAAMS-BRABANT (PB-VB)

 **PB-VB: langetermijnvisie ruimte van de provincie**

 **3 ruimtelijke basisprincipes**

1. **Efficiënt ruimtegebruik:** optimaal ruimtelijk rendement (door compact bouwen, verweving of meervoudig ruimtegebruik...), ruimtelijk uitbreiden als uitzondering.
2. **Nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen.**
3. **Fysische systemen als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte:** ruimtevragen in samenhang bekijken.

 **Strategieën inzake economie:**

1. Hoogdynamische corridors als ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkeling
2. Netwerk levendige kernen: bevolkingsgroei en economische groei in kernen
3. Internationale groeipolen en optimalisatie economische knooppunten
4. Ruimte voor energie

2. Uitvoering langetermijnvisie = ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLANNEN (RUP)

 Een **RUP** is een juridisch plan dat bepaalt:

- Welke functies (wonen, werken, natuur, recreatie) zijn toegelaten in een gebied.
- Waar gebouwd mag worden en onder welke voorwaarden.
- Hoe een gebied ingericht en beheerd moet worden.

⇒ Steeds in overeenstemming met het beleidsplan van het betrokken bestuursniveau.

3 soorten

- Gewestelijke RUP's (GRUP's) → opgemaakt door Vlaanderen.
- Provinciale RUP's (PRUP's) → door de provincies.
- Gemeentelijke RUP's → door de gemeenten.

3. Realisatie van een concreet project: VERGUNNINGENBELEID

 **Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening (VCRO):** belangrijkste regelgeving in het Vlaamse Gewest die alles regelt rond ruimtelijke planning, stedenbouw, verkaveling en het behoud van het landschap voor een duurzame ontwikkeling.

 RUP: **afwegingskader** bij het behandelen van vergunningen: wat is waar mogelijk en onder welke stedenbouwkundige voorschriften?

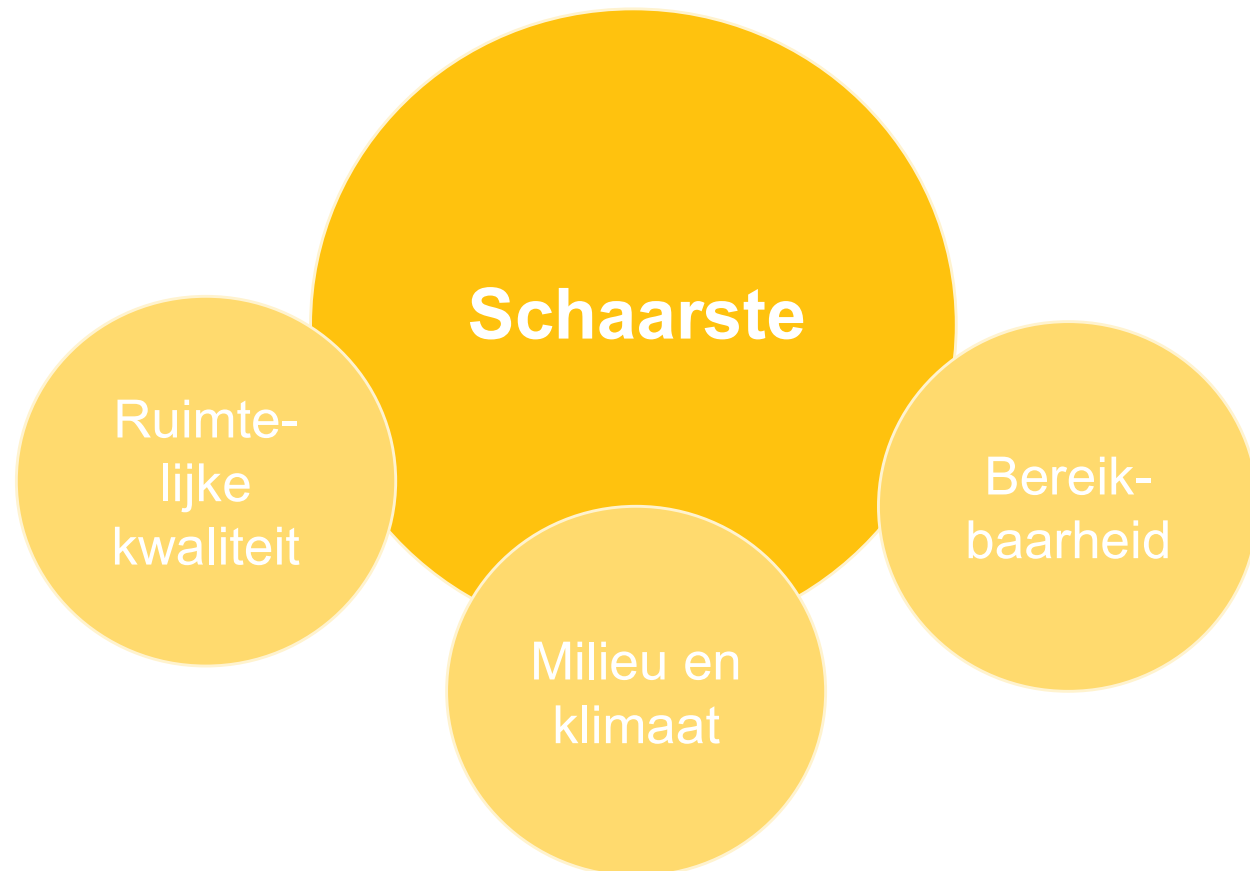
WIE?

- **Gemeenten:** in de meeste gevallen bevoegd voor het afleveren van **omgevingsvergunningen** (bouwen, verkavelen, functiewijziging). (96% van de vergunningen)
- **Provincies:** vergunningen voor projecten met bovenlokale impact. (3,2% van de vergunningen)
- **Vlaamse overheid** is bevoegd voor strategische infrastructuurprojecten of complexe dossiers. (0,8% van de vergunningen).

4. Samengevat: beleidsniveaus en hun verantwoordelijkheden

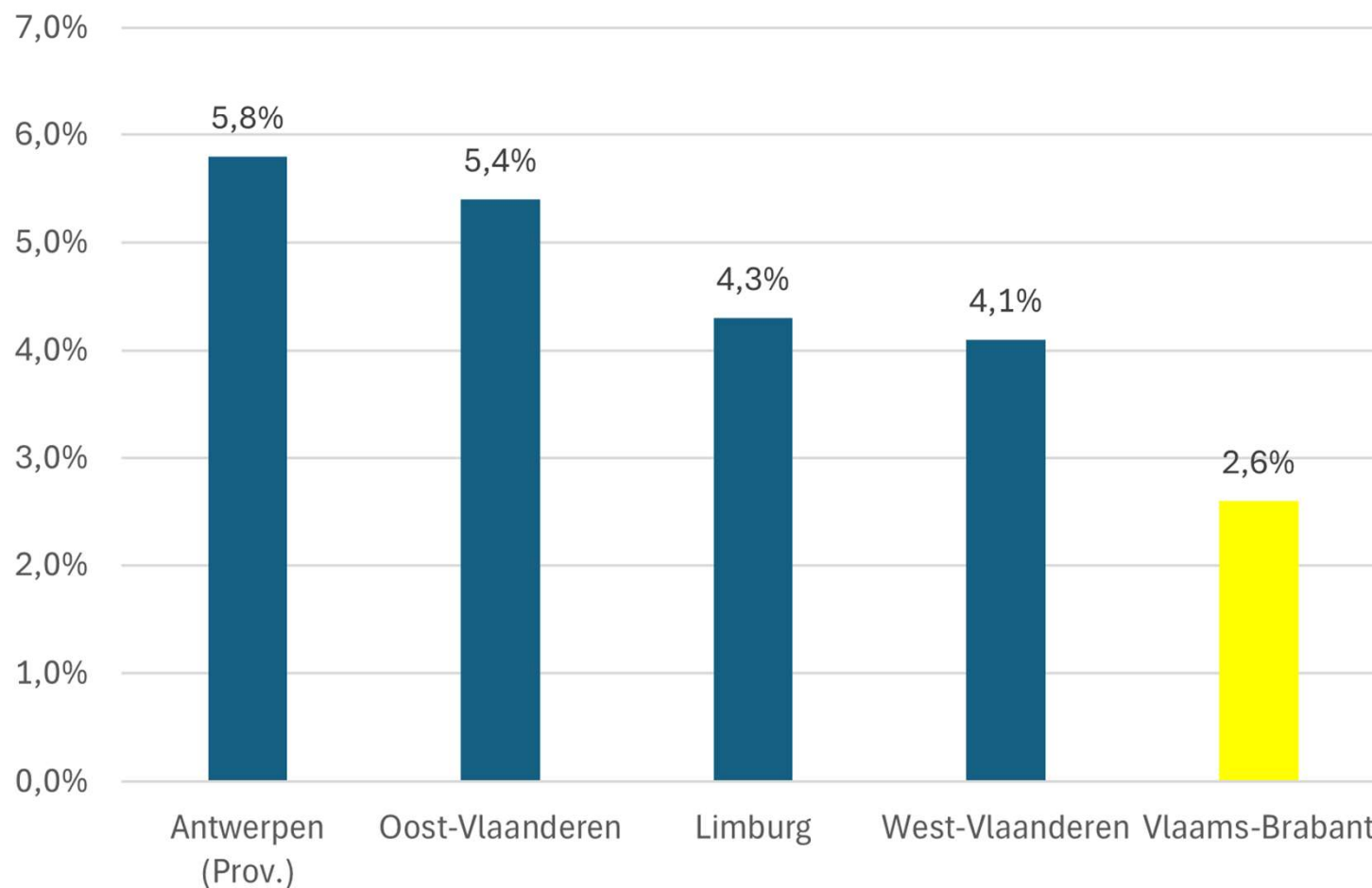
Niveau	Verantwoordelijkheden
Vlaams Gewest	- Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) - Gewestelijke RUP's (GRUP's) - Beleidskaders voor klimaat, mobiliteit, economie, etc. - Richtlijnen voor provincies en gemeenten
Provincies	- Provinciale Beleidsplannen Ruimte (zoals PBR-VB) - Provinciale RUP's (PRUP's) - Coördinatie van intergemeentelijke ruimtelijke vraagstukken - Advies en toezicht op gemeentelijke plannen
Gemeenten	- Gemeentelijke Beleidsplannen Ruimte - Gemeentelijke RUP's - Omgevingsvergunningen (bouw, functiewijziging, verkaveling) - Lokale participatie en inspraakprocedures

Ruimtelijk economische uitdagingen in Vlaams-Brabant: schaarste...



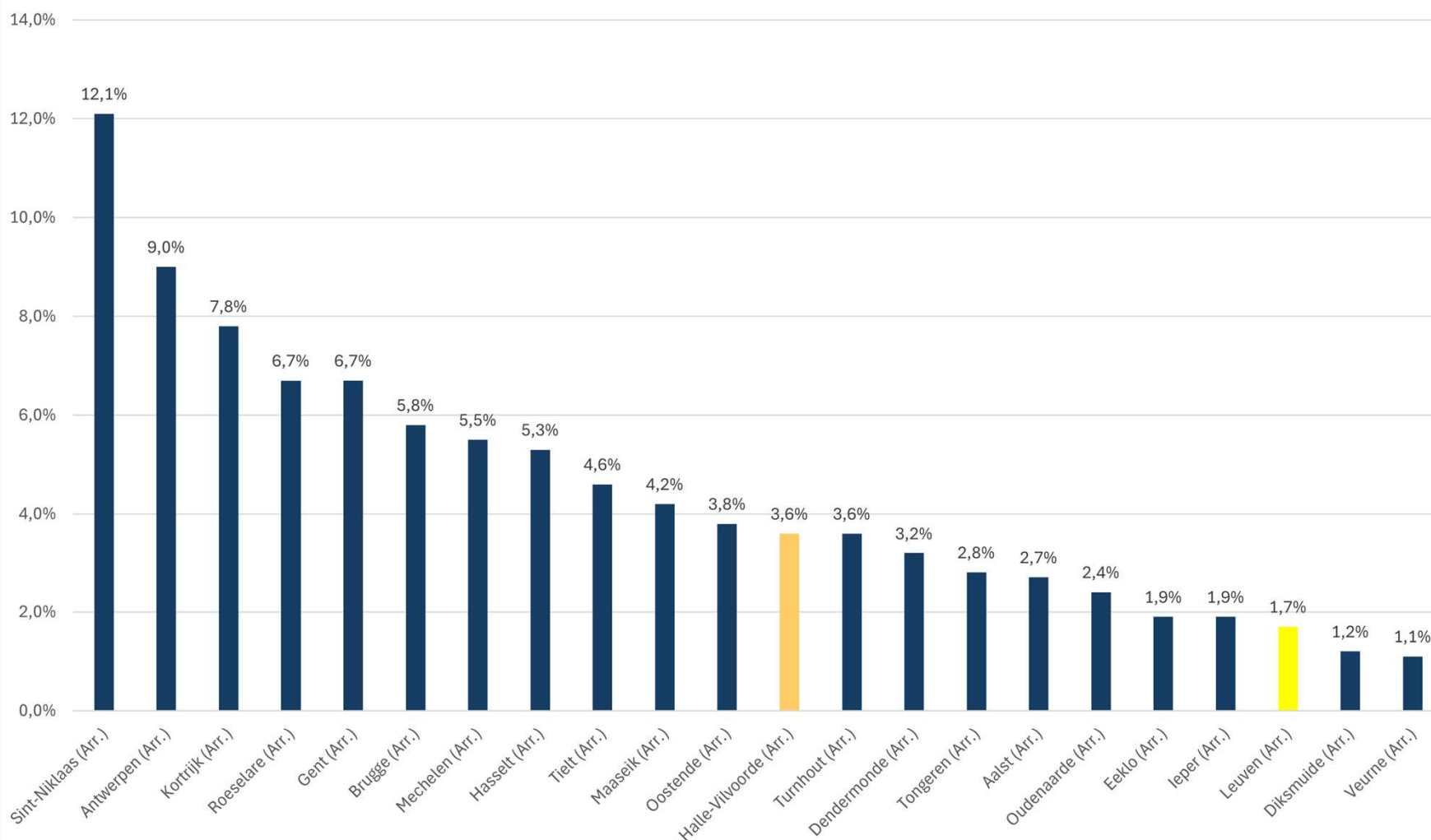
Een ruimtelijk-economische blik op Vlaams-Brabant

Oppervlakte bestemming industrie t.o.v. de totale oppervlakte alle bestemmingscategorieën (wonen, landbouw, natuur...) - 2024 - bron: Departement Omgeving, Ruimteboekhouding, via provincies.incijfers.be



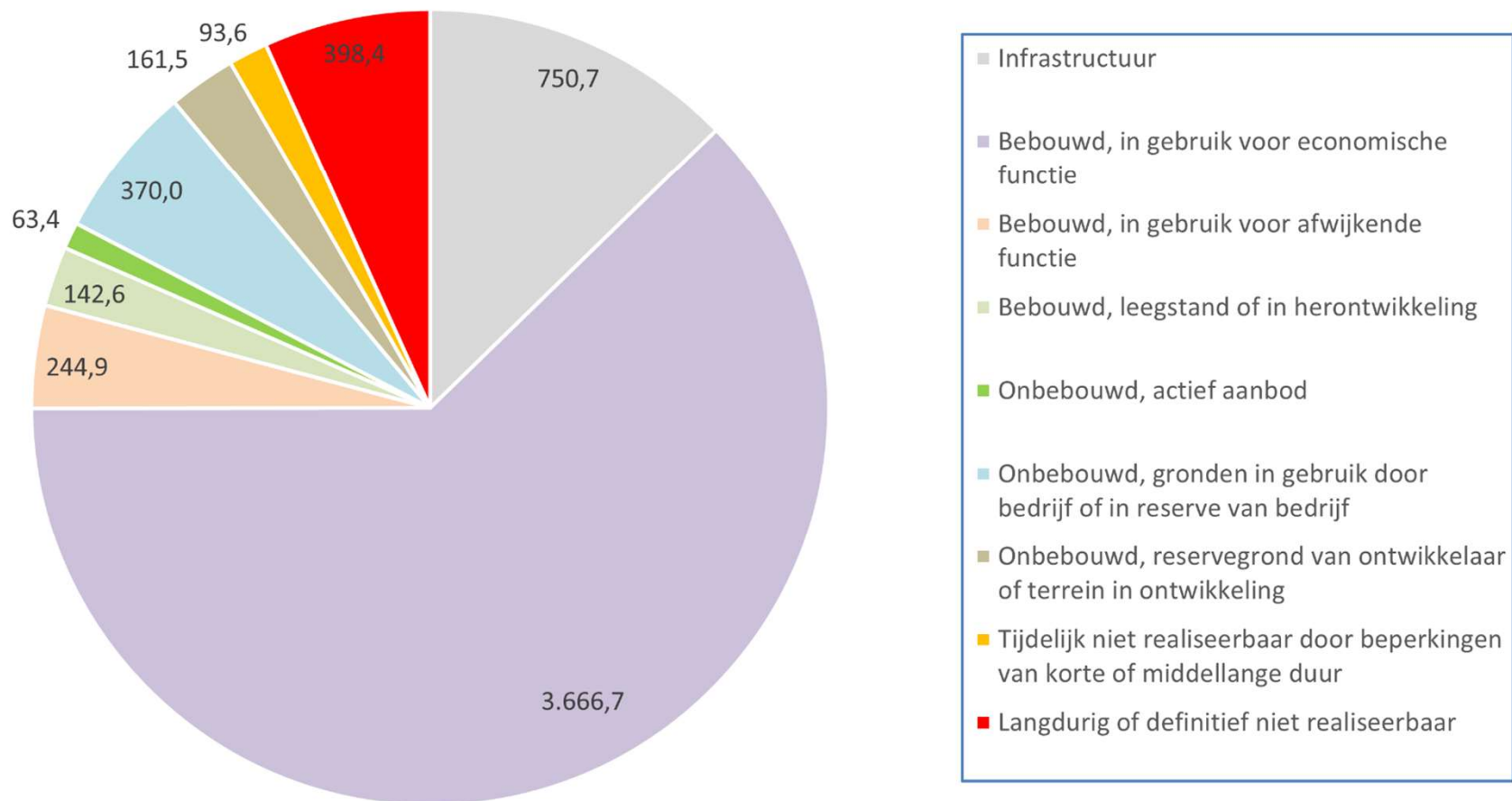
Een ruimtelijk-economische blik op Vlaams-Brabant

Oppervlakte bestemming industrie t.o.v. de totale oppervlakte alle bestemmingscategorieën (wonen, landbouw, natuur...)
- 2024 - bron: Departement Omgeving, Ruimteboekhouding, via provincies.incijfers.be



Gebruik van bedrijventerreinen in Vlaams-Brabant

Gebruik van bedrijventerreinen in Vlaams-Brabant (bron: GIS Bedrijventerreinen VLAIO + eigen verwerking, toestand van de databank op 31-1-2025), oppervlakten in ha



Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Vlaams-Brabant: creatie van ruimte voor bedrijvigheid



Missie POM – anno 2025

"Vlaams-Brabant als **een dynamische en welvarende regio** blijven **ontwikkelen** zodat het een regio is en blijft waar **ondernemen, werken en leven** samenkomen.

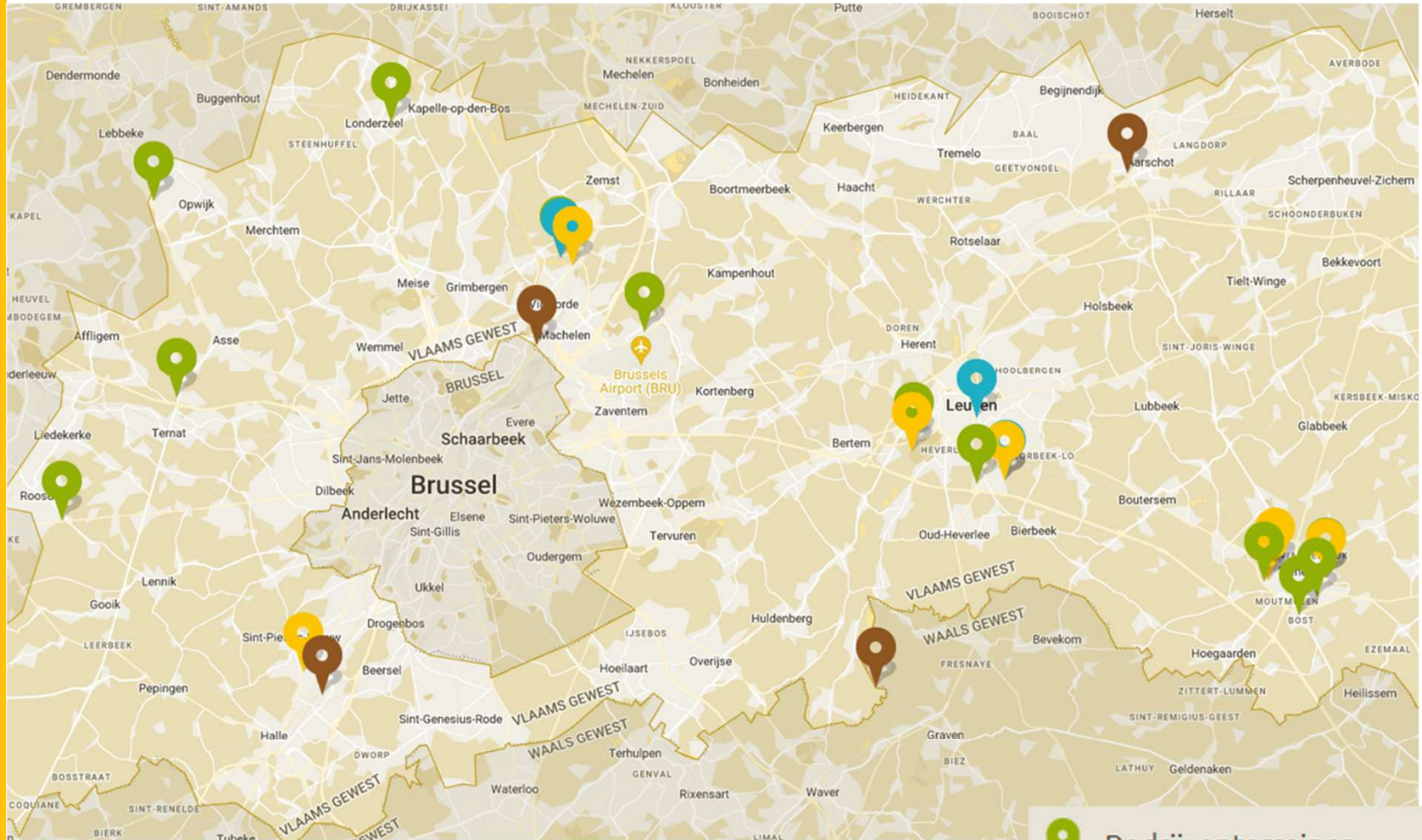
Als partner voor complexe (her)ontwikkelingsprojecten, streven we naar het creëren van **duurzame, geïntegreerde en toekomstbestendige bedrijfsinfrastructuur** die niet alleen oplossingen biedt, maar ook anderen **inspireert en leidt**.

Onze directe klanten, **lokale overheden en bedrijven**, vinden bij ons niet alleen **ondersteuning**, maar ook een voorbeeld van **innovatie en vooruitgang**.

In alles wat we doen, streven we naar **socio-economische groei** en **maatschappelijke meerwaarde** voor onze regio."



Kerntaak POM: ontwikkelen van ruimte voor bedrijvigheid



-  Bedrijventerreinen
-  Bedrijfsverzamelgebouwen
-  Reconversie bedrijventerreinen
-  Parkmanagement

GOM startte in jaren '80 met bedrijventerreinontwikkeling



Eerste brownfield: Manchestersite – Beersel (2009)



Huidige ontwikkeling greenfield: Boortmeerbeek-Kamphenhout

PRUP BEK Kamphenhout-Sas

B1 LOKALE
BEDRIJVENZONE

B2, A1 EN A2
REGIONIALE
BEDRIJVENZONE



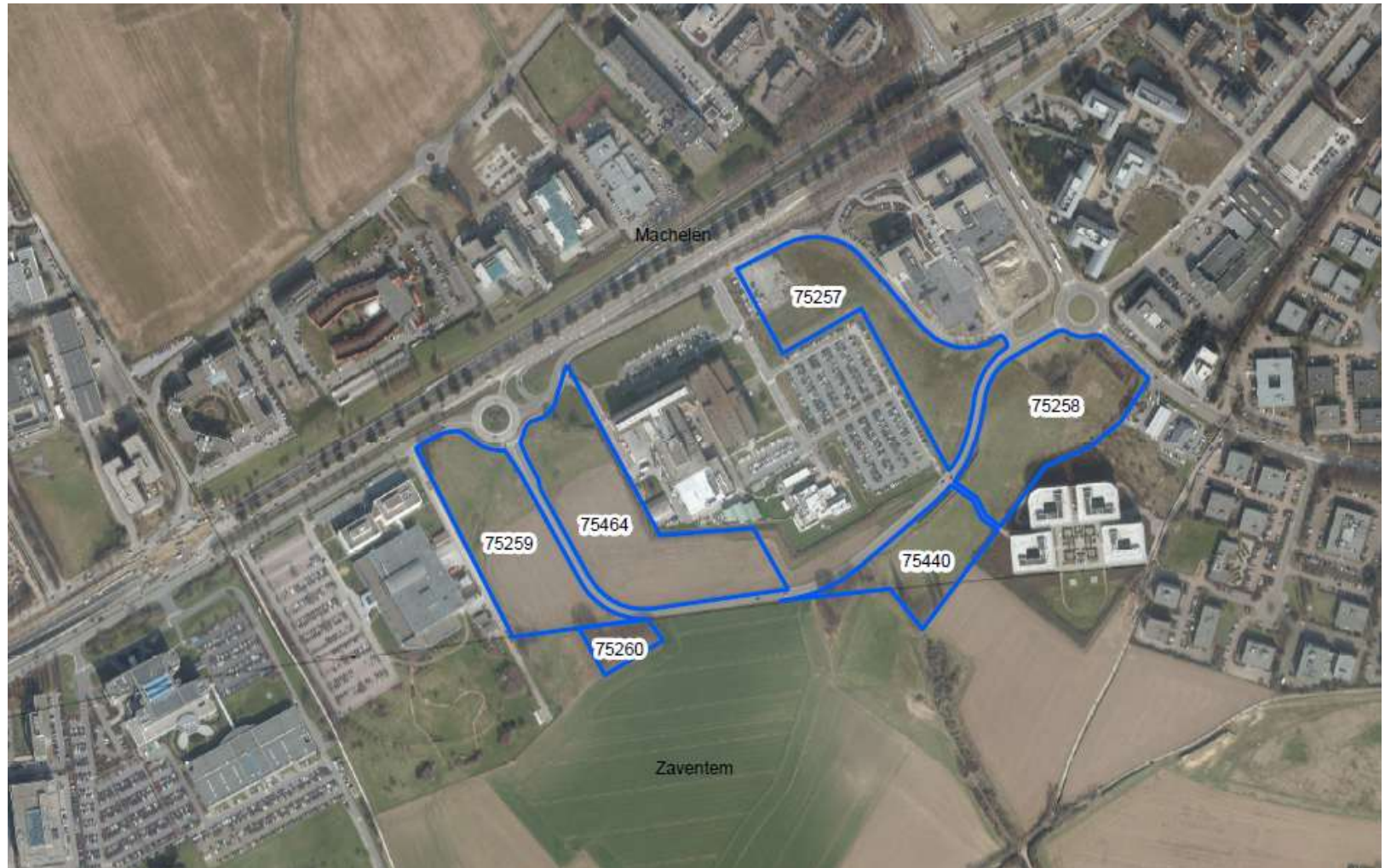
De ontwikkelingen worden complexer



Het vergunningstraject wordt ook complexer



GIS & DATA - beleidsondersteuning



Hoe complexer, hoe groter de uitdaging: Huldenberg - Florival

Situering





Valleien van de Dijle

Leuvensebaan

De Dijle

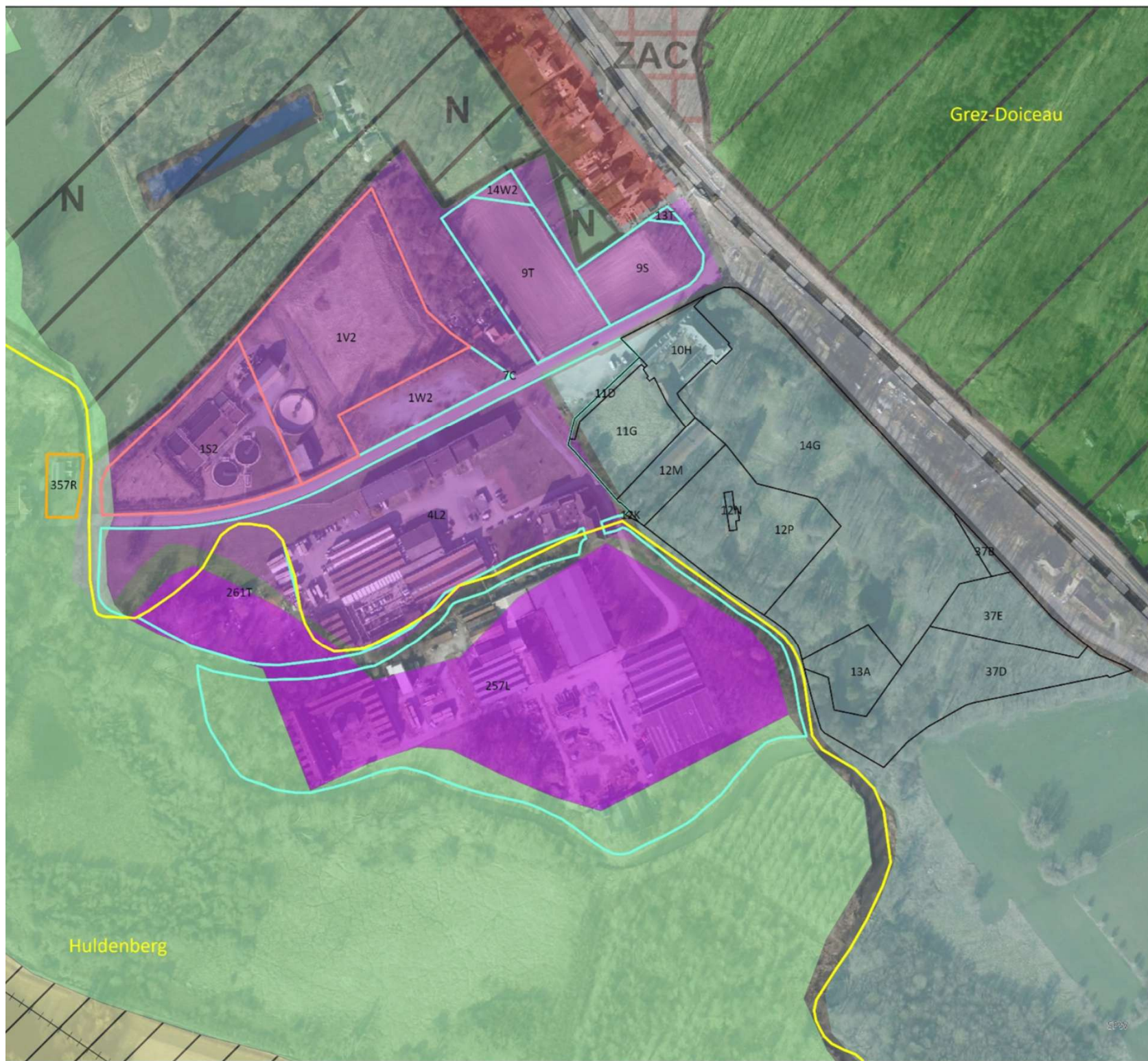
Station
Florival

SITE

Ottenburg

Valleien van de Dijle

Station
Eerken



PROJECT
HULDENBERG - FLORIVALSTRAAT
GREZ-DOICEAU - RUE DU FLORIVAL

situering projectgebied op orthofoto e

$14W2 + 9T + 9S + 13T = \text{ca } 12.233,61 \text{ m}^2$
 $1W2 + 7C = \text{ca } 3.854,07 \text{ m}^2$
 $4L2 + 261T + 257L = \text{ca } 95.783,80 \text{ m}^2$
 $357R = \text{ca } 1.116,6 \text{ m}^2$

brownfield = ca 63.764,59 m²

LEGENDE

- Fusiegemeente eigendom
- eigendom POM Vlaams-Brabant
- eigendom SPGE
- eigendom Elia asset
- eigendom Regie der Gebouwen

DATUM

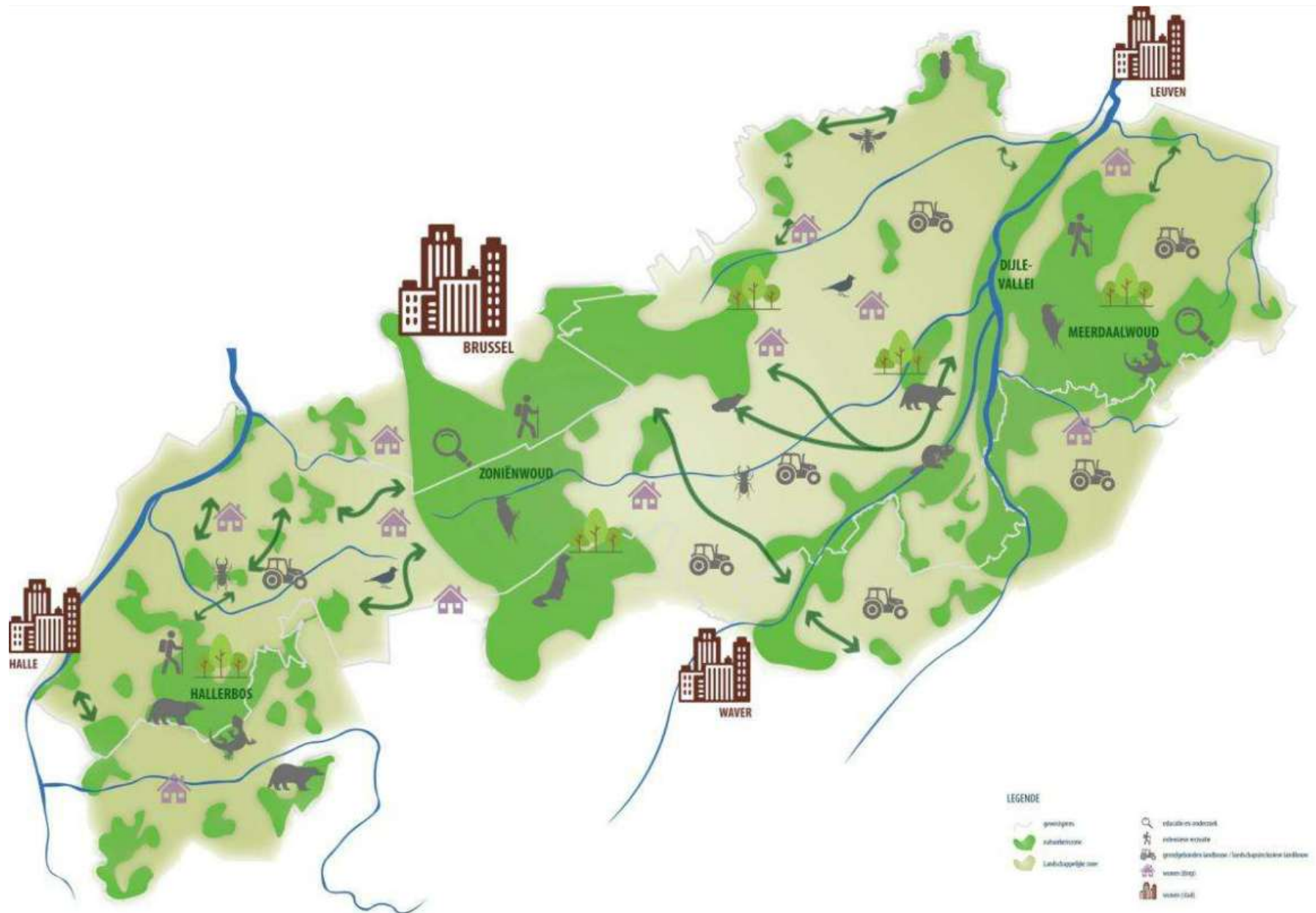
23/08/2023

SCHAAL

0 75 150 300



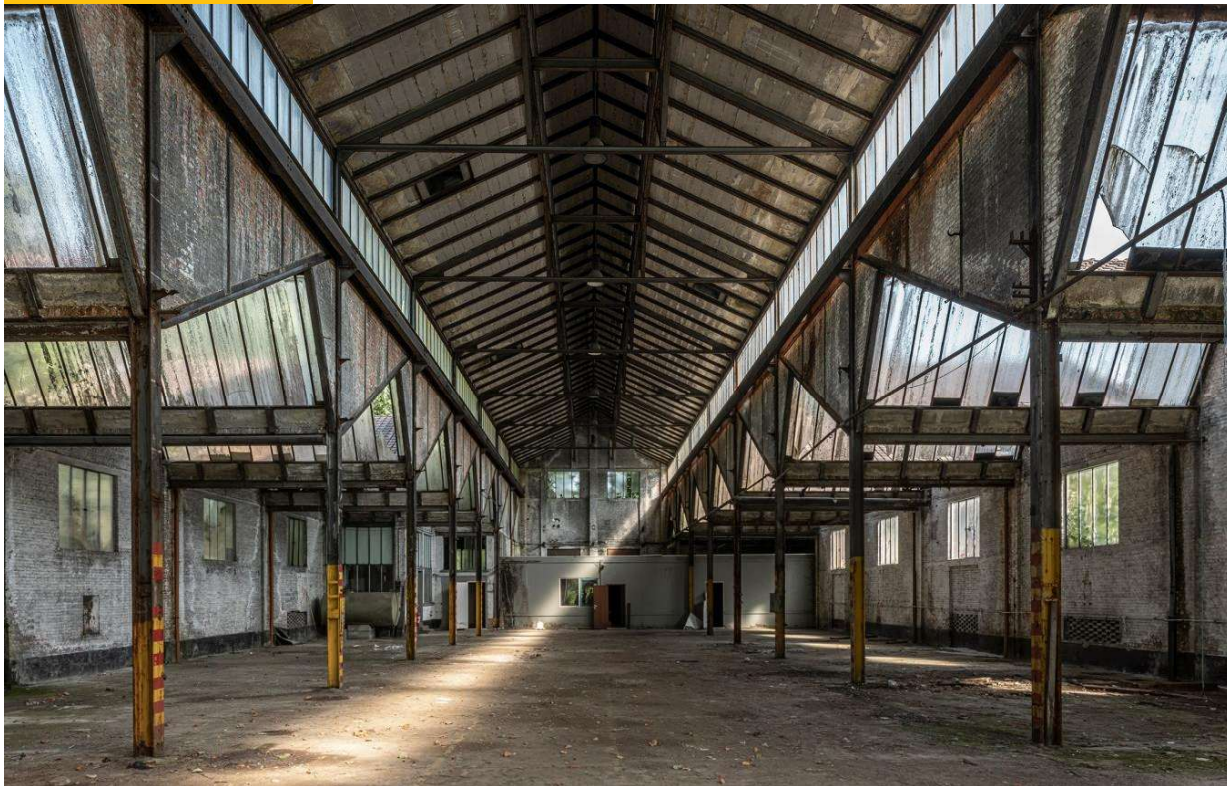
Florivalsite als toegangspoort Nationaal Park Brabantse Wouden?

















Evolutie van kijk op herontwikkeling Florival i.h.b. invulling in Vlaams gedeelte

Aankoop 2021

Uitgangspunt = Financieel zelfbedruipende private ontwikkeling – minimaal budgetneutraal voor POM als voorwaarde voor aankoop.

Hoofdzakelijk privaat programma.

Evolutie in aanloop naar masterplan 2024

Uitgangspunt : Nadruk op maatschappelijke meerwaarde en natuur op Vlaams deel

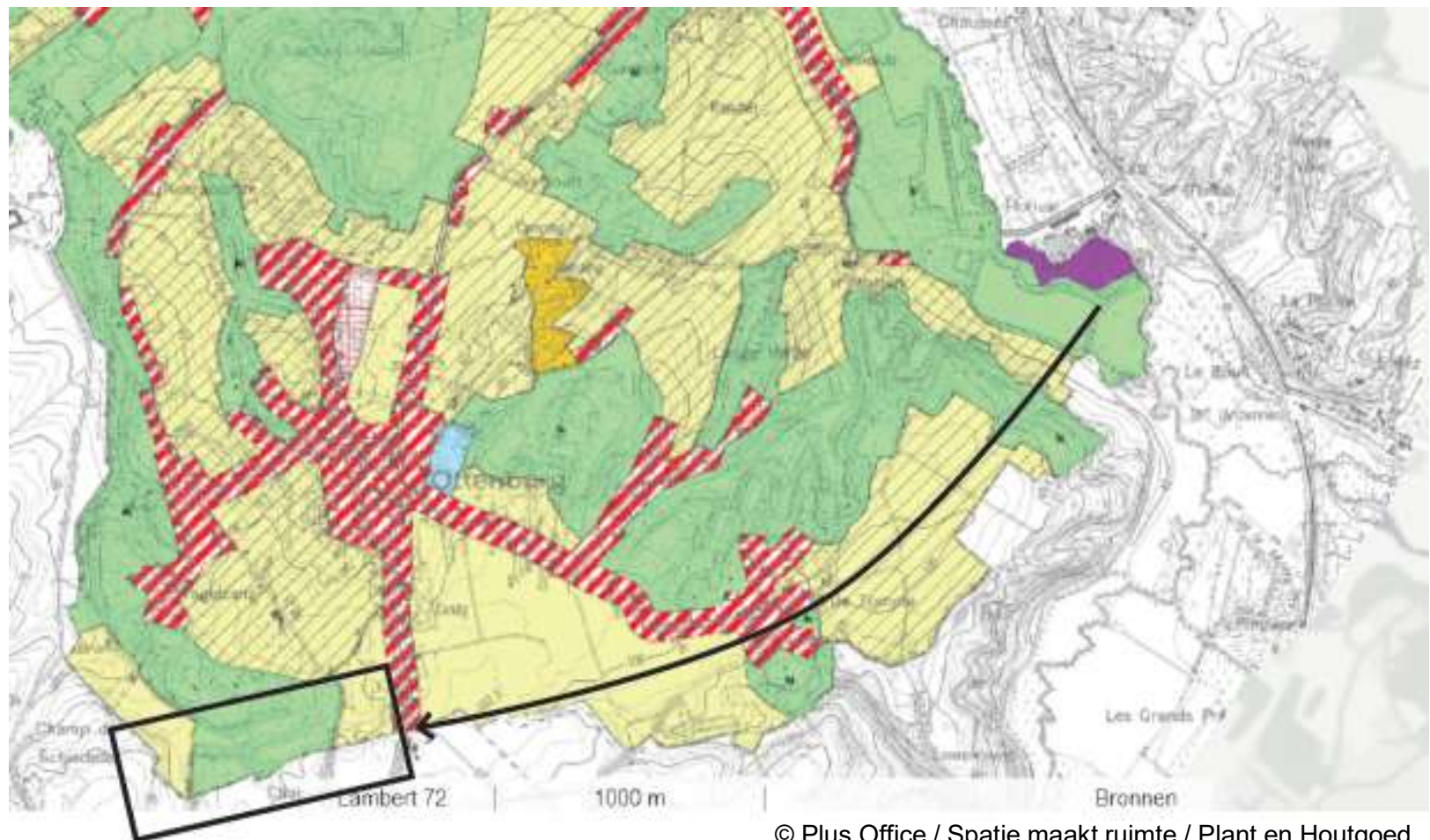
Geen/zeer beperkt privaat programma → Niet financieel zelfbedruipend (of budgetneutraal POM) zonder publieke middelen



Voorstel planologische ruil in Huldenberg

Voorkeur: binnen Huldenberg -> vooronderzoek team masterplan

Motivatie: herhuisvesting zonevreemde bedrijven





Vragen??

Liesbet Pauwels, algemeen directeur

POM Vlaams-Brabant

Liesbet.Pauwels@pomvlaamsbrabant.be