

UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BERAADSLAGINGEN VAN HET COLLEGE VAN
BURGEMEESTER EN SCHEPENEN VAN DE STAD IEPER

Zitting van 1 december 2025

Aanwezig: Katrien Desomer, Burgemeester
Emmily Talpe, Stephaan De Roo, Miguel Gheysens, Peter De Groote, Diego Desmadryl, Danny Metsu, Eva Ryde, Schepenen
Stefan Depraetere, Algemeen directeur

CBS/2025/4418

Beleidskader bedrijfsverzamelgebouwen

OVERWEGEND GEDEELTE

Juridische grondslag en bevoegdheden

Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017 (B.S. 15 februari 2018), en latere wijzigingen, meer bepaald artikels 56 en 57, betreffende de bevoegdheden van het college van burgemeester en schepenen.

De wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen.

Het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (B.S. 19.12.2018)

Feiten, context en informatie

Ruimte voor bedrijvigheid is in Vlaanderen een schaars goed geworden. Recente publicaties van onder meer VLAIO en Voka tonen een steeds nijpender tekort van bedrijventerreinen aan. Het wordt hierdoor steeds moeilijker om bedrijven met een substantiële ruimtevraag aan plek te helpen op bedrijventerreinen. Dit effect wordt versterkt doordat vrijkomende percelen/gebouwen vanuit een vastgoedmatige benadering steeds vaker opgesplitst worden in kleinere percelen of units in bedrijfsverzamelgebouwen. Dit is niet per definitie negatief, dergelijk vastgoed kan een passende oplossing bieden aan kleine ruimtevragers en zo een substantieel deel van de markt bedienen. Wel is het belangrijk dat dit niet via een ongestructureerde wildgroei gebeurt. In Nederland, waar zich de laatste jaren een soortgelijke ontwikkeling heeft voorgedaan, waarschuwen onderzoekers van Stec Groep in 2024 voor de gevolgen van de "explosieve toename van kleinschalige bedrijfsunits op bedrijventerreinen". Deze ontwikkeling, die volgens de onderzoekers vooral ingegeven is door de interessante ontwikkelingsperspectieven van kleinschalige units (lage bouwkosten, relatief hoge huurprijzen en een gespreid risico op leegstand), gaat immers ten koste van grootschalige, niet-verweefbare activiteiten die kunnen fungeren als aanjager voor het bredere KMO-weefsel en die van strategisch belang zijn met het oog op maatschappelijke uitdagingen zoals de circulaire transitie. Ook in onze regio moeten we waken over het gevaar van schaalverkleining, zo stelt VLAIO in het recente rapport over economisch ruimtegebruik in Vlaanderen. Gelet op de aanstaande bouwshift zal er immers niet meer op grote schaal ruimte voor bedrijvigheid bijkomen. We moeten er dus voor zorgen dat er ook in de toekomst ruimte voor grootschalige en niet-verweefbare activiteiten beschikbaar blijft op de bestaande bedrijventerreinen. Dit betekent niet dat er geen plaats meer is voor bijkomende bedrijfsverzamelgebouwen of KMO-units, maar wel dat deze bij voorkeur worden ingepast op verweefbare- of overgangslocaties in de nabijheid van kernen.

Bovenstaande werd aan de raad van bestuur toegelicht van WVI toegelicht (zie ppt in bijlage) en door hen onderschreven (zie uittreksel in bijlage).

Tot op heden wordt een onderscheid gemaakt tussen het regionaal bedrijventerrein ten noorden van de N38 en ten zuiden van de N38. De locatie ten zuiden van de Noorderring onderscheidt zich van het regionaal bedrijventerrein ten noorden van de Noorderring. Ten noorden van de Noorderring wordt het regionaal bedrijventerrein voorbehouden voor ruimte voor regionale bedrijvigheid. Ten zuiden van de Noorderring wordt het regionaal bedrijventerrein gezien als een mix van regionale en lokale bedrijvigheid alsook ondersteunende functies en werden bedrijfsverzamelgebouwen hier ook overwogen. Echter, ter hoogte van de westzijde van het zuidelijk deel van het regionaal

bedrijventerrein is eveneens enkel bedrijvigheid aanwezig. In die zin is het onderscheid ten noorden en ten zuiden van de Noorderring achterhaald.

Op 12 november 2025 werd in het overleg met WVI voorgesteld om de schaalgrootte van de bedrijfskavels op het regionaal bedrijventerrein te beschermen en thv de grootte percelen geen verdere opdeling toe te laten richting kleinere units. Eenmaal bedrijfspercelen opgedeeld zijn ifv kleinere units, is de schaalvergroting vanuit de eigendomstitel niet meer realistisch.

Wel kan een bedrijfsverzamelgebouw nog overwogen kunnen worden op de rand van het bedrijventerrein, palend aan een woonzone (bv Reconversie Oostkaai). Dit mits de oppervlakte van de units voldoende gediversifieerd wordt. Er dient een gezonde mix van kleinere en grotere modules te worden aangeboden. Gezien het groot aantal vergunde bedrijfsverzamelgebouwen, in de afgelopen jaren werd 54.430 m² m² bvo aan bedrijfsunits vergund, alsook het groot aantal kandidaten die zoeken naar een bedrijfsruimte van ≥ 1.000 m² (68% van de vestigingsaanvragen bij WVI, wachtlijst oktober 2025), is de noodzaak er om aan te sturen op een mix richting grotere units.

Volgens de cijfers van WVI zijn er slechts 2 bedrijven met een kleinschalige ruimtevrage voor bedrijvigheid van 200 m² of minder en 4 bedrijven met een oppervlakte tussen de 200 m² en 300 m². Voor de kleinste units ligt het aantal kandidaten bijzonder laag. Dit type van aanvragen konden reeds of kunnen op korte termijn een locatie vinden binnen de reeds vergunde bedrijfsverzamelgebouwen. Daarnaast dient opgemerkt dat kleinere bedrijfsunits ook binnen het woonweefsel opgevangen kunnen worden bij de woning van de uitbater, bv Brugseweg 287: 300 m² atelier ifv koeltechniek, Brugseweg 399: 300 m² atelier ifv timmerwerken, Diksmuidseweg 309: 250 m².

Het aantal bedrijven met een ruimtevrage van 1.000 m² of meer is het grootst (68%).

Hierbij dient opgemerkt dat de bedrijfsruimte die wordt gevraagd een bruto oppervlakte of perceelsoppervlakte is. Er kan worden vanuit gegaan dat de vraag voor een bedrijfskavel van 1000 m² staat voor een bedrijfsunit van 600 m². Deze oppervlakte van een bedrijfsperceel kan op deze locatie via het GRUP Dehemlaan voor 75% bebouwd worden, dit is excl bouwvrije zone en groenbuffer van samen ca 15%. Dit betekent dat het bebouwings% op het volledige bedrijfsperceel ca 60% kan zijn. Er wordt hierbij opgemerkt dat het onwaarschijnlijk is om het bebouwings% van 75% te halen gezien meer oppervlakte oprit, laad- en loszone vereist wordt alsook de bovengrondse buffering voor hemelwater conform de nieuwe verordening extra ruimte vraagt. Toch is het belangrijk om de ruimtevrage voor een bedrijfskavel te vertalen naar de grootte van een bedrijfsunit (enkel brutovloeroppervlakte) en wordt 600 m² voorgesteld.

Conclusie

Om een antwoord te geven op de grootste vraag naar een oppervlakte bedrijfskavel van 1000 m², wordt voorgesteld om binnen het Regionaal Bedrijventerrein Ieperleekanaal geen schaalverkleining via nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen toe te laten, met uitzondering van de bedrijfskavels die palen aan het naastliggende woonweefsel.

Verder wordt meegegeven dat bij elke aanvraag:

- Voor deze bedrijfsverzamelgebouwen een mix qua oppervlakte aan te houden die afgestemd is op de vraag, dit houdt in dat er voldoende diversificatie voorzien wordt waarbij eveneens grote units worden voorzien.
- Ruimte dient voorzien voor laden en lossen op eigen terrein.
- De nieuwe watertoets (nieuwe Gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater) dient voldaan door voldoende ruimte voor bovengrondse buffering en infiltratie.
- Het maximaal bezettings- en verhardingspercentage conform de stedenbouwkundige voorschriften dient nageleefd.
- Elke vorm van publiciteit is omgevingsvergunningsplichtig.

BESCHIKKEND GEDEELTE

Op basis van deze overwegingen besluit het college:

Artikel 1. om binnen het Regionaal Bedrijventerrein Ieperleekanaal geen schaalverkleining via nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen toe te laten, met uitzondering van de bedrijfskavels die palen aan het naastliggende woonweefsel.

Artikel 2. bij een aanvraag voor een bedrijfsverzamelgebouw dient voldaan te worden aan volgende randvoorwaarden:

- Voor deze bedrijfsverzamelgebouwen een mix qua oppervlakte aan te houden die afgestemd is op de vraag, dit houdt in dat er voldoende diversificatie voorzien wordt waarbij eveneens grote units worden voorzien.
- Ruimte dient voorzien voor laden en lossen op eigen terrein.
- De nieuwe watertoets (nieuwe Gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater) dient voldaan door voldoende ruimte voor bovengrondse buffering en infiltratie.
- Het maximaal bezettings- en verhardingspercentage conform de stedenbouwkundige voorschriften dient nageleefd.
- Elke vorm van publiciteit is omgevingsvergunningsplichtig.

Gedaan in zitting van 1 december 2025

De Algemeen directeur,
(get) STEFAN DEPRAETERE

De Burgemeester,
(get) KATRIEN DESOMER

Voor eensluidend verklaard afschrift,

Bij bevel
Algemeen directeur
STEFAN DEPRAETERE

Burgemeester
KATRIEN DESOMER