



## **Opschrift**

Vergadering van 15 april 2026

Nummer: 2026\_MV\_00299

Onderwerp:

**Mondelinge vraag van raadslid Stijn De Roo: Ruimte voor ondernemen in Gent**

Raadslid(-leden):

Stijn De Roo - CD&V

Bevoegd: Christophe Peeters

## **Omschrijving van de vraag**

**Toelichting:**

Gent is een stad in volle groei. Verdere verdichting is een beleidskeuze.

Bij ondernemers leeft bezorgdheid over het risico dat die verdichting – en de hogere rendabiliteit van woonontwikkelingen – kan leiden tot verdringing van economische functies zoals ateliers, kmo's, logistiek, kantoren en vrije beroepen.

In de beleidsnota staat daarover: "In een groeiende stad als Gent neemt de druk op de beschikbare ruimte toe, vaak door bestemmingen die sneller renderen. Het blijft essentieel om de huidige economische ruimte maximaal te beschermen en te zoeken naar bijkomende mogelijkheden."

In haar antwoord op het advies van de adviesraad Ondernemen erkent het stadsbestuur de nood om economische ruimte te beschermen én uit te breiden, en stelt zij dat verschillende studies wijzen op een mogelijk tekort aan ruimte voor kantoren, maakindustrie en kennisbedrijven binnen enkele jaren. De stad geeft ook aan dat schaarse ruimte efficiënter moet worden benut en dat men "het juiste bedrijf op de juiste plek" wil krijgen.

Ik had van de schepen graag een antwoord gekregen op volgende vragen.

**Vraag:**

1. Op welke manier zal de stad vorm geven aan de doelstelling in de beleidsnota over ruimte voor ondernemen?
2. Op welke studies baseert de stad zich voor de inschatting dat binnen enkele jaren een tekort zal ontstaan, en kan de schepen de belangrijkste conclusies en ruimtelijke implicaties daarvan samenvatten?
3. Welke instrumenten zet de stad in (of plant zij in te zetten) om te vermijden dat verdichting en woonontwikkeling economische functies verdringen?

4. Wat bedoelt de stad concreet met “het juiste bedrijf op de juiste plek” en hoe zal ze die afweging maken?

## **Antwoord**

1. **Op welke studies baseert de stad zich voor de inschatting dat binnen enkele jaren een tekort zal ontstaan, en kan de schepen de belangrijkste conclusies en ruimtelijke implicaties daarvan samenvatten?**

De Stad Gent laat iedere 3 jaar zelf een studie uitvoeren over de vraag- en aanbodzijde van 6 economische sectoren: Landbouw, Grootschalige kleinhandel, Leisure, kantoren, Kennisbedrijvigheid en productie/logistiek (excl. havenactiviteiten). In 2021 werd hiervoor het studie bureau Idea Consult aangesteld, in 2024 hebben op basis van de aangereikte methodiek zelf een update van de cijfers opgemaakt. In 2027 voorzien we een nieuwe opdracht om de trends, evoluties en toekomstige ruimtegebrek of (-overschot) te berekenen van deze sectoren. In 2021 en 2024 werden deze cijfers telkens op de commissie gebracht zodat alle gemeenteraadsleden hiervan ook op de hoogte worden gebracht.

Daarnaast volgen we ook bovenlokale studies op met een rechtstreekse impact op Gent. Zo maakten VOKA en VLAIO de afgelopen jaren grondige analyses over het gebrek aan voldoende bedrijfsruimte in Vlaanderen, Oost-Vlaanderen en specifiek voor Gent. Op basis van de huidige analyses kunnen we kort per sector de conclusies weergeven. De analyses zijn samengesteld uit trends, reële cijfers, tewerkstellingsgroei, ambities en data over huidig economische ruimte en plannen.

- **Landbouw:** Afgelopen decennia is gronden in landbouwgebruik en landbouwbestemming in Gent drastisch gedaald. Landbouwers hebben deze gronden nodig voor de verdere leefbaarheid van hun onderneming. In de landbouwvisie die door de gemeenteraad werd goedgekeurd, staat dat we landbouwgronden maximaal moeten beschermen.

- **Grootschalige kleinhandel:** We zien nog een jaarlijkse kleine groei in de sector (vooral bij voeding – andere sectoren krimpen) maar deze groei kan perfect worden opgevangen door intensiever ruimtegebruik.

- **Leisure:** Idem als bij grootschalige kleinhandel. De kleine groei kan worden opgevangen binnen huidige ontwikkelingen. Hier speelt wel betaalbaarheid een grote rol bij de verdere uitbouw.

- **Kantoren:** Ondanks de signalen dat de kantorenmarkt na Corona wat is stilgevallen, zien we nog steeds een relatief grote vraag in Gent. Bovendien moet door wetgeving en stijgende energiekosten, het verouderd kantoorpatrimonium in Gent verder worden gerenoveerd. Met de huidige aannames schatten we een tekort aan kantoorruimte in Gent tegen 2031/2032.

- **Kennisbedrijvigheid:** De sterkst groeiende sector in Gent met heel duidelijke groei-ambities. De beschikbare ruimte voor labo's en kennisbedrijven neemt af. Daarom moeten we maximaal inzetten op het optimaliseren van bestaande ruimte (vb. Technologiepark Ardoyen) maar ook op de creatie van nieuwe ruimte. We schatten een tekort vanaf 2031.

- **Maakbedrijven, productie en logistiek (excl. haven):** Er is een jaarlijkse vraag in Gent van 10ha bijkomende industriegrond. Hiervan zou ongeveer 4ha verweven kunnen worden in het stadsweefsel. De overige vragen zijn specifiek voor gebufferde bedrijventerreinen. We zien hier op vandaag al een tekort ontstaan met een piek tegen 2030. Bijkomende ruimte (bedijventerreinen en verweven sites) zijn noodzakelijk om de vraag op te vangen.

## 2. Welke instrumenten zet de stad in (of plant zij in te zetten) om te vermijden dat verdichting en woonontwikkeling economische functies verdringen?

- Voornaamste actie is de verankering van economische ruimte in RUP's (vb. Afrikalaan, Arsenaal (in opmaak), The Loop, ...)
- Daarnaast willen we als Groep Gent ook zelf economische ruimte ontwikkelen (Lübeck, Wondelgemse Meersen, Kiekenbosstraat, 3<sup>de</sup> wetenschapspark)
- We ondersteunen ontwikkelaars van economische ruimte in hun ontwikkelingsproces (vb. samenwerking in kader van brownfieldconvenant – voortrajecten) en werken actief mee aan matchmaking van ruimtezoekers met ruimte-aanbieders (jaarlijks krijgt de Dienst Economie meer dan 500 ruimtevragen)
- We hebben duidelijke visies op economische ruimte (beleidsmatig gewenste ontwikkelingen) – Visienota Detailhandel, Visienota kantoren, Visienota grootschalige logies, ... maar ook stedenbouwkundige kaders: Bouwblokvisie – nota ruimtelijk rendement (met bescherming kwetsbare stedelijke functies zoals kantoren, maakeconomie, ...)
- De bouwblokvisie als beleidsmatige gewenste ontwikkeling heeft de afgelopen jaren ook zijn effect en nut bewezen waarbij naast verluchten en ontpitten van dens bebouwde binnengebieden in de 19<sup>e</sup> en 20<sup>ste</sup> eeuwse gordel ook ruimte is gebleven voor integratie en verweving met kleine economische invullingen.
- Ruimte voor economie wordt meegenomen in de oefening rond de harmonisering van kaders waarbij we vooral rond knooppunten het economisch potentieel zien.
- Duidelijke ambities uit Ruimte voor Gent worden verder ook in de praktijk omgezet met als doelstelling “juiste bedrijf op de juiste plaats”

## 3. Wat bedoelt de stad concreet met “het juiste bedrijf op de juiste plek” en hoe zal ze die afweging maken?

Niet ieder bedrijfsprofiel past op gelijke welke plaats. Zo hebben bedrijven met zware mobiliteitsnaden of potentiële milieuhinder, nood aan een gebufferde plaats langsheen een gewestweg en weg van bewoning. Andere bedrijven kunnen zich echter makkelijk inpassen in het stedelijk weefsel. Uit studies van VLAIO blijkt dat 20 à 30% van de bedrijven op een bedrijventerrein daar niet thuishoren. Door een strikter vergunningsbeleid en een gerichte matchmaking willen we actief inzetten op het vrijwaren van die bedrijventerreinen. Dit houdt ook in dat er plaats moet komen voor minder hinderlijke bedrijven en deze ruimtes creëren we als Stad momenteel volop aan o.a. de Afrikalaan en Arsenaalsite.

Ook voor detailhandel, kantoren en zelfs nightlife-ondernemers, zoeken we in de Stad Gent de goeie balans tussen levendigheid en leefbaarheid. Clusteren waar nodig (vb. grote kantoren nabij stationsomgevingen) en soms spreiden om overlast te vermijden.

Ieder bedrijfsprofiel heeft zijn eigenheid. Door in gesprek te gaan (vb. tijdens voorbesprekingen) zien we welke opportuniteiten of mogelijke pijnpunten er zijn en gaan we hiermee als organisatie mee aan de slag.

#### **4. Op welke manier zal de stad vorm geven aan de doelstelling in de beleidsnota over ruimte voor ondernemen?**

- We gaan zelf actief aan de slag om economische ruimte zelf te ontwikkelen (via vb. Sogent)
- Begeleiden ontwikkelaars van economische ruimte (trajectbegeleiding, inrichtingsstudies, matchmaking, ...)
- Stimuleren en inspireren van ontwikkelaars rond ruimtelijk rendement (stapelen, verdichten, verweven, ...)
- Gaan regelmatig in gesprek met ontwikkelaars, middenveldorganisaties (vb. Embuild, Voka, ...)
- Bestrijden leegstand via belastingen maar ook positieve stimulansen om ruimte actief weer op de markt te krijgen.

Belangrijke voorwaarde om bedrijven naar de Stad te krijgen = positief ondernemersklimaat

- We bewaken de randvoorwaarde voor economische ontwikkelingen (vb. mobiliteit, parkeren, milieu, tewerkstelling, ...)
  - We richten deze legislatuur een one-stop shop op voor ondernemers waar ze ook terecht kunnen voor hun stedenbouwkundige vragen (=uitbreiding van het OOG).
  - We hebben een adviesraad ondernemers ingesteld om de Stad Gent te adviseren over o.a. economische thema's of thema's met impact op ondernemen. Via deze adviesraad willen we ons beleid meer toetsen op ondernemersvriendelijkheid.
-