



Whitepaper

Optimaal ruimtegebruik in een logistieke omgeving

Juni 2025



Introductie

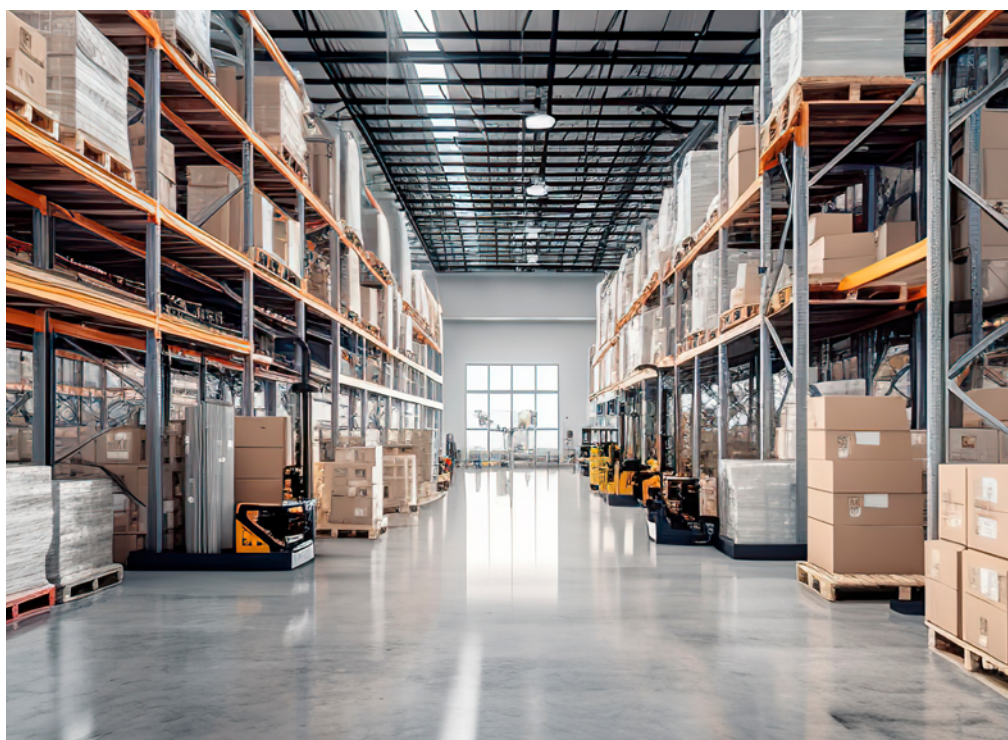
Is er nog ruimte voor logistieke groei?

De druk op ruimte in Vlaanderen neemt almaar toe. De bevolking groeit, bedrijven clusteren vaker samen, en tegelijk worden de vereisten voor duurzaamheid en leefkwaliteit strenger. Dat vraagt om een fundamenteel andere manier van denken over ruimtegebruik. Ook in de logistieke sector.

Het klassieke model waarbij een bedrijf zijn eigen terrein uitbaat, botst op zijn grenzen. Dus stelt zich de vraag: hoe kunnen we logistieke ruimte slimmer, intensiever en toekomstgerichter benutten? Zijn gedeelde bedrijfsterreinen een realistisch alternatief? Wordt hoogbouw de norm?

Samen met LogiVille, een business unit van VIL, bracht POM Antwerpen een diverse groep van professionals samen: logistieke dienstverleners en retailers, designers, vastgoedontwikkelaars, technologieleveranciers en beleidsmakers. Tijdens een energiek rondetafelgesprek, verkenden zij het potentieel en de knelpunten van optimaal ruimtegebruik.

In deze whitepaper bundelen we de beste inzichten. Het toont de urgentie van de uitdaging, maar ook de kracht van samenwerking en innovatie. Want ruimte is schaars en hoe we ermee omgaan, bepaalt mee onze economische en maatschappelijke toekomst.



Deelnemers aan de round table

Maak kennis met onze diverse groep van logistieke dienstverleners en retailers, designers, vastgoedontwikkelaars, technologieleveranciers en beleidsmakers. Samen brachten ze heel wat ideeën op tafel over hoe we logistieke ruimte slimmer en toekomstgerichter kunnen benutten.



POM Antwerpen round table

- **Miranda Coppens**
Algemeen Directeur POM Antwerpen
- **Eric Frijters**
Founding Partner/Director FABRICations
- **Liesbeth Geysels**
Algemeen Directeur VIL
- **Ines Keulemans**
Associate Real Estate Deloitte
- **Pieter Lesage**
Partner Superellipse
- **Paul Van Nuffel**
Manager LogiVille (moderator)
- **Brecht Van Hooste**
Project Manager Colruyt Group
- **Ansfrid Vanlerberghe**
Transport Manager DHL Express België
- **Isabelle Verdonck**
Project Manager POM Antwerpen
- **Thomas Vercammen**
Logistic Automation & Innovation Manager
Toyota Material Handling
- **Andreas Vermost**
Head of Development BE & LU, WDP

Het gesprek

Inzichten uit de praktijk

Een roundtable werkt pas wanneer uiteenlopende perspectieven elkaar ontmoeten. Deelnemers brachten hun eigen ervaringen mee, maar vonden elkaar in gedeelde ambities. Eén ding werd snel duidelijk: ruimte-efficiëntie is geen keuze meer, maar een noodzaak.

De vraag is niet of er iets moet veranderen, wel hoe snel en slim we dat doen. We nemen je graag mee door 5 belangrijke thema's:



1. Ruimtelijke ordening en gedeeld gebruik

Zijn individuele percelen nog van deze tijd? Steeds meer spelers erkennen het potentieel van gedeelde logistieke infrastructuur. Zo worden in bepaalde gevallen al parkeerplaatsen of laadinfrastructuur gemeenschappelijk ingezet, maar dat blijft voorlopig kleinschalig.

Het delen van ruimte vraagt meer dan infrastructuur. Er zijn juridische, financiële en operationele vragen. Wie draagt de verantwoordelijkheid? Hoe wordt toegang geregeld? Wat met confidentiële goederenstromen of sectorale vereisten zoals temperatuurcontrole?

Toch zijn er kansen. Denk aan gedeelde parkeertorens, tijdelijke bezetting via time slots of gemengd gebruik tussen bedrijven met complementaire noden. Bedrijven met specifieke machines die niet gebruikt worden tussen 9u en 17u, zouden bijvoorbeeld door andere bedrijven ingezet kunnen worden. Uiteraard met de nodige IT-security voorzorgen. Leegstaande ruimtes kunnen tijdelijk onderverhuurd worden aan bijvoorbeeld start-ups.

We blijven in Vlaanderen hangen in het idee van het 'eigen terrein'. Maar als we willen verduurzamen, moeten we durven samenwerken.

Ook de rol van lokale besturen is cruciaal. In de praktijk lopen veel projecten vast op vergunningen, planologische beperkingen of gebrek aan afstemming. De oproep van de groep: creëer ruimte om te experimenteren met nieuwe vormen van ruimtelijke ontwikkeling, en laat publieke actoren optreden als matchmaker.

2. Hoogbouw als antwoord

Hoogbouw is een logisch antwoord op schaarse ruimte, zeker in stedelijke regio's of zones met veel logistieke activiteit. De technologie is er, de nood ook. En met de grondprijzen die steeds duurder worden, lijkt het een goed alternatief.

Toch blijkt de realiteit complexer. Meerlagige gebouwen zijn duurder in opstart en vragen om specifieke infrastructuur. Wat doe je met een gebouw van 14 meter hoog als de huurder na 10 jaar vertrekt? Wat met herbruikbaarheid, veiligheid of de integratie van automatisatie?

De conclusie is genuanceerd: hoogbouw is niet dé oplossing, maar één van de opties. Voor specifieke functies zoals diepvriesopslag of fijnmazige distributie is hoogte een evidentie. In andere gevallen kan een slim ontwerp met mezzanines of hybride zones voldoende zijn. En ook modulair bouwen kan een oplossing zijn om kosten te verspreiden.

Kleine drempel: ruimtelijke wetgeving laat vaak niet toe om hoog te bouwen. En daar laten we kansen liggen. Bedrijven kiezen er meer en meer voor hun distributie in Nederland of Noord-Frankrijk te vestigen. Vlaanderen mag dus niet achterblijven.

Tijdens de round table klonk alvast een oproep tot meer standaardisering in de logistieke bouw. Zou een minimale bouwhoogte kunnen bijdragen aan meer flexibiliteit? Tijd om met alle partijen rond de tafel te zitten.



Met de grondprijzen die duurder worden, lijkt hoogbouw een goed alternatief.



3. Technologie als catalysator

Slim ruimtegebruik vraagt slimme technologie. Automatisering maakt het mogelijk om compacter, sneller en veiliger te werken, zeker in hoogbouw.

De deelnemers deelden uiteenlopende voorbeelden van mobiele robots, geautomatiseerde sorteervloeren, sensortechnologie en dataplatformen die stock, transport en energiegebruik op elkaar afstemmen.

Maar technologie is geen doel op zich. Flexibiliteit, schaalbaarheid en aanpasbaarheid zijn cruciaal. De noden van vandaag zijn niet noodzakelijk die van morgen.

Ook in oudere gebouwen kan automatisering helpen om zones efficiënter te benutten. En data delen tussen bedrijven kan helpen om ruimte (en infrastructuur) dynamisch te beheren.

Uiteraard moet hier rekening gehouden worden met data-privacy, daarom kies je best voor een derde, neutrale partij.



Slimmer omgaan met ruimte is evenveel een digitale als een fysieke oefening.

4. Beleid en regelgeving

Wat met de overheid? De roep om eenvoud, snelheid en duidelijkheid in regelgeving klonk luid. Innovatieve projecten stuiten te vaak op starre regels, trage procedures of gebrek aan consistentie.

Een terugkerende frustratie: duurzame hoogbouw mag niet altijd, maar inefficiënt ruimtegebruik blijft toegelaten. Waarom geen positieve incentives voor gedeeld gebruik of circulaire ontwikkeling? De deelnemers waren het unaniem eens: een beleid dat stimuleert in plaats van bestraft, levert het meeste op.

Tegelijk groeit het besef dat overheden vaak wel mee willen, maar ook botsen op historische kaders en versnipperde bevoegdheden. De suggestie: Waarom niet werken met regelluwe zones? Of versoepel tijdelijke vergunningen en beloon projecten die aantoonbaar bijdragen aan duurzaam ruimtegebruik.

5. De impact van cultuur en mentaliteit

Naast regels en techniek is er natuurlijk ook de shift in mentaliteit. In veel gevallen is het collectieve denken nog beperkt. Eigenaarschap, autonomie en risicoaversie houden innovatieve oplossingen tegen.

Maar tegelijk beweegt er iets. Meer bedrijven willen samenwerken, zoeken naar partners, of kijken naar gemengd gebruik.

Zo kunnen terreinen zelfs een maatschappelijke rol spelen. In het Nederlandse Veldhoven is er een succesvolle case van een bedrijventerrein dat omringd wordt door woningen. Met op het dak een voetbalveld, waar de lokale jeugd zich kan uitleven.

Publieke spelers beseffen dat ze een brugfunctie kunnen vervullen. Door iedereen samen te brengen, testprojecten te ondersteunen of zelf nieuwe modellen uit te proberen, kunnen ze verandering versnellen.



POM Antwerpen is dan ook altijd op zoek naar boeiende cases om in te kunnen ondersteunen. In Bornem wordt bijvoorbeeld gewerkt aan een buitenruimte met groen en zitgelegenheid, zodat er buiten kan worden vergaderd of even tot rust gekomen. Bij Mainfreight in Evergem werd dan weer een serre ingericht als vergaderruimte in openlucht om letterlijk 'outside the box' te denken.

In de toekomst wil POM dergelijke elementen nog sterker integreren in haar sites. Denk aan sportveldjes, kleine parkjes of wandelpaden die niet alleen de leefkwaliteit verhogen, maar ook het terrein een maatschappelijke functie geven. Zo evolueren logistieke omgevingen naar plekken waar werk, welzijn en omgeving harmonieus samengaan

Take-aways en aanbevelingen

Wat we meenemen:

- **Ruimte delen loont, maar vraagt durf en structuur**
Heldere afspraken, IT-ondersteuning en neutraal databeheer maken gedeeld gebruik realistisch.
- **Hoogbouw is geen doel, maar een kans**
Slim inzetten op hoogte verhoogt de efficiëntie, zeker in combinatie met automatisatie en flexibiliteit.
- **Technologie maakt het waar**
Zonder digitalisering kunnen we ruimte, energie en infrastructuur niet optimaal benutten.
- **Spelen met de regels**
Experimenteer met uitzonderingsregimes en beloon circulair, gedeeld of modulair bouwen.
- **De overheid als regisseur**
Lokale en regionale besturen spelen een sleutelrol: als facilitator, partner én versneller.

Slotwoord

Slim ruimtegebruik is vandaag geen nice-to-have meer. Het is een absolute voorwaarde voor een leefbare, veerkrachtige en duurzame economie.

Met deze whitepaper willen POM Antwerpen en LogiVille niet alleen inspireren, maar ook activeren. Door samen te werken, te testen en kennis te delen, kunnen we de logistieke ruimte opnieuw betekenisvol invullen.

We nodigen bedrijven, ontwikkelaars en overheden uit om samen met ons verder te bouwen.





Galileilaan 3, 2845 Niel
+32 3 206 20 20
info@logiville.be
logiville.be

Contact