

FOCUS THEMA

De doenders van West-Vlaanderen: over paarse sproeten en de onstilbare honger voor bedrijfsgrond

Harde werkers zijn ze, de West-Vlamingen. Een ongekende naarstigheid op het land, in de handel en de industrie. Wie zonder werk valt, heeft hier snel een job. Door de sterke vergrijzing, de lage werkloosheidsgraad en de stijging van het aantal vacatures, heeft West-Vlaanderen een grote arbeidskrapte: vacatures raken niet ingevuld. Het zijn dan ook vooral de meer kwetsbare profielen die achterblijven.

Daarom kijkt de Provincie, samen met partners als de POM, steeds meer over de grens. Hengouwen heeft – net als Noord-Frankrijk – een ander arbeidsmarktprofiel. Steeds meer arbeiders komen van over de taal- of landgrens. In 2017 stelt men op de Provinciale Commissie Ruimtelijke Ordening (ProCoRo) dat bij aanwervingen in Tielt 2/3 de van de sollicitanten uit Frankrijk komt (Procoro 05012017).

Maar stilaan raakt de ruimte voor ondernemen ook op. Van de bebouwde ruimte in West-Vlaanderen is 17,7% bestemd voor bedrijvigheid, terwijl dat voor Vlaanderen gemiddeld 15,6% is. We bouwen dus ten opzichte van het binnenland meer bedrijven dan huizen en scholen. Het is vechten om een plaatsje in West-Vlaanderen.

Samen met de zoektocht naar meer natuur (slechts 4,4% van West-Vlaanderen is Europees beschermde natuur en een 3% is bos) en de druk op de landbouwgronden, zijn de ambities van West-Vlaanderen groter dan de provincie zelf. De relatief beperkte ambitie voor natuur en bos tempert wel de druk enigszins: waar de druk om de bedrijventerreinen uit het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan van 2014 te realiseren behoorlijk hoog is, hebben we nog geen actie mogen waarnemen in de realisatie van de natuurverbinding of extra N2000-gebieden in onze provincie, buiten de groene assen waar nu de functionele/recreatieve fietsroutes lopen. Voor N2000 hebben we, net als voor VEN, nog 30.000 ha te plannen in Vlaanderen. Nochtans heeft ook de West-Vlaming recht op natuur.

Doenders doen maar wat?

De ring rond Anzegem heeft in 2021 de temperatuur in het Zuiden van West-Vlaanderen naar een kookpunt gebracht. Het voorstel om Anzegem-centrum te ontlasten van het zware verkeer en hiervoor een nieuwe weg aan te leggen in het quasi ongeschonden landschap, deed de gemoederen van natuurminnend en landbouwend West-Vlaanderen behoorlijk oplopen. De industrie zag de ringweg echter als een noodzakelijke stap om de verkeersdruk weg te nemen uit het centrum. De vraag is: hoe is het zover kunnen komen dat zoveel gemeenten een ring, of verbreding van de wegen nodig hebben? “Paarse sproeten”, fiscale inkomsten, benutting van de oppervlakte en behoefteberekening wijzen de weg. We bouwen overal en lossen de problemen later op.

Paarse sproeten

Paarse sproeten zijn zonevrije bedrijven die via een planologisch attest aan uitbreiding kunnen doen. Tussen 2017 en 2019 werden 64 planologische attesten aangevraagd in West-Vlaanderen. Dit, tegenover 14 in Limburg en 43 in Oost-Vlaanderen (de eerstvolgende na onze provincie). Oost-Vlaanderen kende er in die zelfde periode evenwel 29 toe, terwijl dat voor West-Vlaanderen (nu de opvolger) 24 waren. Telkens opnieuw gaat het om bedrijven die organisch gegroeid zijn en niet steeds op plaatsen die goed bereikbaar zijn. Voorbeelden als Aviko in Proven, Structo in de Brugse polders, Galloo in Menen en de wildgroei aan

bedrijven aan de invalswegen van Roeselare zijn legio. Telkens opnieuw krijgen bedrijven de mogelijkheid om uit te breiden, ook op niet goed ontsloten sites en veelal tegen woonkernen aan. En dit heeft gevolgen voor zowel de mobiliteit als de leefbaarheid.

Fiscale inkomsten

Een gemeente wil niet alleen tewerkstelling op eigen grondgebied garanderen. Gemeenten zijn eveneens op zoek naar nieuwe middelen gezien de verschuiving van bevoegdheden van Vlaanderen richting gemeentebesturen. Daarnaast lopen de gemeentefusies in West-Vlaanderen minder vlot dan in het binnenland. Beide zorgen voor een veelal ongebreidelde ambitie als het gaat om inrichten van nieuwe bedrijventerreinen.

Als gemeenten dan niet willen samensmelten: is er dan geen instrument voor samenwerking tussen gemeenten? Ja hoor: de intercommunale. De WVI, bijvoorbeeld, startte in 2013 een proefproject met Vleteren, Lo-Reninge en Alveringem, om te kijken of de herverdeling van de fiscale inkomsten een werkbare optie zou kunnen zijn. Maar op vandaag heeft dit nog niet tot ruimtelijke resultaten geleid. De lasten zouden voor de gemeente met het bedrijventerrein zijn en de lusten voor de samenwerkende gemeenten. Exit goed idee. Het wordt wachten op gemeentefusies voor gebundelde bedrijvigheid.

Want het is niet eenvoudig om de inkomsten te lossen. De directe inkomsten kan men -als de gemeente (of de intercommunale) de ontwikkeling voor zich neemt- halen uit de verkoop van uitgeruste kavels, de recuperatie van de BTW en de subsidies voor studie- en aanlegkosten. Structureel brengen de bedrijventerreinen ook de onroerende voorheffing, personenbelasting, gemeentefonds en specifieke gemeentelijke belastingen (op bedrijven en/of gezinnen) met zich mee.

Voor een gemiddeld nieuw bedrijventerrein van 5ha met een gemiddelde kavelgrootte van 2000m² en een tewerkstelling van 20 werknemers/ha, zal de gemeentekas in totaal over 50 jaar een positief saldo van ongeveer 880.000 euro overhouden. De grootste inkomstenbron hierbij is deze via de verkoop van de bouw kavels. Moest het gemeentebestuur echter kiezen voor een ontwikkeling door een derde (private of publieke) ontwikkelaar, dan zou dit positief saldo over 50 jaar beperkt zijn tot ca. 220.000 euro zijn.

In dit scenario zijn de belangrijkste structurele inkomstenbronnen de onroerende voorheffing ('Concepten en instrumentarium voor financiële verevening tussen lokale overheden in relatie tot ruimtelijk beleid', 2015).



Benutten van de oppervlakte

In 2021 stonden 524 West-Vlaamse bedrijven leeg of waren ze ernstig verwaarloosd. In het totaal staan 336 hectare – ofwel 672 voetbalvelden – aan bedrijfsruimten leeg of zijn ze verwaarloosd (parlementaire vraag Brecht Warnez). Een behoorlijk getal, wetende dat leegstand van huurgebouwen niet wordt meegeteld.

In behoefteberekeningen wordt slechts in twee dimensies gerekend: enkel de oppervlakte. Dit, hoewel het bedrijfsvolume van tel is. Heel wat van onze bedrijven bestaan uit één laag. De maximale hoogte en de benutting van de ruimte boven het bedrijf worden veelal beperkt via de stedenbouwkundige voorschriften.

Uiteraard zijn grote hoogten niet overal gewenst, maar het per definitie uitsluiten van de 'derde' dimensie houdt geen rekening met de kansen om verticale processen uit te werken. Het bedrijf Poco Loco in Roeselare doet dit bijvoorbeeld wel.

Ruimte kan je besparen door in de hoogte te werken, maar ook door processen en diensten af te stemmen. Wat nu al gebeurt voor waterbuffers, namelijk het gezamenlijk inrichten bij de aanleg van het bedrijvenpark, kan eveneens voor parkeerplaatsen, restaurants en vergader-



ruimte. Ook machines kan je delen. Daarnaast zijn steeds meer bedrijven – tijdens corona- aan het experimenteren gegaan met thuiswerk. Dat maakt dat heel wat kantoorruimte onderbenut is en vlot op de markt zou moeten kunnen komen.

Ruimte kan je ook besparen door functies die niet op een bedrijventerrein thuishoren terug naar de kernen te brengen: kleinhandel, kantoren, kleinere productiesites,... ze brengen leven in een woonkern.

En de goede ligging?

Bij de voorstelling van de behoefteberekening voor bedrijventerreinen in West-Vlaanderen gaf het bureau REBEL aan dat de ideale ligging deze bij een goed ontsloten weg moest zijn. Maar bedrijven die dan toch nog verweven liggen met de kernen, willen op vandaag verhuizen omwille van het parkeerbeleid van de West-Vlaamse gemeenten. Hoewel dit tot nu toe toch vrij gewillig was. Zo opende de Stad Brugge in april de grootste ondergrondse parking van het land, net in het centrum. Een sterk voorbeeld van een verouderd beleid is het kantorencomplex in Rumbeke, naast de E403, waarbij kantoren volledig auto-afhankelijk ingepland werden. Een zelfde beweging in Brugge, waar een headquarterzone én een kantorensite

(voor wetenschappelijk onderzoek) worden gepland in het verlengde van deze autostrade, weg van het treinstation. Al moet hierbij wel de kanttekening gemaakt worden dat het openbaar vervoer in West-Vlaanderen niet bij de toppers behoort.

Water: de sturende factor(?)

Watertekorten: het is een jaarlijks fenomeen. Het is een open deur in trappen als we stellen dat water een sturende factor moet zijn bij de locatiekeuze van een bedrijventerrein. Grote watervragende industrieën hebben nu al moeite om voldoende water te vinden in West-Vlaanderen en daar waar ze aan het openbaar net hangen, is het de drinkwatermaatschappij die met het zweet des aanschijns zoekt naar alternatieve bronnen. De oorzaak van dit alles is niet de klimaatverandering alleen. Het watersysteem is grondig verstoord door het volbouwen van het landschap en het draineren van akkers, moerassen en gronden die infiltrerend kunnen zijn.

Onze bedrijventerreinen zijn hiervan een goed voorbeeld. Bij het 'bouwrijp' maken van de kavels wordt eerst tabula rasa gemaakt van het aanwezige landschap en de natuurwaarden. De oppervlakte wordt op een economisch optimale wijze verdeeld in aparte kavels en voorzien

van een waterbak, om het teveel aan water tijdelijk op te vangen. De kubussen worden bedrijven en de restruimte gras met wat bomen. Ruimte voor infiltratie en herstel van het watersysteem, noch groene dooradering worden structureel voorzien (buiten de parkeervakken). Dit verandert stilaan, maar nog niet grondig. Voorbeelden van bouwen met de fysische en natuurlijke omgeving hebben we nog niet in West-Vlaanderen.

Nochtans geeft de Provincie, net als de ProCoRo, aan dat water een sturende factor moet zijn in het vastleggen en ontwikkelen van harde bestemmingen. Op vandaag is water slechts een restproduct dat moet gebufferd worden.

Ambities voor West-Vlaanderen: 430 hectare uit Vlaamse reserve

Dat Vlaanderen op bedrijfsvlak behoorlijk genereus is voor onze provincie, bewijst de reservering van 430 van de 1.400 hectare uit de Vlaamse reserve (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen) voor bedrijvigheid. De Provincie mag dit pakket gebruiken als ze aan vier voorwaarden voldoet: er moet een aangetoonde behoefte zijn, de bestaande en nog niet ontwikkelde bedrijfsgronden moeten ontwikkeld worden, de nieuwe bedrijventerreinen moeten 'duurzaam' ontwikkeld worden en de principes van zuinig ruimtegebruik moeten worden toegepast én men moet effectieve locaties aanduiden waar de realisatie van de terreinen zal gebeuren. Wanneer aan uitbreiding wordt gedaan, moet tegelijk onderzocht worden waar dit gecompenseerd (door te ontharden, door woonuitbreidingsgebied te schrappen,...) kan worden, zo luidt het.

Eind 2017 gaf toenmalig minister Schauvliege aan dat de West-Vlaanderen aan de eerste drie voorwaarden voldeed: nu de locaties nog.

Naast de opstart van de heractivering van onderbenutte sites en het opzetten van een traject rond intensievere benutting van bedrijventerreinen (Saving Space), startte de Provincie dan ook met het afbakenen van 9 subregio's. Dit, onder andere op basis van de afstand waarbinnen een bedrijf wil verhuizen, tewerkstellingsinformatie en de activiteit van de vestigingen. De verhuisafstand wordt ingeschat op een 10 km. De negen regio's zijn –weinig verrassend: Brugge, Tielt, Roeselare, Ieper, Oostende, Torhout, Veurne, Waregem en Kortrijk. De grotere steden gaan voorop in de vraag naar ruimte: Brugge 174 ha, Roeselare 160 ha, Kortrijk 135 ha en Waregem 102 ha (bron: https://bestanden.west-vlaanderen.be/rup/publiek/B_070_Bedrijvigheid/Website_beelden/Behoefte_bedrijvent_BR_RO_WA.JPG)

Elke gemeente binnen de zoekzones kreeg de kans om een aantal sites voor te stellen. Deze



sites werden door de Provincie beoordeeld op het passen binnen het provinciaal beleidskader bedrijvigheid, ze mogen niet in aanmerking komen om nu al te ontwikkelen (je kan een terrein maar één keer ontwikkelen), ze mogen niet reeds binnen het Ruimtelijk Structuurplan van West-Vlaanderen 2007-2012 ontwikkeld worden (de vergeten bedrijventerreinen) en ze mogen in het verleden geen negatief milieueffectenrapport gekregen hebben. Er lopen daarnaast nog andere ruimtelijke uitvoeringsplannen voor bedrijventerreinen die in een verleden aangeduid werden, zoals Menen – West (nu gekend onder Menen –Wervik).

De West-Vlaamse Milieufederatie trekt het proces voor de milieu- en natuurbeweging. Samen met de regionale groepen, werd de eerste lijst aan een screening onderworpen en hebben we zowel aan de deputatie als binnen de ProCoRo de eerste bezwaren laten kennen.

Opvallend is dat in de eerste lichting – de voorstellen van de gemeenten- heel wat open ruimte gebieden, vogelrichtlijngebied, waterrijke zones



© Peter hantson

en herbevestigde agrarische gebieden werden opgenomen. Het is evident dat daar sterk op gereageerd werd. Typisch ook de aansnijding van nieuwe gebieden langs nieuwe wegen. Men lijkt vergeten te zijn dat men met de A11 ook landschapscompensatie heeft beloofd: de regio werd opgedirkt, maar nu komt blijkbaar de druk om extra te betonneren.

Een snel overzicht van enkele regio's:

Voor de Brugse regio gaat het voornamelijk over het 'afwerken' van bestaande gebieden – wat betreft de weerhouden zones.

Oostende heeft de neiging om paniekvoetbal te spelen: het bedrijventerrein Plassendale – ooit omwille van grote vraag bestemd – werd in grote stukken opgevuld, ook door bedrijven waarvan nu nog enkel debouwwerken bestaan. En met het opnemen van de Kalkaert, staan er eveneens historische poldergraslanden in uitverkoop. Hier kan men beter eerst duurzaam afwerken wat er al is.

In de regio Waregem wil men met de Vijverdam, één van de laatste open ruimte gebieden aansnijden.

In de regio Kortrijk wil Kuurne bijvoorbeeld een KMO-zone, net daar waar de laatste ruimte voor bos kan gevonden worden. De N36d – die langs het terrein loopt – is momenteel al oververzadigd en de gemeente is al de meest verharde gemeente van West-Vlaanderen. Beter zou het daar zijn om de bestaande KMO-zones naar hun bestemming in te vullen en Kortrijk-Noord (dat in Kuurne ligt) aan een ruimtecheck te onderwerpen.

Ook Roeselare gaat voor verdere verharding. Met Hof ter Weze wil men richting stadsrandbos uitbreiden, Ovenstraat Noord snijdt in open landbouwgebied in, net als de omgeving op- en afrit E403/N36 in Izegem. In Staden wil men bedrijven in een gebied van belang voor natuurverbinding en waterbeheer (Ter Eike) of gaat men verder de schaarse open ruimte aanboren (Roeselarestraat).

Ook binnen de subregio Ieper zijn niet alle voorstellen even geschikt. Voor Heuvelland bijvoorbeeld, gaf de Procoro negatief advies voor alle voorstellen. Voor Ieper zelf kwam enkel Reigersburg naar boven als mogelijks goed voorstel. En de Tresoriestraat in Zonnebeke zou best nabestemming natte natuur krijgen.

En in de regio Veurne staan eveneens natuurrijke weilanden –die als buffer voor de IJzer kunnen dienen, Kreekruggronden, open ruimte en mooie zichten op het spel.

Een honger die blijkbaar niet te stillen valt.

Verdere proces

Nu het advies over de gehele aanpak werd gegeven, worden de subregio's nu apart bekeken. Op 1 juli 2022 liep de publieke consultatie voor de startnota's voor de regio's Roeselare en Ieper ten einde. Tegen 2027 wil men voor alle subregio's 'voldoende' ruimte hebben voor bedrijvigheid.

En nu doorpakken op natuur?

Pistes als fiscale verevening, het delen van functies, het ondergronds brengen van gedeelde parkings, versterken intensiveren van het gebruik van bedrijfsgebouwen, hergebruik van brownfields (oude fabriekssites bv), verweven van bedrijvigheid met wonen, ontharden van ongebruikte sites... worden op vandaag heel vrijblijvend toegepast. Net als de aangekondigde betonstop. Ambities voor het behoud of herstel van groene open ruimte hebben het lastiger om zich te nestelen in het uitgewerkte beleid.

Zo heeft Vlaanderen een achterstand van 30.000 ha instandhoudingsdoelen die nog geen plaats gekregen hebben. Dat zijn dan doelen voor bos of soorten die hun weg naar betonning op de kaarten nog niet vonden. Daarnaast is er een achterstand van 30.000 ha VEN op Vlaams niveau, waar de snelheid van aanduiden niet op kan tegen de turbo die er is voor het uitwerken van nieuwe bedrijventerreinen.

Afsluitend zijn ook de initiatieven die genomen zijn om de natuurverbindingengebieden op het terrein uit te werken (zij het door een aangepast oever- en beekbeheer, zij het door het versterken van de bufferende werking van de oevers of het verbreden en versterken van de Groene Assen) niet zo talrijk te noemen. Op de Groene Assen moet natuur nog steeds de duimen leggen voor fietsverbindingen en de discussies over het beek- en oeverbeheer stranden telkens op een 'gebrek aan personeel' of het primaat van de landbouw in landelijk gebied.



© Kristina Naeyaert

En tenslotte: bedrijventerreinen hoeven geen kale vlaktes zijn waarbij de enige afwisseling tussen de betonnen bedrijfskubusjes gevormd wordt door de bolvormige laanboompjes en kort getrimde grasmatten. Natuur.Koepel Zuid-West-Vlaanderen werkte eerder al samen om bedrijventerreinen te vergroenen, net als Natuurpunt De Vlasbek.

Bedrijventerreinen (bestaande en eventuele nieuwe) kunnen opgaan in het groen –daar waar dit te combineren valt, of minstens zoveel mogelijk corridors voor water en natuur inwerken, naast het geschikt maken van de gebouwen zelf voor vogels en insecten. Natuurinclusiviteit is ook hier een werkwoord.

Tekst: Bart Vanwildemeersch



Vijverdam is een stukje waardevol landschap te Waregem dat door de Provincie is geselecteerd als potentiële locatie voor een bijkomend lokaal bedrijventerrein.



**HIER JOUW
ADVERTENTIE?**

Ons tijdschrift bereikt
driemaandelijks **meer dan**
1800 West-Vlamingen
met een hart voor
natuur, gezond leefmilieu en
klimaat.

Wil jij hen bereiken?
Contacteer ons via
secretariaat@
westvlaamsemilieufederatie.be