

terreinbehoefte van de industrie

In 1963-64 werd door het W.E.S. een enquête gehouden onder de Westvlaamse industrie; in dit onderzoek bevond zich eveneens een vraag betreffende het gebruik van grond en gebouwen. In het vorige nummer van 'West-Vlaanderen Werkt'¹ werd een analyse gepubliceerd over de ligging, ouderdom en gemiddelde oppervlakte van de bedrijfsgebouwen; in dit nummer worden de resultaten weergegeven van de vragen betreffende het grondgebruik.

Terreinkotiënten

De totale grondoppervlakte die voor de exploitatie wordt benut — inclusief burelen, wegen, opslagplaatsen, laadplaatsen — bedraagt voor 93 geënquêteerde bedrijven² uit de textielnijverheid 721.344 m²; de totale tewerkstelling — inclusief bedienden — in deze bedrijven bedroeg op het ogenblik van de enquête 14.026 personen. De verhouding tussen de totale exploitatie-oppervlakte en de totale tewerkstelling geeft het terreinkotiënt. Het terreinkotiënt bedraagt voor de textielnijverheid gemiddeld 51 m² per tewerkgestelde.

Het terreinkotiënt werd berekend voor de onderscheiden bedrijfstakken.

In tabel 1 worden de berekende terreinkotiënten weergegeven. Gelet op de heterogeniteit van bepaalde bedrijfstakken werd — waar mogelijk — een verdere uitsplitsing doorgevoerd in subbranches.

Het terreinkotiënt ligt het hoogst voor de steenbakkerijen (360 m² per werknemer) en het laagst in de schoennijverheid (12 m²).

De schoenfabrieken treft men praktisch allemaal aan binnen de bebouwde kom, waar zij doorgaans uit het ambachtelijk bedrijf zijn gegroeid. De produktie is — zoals gezien — sterk arbeidsintensief en stelt geen specifieke terreinvoorwaarden.

Een gering terreinkotiënt hebben eveneens de diamantnijverheid (13 m²), de konfektienijverheid (15 m²), de tabakindustrie (18 m²) en de drukkerijen (18 m²); het zijn bedrijvigheden met ambachtelijke inslag.

Tabel 1 : Terreinkotiënten per bedrijfsgroepen, West-Vlaanderen, enquête W.E.S., 1963

<i>Bedrijvigheden</i>	<i>Aantal geën- quêteerde bedrijven</i>	<i>Gemiddelde tewerkstelling per bedrijf</i>	<i>Terrein- kotiënt (in m²)</i>
Spinnerijen (a)	14	409	46
Weverijen (b)	41	87	63
Tapijtweverijen	9	146	59
Breigoedwaren	8	72	30
Overig textiel (c)	21	145	50
<i>Textielnijverheid</i>	93	151	51
Machinebouw (d)	13	179	32
Elektrotechnisch	6	477	19
Overig metaal	20	408	113
<i>Metaalnijverheid</i>	39	342	79
Meubelfabrikage	19	81	66
Overig hout	14	53	70
<i>Houtnijverheid</i>	33	69	67
<i>Konfektienijverheid</i>	25	77	15
Drankbereiding	7	64	93
Zuivelfabrieken	4	47	85
Overig voeding	14	111	78
<i>Voedingswarenbereiding</i>	25	87	82
Steenbakkerijen	6	64	350
Overig keramiek	14	92	350
<i>Keramische nijverheid</i>	20	84	352
<i>Schoennijverheid</i>	9	71	12
<i>Diamantnijverheid</i>	5	48	13
<i>Tabakindustrie</i>	3	51	18
<i>Drukkerijen</i>	4	71	18
<i>Overige</i>	26	65	90
Totaal	270	140	76

(a) Eventueel spinnerijen met weverij.

(b) Exclusief tapijtweverijen.

(c) Exclusief vlasvezelbereiding; voor 6 bedrijven in de vlasvezelbereiding werd gemiddeld een terreinkotiënt gevonden van 2.205 m².

(d) Landbouwmachines, weefgetouwen, persen e.d.

¹ Vanneste O., Ruimtelijke inplanting en industriële gebouwen in West-Vlaanderen, 'West-Vlaanderen Werkt', 1967, nr. 4, blz. 122-126.

² Een aantal bedrijven die aan het algemeen onderzoek hebben deelgenomen, hebben de vraag betreffende het terreingebruik niet beantwoord. De bedrijven voor vlasvezelbereiding worden in dit gedeelte buiten beschouwing gelaten.

De elektrotechnische nijverheid heeft eveneens een laag terreinkotiënt (19 m²).

Een terreinkotiënt tussen 30 en 50 m² per werknemer werd berekend voor de breigoedwarenfabrikage (30 m²), de machinebouw (32 m²) en de spinnerijen (46 m²). Voor de overige bedrijvigheden ligt het terreinkotiënt tussen 50 en 115 m²; de keramische nijverheid vergt 352 m².

Het algemeen gemiddelde voor alle geënquêteerde bedrijven bedraagt 76 m² per werknemer.

Aanwending van de terreinen en terreinreserves

In 88 bedrijven behorend tot de textielnijverheid, waarvan nauwkeurige specificatie werd verkregen nopens het terreingebruik, besloeg de totale grondoppervlakte van de bedrijven — inclusief medegaande grond in hun bezit — 1.529.700 m², terwijl de exploitatie-oppervlakte op het gelijkvloers (inclusief burelen, wegen, opslagplaatsen, laadplaatsen) 675.943 m² bedroeg. De verhouding tussen de totale oppervlakte en de exploitatie-oppervlakte op het gelijkvloers geeft een index van 226.

Het hoogste verhoudingscijfer werd geregistreerd voor de konfektienijverheid, namelijk 372, en het laagste verhoudingscijfer voor de keramische nijverheid, namelijk 182 (zie tabel 2). Voor de overige bedrijfstakken ligt het verhoudingscijfer tussen 190 en 245.

De exploitatie-oppervlakte op verdiepingen is belangrijk in de voedingswarenbereiding; de exploitatie-oppervlakte op verdiepingen bedraagt 50% van de exploitatie-oppervlakte op het gelijkvloers. Voor de konfektienijverheid bedraagt het verhoudingscijfer 24%, in de textielnijverheid 14%, in de sektor 'diversen' 12% en in de houtnijverheid en de schoennijverheid 11%; de exploitatie-oppervlakte op verdiepingen is gering in de keramische nijverheid (4%) en de metaalnijverheid (3%).

De oppervlakte van de burelen op gelijkvloers en op verdiepingen samen bedraagt voor de textielnijverheid circa 4% van de totale exploitatie-oppervlakte.

Voor de schoennijverheid wordt een aandeel geregistreerd van circa 9% en voor de konfektienijverheid van 7%. Voor de overige bedrijfstakken bedraagt dit 2 à 4%, behoudens voor de keramische nijverheid (0,4%).

Tabel 2 : Terreingebruik en terreinreserve per bedrijfstak, West-Vlaanderen, enquête W.E.S., 1963

Bedrijfstakken	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	Aantal geënquêteerden	Tewerkstelling
Textielnijverheid	226	13,6	2,9	9,4	30,9	3,7	4,6	233	66,4	3,9	88	13.333
Metaalnijverheid	217	3,0	1,9	44,4	41,4	3,1	3,8	239	97,4	0,7	35	8.354
Houtnijverheid	198	10,6	1,8	5,4	23,9	2,2	4,6	310	62,0	7,3	33	2.275
Konfektienijverheid	372	24,1	7,7	4,3	11,8	7,0	8,4	131	199,8	8,9	27	1.737
Voedingswarenbereiding	245	50,1	2,3	4,7	51,0	3,1	3,4	276	108,0	—	23	2.005
Keramische nijverheid	182	4,1	0,3	2,2	21,1	0,4	1,4	507	35,9	13,1	20	1.678
Schoennijverheid	221	10,8	3,3	58,8	66,0	8,7	11,4	141	46,5	—	9	640
Diversen	190	12,4	2,1	4,4	20,6	2,4	2,2	199	22,5	60,3	26	1.694

A = Totale oppervlakte grond van het bedrijf en medegaande grond in bezit in pCt van exploitatie-oppervlakte op gelijkvloers.

B = Exploitatie-oppervlakte op verdiepingen in pCt van exploitatie-oppervlakte op gelijkvloers.

C = Oppervlakte burelen op gelijkvloers in pCt van exploitatie-oppervlakte op gelijkvloers.

D = Oppervlakte burelen op verdiepingen in pCt van exploitatie-oppervlakte op verdiepingen.

E = Oppervlakte burelen op verdiepingen in pCt van oppervlakte burelen op gelijkvloers en op verdiepingen.

F = Oppervlakte burelen op gelijkvloers en verdiepingen in pCt van totale exploitatie-oppervlakte op gelijkvloers en verdiepingen.

G = Oppervlakte parking in pCt van exploitatie-oppervlakte op gelijkvloers.

H = Oppervlakte parking (in m²) per 100 werknemers.

I = Nog beschikbare oppervlakte voor uitbreiding in pCt van exploitatie-oppervlakte op gelijkvloers.

J = Oppervlakte gehuurde grond in pCt van exploitatie-oppervlakte op gelijkvloers.

In de schoennijverheid en de voedingswarenbereiding bevinden de burelen zich overwegend op de verdiepingen; respectievelijk 66 % en 51 % van de bureeloppervlakte wordt geregistreerd op de verdiepingen.

In de konfektienijverheid is het gedeelte van de burelen dat op de verdiepingen werd opgericht zeer gering (12 %); het is de enige bedrijfstak waar het aandeel dat voor burelen wordt voorbehouden op de verdiepingen (4 %) geringer is dan op het gelijkvloers (8 %).

De ruimte voorbehouden voor parking bedraagt gemiddeld 507 m² per 100 werknemers in de keramische nijverheid. In de houtnijverheid bedraagt het verhoudingscijfer per 100 werknemers 310 m², in de voedingswarenbereiding 276 m², in de metaalnijverheid 239 m², in de textielnijverheid 233 m² en in de sektor 'diversen' 199 m²; de parkeergelegenheid is gering in de schoennijverheid (141 m²) en de konfektienijverheid (131 m²).

De oppervlakte beschikbaar voor uitbreiding is vrij groot. Voor de konfektienijverheid bedraagt de terreinreserve circa het dubbele van de huidige exploitatie-oppervlakte. Voor de voedingswarenbereiding en de metaalnijverheid ligt nagenoeg nog even veel grond beschikbaar voor uitbreiding als er thans in gebruik is. Ook in de textielnijverheid en de houtnijverheid is de terreinreserve nog vrij aanzienlijk, namelijk 66 % respectievelijk 62 % van de huidige exploitatie-oppervlakte. In de schoennijverheid (46 %), de keramische nijverheid (36 %) en de sektor 'diversen' (22 %) is de terreinreserve relatief gering.

De oppervlakte gehuurde grond is eerder gering, behoudens in de sektor 'diversen' waar de oppervlakte gehuurde grond 60 % betekent van de exploitatie-oppervlakte (gelijkvloers). In de keramische nijverheid bedraagt het overeenkomstig aandeel 13 %, in de konfektienijverheid 9 %, in de houtnijverheid 7 %, in de textielnijverheid 4 % en in de metaalnijverheid circa 1 %.

Uitbreidingsmogelijkheden buiten de huidige terreinen

Op de vraag of er naar het oordeel van de geënquêteerde nog mogelijkheid zou bestaan om aangrenzende gronden aan te kopen werd er door 84 ondernemers bevestigend geantwoord. Tabel 3 geeft de indeling per bedrijfstak en duidt tevens aan of de ondernemer bij uitbreiding en bij gebrek aan eigen terreinreserve de voorkeur geeft aan uitbreiding op een industrieterrein.

In de textielnijverheid waren er 22 ondernemers die overtuigd waren dat eventueel aangrenzende gronden zouden kunnen gekocht worden; op het totaal aantal geënquêteerden in deze bedrijfstak betekent dit 19 %.

In de voedingswarenbereiding, de houtnijverheid, de metaalnijverheid en de sektor 'diversen' bedroeg het over-

eenkomstig aandeel 30 à 34 %. In de konfektienijverheid (22 %) en de keramische nijverheid (17 %) lag het aandeel ongeveer op het niveau van de textielnijverheid. In de schoennijverheid (9 %) zijn de kansen tot aankoop van aangrenzende gronden zeer gering.

Tabel 3 : Uitbreidingsmogelijkheden buiten de huidige terreinen en standpunt ten opzichte van uitbreiding op een industrieterrein, enquête W.E.S., 1963

	Mogelijkheid om aangrenzende gronden te kopen					Wenst industrieterrein	
	Ja	Nee	On-bekend	Opp. (a)		Ja	Nee
				Aantal	m ²		
Textielnijverheid	22	34	59	20	381.865	20	28
Metaalnijverheid	16	18	18	10	65.100	6	11
Houtnijverheid	14	11	17	12	63.000	15	9
Konfektienijv.	7	6	19	7	17.550	5	10
Voedingswarenb.	10	7	12	8	16.400	3	11
Keramische nijv.	4	8	12	2	16.000	—	9
Schoennijverheid	1	7	3	1	2.000	1	1
Diversen	10	10	14	6	45.750	2	10
Totaal	84	101	154	66	607.665	52	89

(a) Aantal die in bevestigend geval ook hebben aangeduid welke oppervlakte zou kunnen worden aangekocht.

De belangstelling om eventueel de uitbreiding te nemen op een uitgerust industrieterrein is het grootst in de textielnijverheid en de houtnijverheid.

Konklusie

Het is duidelijk dat in de komende jaren het terreingebruik per werknemer zal toenemen. De voortschrijdende mechanisering van de produktie is oorzaak van een steeds hoger intern terreingebruik; het steeds stijgend gebruik van individuele vervoermiddelen zal de bedrijven in de toekomst verplichten tot aanleggen van eigen parking of extern grondgebruik.

Het effect van deze twee elementen — onder vele anderen — leidt rechtstreeks tot een hoger grondgebruik per werknemer. Samen met de reserve, nodig voor de expansie na de eerste tien jaar van vestiging, wordt thans rekening gehouden met een gemiddelde terreinbehoefte bij vestiging van 200 m² per werknemer. Voor de diverse bedrijfstakken, opgenomen in tabel 1, mag het bekomen terreinkotiënt met circa drie vermenigvuldigd worden.