

Het aanbod aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen, 1 januari 2019

Tom Decock en Ellen De Witte

Afdeling Data, Studie & Advies, POM West-Vlaanderen

i.s.m. dienst Ruimtelijke Planning, Provincie West-Vlaanderen

Tom Decock

Coördinator Bedrijventerreinen voor de Toekomst

Data | Studie | Advies

M +32 476 97 03 79

tom.decock@pomwvl.be



1 Inleiding

Deze studie geeft een inkijk in het aanbod aan bedrijventerreinen in de provincie West-Vlaanderen. Verschillende aspecten van dit aanbod worden belicht waaronder bebouwing, beschikbaarheid, bebouwbaarheid, de vigerende bestemmingsvoorschriften, etc.

Het is de bedoeling van deze studie om zo breed mogelijk de aspecten te bekijken zodanig een goeie kennis te hebben van het aanbod dat momenteel in de provincie aanwezig is. Op die manier kan het beleid haar plannen bijstellen en op een gedegen manier de confrontatie aangaan met de vraag naar bedrijventerreinen. Uit die confrontatie zal immers geconcludeerd worden of er voldoende of onvoldoende aanbod in de provincie aanwezig is en of het beleid inspanningen zal moeten leveren om extra ruimte voor bedrijvigheid te voorzien of maatregelen zal moeten treffen waardoor gronden sneller (her)ontwikkeld¹ worden.

De studie splitst meteen het aanbod uit in een aanbod dat actief wordt aangeboden op de markt en een aanbod dat niet actief wordt aangeboden. Verdere kenmerken worden telkens volgens die 'beschikbaarheid' weergegeven omdat de cijfers van het aanbod vanuit twee verschillende visies worden benaderd. Aan de ene kant is er het beleid dat vooral oog heeft voor wat nog moet bestemd worden en wat dus op vandaag juridisch alzo bestemd is en kan ingezet worden en wat nog in de pijplijn zit, aan de andere kant zijn er de ontwikkelaars en de bedrijven die vooral oog hebben voor wat nu op de markt is en meteen beschikbaar is en kan gekocht worden. Die gedachte wordt aangehouden tijdens de ganse bespreking van het aanbod in deze studie.

De cijfers zijn verzameld op basis van een actualisatie van de Ruimtemonitor opgesteld door de POM West-Vlaanderen. Reeds verschillende jaren houdt zij cijfers bij over het aanbod aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen. Het vervolgtraject op de studie 'Berekening van de vraag naar bedrijventerreinen in West-Vlaanderen, 2017' heeft de POM West-Vlaanderen er in 2017 toe aangezet om de definities aan te passen voor de gegevens die verzameld worden, zodanig dat de resultaten van de monitor naar realisatiegraad beter overeenkomen met het aanbod zoals dat in de praktijk wordt ervaren. Cijfers van voorgaande studies die gepubliceerd werden voor 2017 kunnen daarom onmogelijk met cijfers in deze studie vergeleken worden.

Voor meer informatie kan u steeds terecht bij de afdeling Data, Studie & Advies of bij de dienst Ruimtelijke Planning en dienst Economie van de Provincie West-Vlaanderen, waarmee werd samengewerkt om deze studie tot stand te laten komen.

2 Methodologie

De aanbodcijfers komen uit de Ruimtemonitor van de POM West-Vlaanderen. Deze monitor werd opgestart in 2012 en werd sindsdien jaarlijks geactualiseerd. De gegevens die erin zijn opgenomen, geven telkens de toestand weer op 1 januari van het jaar of op het moment van registratie. Op die manier wordt gemeten hoe het aanbod jaarlijks evolueert.

Gegevens in de Ruimtemonitor worden enkel verzameld voor het grondgebied van de provincie West-Vlaanderen. Het aanbod in de gebieden voor handel, kantoorachtigen en zeehavengebieden wordt vooralsnog niet opgenomen, aangezien het in deze gebieden om zeer specifieke terreinen gaat met een eigen dynamiek die niet te vergelijken is met het aanbod in de rest van de provincie West-Vlaanderen.

Sinds 2012 werd de monitor voortdurend bijgeschaafd ten einde een steeds beter beeld te geven van het aanbod in de praktijk. Nieuwe bronnen werden aangesproken waardoor de gegevens steeds vollediger werden, maar waardoor ook vergelijkingen met vroegere actualisaties moeilijk zijn en een verkeerd beeld zouden geven van de evoluties die zich hebben voorgedaan.

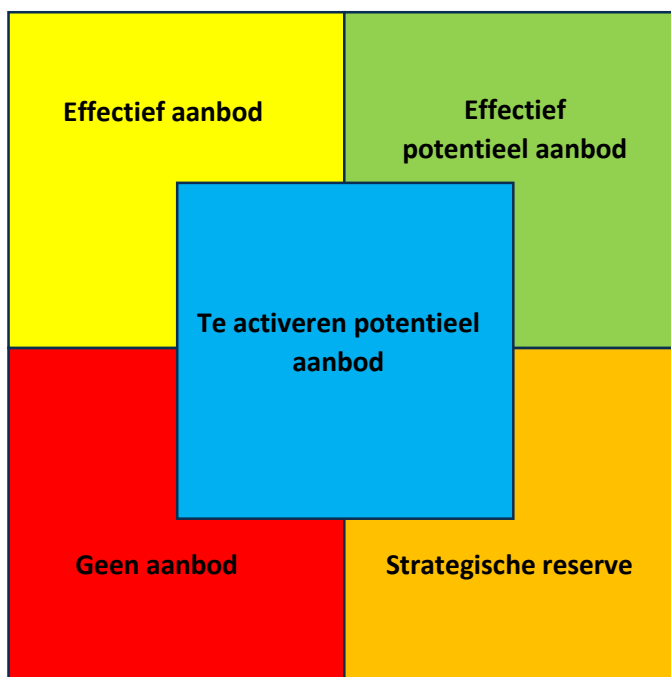
De gegevens die momenteel in de Ruimtemonitor verzameld worden, komen van onderzoek uitgevoerd door de POM West-Vlaanderen op basis van een screening van de juridische bestemmingsplannen waar zones werden

¹Hierin schuilt ook een uitdaging op het vlak van leegstand en hoe daarmee om te gaan.

ingekleurd voor bedrijvigheid, gegevens van de West-Vlaamse gemeenten, de streekintercommunales WVI en Leiedal, de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfspanden² en de belangrijkste immowebistes inzake bedrijfstvastgoed.

Om zeker te zijn dat de gegevens goed geïnterpreteerd werden en correct werden opgenomen in de monitor, werden die afgecheckt met de gemeenten, de Provinciale diensten Economie en Ruimtelijke planning en de streekintercommunales WVI en Leiedal.

In 2017 kreeg de Ruimte-monitor een grondige herziening naar aanleiding van het vervolgtraject op de studie 'Berekening van de vraag naar bedrijventerreinen in West-Vlaanderen, 2017'. Hierbij werd het juridisch bestemde aanbod overzichtelijk gegroepeerd naar realisatiegraad en opgedeeld in vijf categorieën van aanbod, zijnde:



Aanbod wordt in deze studie dus gedefinieerd als zijnde het aanbod zoals dat in de praktijk wordt ervaren, maar door een filtering naar realisatiegraad strikter is dan het juridische aanbod. Deze vijf categorieën kunnen als volgt omschreven worden:

- **Effectief aanbod:** Dit type aanbod bestaat uit percelen/terreinen, al dan niet bebouwd, die effectief worden aangeboden aan ondernemers die op zoek zijn naar een locatie.
- **Potentieel aanbod:** Deze categorie omvat terreinen/percelen die een beperking hebben, doch een potentie in zich dragen om ontwikkeld te worden binnen de 10 jaar. Het gaat hierbij om onbenutte gronden die beschikken over een ontwikkelingsdynamiek, maar waarvan deze dynamiek eerder in een slaapmodus verkeert en getriggerd dient te worden. Voor dergelijke gronden is de inzet van activeringsteams de meest doeltreffende tool. Voor dit type gronden wordt, afhankelijk van de situatie waarin de gronden zich bevinden, gewerkt met realisatiegraden. De toegepaste percentages zijn een doorvertaling van de geboekte resultaten van de activerings- en onderhandelingsteams de voorbije jaren.
 - *Effectief potentieel aanbod:* potentieel aanbod waarvan het vaststaat en 'zeker' is dat deze percelen de komende 10 jaar op de markt komen. Dit komt overeen met de categorie 'lopende ontwikkeling en nog uit te rusten'.
 - *Te activeren potentieel aanbod:* potentieel aanbod dat mits de nodige activeringsinspanningen op de markt kan komen.

² Conform het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

- Strategisch aanbod: Deze categorie omvat alle percelen en terreinen die verantwoord in eigendom zijn van een onderneming, maar die niet actief worden gebruikt voor economische activiteit, maar in functie van een mogelijke uitbreiding van de bestaande onderneming worden bewaard. Ze beslaan een duidelijk af te splitsen ruimtelijk geheel. Daarnaast bestaat een deel ook uit gronden die niet in eigendom zijn van ondernemingen, maar die gelet op hun ligging (bv. achtergelegen) enkel en alleen gebruikt kunnen worden door aanpalende bedrijven.
- Geen aanbod: Deze categorie omvat terreinen/percelen die omwille van beleidsredenen en/of bouwtechnische redenen niet meer ontwikkelbaar zijn voor bedrijvigheid, bv. de signaalgebieden, of waarvoor er beleidsmatig een beslissing is ze te gaan herbestemmen.

De cijfers, hectares in deze studie hebben zowel betrekking op gronden die al ontwikkeld werden als gronden die nog ontwikkeld moeten worden en dus verkaveld moeten worden. Om alle cijfers correct te interpreteren werden alle cijfers in deze studie omgezet naar netto-waarden (zonder wegenis, buffers, waterbekkens...).

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt voor die netto/bruto-conversie een surplus gerekend van 20% bovenop de netto-waarde om tot de bruto-waarde te komen. Uit gesprekken met de intercommunales maar ook uit literatuur³ blijkt, dat dit niet strookt met de werkelijkheid. In realiteit wordt beter uitgegaan van een surplus van 30% bovenop de netto-waarde. In deze studie wordt daarom met dat surpluscijfer gewerkt en worden netto-waarden vermenigvuldigd met een bruteringsfactor van 1,3 om tot de bruto-waarde te komen, of worden de bruto-waarden gedeeld door 1,3 om aan de netto-waarden te komen, net zoals in de studie van 2018.

$$NETTO = \frac{BRUTO}{1,3}$$

Zoals reeds aangehaald, werd het volledige bestaande, juridisch bestemde aanbod met diverse actoren overlopen. Per perceel/terrein werd een verslag gemaakt van de realisatiegraad en werden de velden, waar nodig, aangepast in de monitor. Deze studie heeft niet tot doel elk perceel/terrein per gemeente afzonderlijk te bespreken, maar wil een overzicht geven op het niveau van de subregio's waarbij telkens de belangrijkste vaststellingen eruit gelicht worden. Meer details per perceel/terrein kunnen opgevraagd worden.

Om gelijk te zijn aan de vraagberekening⁴ die werd uitgevoerd door RebelGroup Advisory Belgium en UGent en om later over te gaan tot een vlotte confrontatie tussen vraag en aanbod, worden de aanbodcijfers enkel in netto meegegeven en per economische subregio⁵. De economische subregio's zijn regio's bestaande uit gemeenten die economisch een ruimtelijke samenhang vertonen, op basis van een analyse van de verhuisbewegingen van bedrijven. Daarbij dient opgemerkt dat economische subregio's uiteraard niet ophouden aan de provinciegrens maar verder doorlopen. In deze studie houden we echter enkel rekening met de situatie in West-Vlaanderen en worden niet-West-Vlaamse gemeenten niet meegenomen.

In figuur 1 is een overzicht te vinden van West-Vlaanderen in economische subregio's. Het zijn er negen in totaal met name: Brugge, Oostende, Torhout, Veurne, Ieper, Roeselare, Tielt, Kortrijk en Waregem.

³ CABUS P., VANHAVERBEKE W. (2007), Ruimtelijk-economisch onderbouwde behoefteraming 2007-2022 voor de vijf RESOC's en voor de Provincie West-Vlaanderen met dezelfde methodes.

⁴ REBELGROUP ADVISORY BELGIUM & UGent (2017), Ruimtevrage bedrijventerreinen West-Vlaanderen.

⁵ REBELGROUP ADVISORY BELGIUM & UGent (2016), Opstellen economische subregio's, Vraagberekening bedrijventerreinen West-Vlaanderen.

Figuur 1: Economische subregio's West-Vlaanderen, 2016.



Bron: Lokovest, Verwerking: RebelGroup Advisory Belgium, UGent & POM West-Vlaanderen.

3 Resultaten

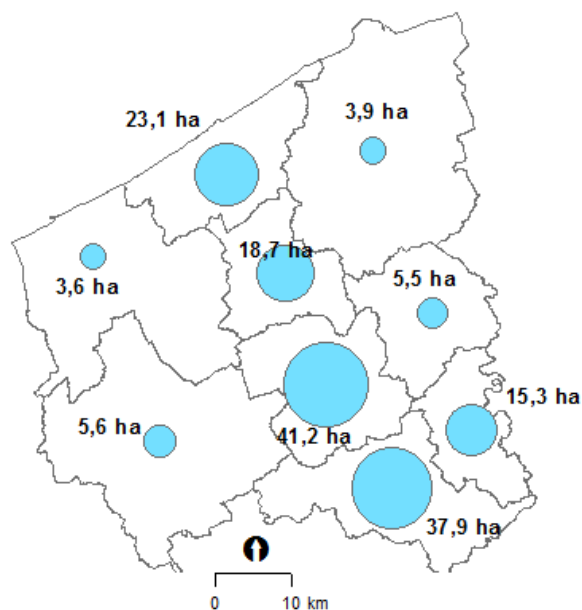
3.1 Het Effectieve aanbod

Uit de tabel 1 op blz. 6 blijkt dat West-Vlaanderen, in absolute cijfers, op 01/01/2019 beschikt over een totaal effectief aanbod van 154,9 hectare. Het gros daarvan, iets meer dan de helft, bevindt zich in het zuidwestelijke deel van de provincie in de economische subregio's Kortrijk en Roeselare zoals te zien op figuur 2. Het hoge effectieve aanbod in subregio Roeselare is te verklaren door ondermeer de uitgifte op het bedrijvenpark Krommebeek en Onledebeek te Roeselare. In Kortrijk ligt de verklaring bij het hoge aantal hectare aan bedrijfspanden die te koop worden aangeboden in combinatie met kavels die aangeboden worden op ondermeer de bedrijventerreinen De Pluim, Emdeka en Kortrijk-Noord II.

De subregio's Veurne (3,6 ha) en Brugge (3,9 ha) zijn in absolute cijfers de hekkensluiters. Subregio's Ieper (5,6 ha) en Tielt (5,5 ha) beschikken eveneens over een laag cijfer aan effectief aanbod.

In de subregio Brugge bestaat 73% (2,8 ha) van dit effectieve aanbod uit leegstaande panden die actief worden aangeboden op de markt. In de subregio Tielt neemt deze leegstand tot 67% (3,7 ha) in handen. Voor de subregio Veurne schommelt het percentage van het effectieve aanbod dat bestaat uit leegstaande panden rond de 46% (1,6 ha).

Figuur 2: Effectief aanbod bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2019.



Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

Wanneer we dit effectieve aanbod meer in detail gaan bekijken naar type bedrijventerrein dan stellen we aan de hand van de tabel 1 vast dat de subregio's Roeselare en Waregem over het meeste lokale aanbod beschikken. Veurne en Ieper bengelen achteraan met elk 1,0 ha effectief lokaal aanbod.

Regionaal staat de subregio Kortrijk bovenaan met 34,3 ha effectief regionaal aanbod gevolgd door Roeselare (25,5 ha) en Oostende (21,7 ha). In de subregio Torhout is er op 01/01/2019 een effectief regionaal aanbod (12,4 ha) door de uitgifte op het bedrijventerrein Roeselaarseweg te Torhout.

Enkel in de subregio Tielt en Waregem, meer bepaald in Meulebeke en Wielsbeke, treffen we op 01/01/2019 een gemengd lokaal/regionaal aanbod aan van respectievelijk 0,5 ha en 1,5 ha.

Tabel 1: Effectief aanbod aan bedrijventerreinen naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2019.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. ha
Brugge	2,0	1,9	0,0	3,9
Ieper	1,0	4,7	0,0	5,6
Kortrijk	3,6	34,3	0,0	37,9
Oostende	1,4	21,7	0,0	23,1
Roeselare	15,7	25,5	0,0	41,2
Tielt	3,7	1,4	0,5	5,5
Torhout	6,4	12,4	0,0	18,7
Veurne	1,0	2,6	0,0	3,6
Waregem	10,9	2,9	1,5	15,3
West-Vlaanderen	45,6	107,3	2,0	154,9

Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

Wanneer we tot slot het regionale aanbod uitsplitsen volgens de typevoorschriften van de gewestelijke RUP's dan blijkt uit tabel 2 dat 92% van het effectieve regionale aanbod een gemengd regionaal karakter heeft, 1% een watergebonden (te Wervik), 6% een luchthavengebonden (waarvan 0,7 ha te Wevelgem en 6,2 ha te Oostende).

Tabel 2: Regionaal effectief aanbod aan bedrijventerreinen naar typevoorschriften voor gewestelijke RUP's (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2019.

SUBREGIO	Regionaal		
	Gemengd regionaal	Specifiek watergebonden	Specifiek luchthavengebonden
Brugge	1,9		
Ieper	4,7		
Kortrijk	32,2	1,4	0,7
Oostende	15,5		6,2
Roeselare	25,5		
Tielt	1,4		
Torhout	12,4		
Veurne	2,6		
Waregem	2,9		
West-Vlaanderen	98,9	1,4	6,9

Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

3.2 Het 'Effectief potentieel aanbod'

Deze categorie bevat het juridisch bestemde aanbod waarvan het vaststaat en 'zeker' is dat deze percelen de komende 10 jaar op de markt zullen komen. Dit komt overeen met de terreinen die reeds bestemd zijn voor economische activiteiten, maar nog niet bouwrijp zijn en nog niet in uitgifte zijn.

De tabel 3 geeft aan dat er op korte en middellange termijn net geen 210 ha aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen bouwrijp zal worden gemaakt en actief zal worden aangeboden op de markt. Van deze 210 ha is 56% bestemd voor regionale activiteiten en net geen 44% bestemd voor lokale activiteiten.

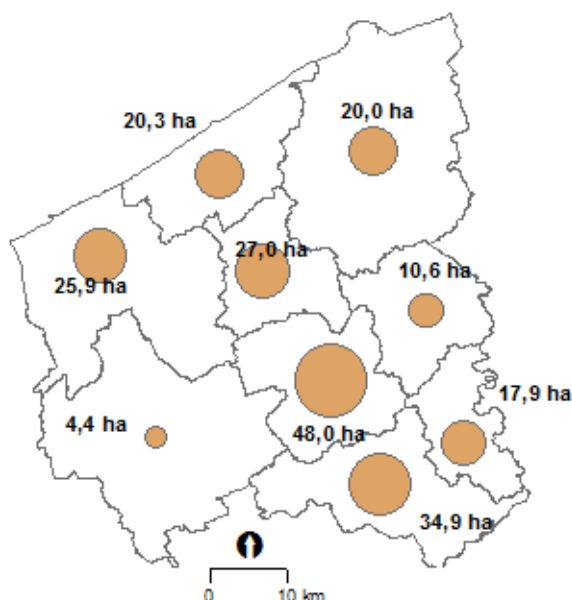
Tabel 3: Effectief potentieel aanbod aan bedrijventerreinen naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2019.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. Ha
Brugge	20,0	0,0	0,0	20,0
Ieper	4,4	0,0	0,0	4,4
Kortrijk	17,1	17,9	0,0	34,9
Oostende	0,0	20,3	0,0	20,3
Roeselare	18,8	29,2	0,0	48,0
Tielt	0,0	10,6	0,0	10,6
Torhout	6,9	20,1	0,0	27,0
Veurne	16,0	10,0	0,0	25,9
Waregem	9,7	8,2	0,0	17,9
West-Vlaanderen	92,9	116,3	0,0	209,0

Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

Uit figuur 3 op de volgende pagina blijkt in absolute cijfers dat de grootste pakketten er komen in de subregio Roeselare (48,0 ha), subregio Kortrijk (34,9 ha), subregio Torhout (27,0 ha) en subregio Veurne (25,9 ha). Het grootste lokaal aanbod dat bouwrijp zal worden gemaakt op termijn bevinden zich in de subregio's Brugge (20,0 ha), Roeselare (18,8 ha) en Kortrijk (17,1 ha). Bij het regionale aanbod zijn dit de subregio's Roeselare (29,2 ha), Oostende (20,3 ha) en Torhout (20,1 ha). De subregio's Ieper en Brugge hebben als enige subregio's enkel een lokaal effectief potentieel aanbod, en aldus geen regionaal effectief potentieel aanbod.

Figuur 3: Effectief potentieel aanbod bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2019.



Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

Bekijken we het regionale effectief potentiële aanbod meer in detail, dan maakt de tabel 4 duidelijk dat 83% van het effectief potentieel aanbod een gemengd regionaal karakter heeft en 13% specifiek bestemd is voor watergebonden activiteiten. De overige 3% van het regionale effectief potentiële aanbod is specifiek bestemd voor afvalverwerking en -recyclage (Wingene).

Tabel 4: Regionale effectief potentieel aanbod aan bedrijventerreinen naar typevoorschriften voor gewestelijke RUP's (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2019.

SUBREGIO	Regionaal		
	Gemengd regionaal	Specifiek watergebonden	Specifiek voor afvalverwerking en -recyclage
Brugge			
Ieper			
Kortrijk	16,4	1,5	
Oostende	19,8	0,5	
Roeselare	24,0	5,2	
Tielt	6,7		3,9
Torhout	20,1		
Veurne	10,0		
Waregem		8,2	
West-Vlaanderen	97,0	15,4	3,9

Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

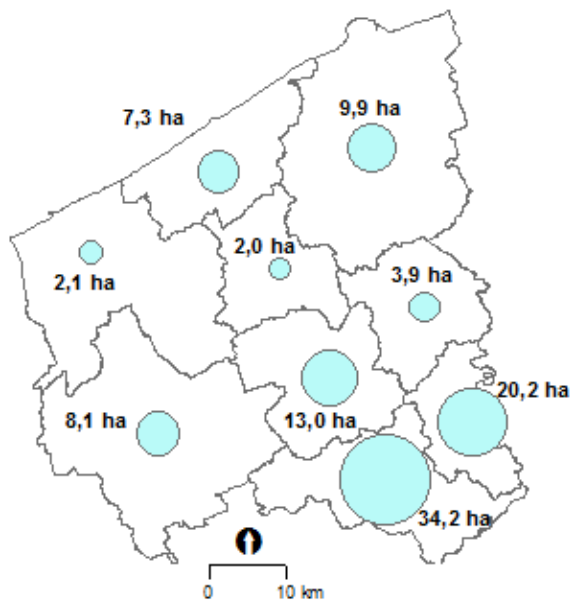
3.3 Het 'Te activeren potentieel aanbod'

Deze categorie omvat terreinen/percelen die een beperking hebben, doch een potentie in zich dragen om ontwikkeld te worden binnen de 10 jaar. Op basis van de ervaringen uit het detailonderzoek naar onbenutte bedrijfsgronden, de "Onderhandelingssteams onbenutte bedrijfsgronden" en de "Activeringsteams onbenutte bedrijfsgronden" blijkt dat we voor West-Vlaanderen drie grote groepen van onbenutte bedrijfsgronden kunnen onderscheiden:

- Onbenutte gronden die beschikken over een aangeboren ontwikkelingsdynamiek die er automatisch voor zorgt dat deze gronden binnen aanvaardbare termijn van 2 à 3 jaar benut worden voor bedrijfseconomische activiteiten. Van alle onbenutte gronden is dit ongeveer 34%;
- Onbenutte gronden die beschikken over een ontwikkelingsdynamiek, maar waarvan deze dynamiek eerder in een slaapmodus verkeert en getriggerd dient te worden. Voor dergelijke gronden is de inzet van activeringsteams de meest doeltreffende tool;
- Onbenutte gronden die beschikken over een ontwikkelingsdynamiek, maar die zelfs na triggeren onbenut blijven omwille van specifieke knelpunten. Voor dergelijke gronden is een duidelijke beleidsvisie en het kunnen bezitten over adequate activeringsinstrumenten van essentieel belang.

Het potentiële aanbod, waarvan hier sprake valt voornamelijk onder de 2^{de} groep van gronden waarvoor we per type van beperking een procentuele realisatiegraad toekennen. Als voorbeeld: uit bovenstaande projecten is gebleken dat van alle onbenutte bedrijfsgronden die bevroren worden door de eigenaars er 30% effectief in gebruik worden genomen voor bedrijvigheid dankzij doorgedreven activeringsinspanningen door de activeringsteams. De overige 70% zijn gronden die behoren tot de laatste groep. Zoals reeds aangehaald moet voor dergelijke gronden een gedegen beleidsvisie ontwikkeld worden met actieplannen en adequate activeringsinstrumenten.

Figuur 4 representeert een overzichtkaart voor de negen subregio's van de netto realiseerbare oppervlakte van het te activeren potentieel aanbod. In bijlage 1 vindt u per beperking een definiëring.



Figuur 4: Te activeren potentieel aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha) na toepassing van de realisatiegraden, economische subregio's West-Vlaanderen, 2019.

Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

In bijlage 2 (tabel 5) vindt u een meer gedetailleerde tabel met de beperkingen, de reële netto oppervlakte en de netto realiseerbare oppervlakte na het toekennen van een procentuele realisatiegraad. Uit de tabel 5 in bijlage 2 blijkt dat West-Vlaanderen beschikt over ruim 544 ha aan industriegronden met een welbepaalde beperking. Na toepassing van de realisatiegraden komt dit neer op iets meer dan 100 ha waarvoor de activeringsteams kunnen ingezet worden. Opmerkelijk is dat het absolute cijfer van 544 ha voor net iets meer dan een derde bestaat uit gronden die momenteel bevroren zijn door de nieuwe eigenaar. De beperking 'Bevriezing door nieuwe eigenaar' wordt ingevuld wanneer een perceel of terrein verkocht is aan een ondernemer die geen ontwikkelaar is. Dit nieuw aangekochte perceel of terrein kan maximaal vier jaar worden aangehouden vanaf de datum van verkoop (de datum van compromis, de datum van aankoopverbintenis of de datum waarop werd vastgesteld dat het perceel/terrein niet langer te koop staat). De realisatiegraad voor bovenstaande beperkingen is echter zeer klein waardoor er finaal weinig netto realiseerbare oppervlaktes over blijven om op te nemen binnen de activeringsteams. De kans is immers zeer klein dat een ondernemer een perceel koopt en een omgevingsvergunning aanvraagt zonder effectief met de bouwwerkzaamheden te starten binnen de twee jaar.

Daarnaast is er van het absolute cijfer van 544 ha voor 96,4 ha (18%) een procedure lopende bij de Raad van State. Hiervan ligt 88,7 ha in de subregio Brugge met betrekking tot de afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge. De realisatiegraad van de lopende procedures bij de Raad van State wordt gelijk gesteld aan nul, omdat het tijdrovende en lange processen zijn. Hierdoor is de kans heel klein dat er een ontwikkeling start binnen een aanzienlijke termijn.

Figuur 4 geeft duidelijk aan dat de meeste activeringsinspanningen geleverd moeten worden in de subregio's Kortrijk (34,2 ha netto realiseerbaar) en Waregem (20,2 ha netto realiseerbaar). In subregio Kortrijk gaat het voornamelijk over 'bevriezing van de overheid', namelijk 21,9 ha netto realiseerbaar waarvan 18,1 ha in Kortrijk zelf ligt. In subregio Waregem is de verklaring voornamelijk te vinden in de structurele leegstand (7,2 ha netto realiseerbaar).

3.4 Geen aanbod

Zoals reeds aangehaald omvat deze categorie terreinen/percelen die omwille van beleidsredenen en/of bouwtechnische redenen niet meer ontwikkelbaar zijn voor bedrijvigheid, bv. de signaalgebieden, of waarvoor er beleidsmatig een beslissing is deze te herbestemmen.

Voor gans de provincie gaat het over 32 ha. Het grootste deel hiervan vergaat in herbestemming naar wonen/openbaar groen (8,4 ha) en waterziek, overstroombaar gebied (7,3 ha). Daarnaast werd 5,9 ha aan bestemde industriegrond aangeduid als te willen herbestemmen naar landbouw of werd bij de opmaak van het RUP (herziening oud BPA) uitgesloten en gaat terug naar de landbouw, zoals in Ichtegem.

Tabel 6: Geen aanbod (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2019.

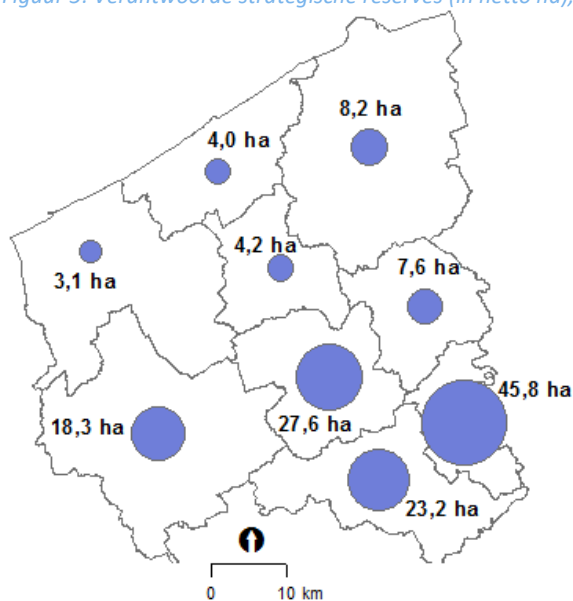
SUBREGIO	Berm/groen buffer	Infrastructuur	Wonen/handel	Wonen/openbaar groen	Waterziek, overstroombaar	Landbouw	Bouwwrije opgave	Bos	Netto opp. ha
Brugge	0,0	0,0	0,0	7,2	0,0	1,0	0,0	0,0	8,2
Ieper	0,0	0,3	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5
Kortrijk	0,2	1,0	0,9	0,0	0,0	0,7	0,0	0,0	2,7
Oostende	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6	0,0	1,6
Roeselare	0,0	0,1	0,2	1,2	5,4	0,0	0,0	0,4	7,3
Tielt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Torhout	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,2	0,0	0,0	4,2
Veurne	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7
Waregem	0,4	1,0	1,7	0,0	1,9	0,0	0,0	0,0	4,8
West-Vlaanderen	0,5	3,0	5,0	8,4	7,3	5,9	1,6	0,4	32,0

Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

3.5 Verantwoorde strategische reserves

Deze categorie omvat alle percelen en terreinen die verantwoord in eigendom zijn van een onderneming, maar die momenteel niet actief worden gebruikt voor economische activiteiten.

Figuur 5: Verantwoorde strategische reserves (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2019.



Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

Bovenstaande figuur geeft duidelijk aan dat de meeste verantwoorde strategische reserves zich bevinden in het zuidelijke deel van de provincie. De subregio Waregem springt zeker in het oog: 32% van de totale West-Vlaamse verantwoorde strategische reserves bevinden zich in deze subregio.

Tabel 7: Verantwoorde strategische reserves naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2019.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. Ha
Brugge	2,6	5,52	0,0	8,2
Ieper	5,9	12,5	0,0	18,3
Kortrijk	1,5	21,8	0,0	23,2
Oostende	1,7	2,3	0,0	4,0
Roeselare	7,1	20,5	0,0	27,6
Tielt	2,2	5,4	0,0	7,6
Torhout	0,6	3,6	0,0	4,2
Veurne	0,3	2,8	0,0	3,1
Waregem	3,5	41,6	0,7	45,8
West-Vlaanderen	25,4	115,9	0,7	142,0

Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

In alle subregio's liggen de meeste verantwoorde reserves op regionale terreinen (82%). Subregio Waregem heeft als enige subregio een gemengd regionaal/lokaal verantwoorde reserve (0,7 ha).

3.6 Pijplijn aanbod

Naast het aanbod dat er op vandaag ligt, willen we ook weten wat er in de pijplijn zit. Daarmee bedoelen we hoeveel hectaren aan bedrijfsgronden momenteel in planningsprocedure zitten en binnenkort zullen bestemd worden. De subregio's Kortrijk (64,9 ha) en Ieper (41,3 ha) representeren samen ruim de helft van het aantal hectares in pijplijn. In subregio Torhout zit er niks meer in de pijplijn dd. 1 januari 2019. Voor de subregio's Ieper, Tielt en Waregem dienen we wel mee te geven dat het pijplijnaanbod er een lopende procedure kent voor Raad van State. Voor Ieper gaat het om het lokale pijplijnaanbod en voor Tielt om het lokale en regionale pijplijnaanbod. Voor subregio Waregem heeft het regionale pijplijnaanbod een procedure lopende voor de Raad van State, i.e. Blauwpoort. Hieronder vindt u een overzicht van dit aanbod in de pijplijn.

Tabel 8: Pijplijn aanbod naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2019.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. Ha
Brugge	1,7	0,0	0,0	1,7
Ieper	4,3	37,1	0,0	41,3
Kortrijk	13,5	6,1	45,3	64,9
Oostende	4,6	0,0	0,0	4,6
Roeselare	1,3	0,0	0,0	1,3
Tielt	6,9	29,8	0,0	36,7
Torhout	0,0	0,0	0,0	0,0
Veurne	9,2	8,4	0,0	17,6
Waregem	3,4	28,0	0,0	31,3
West-Vlaanderen	44,8	109,3	45,3	199,4

Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

3.7 Invulling

Naast het klassieke aanbod en het aanbod in de pijplijn geven we voor 2019 nog mee dat er in één jaar, tussen 1 januari 2018 en 1 januari 2019, binnen de negen subregio's 116,9 ha bebouwd, ingenomen werd voor economische activiteiten op bedrijventerreinen. Het merendeel, 54%, werd ingevuld op de regionale terreinen, 41% op lokale bedrijventerreinen en 5% op gemengde bedrijventerreinen. Tabel 9 geeft hiervan een overzicht. Er werden samen net geen 50% van de economische activiteiten opgestart in de subregio Kortrijk (28,5 ha) en Waregem (26,3 ha).

Tabel 9: Invulling naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2019.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. Ha
Brugge	4,0	1,6	0,0	5,5
Ieper	0,9	7,1	2,3	10,2
Kortrijk	4,1	24,4	0,0	28,5
Oostende	0,6	7,6	0,0	8,1
Roeselare	6,7	10,6	0,0	17,3
Tielt	9,0	2,3	3,2	14,5
Torhout	1,1	0,6	0,0	1,6
Veurne	1,1	3,8	0,0	4,9
Waregem	20,5	5,8	0,0	26,3
West-Vlaanderen	47,9	63,6	5,5	116,9

Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

Hierbij moet nog vermeld worden dat er bovenop deze 116,9 ha nog eens 193,8 ha verkocht werd in dezelfde periode, maar waar er momenteel nog geen economische activiteiten zijn omdat onder meer de bouwwerkzaamheden nog moeten starten (zie: "Bevriezing door nieuwe eigenaar" in de tabel 5 in bijlage 2).

4 Conclusie

De resultaten van het aanbod aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen voor 2019 werden gehaald uit de Ruimtemonitor van de POM West-Vlaanderen, die jaarlijks geactualiseerd wordt en haar informatie haalt uit diverse bronnen. Zij geeft telkens de toestand weer op 1 januari van het jaar of op het moment van registratie.

Aanbod in deze studie wordt geïnterpreteerd zoals het op het terrein wordt ervaren. Op die manier wordt er een realistische inschatting gemaakt. Tot het aanbod worden enkel de categorieën 'Effectief aanbod', 'Effectief potentieel aanbod' en 'Te activeren potentieel aanbod' gerekend. Verantwoorde strategische reserves van bedrijven en gronden die omwille van diverse redenen niet meer in aanmerking komen voor economische ontwikkelingen werden afzonderlijk eruit gefilterd en maken **geen** deel uit van het aanbod.

Alle cijfers in de studie zijn netto-waarden en worden weergegeven per economische subregio. Economische subregio's zijn ruimtelijk aaneengesloten gebieden die economisch één geheel vormen. Zij werden bepaald op basis van de verhuisbewegingen van bedrijven.

Het totaal aanbod aan bedrijventerreinen in de Provincie West-Vlaanderen staat op 01/01/2019 op 464,7 ha (zie tabel 10, waarvan 154,9 ha effectief aangeboden aan de ondernemers en 209,0 ha reeds bestemd, maar nog bouwrijp te maken. Van het totale te activeren potentiële aanbod (544,7 ha) kan 100,8 ha, of 18% op de markt komen mits het voeren van de nodige inspanningen door de huidige Activeringsteams.

Het grootste aanbod dat effectief aangeboden wordt aan ondernemers is terug te vinden in de subregio's Roeselare (41,2 ha), Kortrijk (37,9 ha), en Oostende (23,1 ha), zie tabel 10. Zij staan samen in voor 66% van het totale effectieve aanbod aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen.

Uit de tabel 10 blijkt ook dat er tussen 1 januari 2018 en 1 januari 2019 ongeveer 32, ha niet meer ontwikkelbaar is voor bedrijvigheid omwille van beleidsredenen en/of bouwtechnische redenen, i.e. de categorie 'geen aanbod'. Het leeuwendeel vergaat in wonen/openbaar groen (8,4 ha), maar ook een groot deel (7,3 ha) is waterziek, overstroombaar, zoals samengevat in tabel .

Tabel 10: Totaaloverzicht van het aanbod naar de vijf categorieën (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2019.

SUBREGIO	Categorie van aanbod in netto ha						
	Effectief aanbod	Effectief potentieel	Te activeren potentieel	SUBTOTAAL	Geen aanbod	Verantwoorde strategische reserves	TOTAAL
Brugge	3,9	20,0	9,9	33,8	8,2	8,2	50,2
Ieper	5,6	4,4	8,1	18,1	2,5	18,3	39,0
Kortrijk	37,9	34,9	34,2	107,0	2,7	23,2	133,0
Oostende	23,1	20,3	7,3	50,6	1,6	4,0	56,2
Roeselare	41,2	48,0	13,0	102,1	7,3	27,6	137,0
Tielt	5,5	10,6	3,9	20,0	0,0	7,6	27,7
Torhout	18,7	27,0	2,0	47,8	4,2	4,2	56,3
Veurne	3,6	25,9	2,1	31,6	0,7	3,1	35,3
Waregem	15,3	17,9	20,2	53,4	4,9	45,8	104,0
West-Vlaanderen	154,9	209,0	100,7	464,6	31,9	142,0	638,5

Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

Indien we het effectieve aanbod en het effectief potentieel aanbod samen nemen dan treffen we volgens de tabel 11 het meeste aanbod aan in de subregio Roeselare gevolgd door de subregio's Kortrijk, Torhout en Oostende. Nemen we het te activeren aanbod erbij dan neemt subregio Waregem de derde plaats in, na de subregio's Kortrijk en Roeselare.

Tabel 11: Totaaloverzicht van het aanbod (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2019.

SUBREGIO	Effectief + Effectief potentieel aanbod	Effectief + Effectief potentieel + Te activeren potentieel aanbod
Brugge	23,9	33,9
Ieper	10,0	18,1
Kortrijk	72,8	107,0
Oostende	43,4	50,6
Roeselare	89,2	102,1
Tielt	16,1	20,0
Torhout	45,8	47,8
Veurne	29,5	31,6
Waregem	33,2	53,4
West-Vlaanderen	363,9	464,6

Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

5 Vergelijking 2019 – 2018

Voor deze studie werd dezelfde methodologie gebruikt zoals in de studie van 2018 (zie titel 2. Methodologie). Als gevolg kunnen we deze cijfers naast elkaar leggen en een vergelijking maken. We bekijken de verschillende categorieën om een inzicht te krijgen in de bewegingen van het aanbod aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen.

5.1 Het Effectieve aanbod

Uit tabel 12 op blz. 14 blijkt dat het effectieve aanbod gedaald (-5%) is van 163,5 ha in 2018 naar 154,9 ha in 2019. Op twee subregio's na (Torhout en Roeselare) hebben alle subregio's een daling van 13% en meer. De grootste relatieve dalingen in effectief aanbod zijn te merken in: (1) subregio Brugge (-50%; -3,9 ha) voornamelijk door een daling in regionaal effectief aanbod te Brugge en (2) in subregio Ieper (-43%; -4,3 ha) voornamelijk in Ieper zelf. De grootste absolute daling is er in subregio Waregem Daartegenover is er een grote stijging in subregio Torhout (van 2,9 ha in 2018 naar 18,7 ha in 2019; + 546%) door de start van de aanleg van het lokale en regionale bedrijventerrein Roeselaarseweg te Torhout (netto 18 ha, waarvan 6 ha lokaal en 12 ha regionaal). Subregio Roeselare kent een stijging van 17% (van 35,3 ha in 2018 naar 41,2 ha in 2019) door voornamelijk de uitgifte op het bedrijvenpark Krommebeek en Onledebeek te Roeselare.

Tabel 12: Effectief aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2019-2018.

SUBREGIO	2019	2018	Vershil	% verschil
Brugge	3,9	7,8	-3,9	-50%
Ieper	5,6	9,9	-4,3	-43%
Kortrijk	37,9	43,5	-5,6	-13%
Oostende	23,1	27,4	-4,3	-16%
Roeselare	41,2	35,3	5,9	17%
Tielt	5,5	7,3	-1,8	-25%
Torhout	18,7	2,9	15,8	546%
Veurne	3,6	5,5	-1,9	-35%
Waregem	15,3	23,9	-8,6	-36%
West-Vlaanderen	154,9	163,5	-8,6	-5%

Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

5.2 Het 'Effectief potentieel aanbod'

Tabel 13 toont ons een daling van 7% in het effectief potentieel aanbod (van 220,6 ha in 2018 naar 209,0 ha in 2019). Het effectief potentieel aanbod in subregio's Tielt en Waregem zijn nagenoeg status quo gebleven. De grootste relatieve daling van 44% is terug te vinden in subregio Torhout (van 48,6 ha in 2018 naar 27,0 ha in 2019). Het grootste deel van deze daling is te verklaren door de verschuiving van categorie van het bedrijventerrein Roeselaarseweg te Torhout: op 01/01/2018 moest de aanleg nog starten (effectief potentieel aanbod), terwijl op 01/01/2019 het terrein bouwrijp was (effectief aanbod). In subregio Ieper is er een daling van 1,5 ha (-26%). Daarnaast zijn er drie subregio's met een stijging in het effectief potentieel aanbod. Subregio Brugge kent de grootste stijging +120% met 10,9 ha extra in vergelijking met 2018. Deze stijging is volledig te wijten aan de logistieke kazerne te Damme: het RUP m.b.t. reconversie van dit militaire domein is goedgekeurd op 24 mei 2018 en het is dus vaststaand en zeker dat dit binnen de 10 jaar op de markt komt. Ten tweede heeft subregio Veurne een extra effectief potentieel aanbod van 6,9 ha (+36%), wat bijna volledige te verklaren is door de tweede uitbreiding van de Noordvaart te Nieuwpoort. Tot slot is er een stijging van 19% met 3,2 ha extra in subregio Oostende, door de herontwikkeling van een leegstaande site op 't Konijnenbos te Gistel. Subregio Waregem is nagenoeg status quo gebleven (+0,1 ha, +1%).

Tabel 13: Effectief potentieel aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2019-2018.

SUBREGIO	2019	2018	Vershil	% verschil
Brugge	20,0	9,1	10,9	120%
Ieper	4,4	5,9	-1,5	-26%
Kortrijk	34,9	38,7	-3,8	-10%
Oostende	20,3	17,1	3,2	19%
Roeselare	48,0	53,7	-5,7	-11%
Tielt	10,6	10,7	-0,1	-1%
Torhout	27,0	48,6	-21,6	-44%
Veurne	25,9	19,0	6,9	36%
Waregem	17,9	17,8	0,1	1%
West-Vlaanderen	209,0	220,6	-11,6	-5%

Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

5.3 Het 'Te activeren potentieel aanbod'

Het te activeren potentieel aanbod kent een lichte stijging van 1% (+1,4 ha), zoals te zien is in tabel 14. In vijf subregio's is er een daling op te merken (subregio's Veurne, Oostende, Torhout, Kortrijk en Brugge). De grootste absolute daling is merkbaar in subregio Kortrijk (-10%; -3,7 ha) dankzij de doorgedreven inspanningen om leegstaande bedrijfspanden te reconverteren. De op één na grootste daling is er in subregio Oostende (-32%; -3,4 ha) door verschillende bewegingen in deze subregio. Subregio Veurne heeft een daling (-48%; -1,9 ha) doordat in 2019 een regionaal bedrijventerrein te Nieuwpoort een invulling kent. Daarentegen kent subregio Ieper een stijging van 107% met 4,2 ha extra te activeren potentieel aanbod, voornamelijk door extra hectare te activeren potentieel aanbod aan het Ieperleekanaal. Subregio Waregem volgt met een stijging van 34% met 5,1 ha, voornamelijk gelegen te Oostrozebeke. In subregio's Roeselare en Tielt zijn er lichtere stijgingen (resp. 12% (+1,4 ha) en 3% (+0,1 ha)).

Tabel 14: Te activeren potentieel aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2019-2018.

SUBREGIO	2019	2018	Vershil	% verschil
Brugge	9,9	10,0	-0,1	-1%
Ieper	8,1	3,9	4,2	107%
Kortrijk	34,2	37,7	-3,5	-9%
Oostende	7,3	10,6	-3,4	-32%
Roeselare	13,0	11,6	1,4	12%
Tielt	3,9	3,8	0,1	3%
Torhout	2,0	2,6	-0,6	-22%
Veurne	2,1	4,0	-1,9	-48%
Waregem	20,2	15,0	5,2	35%
West-Vlaanderen	100,7	99,3	1,4	1%

Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

5.4 Geen aanbod

De hectare geen aanbod daalt met ruim 40% (-23,5 ha) doordat er in 2018 meer terreinen ingetekend konden worden aan de hand van een finaal inrichtingsplan en er zo meer hectares 'verloren' gingen in o.a. wegenis en groenbuffers. De grootste absolute daling is er in subregio Kortrijk (-8,2 ha; -75%), gevolgd door Tielt (-7,3 ha; -100%) en subregio Waregem (-5,4 ha; -53%). Enkel subregio's Brugge en Ieper hebben een stijging, respectievelijk +4,9 ha (+148%) en +0,3 ha (+11%).

Tabel 15: Geen aanbod van bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2019-2018.

SUBREGIO	2019	2018	Vershil	% verschil
Brugge	8,2	3,3	4,9	148%
Ieper	2,6	2,3	0,3	11%
Kortrijk	2,7	10,9	-8,2	-75%
Oostende	1,6	3,9	-2,4	-60%
Roeselare	7,3	9,4	-2,1	-23%
Tielt	0,0	7,3	-7,3	-100%
Torhout	4,2	6,2	-2,0	-32%
Veurne	0,7	1,8	-1,2	-64%
Waregem	4,9	10,3	-5,4	-53%
West-Vlaanderen	32,0	55,5	-23,5	-42%

Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

5.5 Verantwoorde strategische reserves

Uit tabel 16 blijkt dat de strategische reserves provinciaal dalen met 11% (-18,3 ha). Er zijn drie subregio's met een stijging: (1) subregio Brugge stijgt met 6% (+0,5 ha); (2) subregio Roeselare heeft een stijging van 13% (3,2 ha) en subregio Torhout een stijging van 18% (+0,6 ha lokale strategische reserve). De grootste absolute daling is te noteren in subregio Kortrijk (-6,8 ha; -23 ha). De op één na grootste absolute daling is subregio Waregem (-5,6 ha; -11%). Daarna volgen subregio Tielt (-5, 0; -39%) en subregio Oostende (-4,2 ha; -51%). Subregio Veurne blijft nagenoeg status quo (3,1 ha). De voornaamste redenen van deze daling komt omdat bedrijven meer en meer hun reserves hebben ontwikkeld tussen 1 januari 2018 en 1 januari 2019 of dit op 01/01/2019 aan het doen zijn.

Tabel 16: Verantwoorde strategische reserves van bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2019-2018.

SUBREGIO	2019	2018	Vershil	% verschil
Brugge	8,2	7,7	0,5	6%
Ieper	18,3	19,3	-1,0	-5%
Kortrijk	23,2	30,0	-6,8	-23%
Oostende	4,0	8,2	-4,2	-51%
Roeselare	27,6	24,4	3,2	13%
Tielt	7,6	12,6	-5,0	-39%
Torhout	4,2	3,6	0,6	18%
Veurne	3,1	3,1	0,0	-2%
Waregem	45,8	51,4	-5,6	-11%
West-Vlaanderen	142,0	160,3	-18,3	-11%

Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

5.6 Pijplijn aanbod

Het pijplijn aanbod daalt met 34% (-100,7 ha). In subregio Torhout is er net zoals vorig jaar, geen pijplijn aanbod. De subregio's Ieper en Tielt zijn ongewijzigd. Vorig jaar had subregio Oostende geen pijplijn aanbod, in 2019 wel (+4,6 ha lokaal te Gistel). Subregio Veurne kent een stijging van 10% (+1,6 ha) door twee tegenstrijdige bewegingen. Enerzijds is er een daling van 6,8 ha omdat het pijplijn aanbod te Nieuwpoort van vorig jaar dit jaar verplaatst wordt naar effectief potentieel aanbod. Anderzijds steeg het regionaal pijplijn aanbod te Koksijde dit jaar (van 0 ha naar 8,4 ha) en bleef het lokaal pijplijn aanbod in Koksijde even groot (9,2 ha). De grootste daling is er in subregio Brugge (-98%; -102,0 ha): het regionale pijplijn aanbod van 2018 bevindt zich anno 2019 in de categorie 'te activeren potentieel aanbod' met een lopende procedure voor de Raad van state. Daarnaast is ook het RUP voor het project 'Reconversie Kazerne Sijsele' intussen goedgekeurd waardoor het uit het pijplijn aanbod is gegaan op 01/01/2019.

Tabel 17: Aanbod in de pijplijn aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2019-2018.

SUBREGIO	2019	2018	Vershil	% verschil
Brugge	1,7	103,7	-102,0	-98%
Ieper	41,3	41,3	0,0	0%
Kortrijk	64,9	67,5	-2,6	-4%
Oostende	4,6	0,0	4,6	
Roeselare	1,3	2,8	-1,5	-55%
Tielt	36,7	36,7	0,0	0%
Torhout	0,0	0,0	0,0	
Veurne	17,6	16,0	1,6	10%
Waregem	31,3	32,1	-0,8	-2%
West-Vlaanderen	199,4	300,1	-100,7	-34%

Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

5.7 Invulling

In 2019 werden er 15,2 ha (+15%) meer ingevuld dan in 2018. Voornamelijk de subregio's Waregem en Tielt doen het dit jaar beter dan vorig jaar. Voor subregio Waregem (+18,3 ha; +228%) is dit voornamelijk een invulling op lokale bedrijventerreinen. In subregio Tielt komt de stijging van 7,6 ha (+110%) er eveneens voornamelijk door lokale invulling. Daartegenover staat een daling in: (1) subregio Kortrijk (-7,1 ha; -20%) en (2) subregio Brugge (-5,6 ha; -50%). Merk op dat de invulling op gemengde bedrijventerreinen gestegen is: van 0,3 ha in 2018 naar 5,5 ha in 2019.

Tabel 18: Invulling op bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2019-2018.

SUBREGIO	2019	2018	Vershil	% verschil
Brugge	5,5	11,1	-5,6	-50%
Ieper	10,2	13,4	-3,2	-24%
Kortrijk	28,5	35,6	-7,1	-20%
Oostende	8,1	5,9	2,2	38%
Roeselare	17,3	14,7	2,6	18%
Tielt	14,5	6,9	7,6	110%
Torhout	1,6	4,4	-2,8	-63%
Veurne	4,9	1,7	3,2	191%
Waregem	26,3	8,0	18,3	228%
West-Vlaanderen	116,9	101,7	15,2	15%

Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.

BIJLAGE 1: Begrippen en definities

Bevriezing door de eigenaar

Deze beperking bevat particuliere eigenaars die geen bereidheid tonen tot verkoop van hun industriegrond of onder zulke extreme voorwaarden dat een effectieve verkoop onmogelijk is. Men spreekt ook over zgn. onwillige eigenaars. Ook gronden waar de eigenaar een onrealistisch hoge prijs voor vraagt, meestal uit speculatie, worden mee opgenomen onder deze categorie.

Bevriezing door de overheid

Deze beperking wordt toegekend voor gebruikspcelen bestemd voor economie die om bepaalde redenen van overheidswege (nog) geen toestemming kregen voor effectieve ontwikkeling als bedrijventerrein (vb. ontbreken van of weigering van vergunning), ook van toepassing indien de eigenaar een overheidsinstantie is en niet wil overgaan tot activering of wanneer een ontwikkeling niet mogelijk is door het van kracht zijn van Europese, Belgische, Vlaamse, Provinciale of Gemeentelijke richtlijnen, decreten, bepalingen, etc.

Bevriezing door nieuwe eigenaar

Deze beperking wordt ingevuld wanneer het perceel of terrein verkocht is aan een partij die geen ontwikkelaar is, en kan maximaal vier jaar worden aangehouden vanaf de datum van verkoop (de datum van compromis, de datum van aankoopverbintenis of de datum waarop werd vastgesteld dat het perceel/terrein niet langer te koop staat).

Nog uit te rusten

Deze beperking is van toepassing bij grote gebruikspcelen of een groep van pcelen op bestemde terreinen waar nog geen wegenis en andere nutsleidingen op aanwezig zijn. Bij de start van de infrastructuurwerken wordt dit attribuut omgezet naar 'lopende ontwikkeling' bij het domein procedurele beperking.

Lopende onteigening

Deze beperking wordt toegekend wanneer er een (voorlopige) onteigeningsbeslissing is of vanaf de vaststelling van het (voorlopig) onteigeningsplan.

Lopende procedure voor Raad van State

Deze beperking wordt toegekend wanneer er een procedure lopende is voor de Raad van State i.k.v. bijvoorbeeld het aanvechten van een onteigeningsbeslissing.

Niet verantwoorde reserve

Een reserve is niet verantwoord als de oppervlakte groter is dan de bebouwde oppervlakte van het perceel waaraan het grenst en waarvan het een reserve is.

Geen optimale ontsluiting

Deze beperking wordt toegekend wanneer de bereikbaarheid/toegankelijkheid van een gebruikspceel slecht tot zeer slecht is. Het wordt eveneens toegekend wanneer een gebruikspceel ontsloten is via een erfdienstbaarheid over een ander perceel.

Optie/voorkeurrecht

De optie is: 'een beding waarbij één der partijen zich verbindt om, indien de wederpartij dat wenst, met haar een bepaalde overeenkomst te sluiten.'

Een voorkeursrecht tot koop of recht van voorkoop is dat als de eigenaar de grond of de onderneming wilt verkopen hij het als eerste aanbiedt aan degene met het voorkeursrecht. Die beslist dan wel of niet te kopen.

Opmaak of herziening RUP

Deze beperking wordt toegekend wanneer de RUP procedure daadwerkelijk is gestart (plenaire vergadering en ook bij herziening). Dan zijn de termijnen wettelijk vastgelegd en is er sprake van een ontwikkeling op korte termijn (0-5 jaar).

Meerdere structurele knelpunten

Deze beperking wordt toegekend wanneer meerdere van bovenstaande knelpunten aanwezig zijn. Maar ook in geval van pcelen die om specifieke technische reden(en) niet realiseerbaar zijn.

Project op maat

Hiermee wordt aangeduid dat het perceel alleen bruikbaar is voor bepaalde doelgroepen. Deze beperking kan zowel sectoraal als thematisch zijn. Zo zijn wetenschapsparken voorbehouden voor onderzoeksgelateerde ondernemingen, bestaan er specifieke zones rond voeding, logistiek, etc.

Leegstand op inventaris leegstand

Deze beperking wordt toegekend wanneer het leegstaande panden betreft die opgenomen zijn in de inventaris conform het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

BIJLAGE 2: Tabel 5: Te activeren potentieel aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2019.

	% Realisatiegraad	Brugge		Ieper		Kortrijk		Oostende		Roeselare		Tielt		Torhout		Veurne		Waregem		West-Vlaanderen	
		Netto ha	Netto realiseerbaar in ha	Netto ha	Netto realiseerbaar in ha	Netto ha	Netto realiseerbaar in ha	Netto ha	Netto realiseerbaar in ha	Netto ha	Netto realiseerbaar in ha	Netto ha	Netto realiseerbaar in ha	Netto ha	Netto realiseerbaar in ha	Netto ha	Netto realiseerbaar in ha	Netto ha	Netto realiseerbaar in ha	Netto ha	Netto realiseerbaar in ha
BEPERKING																					
Bevriazing door de eigenaar	30%	3,5	1,1	3,1	0,9	8,1	2,4	1,7	0,5	10,4	3,1	2,4	0,7	1,1	0,3	0,4	0,1	6,1	1,8	36,6	11,0
Bevriazing door nieuwe eigenaar	1%	6,9	0,1	18,3	0,3	61,2	0,9	19,4	0,3	36,2	0,5	21,5	0,3	4,1	0,1	13,0	0,2	13,3	0,2	193,8	2,7
Bevriazing door de overheid	65%	11,3	7,4	0,0	0,0	33,6	21,9	9,0	5,8	3,5	2,3	2,5	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	5,3	3,4	65,1	42,3
Niet verantwoorde uitbreidingsreserve bedrijf	25%	1,4	0,3	5,4	1,3	6,7	1,7	0,7	0,2	5,9	1,5	0,6	0,1	2,7	0,7	0,0	0,0	12,2	3,0	35,5	8,9
Optie/voorkeurrecht	5%	0,2	0,0	0,0	0,0	6,6	0,3	1,5	0,1	20,7	1,0	1,1	0,1	0,0	0,0	12,3	0,6	13,2	0,7	55,6	2,8
Leegstand buiten havengebied	90%	1,2	1,1	4,2	3,8	3,4	3,1	0,3	0,3	3,4	3,0	1,2	1,1	1,1	1,0	1,3	1,2	8,1	7,2	24,2	21,8
Lopende procedure RvS	0%	88,7	0,0	5,7	0,0	1,6	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	96,4	0,0
Lopende onteigening	100%	0,0	0,0	1,5	1,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	1,5
Geen optimale ontsluiting	5%	0,0	0,0	3,3	0,2	0,6	0,0	2,0	0,1	6,8	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	0,2	17,1	0,9
Meerdere structurele knelpunten	25%	0,0	0,0	0,4	0,1	0,7	0,2	0,0	0,0	0,8	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	0,5
Weinig tot niet ontwikkelbaar (evtl waterziek)	0%	0,0	0,0	0,8	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	1,7	0,0	0,0	0,0	3,4	0,0	6,6	0,0
Opmaak of herziening RUP	75%	0,0	0,0	0,0	0,0	1,3	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,4	1,8	1,4
Her in te richten	75%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,1	2,3	3,1	2,3
Project op maat	75%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,3	0,0	0,0	1,3	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	0,9	2,9	2,2
Lopende procedure faillissement	100%	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	2,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	2,6
Totaal		113,2	9,9	42,7	8,1	127,1	34,2	34,6	7,3	89,9	13,0	29,5	3,9	10,6	2,0	26,9	2,1	70,2	20,2	544,7	100,8

Bron: Ruimtemonitor POM West-Vlaanderen, Verwerking: POM West-Vlaanderen.