

# Het aanbod aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen, 1 januari 2020

*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](mailto: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)ontwikkeld<sup>1</sup> 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 al zo 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 vóór 2017 kunnen daarom onmogelijk met cijfers in deze studie vergeleken worden.

Voor meer informatie kan u steeds terecht bij de afdeling Data, Studie & Advies van de POM West-Vlaanderen of bij de dienst Ruimtelijke Planning van de Provincie West-Vlaanderen, waarmee samengewerkt werd 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 zijn afkomstig van onderzoek, uitgevoerd door de POM West-Vlaanderen op basis van een screening van de juridische bestemmingsplannen waar zones werden

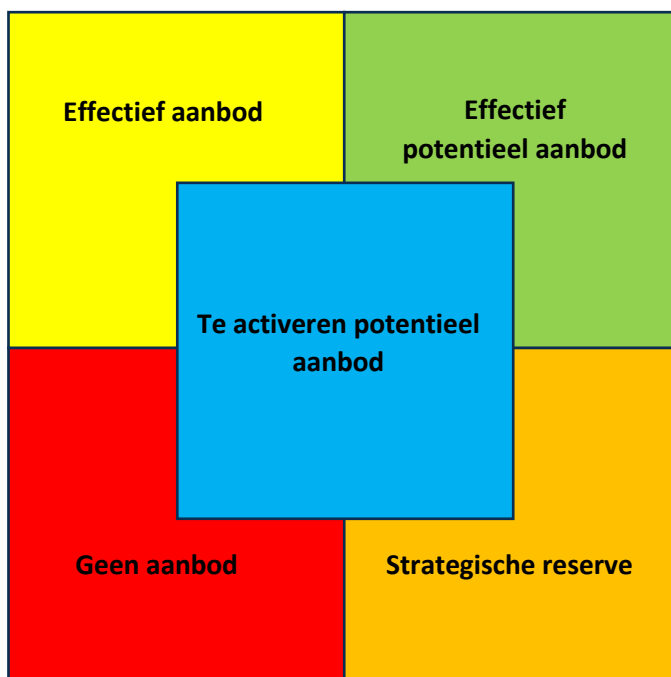
---

<sup>1</sup>Hierin 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 bedrijfspanden<sup>2</sup> 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 dienst Ruimtelijke planning en de streekintercommunales WVI en Leiedal.

In 2017 kreeg de Ruimtemonitor 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.

<sup>2</sup> 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 literatuur<sup>3</sup> 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 en 2019.

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

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 vraagberekening<sup>4</sup> 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 subregio<sup>5</sup>. 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.

<sup>3</sup> 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.

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

<sup>5</sup> 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

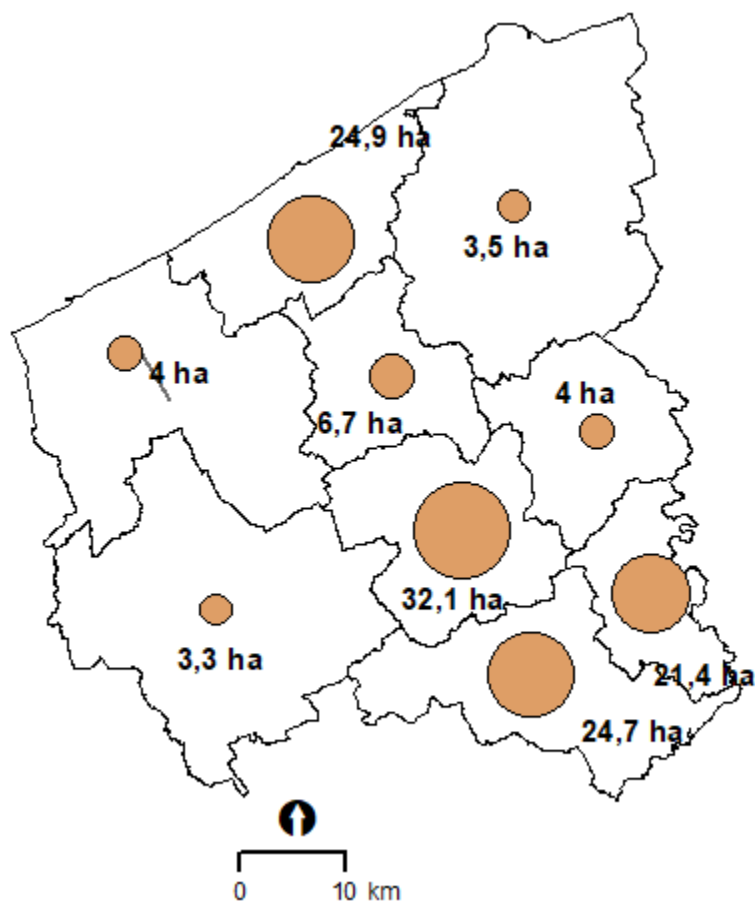
#### 3.1 Het Effectieve aanbod

Uit de tabel 1 op blz. 6 blijkt dat West-Vlaanderen, in absolute cijfers, op 01/01/2020 beschikt over een totaal effectief aanbod van 124,6 hectare. Zoals te zien in figuur 2 bevindt iets meer dan een kwart van dit effectieve aanbod zich in de subregio Roeselare (32,1 ha). Het grootste deel daarvan, namelijk 18,2 ha, ligt in de gemeente Roeselare, en dan voornamelijk op het bedrijvenpark Krommebeek en Onledebeek. Subregio Oostende heeft 24,9 ha effectief aanbod, waarvan 6,2 ha luchthavengebonden. Subregio Kortrijk heeft 24,7 ha, waarvan 13,1 ha zich in de gemeente Kortrijk bevindt. In subregio Waregem bedraagt het effectieve aanbod 21,4 ha.

De subregio's Veurne (4,0 ha), Tielt (4,0 ha), Brugge (3,5 ha) en Ieper (3,3 ha) zijn in absolute cijfers de hekkensluiters.

In de subregio Brugge bestaat 42% (1,5 ha) van dit effectieve aanbod uit leegstaande panden die actief worden aangeboden op de markt. De braakliggende gronden (2,0 ha; 58%) worden ook actief aangeboden op de markt. In de subregio Tielt neemt deze leegstand tot 22% (0,9 ha) in en de braakliggende terreinen 21% (0,8 ha). Voor de subregio Veurne schommelt het percentage van het effectieve aanbod dat bestaat uit leegstaande panden rond de 64% (2,5 ha). In de subregio Torhout bestaat 88% (5,9 ha) van het effectieve aanbod uit braakliggende gronden die actief worden aangeboden op de markt. De braakliggende gronden vertegenwoordigen in subregio Ieper 20% (0,7 ha) van het effectieve aanbod van deze subregio.

Figuur 2: Effectief aanbod bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2020.



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 (12,4 ha) en Waregem (8,7 ha) over het meeste lokale aanbod beschikken. Veurne en Brugge bengelen achteraan met elk respectievelijk 1,7 ha en 1,2 ha effectief lokaal aanbod.

Regionaal staan de subregio's Kortrijk (22,7 ha) en Oostende (22,5 ha) bovenaan, gevolgd door Roeselare (19,7 ha) en Waregem (12,7 ha).

Enkel in de subregio Tielt, meer bepaald in Meulebeke (RUP Haandeput), treffen we op 01/01/2020 een gemengd lokaal/regionaal aanbod aan van amper 0,2 ha.

Tabel 1: Effectief aanbod aan bedrijventerreinen naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2020.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. ha
Brugge	1,2	2,3	0,0	3,5
Ieper	1,1	2,2	0,0	3,3
Kortrijk	2,0	22,7	0,0	24,7
Oostende	2,4	22,5	0,0	24,9
Roeselare	12,4	19,7	0,0	32,1
Tielt	2,2	1,6	0,2	4,0
Torhout	2,6	4,1	0,0	6,7
Veurne	1,7	2,3	0,0	4,0
Waregem	8,7	12,7	0,0	21,4
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>34,4</b>	<b>90,0</b>	<b>0,2</b>	<b>124,6</b>

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 88% (79,3 ha) van het effectieve regionale aanbod een gemengd regionaal karakter heeft, 3% (2,4 ha) bestemd is voor een specifiek bedrijf ( 2 sites te Waregem), 2% (1,4 ha) watergebonden is (te Wervik) en 8% (6,9 ha) een luchthavengebonden karakter heeft (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, 2020.

SUBREGIO	Regionaal			
	Gemengd regionaal	Bedrijventerrein voor bestaand regionaal bedrijf	Specifiek watergebonden	Specifiek luchthavengebonden
Brugge	2,3	0,0	0,0	0,0
Ieper	2,2	0,0	0,0	0,0
Kortrijk	20,6	0,0	1,4	0,7
Oostende	16,3	0,0	0,0	6,2
Roeselare	19,7	0,0	0,0	0,0
Tielt	1,6	0,0	0,0	0,0
Torhout	4,1	0,0	0,0	0,0
Veurne	2,3	0,0	0,0	0,0
Waregem	10,3	2,4	0,0	0,0
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>79,3</b>	<b>2,4</b>	<b>1,4</b>	<b>6,9</b>

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 200 ha aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen bouwrijp zal worden gemaakt en actief zal worden aangeboden op de markt. Van deze 200 ha is 55% bestemd voor regionale activiteiten en net geen 45% bestemd voor lokale activiteiten.

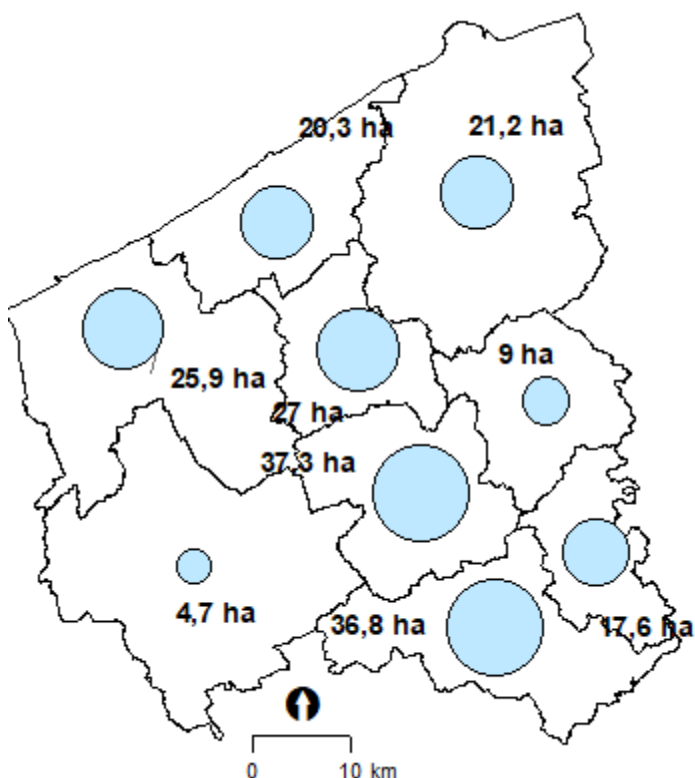
Tabel 3: Effectief potentieel aanbod aan bedrijventerreinen naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2020.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. Ha
Brugge	21,2	0,0	0,0	21,2
Ieper	4,7	0,0	0,0	4,7
Kortrijk	13,1	23,7	0,0	36,8
Oostende	0,0	20,3	0,0	20,3
Roeselare	18,4	19,0	0,0	37,3
Tielt	0,0	9,0	0,0	9,0
Torhout	6,9	20,1	0,0	27,0
Veurne	15,8	10,1	0,0	25,9
Waregem	9,5	8,2	0,0	17,6
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>89,5</b>	<b>110,3</b>	<b>0,0</b>	<b>199,8</b>

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's Roeselare (37,3 ha), Kortrijk (36,8 ha), subregio Torhout (27,0 ha) en subregio Veurne (25,9 ha). Het grootste lokaal aanbod dat bouwrijp zal gemaakt worden op termijn bevinden zich in de subregio's Brugge (21,2 ha), Roeselare (18,4 ha), Veurne (15,8 ha) en Kortrijk (13,1 ha). Bij het regionale aanbod zijn dit de subregio's Kortrijk (23,7 ha), Oostende (20,3 ha), Torhout (20,1 ha) en Roeselare (19,0 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, 2020.



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% (91,4 ha) van het effectief potentiële aanbod een gemengd regionaal karakter heeft en 14% (15,0 ha) specifiek bestemd is voor watergebonden activiteiten. De overige 4% (3,9 ha) van het regionale effectief potentiële aanbod is specifiek bestemd voor afvalverwerking en -recyclage (Wingene).

Tabel 4: Regionale effectief potentiële aanbod aan bedrijventerreinen naar typevoorschriften voor gewestelijke RUP's (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2020.

SUBREGIO	Regionaal		
	Gemengd regionaal	Specifiek watergebonden	Specifiek voor afvalverwerking en -recyclage
Brugge	0,0	0,0	0,0
Ieper	0,0	0,0	0,0
Kortrijk	22,5	1,2	0,0
Oostende	19,8	0,5	0,0
Roeselare	13,8	5,2	0,0
Tielt	5,1	0,0	3,9
Torhout	20,1	0,0	0,0
Veurne	10,1	0,0	0,0
Waregem	0,0	8,2	0,0
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>91,4</b>	<b>15,0</b>	<b>3,9</b>

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

### 3.3 Het 'Te activeren potentieel aanbod'

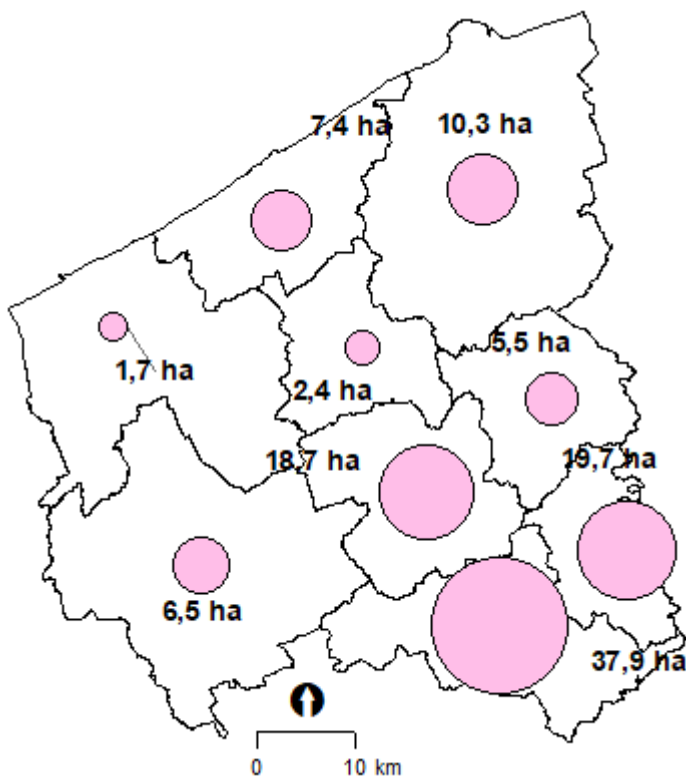
Deze categorie omvat terreinen/percelen die een beperking hebben, doch een potentie in zich dragen om ontwikkeld te worden binnen de 10 jaar. Op basis van de ervaringen uit het detailonderzoek naar onbenutte bedrijfsgronden, de "Onderhandelingsteams onbenutte bedrijfsgronden" en de "Activeringsteams 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<sup>de</sup> 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 overzichtsk kaart 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, 2020.*

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 deze blijkt dat West-Vlaanderen beschikt over net geen 440 ha aan industriegronden met een welbepaalde beperking. Na toepassing van de realisatiegraden komt dit neer op iets meer dan 110 ha waarvoor de activeringsteams kunnen ingezet worden. Opmerkelijk is dat het absolute cijfer van 438,9 ha voor 47% 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.

Figuur 4 geeft duidelijk aan dat de meeste activeringsinspanningen geleverd moeten worden in de subregio's Kortrijk (37,9 ha netto realiseerbaar), Waregem (19,7 ha netto realiseerbaar) en Roeselare (18,7 ha netto realiseerbaar). In subregio Kortrijk betreft het voornamelijk de categorie 'bevrozing door de overheid' (18,2 ha netto realiseerbaar), in subregio Waregem 'leegstand' (9,8 ha) en in subregio Roeselare 'her in te richten' (6,0 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 3,2 ha. Het grootste deel hiervan vergaat in herbestemming naar wonen/openbaar groen en infrastructuur (beiden 1,3 ha).

Tabel 6: Geen aanbod (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2020.

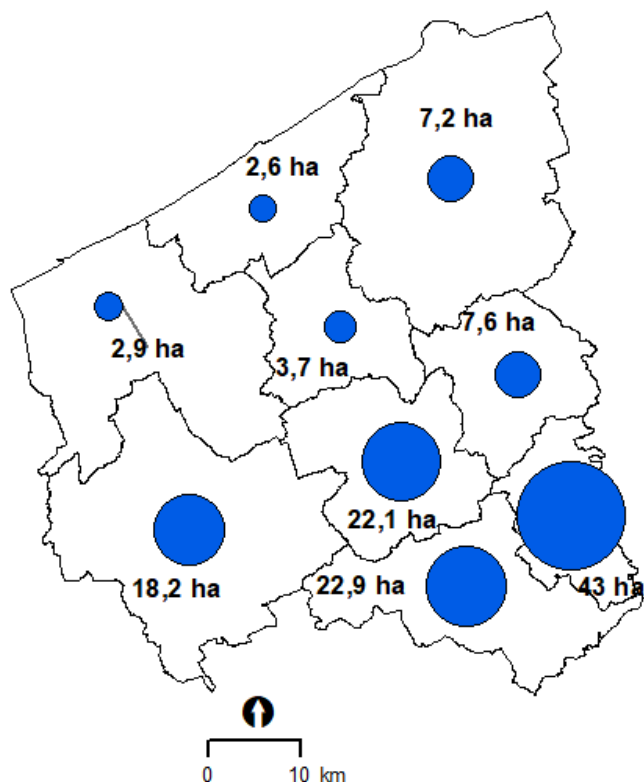
SUBREGIO	Berm/groen buffer	Infrastructuur	Wonen/openbaar groen	Landbouw	Braakliggende grond	Netto opp. ha
Brugge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ieper	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kortrijk	0,2	0,0	0,0	0,0	0,1	0,4
Oostende	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3
Roeselare	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tielt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Torhout	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Veurne	0,0	1,0	0,0	0,1	0,0	1,1
Waregem	0,0	0,0	1,3	0,0	0,0	1,3
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>0,2</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>	<b>3,2</b>

Bron: Ruimte-monitor 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, 2020.



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: 33% 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, 2020.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. Ha
Brugge	2,6	4,5	0,0	7,2
Ieper	5,3	13,0	0,0	18,2
Kortrijk	1,5	21,4	0,0	22,9
Oostende	1,7	0,9	0,0	2,6
Roeselare	7,5	14,6	0,0	22,1
Tielt	2,2	5,4	0,0	7,6
Torhout	0,0	3,6	0,0	3,7
Veurne	0,2	2,8	0,0	2,9
Waregem	3,2	39,1	0,7	43,0
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>24,2</b>	<b>105,2</b>	<b>0,7</b>	<b>130,1</b>

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

In alle subregio's liggen de meeste verantwoorde reserves op regionale terreinen (81%). 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 top drie representeert samen iets meer dan 66% van het totale aantal hectares in de pijplijn: subregio's Brugge (90,2 ha), Kortrijk (77,9 ha) en Tielt (43,5 ha). In subregio Torhout zit er niks meer in de pijplijn dd. 1 januari 2020. Voor de subregio's Brugge (afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge), Oostende (De Koolaerd te Gistel), Ieper (RUP Vlamertinge-Hoge Akkerweg II te Ieper), Tielt (Noord Uitbreiding GRB en Abeelstraat te Tielt) en Waregem (PRUP Blauwpoort te Waregem) dienen we wel mee te geven dat het pijplijnaanbod er een lopende procedure kent voor Raad van State. Voor Brugge gaat het over gemengd pijplijn aanbod, voor Ieper en Oostende gaat het om het

lokale pijplijnaanbod en voor Tielt om het lokale én regionale pijplijnaanbod. Voor subregio Waregem heeft enkel het regionale pijplijnaanbod een procedure lopende voor de Raad van State. 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, 2020.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. Ha
Brugge	1,7	0,0	88,5	90,2
Ieper	4,3	37,0	0,0	41,3
Kortrijk	7,4	17,8	52,6	77,9
Oostende	8,6	0,0	0,0	8,6
Roeselare	4,1	0,0	0,0	4,1
Tielt	14,2	29,3	0,0	43,5
Torhout	0,0	0,0	0,0	0,0
Veurne	9,2	8,4	0,0	17,5
Waregem	6,8	28,0	0,0	34,8
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>56,4</b>	<b>120,5</b>	<b>141,1</b>	<b>318,0</b>

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 2020 nog mee dat er in één jaar, tussen 1 januari 2019 en 1 januari 2020, binnen de negen subregio's 108,9 ha bebouwd, ingenomen werd voor economische activiteiten op bedrijventerreinen. Het merendeel, 55%, werd ingevuld op de regionale terreinen, 32% op lokale bedrijventerreinen en 12% op gemengde bedrijventerreinen. Tabel 9 geeft hiervan een overzicht. Er werden samen net geen 60% van de economische activiteiten opgestart in de subregio Kortrijk (46,6 ha) en Roeselare (16,4 ha).

Tabel 9: Invulling naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2020.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. Ha
Brugge	3,5	0,0	0,0	<b>3,5</b>
Ieper	2,8	2,3	10,1	<b>15,1</b>
Kortrijk	7,3	39,3	0,0	<b>46,6</b>
Oostende	1,8	4,0	0,0	<b>5,8</b>
Roeselare	10,4	6,0	0,0	<b>16,4</b>
Tielt	4,3	2,2	3,1	<b>9,6</b>
Torhout	2,1	1,3	0,0	<b>3,4</b>
Veurne	0,7	2,4	0,0	<b>3,2</b>
Waregem	2,3	2,9	0,0	<b>5,2</b>
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>35,3</b>	<b>60,4</b>	<b>13,2</b>	<b>108,9</b>

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

Hierbij moet nog vermeld worden dat er bovenop deze 108,2 ha nog eens 206,5 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 2020 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' gerekend, naar analogie met de vraagberekening van 2017. Te activeren gronden, 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 01/01/2020 op 324,4 ha (zie tabel 10, waarvan 124,6 ha effectief aangeboden aan de ondernemers en 199,8 ha reeds bestemd, maar nog bouwrijp te maken.

Het grootste aanbod dat effectief aangeboden wordt aan ondernemers is terug te vinden in de subregio's Roeselare (32,1 ha), Oostende (24,9 ha), Kortrijk (24,7 ha), en Waregem (21,4 ha), zie tabel 10. Zij staan samen in voor 83% van het totale effectieve aanbod aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen.

Uit de tabel 10 blijkt dat van het totale te activeren potentiële aanbod (438,9 ha) 110,0 ha, of 25%, op de markt kan komen mits het voeren van de nodige inspanningen door de huidige Activeringsteams. Tussen 1 januari 2019 en 1 januari 2020 is ongeveer 3,2 ha niet meer ontwikkelbaar voor bedrijvigheid omwille van beleidsredenen en/of bouwtechnische redenen, i.e. de categorie 'geen aanbod'. Het leeuwendeel vergaat in wonen/openbaar groen en infrastructuur (beiden 1,3 ha).

Tabel 10: Totaaloverzicht van het aanbod naar de vijf categorieën (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2020.

SUBREGIO	Categorie van aanbod in netto ha						
	Effectief aanbod	Effectief potentieel	SUBTOTAAL	Te activeren potentieel	Geen aanbod	Verantwoorde strategische reserves	TOTAAL
Brugge	3,5	21,2	24,7	10,3	0,0	7,2	42,1
Ieper	3,3	4,7	8,0	6,5	0,0	18,2	32,7
Kortrijk	24,7	36,8	61,5	37,9	0,4	22,9	122,7
Oostende	24,9	20,3	45,2	7,4	0,3	2,6	55,5
Roeselare	32,1	37,3	69,4	18,7	0,0	22,1	110,2
Tielt	4,0	9,0	13,0	5,5	0,0	7,6	26,1
Torhout	6,7	27,0	33,8	2,4	0,0	3,7	39,9
Veurne	4,0	25,9	29,8	1,7	1,1	2,9	35,5
Waregem	21,4	17,6	39,1	19,7	1,3	43,0	103,1
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>124,6</b>	<b>199,8</b>	<b>324,4</b>	<b>110,0</b>	<b>3,2</b>	<b>130,1</b>	<b>567,8</b>

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 (69,4 ha) gevolgd door de subregio Kortrijk (61,5 ha). Op de laatste plaatsen staan subregio's Ieper (8,0 ha) en Tielt (13,0 ha). Nemen we het te activeren aanbod erbij dan wisselen Kortrijk en Roeselare van plaats: Kortrijk (99,4 ha) komt op de eerste plaats te staan en Roeselare (88,1 ha) op de tweede. Ook de hekkensluiters blijven dezelfde, namelijk subregio's Ieper (14,5 ha) en Tielt (18,5 ha).

Tabel 11: Totaaloverzicht van het aanbod én te activeren potentieel aanbod (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2020.

SUBREGIO	Effectief + Effectief potentieel aanbod	Effectief + Effectief potentieel + Te activeren potentieel aanbod
Brugge	24,7	34,9
Ieper	8,0	14,5
Kortrijk	61,5	99,4
Oostende	45,2	52,6
Roeselare	69,4	88,1
Tielt	13,0	18,5
Torhout	33,8	36,2
Veurne	29,8	31,5
Waregem	39,1	58,8
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>324,4</b>	<b>434,4</b>

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

## 5 Vergelijking 2020 – 2019

Voor deze studie werd dezelfde methodologie gebruikt zoals in de studie van 2018 en 2019 (zie titel 2. Methodologie). Als gevolg kunnen we deze cijfers naast elkaar leggen en een vergelijking maken. Eventuele kleine afwijkingen in cijfers van voorgaande jaren kunnen zich voordoen door continue verbetering van de database. Echter zijn de opgemerkte afwijkingen zo minimaal dat ze geen significante veranderingen veroorzaken aan de conclusies. 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 (-20%) is van 154,9 ha in 2019 naar 124,6 ha in 2020.

Zes van de negen subregio's hebben een daling in het effectieve aanbod.

Er zijn twee subregio's met een absolute daling groter dan 10 ha, namelijk Kortrijk (-13,2 ha; -35%) en Torhout (-12,0 ha; -64%).

In subregio Kortrijk is er zowel regionaal als lokaal een daling in het effectieve aanbod (resp. -11,6 ha en -1,6 ha). De daling in het regionale effectieve aanbod doet zich voornamelijk voor in de gemeente Harelbeke (-6,3 ha), waardoor Harelbeke geen effectief aanbod meer heeft in 2020.

Ook in subregio Torhout wordt de daling in het effectieve aanbod veroorzaakt door zowel een daling in het lokale (-3,8 ha) als in het regionale aanbod (-8,2 ha). Enkel in de gemeente Lichtervelde is er een stijging in het aanbod (regionaal +0,4 ha). Kortemark heeft door een daling in het lokale aanbod (-0,5 ha) geen effectief aanbod meer in 2020. De grootste dalingen zijn echter te merken in de gemeente Torhout: door gronduitgifte op het bedrijventerrein aan de Roeselaarseweg daalt het lokale met 3,1 ha en het regionale met 8,2 ha.

Daartegenover staat een stijging in drie van de negen subregio's.

Enkel subregio Waregem heeft een absolute stijging van meer dan 5 ha, nl +6,1 ha (+40%). Het lokale effectieve aanbod in deze subregio is gedaald met in totaal 2,2 ha. Enerzijds komt dit door een daling van 2,4 ha, te verdelen over Deerlijk (-1,0 ha), Oostrozebeke (-0,9 ha) en Waregem (-0,5 ha). Daartegenover staat er een stijging van het lokale aanbod te Anzegem (+0,2 ha). In Wielsbeke blijft het lokale aanbod onaangeroerd; echter is het gemengde effectieve aanbod er wel volledig weggevallen (-1,5 ha). De stijging in het effectieve aanbod van deze subregio wordt aldus veroorzaakt door een stijging in het regionale aanbod (+9,9 ha), wat zich voornamelijk voordoet in de gemeente Waregem (+9,1 ha).

Tabel 12: Effectief aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2020-2019.

SUBREGIO	2020	2019	Vershil	% verschil
Brugge	3,5	3,9	-0,4	-11%
Ieper	3,3	5,6	-2,4	-42%
Kortrijk	24,7	37,9	-13,2	-35%
Oostende	24,9	23,1	1,8	8%
Roeselare	32,1	41,2	-9,1	-22%
Tielt	4,0	5,5	-1,5	-27%
Torhout	6,7	18,7	-12,0	-64%
Veurne	4,0	3,6	0,4	11%
Waregem	21,4	15,3	6,1	40%
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>124,6</b>	<b>154,9</b>	<b>-30,2</b>	<b>-20%</b>

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

### 5.2 Het 'Effectief potentieel aanbod'

Tabel 13 toont ons een daling van 4% in het effectief potentieel aanbod (van 209,0 ha in 2019 naar 199,8 ha in 2020). Het effectief potentieel aanbod in subregio's Oostende, Torhout, Veurne en Waregem zijn nagenoeg status quo gebleven. De grootste absolute daling van -12,3 ha (-26%) is terug te vinden in subregio Roeselare (van 49,6 ha in 2019 naar 37,3 ha in 2020). Zowel lokaal als regionaal is het aanbod in deze subregio gedaald, respectievelijk -0,4 ha en -11,9 ha. De gemeente Hooglede had vorig jaar nog een regionaal effectief potentieel aanbod; in 2020 is dit er

niet meer. Daarnaast is het regionale effectief potentieel aanbod in de gemeente Izegem gedaald met 7,9 ha; deze gronden behoren nu tot de categorie ‘te activeren potentieel aanbod’. Daarnaast kent ook subregio Tielt een daling in het effectief potentieel aanbod, namelijk -1,6 ha (-15%). Deze daling wordt veroorzaakt door een daling in het regionale effectief potentieel aanbod in de gemeenten Wingene (-0,5 ha) en in Tielt (-1,1 ha). Hierdoor heeft de gemeente Tielt geen effectief potentieel aanbod meer. De andere gemeenten van deze subregio hebben net zoals vorig jaar nul hectare effectief potentieel aanbod.

Tabel 13: Effectief potentieel aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2020-2019.

SUBREGIO	2020	2019	Verskil	% verschil
Brugge	21,2	20,0	1,2	6%
Ieper	4,7	4,4	0,3	6%
Kortrijk	36,8	34,9	1,9	5%
Oostende	20,3	20,3	0,0	0%
Roeselare	37,3	49,6	-12,3	-25%
Tielt	9,0	10,6	-1,6	-15%
Torhout	27,0	27,0	0,0	0%
Veurne	25,9	25,9	-0,1	0%
Waregem	17,6	17,9	-0,2	-1%
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>199,8</b>	<b>210,7</b>	<b>-10,9</b>	<b>-5%</b>

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

### 5.3 Het ‘Te activeren potentieel aanbod’

Het te activeren potentieel aanbod kent een stijging van 9% (+9,3 ha netto realiseerbaar), zoals te zien is in tabel 14. In drie subregio's is er een daling op te merken: subregio Ieper (-20%, -1,6 ha netto realiseerbaar), subregio Veurne (-20%; -0,4 ha netto realiseerbaar) en subregio Waregem (-3%; -0,6 ha netto realiseerbaar). In de overige subregio's is er een stijging in het te activeren potentieel aanbod. De grootste stijging doet zich voor in subregio Roeselare (+5,8 ha netto realiseerbaar; +45%). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een stijging in het regionale her in te richten aanbod in de gemeente Izegem (+6,0 ha netto realiseerbaar).

Tabel 14: Te activeren potentieel aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2020-2019.

SUBREGIO	2020	2019	Verskil	% verschil
Brugge	10,3	9,9	0,4	4%
Ieper	6,5	8,1	-1,6	-20%
Kortrijk	37,9	34,2	3,6	11%
Oostende	7,4	7,3	0,2	2%
Roeselare	18,7	13,0	5,8	45%
Tielt	5,5	3,9	1,5	39%
Torhout	2,4	2,0	0,4	20%
Veurne	1,7	2,1	-0,4	-20%
Waregem	19,7	20,2	-0,6	-3%
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>110,0</b>	<b>100,7</b>	<b>9,3</b>	<b>9%</b>

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

### 5.4 Geen aanbod

De hectare geen aanbod daalt met 90% (-28,8 ha) doordat er in 2019 heel wat inrichtingsplannen werden ingetekend en in 2020 bijna niet. Vorig jaar gingen dus meer hectares ‘verloren’ naar o.a. wegenis en groenbuffers.

Tabel 15: Geen aanbod van bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2020-2019.

SUBREGIO	2020	2019	Vershil	% verschil
Brugge	0,0	8,2	-8,2	-100%
Ieper	0,0	2,6	-2,6	-100%
Kortrijk	0,4	2,7	-2,3	-85%
Oostende	0,3	1,6	-1,2	-80%
Roeselare	0,0	7,3	-7,3	-100%
Tielt	0,0	0,0	0,0	0%
Torhout	0,0	4,2	-4,2	-100%
Veurne	1,1	0,7	0,5	69%
Waregem	1,3	4,9	-3,5	-72%
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>3,2</b>	<b>32,0</b>	<b>-28,8</b>	<b>-90%</b>

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 8% (-11,9 ha). Elke subregio, met uitzondering van subregio Tielt waar de verantwoorde strategische reserves ongewijzigd blijven, is er een daling. De grootste relatieve daling is er in subregio Oostende (-35%; -1,4 ha), doordat de regionale strategische reserve van een beton producerend bedrijf te Gistel is ingevuld in 2020. De grootste absolute daling doet zich immers voor in subregio Roeselare (-5,5 ha; -20%). Enerzijds is er een lichte stijging in de lokale strategische reserves (+0,4 ha). Maar daar tegenover staat een daling in de regionale reserves van 5,9 ha. Deze daling wordt veroorzaakt door enerzijds een daling van 10,9 ha in Hooglede en anderzijds een stijging in de gemeenten Izegem (+3,2 ha), Staden (+0,9 ha) en Roeselare (+0,5 ha).

Tabel 16: Verantwoorde strategische reserves van bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2020-2019.

SUBREGIO	2020	2019	Vershil	% verschil
Brugge	7,2	8,2	-1,0	-12%
Ieper	18,2	18,3	-0,1	-1%
Kortrijk	22,9	23,2	-0,4	-2%
Oostende	2,6	4,0	-1,4	-35%
Roeselare	22,1	27,6	-5,5	-20%
Tielt	7,6	7,6	0,0	0%
Torhout	3,7	4,2	-0,6	-14%
Veurne	2,9	3,1	-0,1	-4%
Waregem	43,0	45,8	-2,8	-6%
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>130,1</b>	<b>142,0</b>	<b>-11,9</b>	<b>-8%</b>

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

## 5.6 Pijplijn aanbod

Het pijplijn aanbod stijgt met 59% (+118,6 ha). In subregio Torhout is er net zoals vorig jaar, geen pijplijn aanbod. De subregio's Ieper en Veurne zijn ongewijzigd. De grootste absolute en relatieve stijging is er in subregio Brugge (+ 88,5 ha). Dit komt doordat we er dit jaar voor geopteerd hebben om de gronden die een lopende procedure bij de Raad van State kennen binnen de afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge, eveneens onder het pijplijn aanbod te zetten. Vorig jaar behoorden deze hectares nog tot 'te activeren potentieel aanbod' met een procedurele beperking voor de Raad van State. Met andere woorden is er dus een stijging in het gemengd pijplijn aanbod voor subregio Brugge, door een verplaatsing binnen de categorieën van het aanbod.

Subregio Kortrijk kent de tweede grootste absolute stijging (+13,0 ha; +20%). De gemeente Kortrijk zorgt voor de stijging in het regionale pijplijn aanbod (+12,0 ha). De stijging in het gemengde pijplijnaanbod bevindt zich voornamelijk in de gemeente Menen (+5,8 ha). Het lokale pijplijnaanbod daarentegen daalt met 6,1 ha; deze daling bevindt zich volledig in de gemeente Menen.

De tweede grootste relatieve stijging is in subregio Roeselare: in de gemeente Roeselare zelf is er lokaal pijplijnaanbod bijgekomen (RUP Groenstraat).



Tabel 17: Aanbod in de pijplijn aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2020-2019.

SUBREGIO	2020	2019	Vershil	% verschil
Brugge	90,2	1,7	88,5	5086%
Ieper	41,3	41,3	0,0	0%
Kortrijk	77,9	64,9	13,0	20%
Oostende	8,6	4,6	4,1	90%
Roeselare	4,1	1,3	2,8	223%
Tielt	43,5	36,7	6,8	19%
Torhout	0,0	0,0	0,0	0%
Veurne	17,5	17,6	0,0	0%
Waregem	34,8	31,3	3,4	11%
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>318,0</b>	<b>199,4</b>	<b>118,6</b>	<b>59%</b>

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

## 5.7 Invulling

In 2020 werden er 8,1 ha (-7%) minder ingevuld dan in 2019. Drie van de negen subregio's kennen een stijging qua ingevulde gronden: Ieper (+4,9 ha; +48%), Kortrijk (+18,1 ha; +64%) en Torhout (+1,8 ha; +108%). Daartegenover staat een daling in: (1) subregio Brugge (-2,0 ha; -36%), (2) subregio Oostende (-2,3 ha; -28%), (3) subregio Roeselare (-0,9 ha; -5%), (4) subregio Tielt (-4,9 ha; -34%), (5) subregio Veurne (-1,7 ha; -35%) en (6) subregio Waregem (-21,0). Merk op dat de invulling op gemengde bedrijventerreinen gestegen is: van 5,5 ha in 2019 naar 13,2 ha in 2020.

Tabel 18: Invulling op bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2020-2019.

SUBREGIO	2020	2019	Vershil	% verschil
Brugge	3,5	5,5	-2,0	-36%
Ieper	15,1	10,2	4,9	48%
Kortrijk	46,6	28,5	18,1	64%
Oostende	5,8	8,1	-2,3	-28%
Roeselare	16,4	17,3	-0,9	-5%
Tielt	9,6	14,5	-4,9	-34%
Torhout	3,4	1,6	1,8	108%
Veurne	3,2	4,9	-1,7	-35%
Waregem	5,2	26,3	-21,0	-80%
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>108,9</b>	<b>116,9</b>	<b>-8,1</b>	<b>-7%</b>

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, 2020.**

	% 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
<b>BEPERKING</b>																					
Bevriezing door de eigenaar	30%	2,0	0,6	2,23	0,7	9,32	2,8	1,5	0,4	10,2	3,0	2,4	0,7	1,0	0,3	0,4	0,1	6,1	1,8	35,1	10,5
Bevriezing door nieuwe eigenaar	1%	6,6	0,1	9,27	0,1	42,02	0,6	21,4	0,3	56,8	0,8	16,7	0,2	14,4	0,2	21,4	0,3	17,9	0,3	206,5	2,9
Bevriezing door de overheid	65%	11,3	7,4	0,00	0,0	28,07	18,2	4,4	2,9	3,5	2,3	2,5	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,4	50,5	32,8
Niet verantwoorde uitbreidingsreserve bedrijf	25%	0,7	0,2	5,33	1,3	5,93	1,5	0,7	0,2	5,2	1,3	0,6	0,1	2,7	0,7	0,0	0,0	11,5	2,9	32,6	8,2
Optie/voorkeurrecht	5%	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,0	0,0	5,8	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,1	10,9	0,5	18,2	0,9
Leegstand buiten havengebied	90%	2,3	2,0	2,86	2,6	7,11	6,4	3,9	3,5	2,7	2,4	3,0	2,7	1,4	1,3	1,3	1,2	10,9	9,8	35,5	31,9
Lopende procedure RvS	0%	0,5	0,0	5,70	0,0	1,59	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	8,2	0,0
Lopende onteigening	100%	0,0	0,0	1,54	1,5	0,00	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	3,32	0,2	0,49	0,0	2,0	0,1	5,9	0,3	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,7	0,2	15,8	0,8
Meerdere structurele knelpunten	25%	0,0	0,0	0,38	0,1	0,65	0,2	0,0	0,0	0,8	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,1	2,2	0,6
Weinig tot niet ontwikkelbaar (evtl waterziek)	0%	0,0	0,0	0,78	0,0	0,46	0,0	0,0	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	1,7	0,0	0,0	0,0	3,1	0,0	6,4	0,0
Opmaak of herziening RUP	75%	0,0	0,0	0,00	0,0	5,99	4,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,4	6,5	4,9
Her in te richten	75%	0,0	0,0	0,00	0,0	3,72	2,8	0,0	0,0	7,9	6,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,1	2,3	14,8	11,1
Project op maat	75%	0,0	0,0	0,00	0,0	0,37	0,3	0,0	0,0	2,9	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	0,9	4,5	3,4
Geometrisch onbruikbaar	5%	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0
Lopende procedure faillissement	100%	0,0	0,0	0,00	0,0	0,60	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,6
<b>Totaal</b>		<b>23,4</b>	<b>10,3</b>	<b>25,71</b>	<b>6,5</b>	<b>106,3</b>	<b>37,9</b>	<b>33,9</b>	<b>7,4</b>	<b>102,5</b>	<b>18,7</b>	<b>25,5</b>	<b>5,5</b>	<b>21,2</b>	<b>2,4</b>	<b>24,6</b>	<b>1,7</b>	<b>70,1</b>	<b>19,7</b>	<b>438,9</b>	<b>110,1</b>

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