

# Het aanbod aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen, 1 januari 2021

Tom Decock en Ellen De Witte

Afdeling Bedrijventerreinen van de Toekomst, POM West-Vlaanderen

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

## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	3
2	Methodologie .....	3
3	Resultaten 2021.....	7
3.1	Het Effectieve aanbod .....	7
3.2	Het ‘Effectief potentieel aanbod’ .....	9
3.3	Het ‘Te activeren potentieel aanbod’ .....	11
3.4	Geen aanbod .....	13
3.5	Verantwoorde strategische reserves .....	13
3.6	Pijplijn aanbod .....	14
3.7	Invulling .....	15
4	Conclusie .....	15
5	Vergelijking 2021 – 2020 .....	17
5.1	Het Effectieve aanbod .....	17
5.2	Het ‘Effectief potentieel aanbod’ .....	18
5.3	Het ‘Te activeren potentieel aanbod’ .....	18
5.4	Geen aanbod .....	19
5.5	Verantwoorde strategische reserves .....	19
5.6	Pijplijn aanbod .....	20
5.7	Invulling .....	21

## 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 in bepaalde subregio's 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 vervolgetraject 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 Bedrijventerreinen van de Toekomst 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 brengen.

## 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 voornamelijk niet opgenomen, aangezien het in deze gebieden om zeer specifieke terreinen gaat

---

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

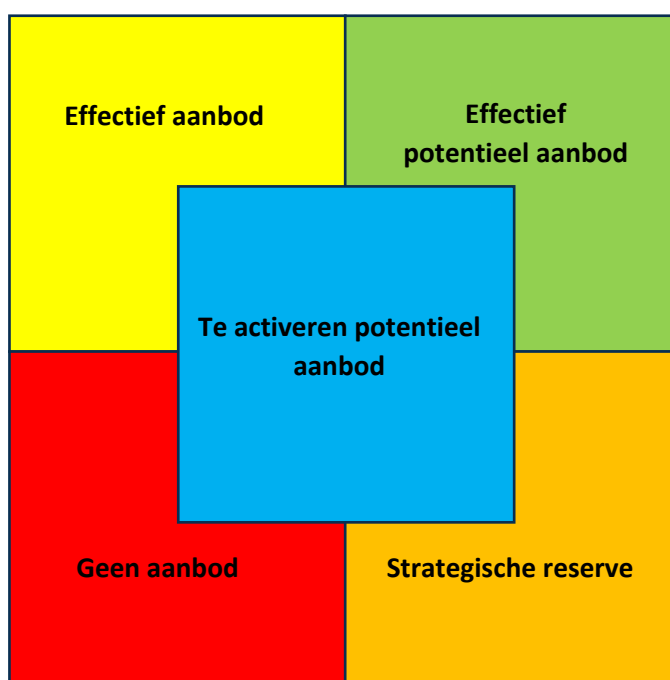
met een eigen dynamiek die niet te vergelijken is met het aanbod in de rest van de provincie West-Vlaanderen.

Sinds 2012 werd de monitor voortdurend bijgeschaafd teneinde 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 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:

---

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

- **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.
- **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.

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

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

<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.

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.

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



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

<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.

### 3 Resultaten 2021

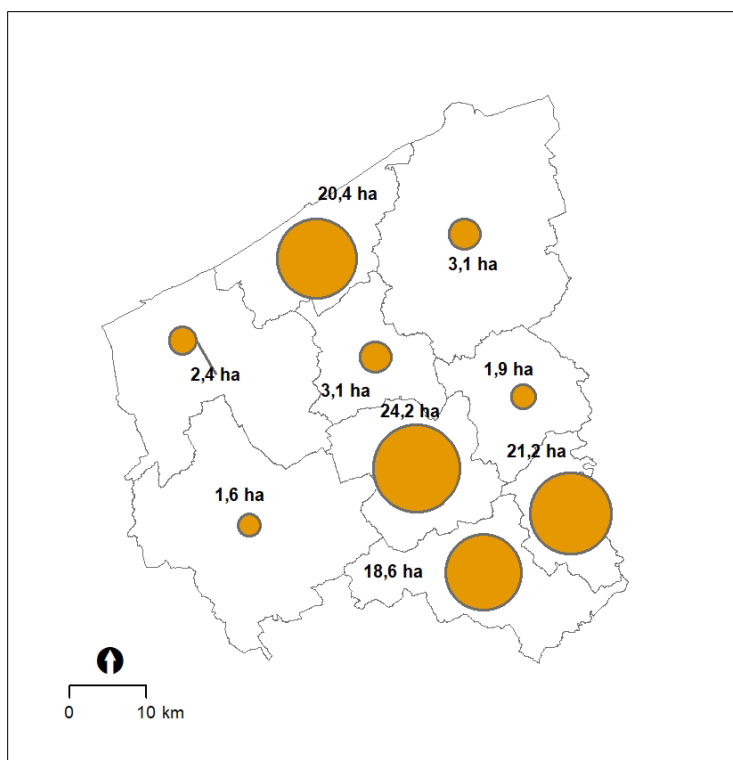
#### 3.1 Het Effectieve aanbod

Uit de tabel 1 op blz. 7 blijkt dat West-Vlaanderen, in absolute cijfers, op 01/01/2021 beschikt over een totaal effectief aanbod van 96,6 hectare. Zoals te zien in figuur 2 bevindt een kwart van dit effectieve aanbod zich in de subregio Roeselare (24,2 ha). Het grootste deel daarvan, namelijk 8,1 ha, ligt in de gemeente Roeselare, en dan voornamelijk in het zuiden van de gemeente. Subregio Waregem en Oostende hebben een vergelijkbaar effectief aanbod van respectievelijk 21,2 ha en 20,4 ha. In de subregio Waregem vinden we het meeste aanbod in absolute cijfers in de gemeente Waregem (9,5 ha) en Anzegem (5,7 ha). In de subregio Oostende spant de gemeente Oostende de kroon met 19,6 ha waarvan 6,2 ha luchthavengebonden. Subregio Kortrijk heeft 18,6 ha, waarvan 9,1 ha zich in de gemeente Kortrijk bevindt gevolgd door Wervik en Menen met elk 3,6 ha.

De subregio's Brugge (3,1 ha), Torhout (3,1 ha), Veurne (2,4 ha), Tielt (1,9 ha), en Ieper (1,6 ha) zijn in absolute cijfers de hekkensluiters. Opmerkelijk is het verschil in absolute cijfers tussen deze hekkensluiters en de bovenstaande vier subregio's.

In de subregio Brugge bestaat 60% (1,8 ha) van dit effectieve aanbod uit leegstaande panden die actief worden aangeboden op de markt. De braakliggende gronden (1,2 ha; 40%) worden ook actief aangeboden op de markt. In de subregio Torhout is deze verhouding net omgekeerd en bestaat 53% (1,7 ha) van het effectieve aanbod uit braakliggende gronden die actief worden aangeboden op de markt. Voor de subregio Veurne schommelt het percentage van het effectieve aanbod dat bestaat uit leegstaande panden rond de 42% (1,0 ha). In de subregio Tielt neemt deze leegstand tot 42% (0,8 ha) in zoals in de subregio Veurne en de braakliggende terreinen 58% (1,1 ha). De subregio Ieper kent het laagste effectieve aanbod, doch procentueel het meeste aantal panden die actief worden aangeboden op de markt, 84% (1,3 ha).

Figuur 2: Effectief aanbod bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2021.



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 (13,6 ha) en Waregem (11,6 ha) over het meeste lokale aanbod beschikken. Oostende en Tielt bengelen achteraan met elk respectievelijk 0,4 ha en 0,0 ha effectief lokaal aanbod.

Regionaal staan de subregio's Oostende (20,0 ha) en Kortrijk (14,6 ha) bovenaan, gevolgd door Roeselare (10,6 ha) en Waregem (9,6 ha).

Op 01/01/2021 treffen we over gans de provincie geen gemengd lokaal/regionaal aanbod aan.

Tabel 1: Effectief aanbod aan bedrijventerreinen naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2021.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. ha
Brugge	2,0	1,1	0,0	<b>3,1</b>
Ieper	0,5	1,0	0,0	<b>1,6</b>
Kortrijk	4,0	14,6	0,0	<b>18,6</b>
Oostende	0,4	20,0	0,0	<b>20,4</b>
Roeselare	13,6	10,6	0,0	<b>24,2</b>
Tielt	0,0	1,9	0,0	<b>1,9</b>
Torhout	1,9	1,2	0,0	<b>3,1</b>
Veurne	0,5	1,9	0,0	<b>2,4</b>
Waregem	11,6	9,6	0,0	<b>21,2</b>
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>34,6</b>	<b>62,0</b>	<b>0,0</b>	<b>96,6</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 80% (49,4 ha) van het effectieve regionale aanbod een gemengd regionaal karakter heeft, 3% (1,6 ha) bestemd is voor een specifiek bedrijf ( 1 site te Waregem), 8% (4,8 ha) watergebonden is (gemeenten Wervik, Roeselare) en 10% (6,2 ha) een luchthavengebonden karakter heeft (6,2 ha in de gemeente Oostende).

Tabel 2: Regionaal effectief aanbod aan bedrijventerreinen naar typevoorschriften voor gewestelijke RUP's ( in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2021.

SUBREGIO	Regionaal			
	Gemengd regionaal	Bedrijventerrein voor bestaand regionaal bedrijf	Specifiek watergebonden	Specifiek luchthavengebonden
Brugge	1,1	0,0	0,0	0,0
Ieper	1,0	0,0	0,0	0,0
Kortrijk	11,2	0,0	3,4	0,0
Oostende	13,8	0,0	0,0	6,2
Roeselare	9,2	0,0	1,4	0,0
Tielt	1,9	0,0	0,0	0,0
Torhout	1,2	0,0	0,0	0,0
Veurne	1,9	0,0	0,0	0,0
Waregem	8,0	1,6	0,0	0,0
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>49,4</b>	<b>1,6</b>	<b>4,8</b>	<b>6,2</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 ruim 304 ha aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen bouwrijp zal worden gemaakt en actief zal worden aangeboden op de markt. Van deze 304 ha is 49% bestemd voor regionale activiteiten en net geen 30% bestemd voor lokale activiteiten.

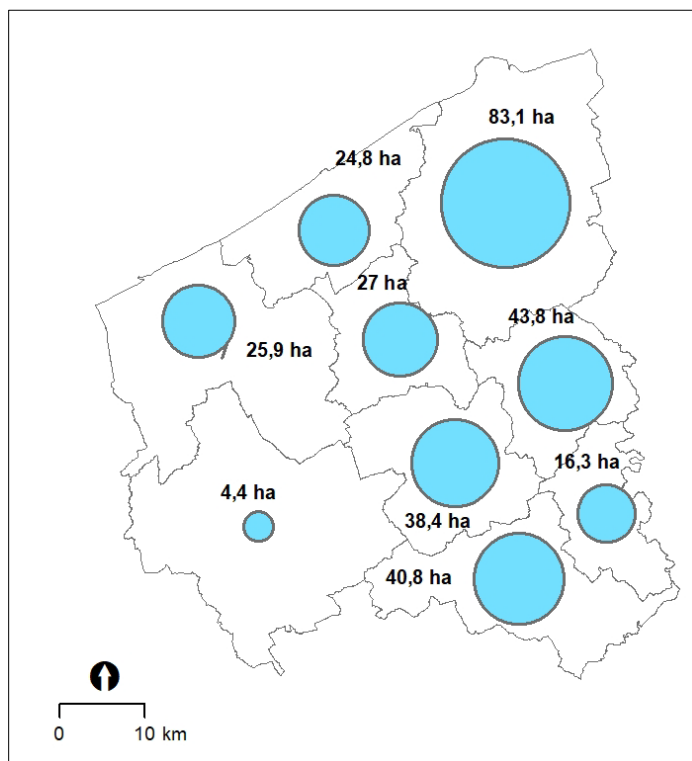
Tabel 3: Effectief potentieel aanbod aan bedrijventerreinen naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2021.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. ha
Brugge	20,3	0,0	62,8	<b>83,1</b>
Ieper	4,4	0,0	0,0	<b>4,4</b>
Kortrijk	7,6	33,2	0,0	<b>40,8</b>
Oostende	4,5	20,3	0,0	<b>24,8</b>
Roeselare	18,4	20,0	0,0	<b>38,4</b>
Tielt	5,9	37,9	0,0	<b>43,8</b>
Torhout	6,9	20,1	0,0	<b>27,0</b>
Veurne	15,8	10,1	0,0	<b>25,9</b>
Waregem	8,1	8,2	0,0	<b>16,3</b>
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>92,0</b>	<b>149,6</b>	<b>62,8</b>	<b>304,4</b>

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

Uit figuur 3 blijkt in absolute cijfers dat de grootste pakketten er komen in de subregio's Brugge (83,1 ha), Tielt (43,8 ha), subregio Kortrijk (40,8 ha) en subregio Roeselare (38,4 ha). Het grootste lokaal aanbod dat bouwrijp zal gemaakt worden op termijn bevinden zich in de subregio's Brugge (20,3 ha), Roeselare (18,4 ha), Veurne (15,8 ha) en Waregem (8,1 ha). Bij het regionale aanbod zijn dit de subregio's Tielt (37,9 ha), Kortrijk (33,2 ha), Oostende (20,3 ha), Torhout (20,1 ha) en Roeselare (20,0 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. De subregio Brugge is dan weer de enige die een gemengd lokaal/regionaal aanbod noteert van 62,8 ha.

*Figuur 3: Effectief potentieel aanbod bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2021.*



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

Bekijken we het regionale effectief potentiële aanbod meer in detail, dan maakt de tabel 4 op volgende bladzijde duidelijk dat 86% (128,2 ha) van het effectief potentieel aanbod een gemengd regionaal karakter heeft en 12% (17,5 ha) specifiek bestemd is voor watergebonden activiteiten. De overige 3% (3,9 ha) 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, 2021.

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	29,4	3,7	0,0
Oostende	19,8	0,5	0,0
Roeselare	14,8	5,2	0,0
Tielt	34,0	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>128,2</b>	<b>17,5</b>	<b>3,9</b>

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

### 3.3 Het 'Te activeren potentieel aanbod'

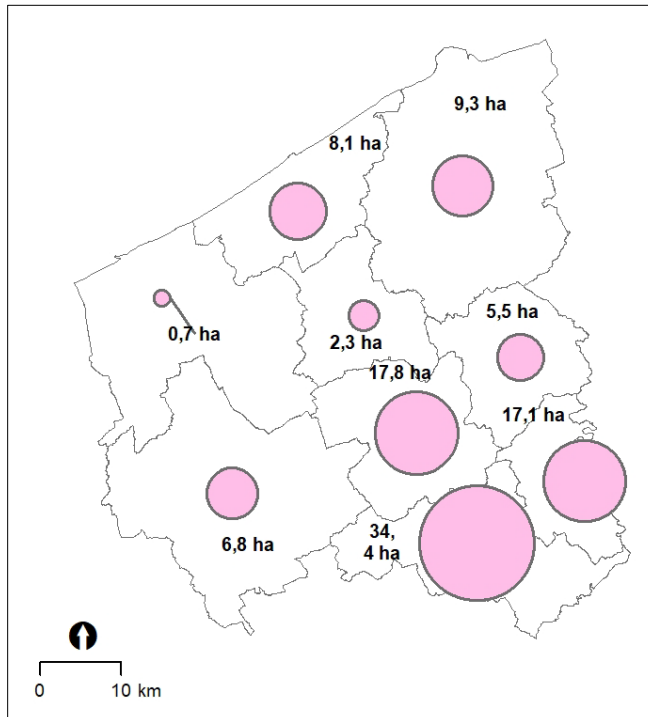
Deze categorie omvat terreinen/percelen die een beperking hebben, doch een potentie in zich dragen om ontwikkeld te worden binnen de 10 jaar. Op basis van de ervaringen uit het detailonderzoek naar onbenutte bedrijfsgronden, de "Onderhandelingsteams onbenutte bedrijfsgronden" en de "Activeringsteams 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 overzichtskartaar 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, 2021.



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

In bijlage 2 (tabel 5, blz. 24) 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 412 ha aan industriegronden met een welbepaalde beperking. Na toepassing van de realisatiegraden komt dit neer op 102 ha waarvoor de activeringsteams kunnen ingezet worden. Opmerkelijk is dat het absolute cijfer van 411,8 ha voor 44% 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 (34,4 ha netto realiseerbaar), Waregem (19,1 ha netto realiseerbaar) en Roeselare (17,8 ha netto realiseerbaar). In subregio Kortrijk betreft het voornamelijk de categorie ‘bevriezing door de overheid’ (18,5 ha netto realiseerbaar), in subregio Waregem ‘leegstand’ (7 ha) en in subregio Roeselare ‘her in te richten’ (5,9 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 ruim 12 ha. Het grootste deel hiervan vergaat in herbestemming naar recreatie, RUP 'T Hoge in Kortrijk.

Tabel 6: Geen aanbod (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2021.

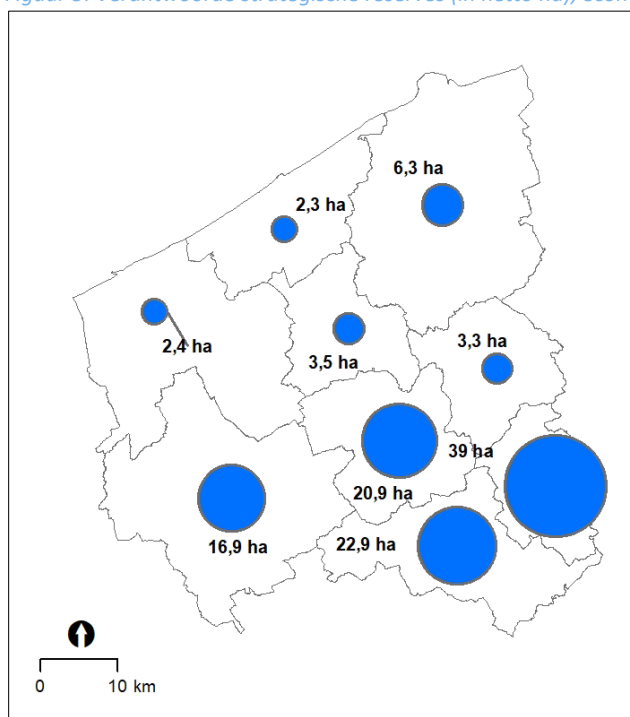
SUBREGIO	Recreatie	Berm/groen buffer	Infrastructuur	Wonen	Landbouw	Bufferbekken	Netto opp. ha
Brugge	0,00	0,0	2,9	0,0	0,5	0,0	3,4
Ieper	0,00	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Kortrijk	5,50	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6
Oostende	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Roeselare	0,00	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,1
Tielt	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Torhout	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Veurne	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Waregem	0,00	0,0	0,6	0,9	0,0	0,1	1,6
West-Vlaanderen	5,50	1,6	3,8	0,9	0,5	0,1	12,4

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, 2021.



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

Figuur 5 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, 2021.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. ha
Brugge	2,6	3,7	0,0	<b>6,3</b>
Ieper	4,9	12,0	0,0	<b>16,9</b>
Kortrijk	1,5	21,4	0,0	<b>22,9</b>
Oostende	1,4	0,9	0,0	<b>2,3</b>
Roeselare	7,5	13,4	0,0	<b>20,9</b>
Tielt	2,2	1,1	0,0	<b>3,3</b>
Torhout	0,0	3,5	0,0	<b>3,5</b>
Veurne	0,2	2,2	0,0	<b>2,4</b>
Waregem	3,2	35,0	0,8	<b>39,0</b>
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>23,5</b>	<b>93,1</b>	<b>0,8</b>	<b>117,4</b>

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

In alle subregio's liggen de meeste verantwoorde reserves op regionale terreinen (79%). 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 vertegenwoordigen samen iets meer dan 71% van het totale aantal hectares in de pijplijn: subregio's Kortrijk (77,9 ha), Ieper (46 ha) en Waregem (30,4 ha). De subregio Torhout kent het laagste aanbod in de pijplijn dd. 1 januari 2021. Voor de subregio Ieper (RUP Vlamertinge-Hoge Akkerweg II te Ieper) en Waregem (PRUP Blauwpoort te Waregem) dienen we wel mee te geven dat het pijplijnaanbod een lopende procedure kent voor Raad van State op 1 januari 2021. Voor het PRUP Blauwpoort werd het beroep bij Raad van State verworpen op 9 maart 2021 (arrest nr. 250.015), bij de volgende actualisering in september komt Blauwpoort onder het "Effectief Potentieel Aanbod". 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, 2021.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. ha
Brugge	1,7	0,0	22,9	<b>24,6</b>
Ieper	9,0	37,0	0,0	<b>46,0</b>
Kortrijk	7,4	15,8	52,6	<b>75,8</b>
Oostende	4,1	0,0	0,0	<b>4,1</b>
Roeselare	8,6	0,0	0,0	<b>8,6</b>
Tielt	10,8	0,0	0,0	<b>10,8</b>
Torhout	2,1	0,0	0,0	<b>2,1</b>
Veurne	9,0	3,9	0,0	<b>12,9</b>
Waregem	2,5	28,0	0,0	<b>30,4</b>
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>55,2</b>	<b>84,6</b>	<b>75,5</b>	<b>215,3</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 2021 nog mee dat er in één jaar, tussen 1 januari 2020 en 1 januari 2021, binnen de negen subregio's 69 ha bebouwd, ingenomen werd voor economische activiteiten op bedrijventerreinen. Het merendeel, 52%, werd ingevuld op de regionale terreinen, 45% op lokale bedrijventerreinen en 3% op gemengde bedrijventerreinen. Tabel 9 geeft hiervan een overzicht. Er werden samen ruim 44% van de economische activiteiten opgestart in de subregio Kortrijk (15,2 ha) en Roeselare (15,1 ha).

Tabel 9: Invulling naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2021.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. ha
Brugge	3,2	0,9	0,0	4,1
Ieper	1,0	2,8	0,7	4,6
Kortrijk	4,6	10,5	0,0	15,1
Oostende	2,4	2,4	0,0	4,8
Roeselare	3,0	12,2	0,0	15,2
Tielt	5,6	0,2	1,3	7,1
Torhout	1,9	0,5	0,0	2,4
Veurne	1,0	0,6	0,0	1,7
Waregem	8,4	5,7	0,0	14,1
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>31,1</b>	<b>35,8</b>	<b>2,0</b>	<b>69,0</b>

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

Hierbij moet nog vermeld worden dat er bovenop deze 69 ha nog eens 179,3 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 2021 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 01/01/2021 op 400,9 ha (zie tabel 10 op volgende blz.), waarvan 96,5 ha effectief aangeboden aan de ondernemers en 304,4 ha reeds bestemd, maar nog bouwrijp te maken.

Het grootste aanbod dat effectief aangeboden wordt aan ondernemers is volgens tabel 10 terug te vinden in de subregio's Roeselare (24,2 ha), Waregem (21,2 ha), Oostende (20,4 ha) en Kortrijk (18,6 ha). Zij staan samen in voor 87% van het totale effectieve aanbod aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen.

Uit de tabel 10 blijkt ook dat van het totale te activeren potentiële aanbod (411,8 ha) 102,1 ha, of 25%, op de markt kan komen mits het voeren van de nodige inspanningen door de huidige Activeringsteams. Tussen 1 januari 2020 en 1 januari 2021 is ongeveer 12,4 ha niet meer ontwikkelbaar voor bedrijvigheid omwille van beleidsredenen en/of bouwtechnische redenen, i.e. de categorie 'geen aanbod'. Het leeuwendeel vergaat in een herbestemming naar recreatie (beiden 1,3 ha).

Tabel 10: Totaaloverzicht van het aanbod naar de vijf categorieën (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2021.

SUBREGIO	Categorie van aanbod in netto ha						
	Effectief aanbod	Effectief potentieel	SUBTOTAAL	Te activeren potentieel	Geen aanbod	Verantwoorde strategische reserves	TOTAAL
Brugge	3,1	83,1	86,2	9,3	3,4	6,3	105,2
Ieper	1,6	4,4	6,0	6,8	0,2	16,9	29,9
Kortrijk	18,6	40,8	59,4	34,4	7,1	22,9	123,8
Oostende	20,4	24,8	45,2	8,1	0,0	2,3	55,6
Roeselare	24,2	38,4	62,6	17,8	0,1	20,9	101,4
Tielt	1,9	43,8	45,6	5,5	0,0	3,3	54,5
Torhout	3,1	27,0	30,2	2,3	0,0	3,5	36,0
Veurne	2,4	25,9	28,3	0,7	0,0	2,4	31,4
Waregem	21,2	16,3	37,4	17,1	1,6	39,0	95,1
West-Vlaanderen	96,5	304,4	400,9	102,1	12,4	117,4	632,8

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 Brugge (86,2 ha) gevolgd door de subregio Roeselare (62,6 ha). Op de laatste plaatsen staan subregio's Veurne (28,3 ha) en Ieper (6,0 ha).

Nemen we het te activeren aanbod erbij dan blijft de subregio Brugge (95,5 ha) op kop en ruilt de subregio Roeselare de plaats in voor de subregio Kortrijk (93,8 ha). Ook de hekkensluiters blijven dezelfde, namelijk subregio Veurne (29,0 ha) en Ieper (12,8 ha).

Tabel 11: Totaaloverzicht van het aanbod én te activeren potentieel aanbod (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2021.

SUBREGIO	Effectief + Effectief potentieel aanbod	Effectief + Effectief potentieel + Te activeren potentieel aanbod
Brugge	86,2	95,5
Ieper	6,0	12,8
Kortrijk	59,4	93,8
Oostende	45,2	53,4
Roeselare	62,6	80,4
Tielt	45,6	51,2
Torhout	30,2	32,5
Veurne	28,3	29,0
Waregem	37,4	54,5
West-Vlaanderen	400,9	503,0

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



## 5 Vergelijking 2021 – 2020

Voor deze vergelijkende studie werd dezelfde methodologie gebruikt zoals in de studies van 2019 en 2020 (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. 17 blijkt dat het effectieve aanbod gedaald (-22%) is van 124,6 ha in 2020 naar 96,6 ha in 2021.

In alle negen subregio's is een procentuele daling in het effectieve aanbod vast te stellen. Er zijn twee subregio's met een absolute daling boven de 5 ha, namelijk Roeselare (-7,9 ha; -25%) en Kortrijk (-6,1 ha; -25%). De absolute daling in deze twee subregio's komt enkel door een daling in het regionale effectieve aanbod (resp. -9,1 ha en -8,1 ha), het lokale aanbod neemt er licht toe. De daling in het regionale effectieve aanbod doet zich voor de subregio Roeselare voornamelijk voor in de gemeente Roeselare (-12,6 ha). Binnen deze subregio beschikt de gemeente Ardoos op 01/01/2021 over geen effectieve aanbod meer. In de subregio Kortrijk doet de daling zich voornamelijk voor in de gemeente Kortrijk (-5,7 ha). Binnen deze subregio beschikken de gemeenten Avelgem, Spiere-Helkijn en Zwevegem op 01/01/2021 over geen effectieve aanbod meer.

Procentueel zien we de sterkste dalingen in de subregio Torhout en Tielt (beiden -53%). In de subregio Torhout wordt de daling in het effectieve aanbod hoofdzakelijk veroorzaakt in de gemeente Torhout (Roeselaarseweg) van zowel het lokale (-1,7 ha) als regionale aanbod (-2,8 ha). Enkel in de gemeente Koekelare en Kortemark is er een zéér lichte stijging in het lokale aanbod. In de subregio Tielt wordt de daling in het effectieve aanbod hoofdzakelijk veroorzaakt door het volledig wegvallen van het lokale aanbod in de gemeente Ruiselede en Meulebeke, zelfs het regionale effectieve aanbod is er sinds 01/01/2020 volledig weg. In gemeente Tielt en Wingene is er geen lokaal effectieve aanbod meer.

Tabel 12: Effectief aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2021-2020.

SUBREGIO	2021	2020	Vershil	% verschil
Brugge	3,1	3,5	-0,4	-12%
Ieper	1,6	3,3	-1,7	-52%
Kortrijk	18,6	24,7	-6,1	-25%
Oostende	20,4	24,9	-4,5	-18%
Roeselare	24,2	32,1	-7,9	-25%
Tielt	1,9	4,0	-2,1	-53%
Torhout	3,1	6,7	-3,6	-53%
Veurne	2,4	4,0	-1,6	-40%
Waregem	21,2	21,4	-0,3	-1%
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>96,6</b>	<b>124,6</b>	<b>-28,0</b>	<b>-22%</b>

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

## 5.2 Het 'Effectief potentieel aanbod'

Tabel 13 toont ons een stijging van maar liefst 52% in het effectief potentieel aanbod (van 199,8 ha in 2019 naar 304,4 ha in 2020). Het effectief potentieel aanbod in de subregio Torhout en Veurne zijn nagenoeg status quo gebleven. Voor de subregio Torhout gaat het om de lokale zone Fabriekweg fase III te Ichtegem en twee locaties te Kortemark: PRUP "Regionaal bedrijf Staatsbaan" en de te ontwikkelen "Site Wienerberger (Lok)" langs de. In de subregio Veurne gaat het om IJzer Noord (Lok) in Diksmuide, Uitbreiding Melanedreef (Lok) in Houthulst, Noord de Noordvaart – 2<sup>de</sup> uitbreiding (Lok) in Nieuwpoort en de site Suikerfabriek (Reg) in Veurne.

In de subregio's Ieper en Waregem merken we een lichte daling van respectievelijk -0,3 ha (-6%) en -1,4 ha (-8%). In alle overige vijf subregio's zijn toenames te noteren, met Brugge en Tielt als uitschieters. De grootste absolute stijging van +61,9 ha (+292%) is terug te vinden in subregio Brugge. Deze toename komt door het nieuw gemengd potentieel aanbod (lokaal/regionaal) dat er recent is bijgekomen i.k.v. de herneming "Afbakening regionaalstedelijk gebied Brugge" te Brugge en Zedelgem. De toename in de subregio Tielt concentreert zich volledig op het grondgebied van de gemeente Tielt (+34,8 ha) i.k.v. "Afbakening kleinstedelijk gebied Tielt". Bovenstaande afbakeningsprocessen zaten vorig jaar nog onder het aanbod in de pijplijn met een lopende procedure voor de Raad van State.

Tabel 13: Effectief potentieel aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2021-2020.

SUBREGIO	2021	2020	Vershil	% verschil
<b>Brugge</b>	83,1	21,2	61,9	292%
<b>Ieper</b>	4,4	4,7	-0,3	-6%
<b>Kortrijk</b>	40,8	36,8	4,0	11%
<b>Oostende</b>	24,8	20,3	4,5	22%
<b>Roeselare</b>	38,4	37,3	1,0	3%
<b>Tielt</b>	43,8	9,0	34,8	387%
<b>Torhout</b>	27,0	27,0	0,0	0%
<b>Veurne</b>	25,9	25,9	0,0	0%
<b>Waregem</b>	16,3	17,6	-1,4	-8%
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>304,4</b>	<b>199,8</b>	<b>104,6</b>	<b>52%</b>

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

## 5.3 Het 'Te activeren potentieel aanbod'

Het te activeren potentieel aanbod kent gebiedsdekkend een daling van 7% (-7,9 ha netto realiseerbaar), zoals te zien is in tabel 14. In drie subregio's is er een zéér lichte stijging op te merken: subregio Ieper (+5%, +0,3 ha netto realiseerbaar), subregio Oostende (+10%, +0,7 ha netto realiseerbaar) en subregio Tielt (+1%; +0,1 ha netto realiseerbaar). Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de categorie "Bevriezing door nieuwe eigenaar" (zie toelichting hierrond op blz. 11).

In de overige zes subregio's is er een daling in het te activeren potentieel aanbod. De grootste doet zich voor in subregio Kortrijk (-3,5 ha netto realiseerbaar; -9%). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat gronden binnen de categorie de categorie "Bevriezing door nieuwe eigenaar" intussen een invulling hebben gekregen en invulling van leegstand. een stijging in het regionale her in te richten

aanbod in de gemeente Izegem (+6,0 ha netto realiseerbaar). Ook binnen de subregio Waregem komt dit door voorgaand fenomeen.

Tabel 14: Te activeren potentieel aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2021-2020.

SUBREGIO	2021	2020	Vershil	% verschil
Brugge	9,3	10,3	-1,0	-10%
Ieper	6,8	6,5	0,3	5%
Kortrijk	34,4	37,9	-3,5	-9%
Oostende	8,1	7,4	0,7	10%
Roeselare	17,8	18,7	-0,9	-5%
Tielt	5,5	5,5	0,1	1%
Torhout	2,3	2,4	-0,1	-6%
Veurne	0,7	1,7	-0,9	-56%
Waregem	17,1	19,7	-2,6	-13%
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>102,1</b>	<b>110,0</b>	<b>-7,9</b>	<b>-7%</b>

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

#### 5.4 Geen aanbod

De hectare geen aanbod stijgt met 291% (+9,2 ha). De meest opmerkelijke toenames doen zich voor in de subregio Kortrijk (+6,7 ha) en Brugge (+3,4 ha). In de subregio Kortrijk gaat het om een omzetting naar recreatie te Kortrijk en in de subregio Brugge om omzettingen naar wegenis/infrastructuur te Brugge.

Tabel 15: Geen aanbod van bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2021-2020.

SUBREGIO	2021	2020	Vershil	% verschil
Brugge	3,4	0,0	3,4	100%
Ieper	0,2	0,0	0,2	100%
Kortrijk	7,1	0,4	6,7	1608%
Oostende	0,0	0,3	-0,3	-100%
Roeselare	0,1	0,0	0,1	100%
Tielt	0,0	0,0	0,0	0%
Torhout	0,0	0,0	0,0	100%
Veurne	0,0	1,1	-1,1	-100%
Waregem	1,6	1,3	0,3	19%
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>12,4</b>	<b>3,2</b>	<b>9,2</b>	<b>291%</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 10% (-12,7 ha). Elke subregio, met uitzondering van subregio Kortrijk waar de verantwoorde strategische reserves ongewijzigd blijven, is er een daling. De grootste relatieve en absolute daling is er in subregio Tielt (-57%; -4,3 ha), doordat de regionale strategische reserve van een bedrijf naar de categorie 'Te activeren potentieel aanbod' is gegaan. Naast de subregio Tielt is er ook in absolute cijfers een sterke daling in de subregio Waregem. Deze daling wordt veroorzaakt door enerzijds een invulling in Waregem van 1,1 ha en een omzetting naar de "Bevriezing door nieuwe eigenaar" van 2,9 ha te Anzegem.

Tabel 16: Verantwoorde strategische reserves van bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2021-2020.

SUBREGIO	2021	2020	Vershil	% verschil
Brugge	6,3	7,2	-0,9	-12%
Ieper	16,9	18,2	-1,4	-7%
Kortrijk	22,9	22,9	0,0	0%
Oostende	2,3	2,6	-0,3	-13%
Roeselare	20,9	22,1	-1,2	-5%
Tielt	3,3	7,6	-4,3	-57%
Torhout	3,5	3,7	-0,1	-3%
Veurne	2,4	2,9	-0,5	-18%
Waregem	39,0	43,0	-4,0	-9%
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>117,4</b>	<b>130,1</b>	<b>-12,7</b>	<b>-10%</b>

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

## 5.6 Pijplijn aanbod

Het pijplijn aanbod daalt met 32% (-102,6 ha). In tegenstelling tot vorig jaar merken we in de subregio Torhout een kleine toename van het pijplijn aanbod (Uitbreiding Kwakkel, Lichtervelde).

De grootste absolute en relatieve dalingen zijn er in subregio Brugge (- 65,6 ha) en subregio Tielt (- 32,7). Deze dalingen verklaren de sterke toename van het 'Effectief potentieel aanbod' op blz. 17. Dit alles komt door de afbakeningsprocessen voor Brugge en Tielt. De grootste absolute en relatieve stijgingen zijn er in de subregio Roeselare (+4,5 ha; +109%) en Ieper (+4,7 ha; +11%). In de subregio Roeselare gaat het enkel om nieuw lokaal pijplijnaanbod in gemeenten als Staden, Moorslede en Roeselare waarbij de focus ligt op de uitbreiding van bestaande lokale bedrijventerreinen. In de subregio Ieper gaat het om een combinatie van lokaal en regionaal pijplijnaanbod.

Tabel 17: Aanbod in de pijplijn aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2021-2020.

SUBREGIO	2021	2020	Vershil	% verschil
Brugge	24,6	90,2	-65,6	-73%
Ieper	46,0	41,3	4,7	11%
Kortrijk	75,8	77,9	-2,0	-3%
Oostende	4,1	8,6	-4,5	-53%
Roeselare	8,6	4,1	4,5	109%
Tielt	10,8	43,5	-32,7	-75%
Torhout	2,1	0,0	2,1	0%
Veurne	12,9	17,5	-4,7	-27%
Waregem	30,4	34,8	-4,3	-12%
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>215,3</b>	<b>318,0</b>	<b>-102,6</b>	<b>-32%</b>

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

## 5.7 Invulling

In 2021 werden er maar liefst 39,9 ha (-37%) minder ingevuld dan in 2020. Slechts twee van de negen subregio's kennen een stijging qua ingevulde gronden: Brugge (+0,6 ha; +16%) en uitschieter subregio Waregem (+8,9 ha; +169%). Daartegenover staan sterke absolute dalingen in de subregio Kortrijk (-31,5 ha; -68%) en subregio Ieper (-10,6 ha; -70%).

Merk op dat de invulling op gemengde bedrijventerreinen (zie punt 2.7 op blz. 14) opnieuw sterk gedaald is ten aanzien van 2020: 13,2 ha in 2020 naar amper 2 ha in 2021.

Tabel 18: Invulling op bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2021-2020.

SUBREGIO	2021	2020	Vershil	% verschil
Brugge	4,1	3,5	0,6	16%
Ieper	4,6	15,1	-10,6	-70%
Kortrijk	15,1	46,6	-31,5	-68%
Oostende	4,8	5,8	-1,0	-17%
Roeselare	15,2	16,4	-1,2	-7%
Tielt	7,1	9,6	-2,5	0%
Torhout	2,4	3,4	-1,0	-29%
Veurne	1,7	3,2	-1,5	-47%
Waregem	14,1	5,2	8,9	169%
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>69,0</b>	<b>108,9</b>	<b>-39,9</b>	<b>-37%</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 percelen 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, 2021**

	% 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>																					
Bevriazing door de eigenaar	30%	2,1	0,6	4,30	1,3	14,20	4,3	2,0	0,6	13,3	4,0	2,7	0,8	1,6	0,5	0,4	0,1	6,1	1,8	46,7	14,0
Bevriazing door nieuwe eigenaar	1%	3,0	0,0	7,70	0,1	38,60	0,5	19,1	0,3	43,0	0,6	11,3	0,2	16,7	0,2	20,5	0,3	19,4	0,3	179,3	2,5
Bevriazing door de overheid	65%	11,3	7,3	0,40	0,3	28,40	18,5	4,4	2,9	3,3	2,1	2,5	1,6	0,0	0,0	0,5	0,3	1,1	0,7	51,9	33,7
Niet verantwoorde reserve bedrijf/ontwikkelaar	25%	0,7	0,2	5,80	1,5	5,90	1,5	0,7	0,2	4,0	1,0	4,9	1,2	3,8	1,0	0,0	0,0	11,7	2,9	37,5	9,4
Optie/voorkeurrecht	5%	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,0	0,0	15,1	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,9	0,5	26,0	1,3
Leegstand buiten havengebied	90%	1,2	1,1	2,20	2,0	9,20	8,3	4,6	4,1	2,2	2,0	1,9	1,7	0,7	0,6	0,0	0,0	7,8	7,0	29,8	26,8
Lopende procedure RvS	0%	0,0	0,0	5,70	0,0	1,60	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	7,3	0,0
Lopende onteigening	100%	0,0	0,0	1,50	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	1,30	0,1	0,10	0,0	1,5	0,1	5,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,6	0,2	11,5	0,6
Meerdere structurele knelpunten	25%	0,0	0,0	0,40	0,1	0,70	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,1	1,5	0,4
Weinig tot niet ontwikkelbaar (evtl waterziek)	0%	0,0	0,0	0,00	0,0	0,50	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,5	0,0	3,0	0,0
Opmaak of herziening RUP	75%	0,0	0,0	0,00	0,0	0,40	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,4	0,9	0,7
Her in te richten	75%	0,0	0,0	0,00	0,0	0,00	0,0	0,0	0,0	7,9	5,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,0	2,3	10,9	8,2
Project op maat	75%	0,0	0,0	0,10	0,1	0,40	0,3	0,0	0,0	1,6	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,2	0,9	3,3	2,5
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>18,3</b>	<b>9,3</b>	<b>25,71</b>	<b>6,8</b>	<b>100,6</b>	<b>34,4</b>	<b>32,3</b>	<b>8,1</b>	<b>95,4</b>	<b>17,8</b>	<b>23,3</b>	<b>5,5</b>	<b>22,8</b>	<b>2,3</b>	<b>21,4</b>	<b>0,7</b>	<b>68,3</b>	<b>17,1</b>	<b>411,8</b>	<b>102,1</b>





---

**Tom Decock**

Coördinator Bedrijventerreinen voor de Toekomst

Data | Studie | Advies

M +32 476 97 03 79

tom.decock@pomwvl.be

URL: TBD

