

# Het aanbod aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen

1 januari 2022

Afdeling Data, Studie & Advies, POM West-Vlaanderen  
i.s.m. dienst Ruimtelijke Planning, Provincie West-Vlaanderen

## Inhoudsopgave

Inleiding .....	3
Methodologie .....	4
Resultaten 2022 .....	8
Het Effectieve aanbod .....	8
Het ‘Effectief potentieel aanbod’ .....	10
Het ‘Te activeren potentieel aanbod’ .....	13
Geen aanbod.....	15
Verantwoorde strategische reserves.....	16
Pijplijn aanbod .....	17
Invulling.....	17
Conclusie.....	18
Vergelijking 2022 – 2021 .....	20
Het Effectieve aanbod .....	20
Het ‘Effectief potentieel aanbod’ .....	21
Te activeren potentieel aanbod’ .....	22
Geen aanbod.....	23
Verantwoorde strategische reserves.....	23
Pijplijn aanbod .....	24
Invulling.....	24

# 1. Inleiding

Deze studie analyseert het aanbod aan bedrijventerreinen in de provincie West-Vlaanderen en belicht verschillende aspecten van dit aanbod waaronder bebouwing, beschikbaarheid, bebouwbaarheid, de vigerende bestemmingsvoorschriften, etc.

Deze studie wil zo breed mogelijk de aspecten 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 kan afgeleid worden of er wel of niet voldoende aanbod in de provincie aanwezig is en of het beleid inspanningen moet leveren om extra ruimte voor bedrijvigheid te voorzien in bepaalde subregio's of maatregelen moet treffen om gronden sneller te (her)ontwikkelen<sup>1</sup>.

De studie splitst het aanbod uit in een aanbod dat actief wordt aangeboden op de markt en een aanbod dat niet actief wordt aangeboden. Andere 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 kijkt naar wat nog moet bestemd worden, wat op vandaag juridisch al bestemd is, wat 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 gekocht kan worden. Die gedachte wordt aangehouden tijdens de ganse bespreking van het aanbod in deze studie.

De cijfers zijn verzameld 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 voor de gegevens die verzameld worden aan te passen, zodat de cijfers inzake realisatiegraad beter overeenkomen met het aanbod zoals dat in de praktijk wordt ervaren. Cijfers uit studies die gepubliceerd werden vóór 2017 kunnen daarom onmogelijk met cijfers uit deze voorliggende studie vergeleken worden .

Voor meer informatie kan u altijd 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 brengen.

---

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

## 2. Methodologie

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

De gegevens in de Ruimtemonitor hebben betrekking op 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 en geperfectioneerd teneinde het beeld van het aanbod in de praktijk continu te verbeteren. Nieuwe bronnen werden aangesproken waardoor meer volledige gegevens verkregen werden. Hierdoor geven vergelijkingen met de monitor uit vroegere jaren een verkeerd beeld van de evoluties die zich hebben voorgedaan en is het raadzaam om met vergelijkingen voorzichtig om te springen.

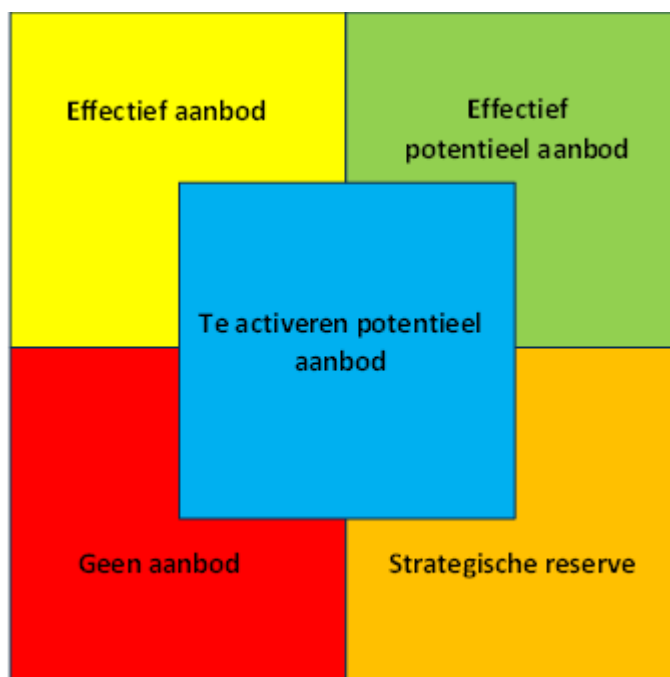
De gegevens die momenteel in de Ruimtemonitor zijn opgenomen, zijn afkomstig van onderzoek, uitgevoerd door de POM West-Vlaanderen op basis van een screening van de juridische bestemmingsplannen waar zones werden ingekleurd voor bedrijvigheid, gegevens van de West-Vlaamse gemeenten, de streekintercommunales WVI en Leiedal, de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfspanden<sup>2</sup> en de belangrijkste immowebistes inzake bedrijfstvastgoed.

Voor een kwalitatieve screening en correcte interpretatie van de aldus verkregen gegevens, werd samengewerkt en overlegd met de betrokken gemeenten, de Provinciale dienst Ruimtelijke planning en de streekintercommunales WVI en Leiedal.

Zoals eerder aangehaald kreeg de Ruimtemonitor in 2017 een grondige herziening. Dit gebeurde naar aanleiding van het vervolgtraject op de studie 'Berekening van de vraag naar bedrijventerreinen in West-Vlaanderen, 2017'. Toen werd het juridisch bestemde aanbod overzichtelijk gegroepeerd naar realisatiegraad en opgedeeld in vijf categorieën van aanbod, zijnde:

---

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



Het aanbod wordt in deze studie gedefinieerd als zijnde het aanbod zoals dat in de praktijk wordt ervaren. Door een filtering naar realisatiegraad is dit aanbod strikter dan het juridische aanbod. De vijf categorieën in het aanbod omschrijven we als volgt:

- **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 in 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 in 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 oppervlaktes in deze studie hebben zowel betrekking op gronden die al ontwikkeld zijn 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 nettowaarden (zonder wegenis, buffers, waterbekkens...).

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt voor die netto/bruto-conversie een surplus gerekend van 20% bovenop de nettowaarde 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 nettowaarde. In deze studie wordt daarom met dat surpluscijfer gewerkt en worden nettowaarden vermenigvuldigd met een factor van 1,3 om tot de brutowaarde te komen, of worden de brutowaarden gedeeld door 1,3 om aan de nettowaarden te komen.

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

Zoals 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 uitgelicht worden. Meer details per perceel/terrein kunnen opgevraagd worden.

Om in overeenstemming te zijn met 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 netto meegegeven

---

<sup>3</sup> CABUS P., VANHAVERBEKE W. (2007), Ruimtelijk-economisch onderbouwde behoefteeraming 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.

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. In deze studie houden we echter enkel rekening met de situatie in West-Vlaanderen.

Kaart 1 toont de economische subregio's in West-Vlaanderen. Het zijn er negen in totaal met name: Brugge, Oostende, Torhout, Veurne, Ieper, Roeselare, Tielt, Kortrijk en Waregem.

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



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

<sup>5</sup> REBELGROUP ADVISORY BELGIUM & UGENT (2016), Opstellen economische subregio's, Vraagberekening bedrijventerreinen West-Vlaanderen.

## 3. Resultaten 2022

### 3.1 Het Effectieve aanbod

Uit tabel 1 op blz. 10 blijkt dat West-Vlaanderen, in absolute cijfers, op 01/01/2022 beschikt over een totaal effectief aanbod van 76,5 hectare. Zoals te zien op kaart 2 bevindt meer dan de helft van dit effectieve aanbod zich in de subregio's Oostende (21,9 ha) en Roeselare (20,6 ha). In de subregio Oostende bevindt het grootste deel, namelijk 12 ha, zich in Middelkerke. Hiervan is 10,5 ha gelegen op het bedrijventerrein Middelpolder. In de subregio Roeselare treffen we het meeste aanbod aan in Hooglede (10,3 ha) op de nieuwe site Deceuninck-Vulsteke.

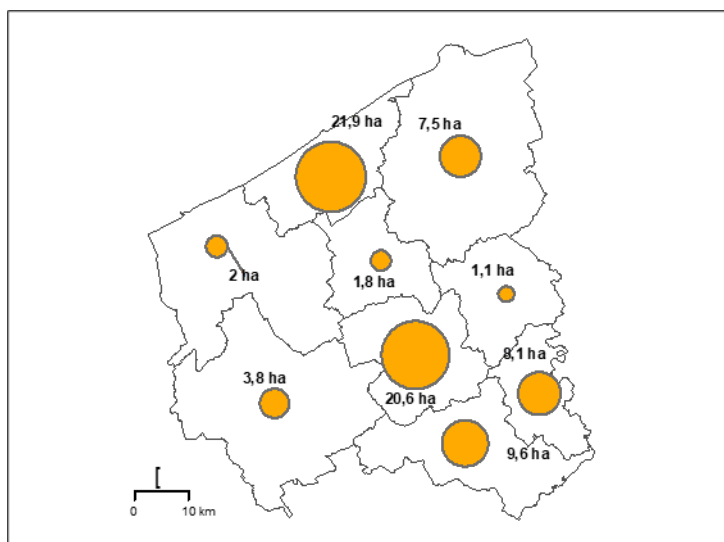
Subregio's Kortrijk, Waregem en Brugge hebben in absolute cijfers een vergelijkbaar effectief aanbod van respectievelijk 9,6 ha, 8,1 ha en 7,5 ha. In de subregio Kortrijk vinden we het meeste aanbod in absolute cijfers in Wervik (3,1 ha) en Menen (3,0 ha). In de subregio Waregem spant Anzegem de kroon met 5,4 ha. Opmerkelijk binnen de subregio Waregem is dat het volledige effectieve aanbod lokaal is. Het effectieve aanbod in de subregio Brugge (7,5 ha) ligt zeer sterk verspreid over de subregio en heeft voornamelijk een regionaal karakter, met een sterke concentratie in de gemeente Brugge van 3,2 ha.

De subregio's Ieper (3,8 ha), Veurne (2,0 ha), Torhout (1,8 ha) en Tielt (1,1 ha) zijn in absolute cijfers de hekkensluiters. Opmerkelijk is het verschil in absolute cijfers tussen deze hekkensluiters en de bovenstaande subregio's.

In de subregio Ieper bestaat 30% (1,1 ha) van het effectieve aanbod uit leegstaande panden die actief worden aangeboden op de markt en 70% (2,7 ha) uit braakliggende gronden. In de subregio Veurne krijgen we een heel ander verhaal waarbij 100% (2,0 ha) braakliggend aanbod is en er geen leegstaande panden worden aangeboden op de vastgoedmarkt. In de subregio Torhout is de verhouding braakliggend-bebouwd bijna gelijk met respectievelijk 0,8 ha braakliggend en 1,0 ha bebouwd aanbod. De subregio Tielt kent het laagste effectieve aanbod, doch procentueel de grootste oppervlakte aan panden die actief worden aangeboden op de markt, 61% (0,7 ha). In hectares vinden we de meeste panden terug in de subregio's Ieper (1,1 ha) en Torhout (1,0 ha).



**Kaart 2: Effectief aanbod bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2022.**



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

Wanneer we dit effectieve aanbod bekijken naar type bedrijventerrein dan stellen we aan de hand van tabel 1 vast dat de subregio's Waregem (8,1 ha) en Roeselare (6,0 ha) over het meeste lokale aanbod beschikken. Opmerkelijk hierbij is dat dit lokale aanbod in beide subregio's hoofdzakelijk bestaat uit leegstaande panden die actief worden aangeboden op de markt; Waregem 5,2 ha, Roeselare 3,4 ha. Subregio's Tielt en Torhout bengelen achteraan met respectievelijk 0,7 ha en 0,6 ha effectief lokaal aanbod. De subregio Ieper heeft op 01/01/2022 zelfs geen lokaal aanbod.

Regionaal staan de subregio's Oostende (20,3 ha) en Roeselare (14,6 ha) bovenaan, gevolgd door Brugge (5,8 ha) en Kortrijk (4,6 ha).

Op 01/01/2022 treffen we over de gehele provincie geen gemengd lokaal/regionaal aanbod aan. Hierbij moet opgemerkt worden dat op het regionale bedrijventerrein Middelpolder in Middelkerke (cf. supra) er een deelzone werd afgebakend voor percelen kleiner dan 5.000 m<sup>2</sup>.

**Tabel 1: Effectief aanbod aan bedrijventerreinen naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2022.**

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. ha
Brugge	1,7	5,8	0,0	7,5
Ieper	0,0	3,8	0,0	3,8
Kortrijk	4,9	4,6	0,0	9,6
Oostende	1,7	20,3	0,0	21,9
Roeselare	6,0	14,6	0,0	20,6
Tielt	0,7	0,4	0,0	1,1
Torhout	0,6	1,2	0,0	1,8
Veurne	2,0	0,0	0,0	2,0
Waregem	8,1	0,0	0,0	8,1
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>25,7</b>	<b>50,8</b>	<b>0,0</b>	<b>76,5</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 (Wervik en Roeselare) en 10% (6,2 ha) een luchthavengebonden karakter heeft (6,2 ha in Oostende).

**Tabel 2: Regionaal effectief aanbod aan bedrijventerreinen naar typevoorschriften voor gewestelijke RUP's (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2022.**

SUBREGIO	Regionaal			
	Gemengd regionaal	Bedrijventerrein voor bestaand regionaal bedrijf	Specifiek watergebonden	Specifiek luchthavengebonden
Brugge	3,9	0,0	0,0	0,0
Ieper	0,0	0,0	0,0	0,0
Kortrijk	1,3	0,0	3,4	0,0
Oostende	13,6	0,0	0,0	6,7
Roeselare	5,7	8,6	0,2	0,0
Tielt	0,4	0,0	0,0	0,0
Torhout	1,2	0,0	0,0	0,0
Veurne	0,0	0,0	0,0	0,0
Waregem	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>26,1</b>	<b>8,6</b>	<b>3,6</b>	<b>6,7</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 al bestemd zijn voor economische activiteiten, maar nog niet bouwrijp en dus niet in uitgifte zijn.

Tabel 3 geeft aan dat er op korte en middellange termijn ruim 294 ha aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen bouwrijp zal worden gemaakt en dus zal worden aangeboden op de markt. Van deze 294 ha is 48% bestemd voor regionale activiteiten, 30% bestemd voor lokale activiteiten en 21% voor gemengde bedrijvigheid.

**Tabel 3: Effectief potentieel aanbod aan bedrijventerreinen naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2022.**

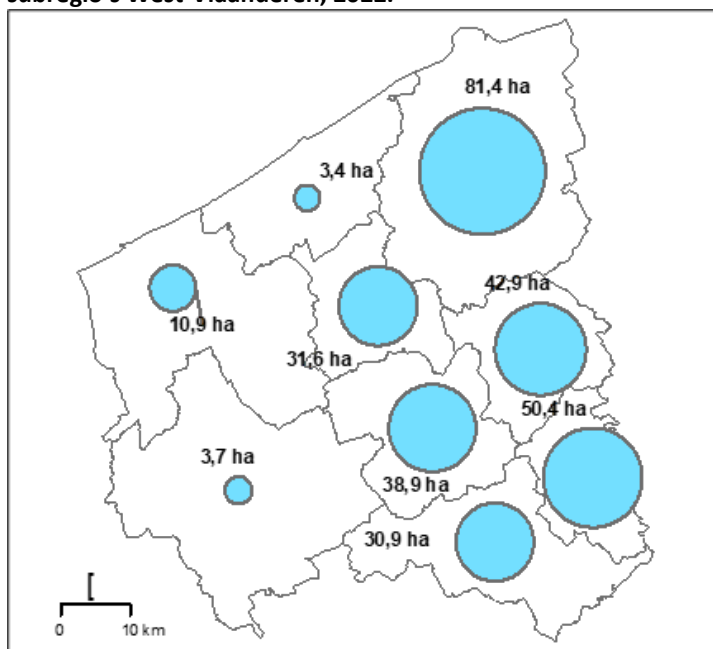
SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. ha
Brugge	18,6	0,0	62,8	<b>81,4</b>
Ieper	3,7	0,0	0,0	<b>3,7</b>
Kortrijk	6,1	24,8	0,0	<b>30,9</b>
Oostende	0,0	3,4	0,0	<b>3,4</b>
Roeselare	17,9	20,9	0,0	<b>38,9</b>
Tielt	12,5	30,4	0,0	<b>42,9</b>
Torhout	11,5	20,1	0,0	<b>31,6</b>
Veurne	10,9	0,0	0,0	<b>10,9</b>
Waregem	7,8	42,6	0,0	<b>50,4</b>
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>89,1</b>	<b>142,2</b>	<b>62,8</b>	<b>294,1</b>

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

Uit kaart 3 op blz. 12 blijkt dat de grootste pakketten er komen in de subregio's Brugge (81,4 ha), Waregem (50,4 ha), Tielt (42,9 ha) en Roeselare (38,9 ha). Het grootste lokaal aanbod dat bouwrijp zal gemaakt worden op termijn bevindt zich in de subregio's Brugge (18,6 ha), Roeselare (17,9 ha), Tielt (12,5 ha) en Torhout (11,5 ha). Het grootste regionale aanbod situeert zich in de subregio's Waregem (42,6 ha), Tielt (30,4 ha), Kortrijk (24,8 ha), Roeselare (20,9 ha) nipt gevolgd door Torhout (20,1 ha).

De subregio's Brugge, Veurne en Ieper en 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 bestemmingsmatig een gemengd lokaal/regionaal aanbod noteert van 62,8 ha.

**Kaart 3: Effectief potentieel aanbod bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2022.**



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

Bekijken we het regionale effectief potentiële aanbod meer in detail, dan maakt tabel 4 duidelijk dat 91% (129,4 ha) van het effectief potentieel aanbod een gemengd regionaal karakter heeft en 6% (8,9 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, 2022**

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	24,8	0,0	0,0
Oostende	2,9	0,5	0,0
Roeselare	15,8	5,2	0,0
Tielt	26,5	0,0	3,9
Torhout	20,1	0,0	0,0
Veurne	0,0	0,0	0,0
Waregem	39,3	3,3	0,0
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>129,4</b>	<b>8,9</b>	<b>3,9</b>

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

### 3.3 Het ‘Te activeren potentieel aanbod’

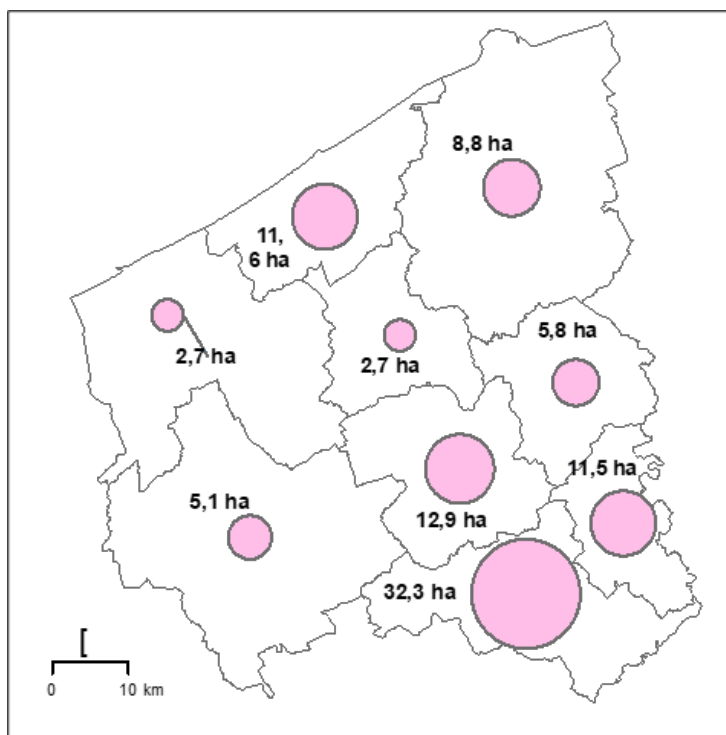
Deze categorie omvat terreinen/percelen die een beperking hebben, doch een potentie in zich dragen om ontwikkeld te worden binnen de 10 jaar. Op basis van de ervaringen uit het detailonderzoek naar onbenutte bedrijfsgronden, de “Onderhandelingsteams onbenutte bedrijfsgronden” en de “Activeringsteams 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 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 2de 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 wordt genomen dankzij doorgedreven activeringsinspanningen van de activeringsteams. De overige 70% zijn gronden die behoren tot de laatste groep. Zoals eerder aangehaald moet voor dergelijke gronden een gedegen beleidsvisie ontwikkeld worden met actieplannen en adequate activeringsinstrumenten.

Kaart 4 op volgende bladzijde toont voor de negen subregio’s de netto realiseerbare oppervlakte van het te activeren potentieel aanbod. In bijlage 1 vindt u een beschrijving van de belangrijkste beperkingen.

**Kaart 4: Te activeren potentieel aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha) na toepassing van de realisatiegraden, economische subregio's West-Vlaanderen, 2022.**



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

In bijlage 2 (tabel 5, blz. 28) 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 389,7 ha aan industriegronden met een welbepaalde beperking. Na toepassing van de realisatiegraden komt dit neer op 93,5 ha waarvoor de activeringsteams ingezet kunnen worden. Opmerkelijk is dat het absolute cijfer van 389,7 ha voor 49% bestaat uit gronden die momenteel bevroren zijn door de nieuwe eigenaar.

De beperking 'Bevriezing door nieuwe eigenaar' wordt toegekend 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 overblijven 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.

Kaart 4 geeft duidelijk aan dat de meeste activeringsinspanningen geleverd moeten worden in de subregio's Kortrijk (32,3 ha netto realiseerbaar), Roeselare (12,9 ha netto realiseerbaar) en Oostende en Waregem (elk circa 11,5 ha netto realiseerbaar). In

subregio Kortrijk betreft het voornamelijk de categorie 'bevrozing door de overheid' (20,3 ha netto realiseerbaar), in subregio Roeselare 'Structurele leegstand' (4,1 ha) net als in subregio's Oostende en Waregem met respectievelijk 7,3 ha en 4,5 ha netto realiseerbaar.

### 3.4 Geen aanbod

Zoals aangehaald omvat deze categorie terreinen/percelen die omwille van beleidsredenen en/of bouwtechnische redenen niet meer ontwikkelbaar voor bedrijvigheid. Het gaat bijvoorbeeld om signaalgebieden of gebieden waarvoor er beleidsmatig een beslissing is genomen om deze te herbestemmen.

Voor de volledige provincie gaat het over ruim 18 ha. Het grootste deel hiervan vergaat in infrastructuur (9,5 ha) en vernietiging door de RvS voor één specifiek dossier in Gistel (De Koolaerd).

**Tabel 6: Geen aanbod (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2022.**

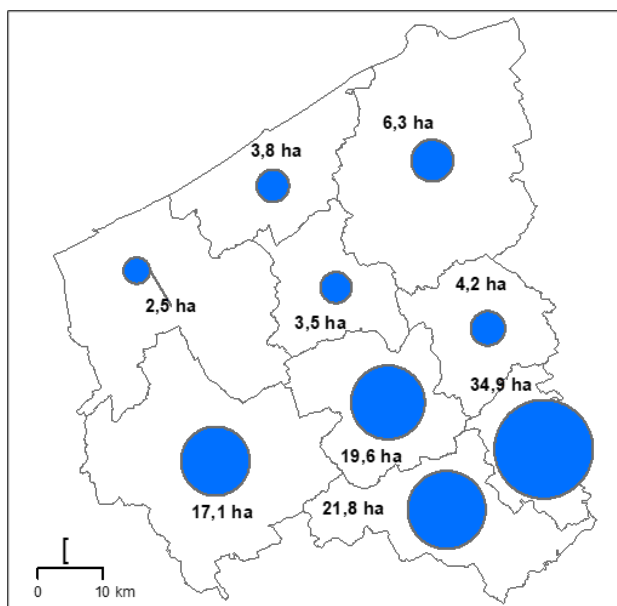
SUBREGIO	Berm/groen buffer	Infrastructuur	Wonen	Landbouw	Vernietiging RvS	Netto opp. ha
Brugge	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
Ieper	0,0	0,0	0,0	0,3	0,0	0,3
Kortrijk	0,1	0,9	0,0	0,0	0,0	1,0
Oostende	0,0	0,4	0,0	0,0	4,5	5,0
Roeselare	1,1	0,7	0,0	0,0	0,0	1,8
Tielt	0,6	6,4	0,7	1,4	0,0	9,1
Torhout	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Veurne	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,8
Waregem	0,0	0,1	0,7	0,0	0,0	0,8
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>1,8</b>	<b>9,5</b>	<b>1,4</b>	<b>1,7</b>	<b>4,5</b>	<b>18,9</b>

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.

**Kaart 5: Verantwoorde strategische reserves (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2022.**



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

Kaart 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: 31% van de totale West-Vlaamse verantwoorde strategische reserves bevindt zich in deze subregio (cf. Tabel 7 op volgende bladzijde).

**Tabel 7: Verantwoorde strategische reserves naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2022.**

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. ha
Brugge	2,6	3,7	0,0	<b>6,3</b>
Ieper	4,6	12,5	0,0	<b>17,1</b>
Kortrijk	1,5	20,3	0,0	<b>21,8</b>
Oostende	1,4	2,4	0,0	<b>3,8</b>
Roeselare	7,1	12,5	0,0	<b>19,6</b>
Tielt	3,1	1,1	0,0	<b>4,2</b>
Torhout	0,0	3,5	0,0	<b>3,5</b>
Veurne	0,3	2,2	0,0	<b>2,5</b>
Waregem	3,2	31,0	0,7	<b>34,9</b>
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>23,9</b>	<b>89,1</b>	<b>0,7</b>	<b>113,7</b>

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



In de provincie ligt het merendeel van de verantwoorde reserves op regionale terreinen (78%). 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 vertegenwoordigt samen iets meer dan 77% van het totale aantal hectares in de pijplijn: subregio's Kortrijk (80,5 ha), Ieper (46 ha) en Brugge (22,9 ha). De subregio Torhout (2,1 ha) kent het laagste aanbod in de pijplijn dd. 1 januari 2022.

Voor de subregio's Kortrijk en Brugge geven we mee dat voor heel wat van het pijplijnaanbod op 1 januari 2022 een procedure hangende was bij de Raad van State op 1 januari 2022. We denken hierbij aan Menen-Wervik, bedrijventone Blankenbergse Steenweg.

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, 2022.**

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. ha
Brugge	0,0	0,0	22,9	22,9
Ieper	9,0	37,0	0,0	46,0
Kortrijk	12,1	15,8	52,6	80,5
Oostende	4,1	0,0	0,0	4,1
Roeselare	18,1	0,0	0,0	18,1
Tielt	3,5	0,0	0,0	3,5
Torhout	2,1	0,0	0,0	2,1
Veurne	9,0	3,9	0,0	12,9
Waregem	2,5	0,2	0,0	2,7
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>60,3</b>	<b>56,9</b>	<b>75,5</b>	<b>192,7</b>

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

### 3.7 Invulling

Naast het klassieke aanbod en het aanbod in de pijplijn werd er tussen 1 januari 2021 en 1 januari 2022, in West-Vlaanderen maar liefst 111,6 ha bebouwd of ingenomen werd voor economische activiteiten op bedrijventerreinen. Het merendeel, 69%, werd ingevuld op de regionale terreinen, 29% op lokale bedrijventerreinen en 2% op gemengde bedrijventerreinen. Tabel 9 op volgende bladzijde geeft hiervan een overzicht. 47% van de totale ingevulde oppervlakte in West-Vlaanderen situeerde zich in de subregio's Waregem (26,4 ha) en Roeselare (26,1 ha) gevolgd door de subregio Kortrijk met 18,8 ha.

**Tabel 9: Invulling naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2022.**

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. ha
Brugge	2,9	0,8	0,0	3,7
Ieper	2,0	5,6	0,0	7,6
Kortrijk	1,6	17,2	0,0	18,8
Oostende	1,1	3,1	0,0	4,2
Roeselare	8,7	17,4	0,0	26,1
Tielt	4,2	0,7	1,7	6,5
Torhout	2,8	5,7	0,0	8,5
Veurne	1,2	8,5	0,0	9,7
Waregem	8,1	18,3	0,0	26,4
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>32,6</b>	<b>77,2</b>	<b>1,7</b>	<b>111,6</b>

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

Hierbij moet nog vermeld worden dat er bovenop deze 111 ha nog eens 192,7 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 2022 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 maken geen deel uit van het aanbod.

Alle cijfers in de studie zijn nettowaarden 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 totale aanbod aan bedrijventerreinen in de provincie West-Vlaanderen staat op 01/01/2022 op 370,6 ha (zie tabel 10 op volgende blz.), waarvan 76,5 ha effectief wordt aangeboden aan de ondernemers en 249,1 ha bestemd, maar nog bouwrijp te maken is.

Het grootste aanbod dat effectief aangeboden wordt aan ondernemers is volgens tabel 10 terug te vinden in de subregio's Oostende (21,9 ha), Roeselare (20,6 ha), Kortrijk (9,6 ha) en Waregem (8,1 ha). Zij staan samen in voor 79% van het totale effectieve aanbod aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen.

Uit tabel 10 blijkt ook dat van het totale te activeren potentiële aanbod (389,7 ha) 93,5 ha, of 24%, op de markt kan komen mits het uitvoeren van de nodige inspanningen door de huidige Activeringsteams. Tussen 1 januari 2021 en 1 januari 2022 was ruim 18 ha niet meer ontwikkelbaar voor bedrijvigheid omwille van beleids- en/of bouwtechnische redenen, i.e. de categorie 'geen aanbod'. Het leeuwendeel vergaat in een herbestemming naar infrastructuur (9,5 ha).

**Tabel 10: Totaaloverzicht van het aanbod naar de vijf categorieën (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2022.**

SUBREGIO	Categorie van aanbod in netto ha						
	Effectief aanbod	Effectief potentieel	SUBTOTAAL	Te activeren potentieel	Geen aanbod	Verantwoorde strategische reserves	TOTAAL
Brugge	7,5	81,4	88,9	8,8	0,2	6,3	104,2
Ieper	3,8	3,7	7,5	5,1	0,3	17,1	30,1
Kortrijk	9,6	30,9	40,5	32,3	1,0	21,8	95,7
Oostende	21,9	3,4	25,3	11,6	5,0	3,8	45,7
Roeselare	20,6	38,9	59,5	12,9	1,8	19,6	93,7
Tielt	1,1	42,9	44,0	5,8	9,1	4,2	63,1
Torhout	1,8	31,6	33,3	2,7	0,0	3,5	39,6
Veurne	2,0	10,9	12,9	2,7	0,8	2,5	19,0
Waregem	8,1	50,4	58,6	11,5	0,8	34,9	105,8
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>76,5</b>	<b>294,1</b>	<b>370,6</b>	<b>93,5</b>	<b>18,9</b>	<b>113,7</b>	<b>596,6</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 tabel 11 het meeste aanbod aan in de subregio Brugge (88,9 ha) gevolgd door de subregio's Roeselare (59,5 ha) en Waregem (58,6 ha). Op de laatste plaatsen staan de subregio's Veurne (12,9 ha) en Ieper (7,5 ha).

Voegen we het te activeren aanbod toe aan het effectieve aanbod en het effectief potentieel aanbod dan blijft de subregio Brugge (97,7 ha) op kop. De subregio's Roeselare en Waregem blijven ietwat op gelijke hoogte, de subregio Kortrijk valt op met 72,8 ha voornamelijk omwille van geblokkeerde dossiers omwille van overheidskeuzes.

**Tabel 11: Totaaloverzicht van het aanbod én te activeren potentieel aanbod (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2022.**

SUBREGIO	Effectief + Effectief potentieel aanbod	Effectief + Effectief potentieel + Te activeren potentieel aanbod
Brugge	88,9	97,7
Ieper	7,5	12,6
Kortrijk	40,5	72,8
Oostende	25,3	36,9
Roeselare	59,5	72,4
Tielt	44,0	49,8
Torhout	33,3	36,1
Veurne	12,9	15,6
Waregem	58,6	70,1
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>370,6</b>	<b>464,0</b>

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

## 5. Vergelijking 2022 – 2021

Voor de studies met cijfers per 1 januari 2020, 2021 en 2022 werd telkens dezelfde methodologie gebruikt (zie titel 2. Methodologie). Bijgevolg kunnen we de resultaten ook met elkaar vergelijken. Eventuele kleine afwijkingen in de cijfers van voorgaande jaren zijn mogelijk als gevolg van de continue verbetering van de database. De afwijkingen zijn echter minimaal zodat de conclusies niet significant veranderen. 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. 21 blijkt dat het effectieve aanbod gedaald (-29%) is van 96,6 ha begin 2021 naar 76,5 ha begin 2022.

In zeven van de negen subregio's is een daling in het effectieve aanbod vast te stellen. Enkel in de subregio's Brugge en Ieper zien we een toename met respectievelijk 4,4 ha en 0,5 ha. In beide gevallen gaat het om een toename van het regionale effectieve aanbod.

Er zijn drie subregio's met een absolute daling boven de 10 ha, namelijk Kortrijk (-15,1 ha; -81%), Waregem (-13,3 ha; -63%) en Roeselare (-11,4 ha; -47%). De daling in deze subregio's komt voornamelijk door een daling in het regionale effectieve aanbod in de subregio's Kortrijk (-10 ha) en Waregem (-9,6 ha). In de subregio Roeselare stijgt het regionale effectieve aanbod met 4 ha en daalt het lokale aanbod met maar liefst 7,6 ha. Ook in de subregio Waregem is een daling van het lokale aanbod vast te stellen van 3,4 ha.

De daling in het regionale effectieve aanbod doet zich binnen de subregio Kortrijk voornamelijk voor in Kortrijk en Kuurne (-8,5 ha en -1,1 ha). Binnen deze subregio hebben Avelgem en Spiere-Helkijn op 01/01/2022 geen effectief aanbod meer; ook in Wevelgem is dat bijna het geval. In de subregio Roeselare zien we de sterkste dalingen van het lokale aanbod in Ledegem (-3,5 ha) en Ingelmunster (-1,1 ha). Binnen deze subregio hebben Ardoosie, Staden, Ingelmunster en Moorslede op 01/01/2022 geen effectief aanbod meer. Binnen de subregio Waregem kent de gemeente Waregem de sterkste daling met -9,1 ha. Opmerkelijk is dat deze subregio in haar geheel op 01/01/2022 geen regionaal effectief aanbod meer heeft. Binnen deze subregio beschikt de Waregem op 01/01/2022 over geen enkel effectief aanbod meer, zowel regionaal als lokaal.

Procentueel zien we voor het tweede jaar op rij de sterkste dalingen in de subregio's Torhout en Tielt (-157% en -152%). In de subregio Torhout wordt de daling in het effectieve aanbod hoofdzakelijk veroorzaakt in de gemeente Torhout (Roeselaarseweg) door een daling van het lokale aanbod (-1,7 ha). Binnen deze subregio hebben Koekelare en Kortemark op 01/01/2022 geen effectief aanbod meer.

In de subregio Tielt wordt de daling in het effectieve aanbod hoofdzakelijk veroorzaakt door een daling van 1,5 ha van het regionale effectief aanbod. Enkel in Tielt en Meulebeke is er nog een zéér beperkt effectief aanbod van respectievelijk 0,4 ha en 0,7 ha. Binnen deze subregio hebben Wingene, Pittem en Ruiselede op 01/01/2022 geen effectief aanbod meer.

**Tabel 12: Effectief aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2022-2021.**

SUBREGIO	2022	2021	Vershil	% verschil
Brugge	7,5	3,1	4,4	144%
Ieper	3,8	1,6	0,5	33%
Kortrijk	9,6	18,6	-15,1	-81%
Oostende	21,9	20,4	-3,0	-15%
Roeselare	20,6	24,2	-11,4	-47%
Tielt	1,1	1,9	-2,9	-152%
Torhout	1,8	3,1	-5,0	-157%
Veurne	2,0	2,4	-2,0	-84%
Waregem	8,1	21,2	-13,3	-63%
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>76,5</b>	<b>96,6</b>	<b>-28,0</b>	<b>-29%</b>

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

## 5.2 Het 'Effectief potentieel aanbod'

Tabel 13 wijst op een lichte daling van 3% in het effectief potentieel aanbod (van 304,4 ha in 2021 naar 294,1 ha in 2022). Het effectief potentieel aanbod in de subregio's Brugge, Roeselare en Tielt is nagenoeg status quo gebleven.

Voor de subregio Brugge gaat het voornamelijk om de regionale sites "Blankenbergse Steenweg" en "Chartreuse" te Brugge, "Sint-Elooi Zuid" in Zedelgem en het lokale bedrijventerrein "Albrecht Rodenbachstraat" in Oostkamp. In de subregio Roeselare ligt het zwaartepunt in de gemeente Roeselare zelf met voornamelijk een lokaal 'effectief potentieel aanbod' van 14,6 ha. In Izegem ligt nog het specifiek watergebonden terrein "Sasbrug" dat nog uitgerust moet worden. Binnen deze subregio is de verhouding lokaal/regionaal 'effectief potentieel aanbod' quasi gelijk. In de subregio Tielt ligt het accent op regionaal 'effectief potentieel aanbod' en draait het om de bedrijventerreinen "Tielt-Noord Uitbreiding" in Tielt en de uitbreiding van de Hille in Wingene.

In de subregio's Kortrijk, Veurne en Oostende zien we sterkste dalingen van respectievelijk -9,8 ha (-24%), - 14,9 ha (-58%) en maar liefst -21,4 ha (-86%). De daling in de subregio Veurne komt er door het bouwrijp maken van de Suikerfabriek-site te Veurne en het bouwrijp maken van de uitbreiding "Melanedreef" in Houthulst. In de subregio Oostende komt de daling onder meer door het wegvallen van het bedrijventerrein "De Koolaerd" in Gistel en het bouwrijp maken van het bedrijventerrein "De Middelpolder" in Middelkerke.

De grootste absolute stijging van +34,2 ha (+210%) is terug te vinden in de subregio Waregem door de komst van het bedrijventerrein "Blauwpoort" i.k.v. "Afbakening kleinstedelijk gebied Waregem". Dit afbakingsproces zat vorig jaar nog onder het

aanbod in de pijplijn met een lopende procedure voor de Raad van State. Het beroep bij Raad van State werd verworpen op 9 maart 2021 (arrest nr. 250.015).

**Tabel 13: Effectief potentieel aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2022-2021.**

SUBREGIO	2022	2021	Verskil	% verschil
Brugge	81,4	83,1	-1,7	-2%
Ieper	3,7	4,4	-0,7	-16%
Kortrijk	30,9	40,8	-9,8	-24%
Oostende	3,4	24,8	-21,4	-86%
Roeselare	38,9	38,4	0,5	1%
Tielt	42,9	43,8	-0,9	-2%
Torhout	31,6	27,0	4,5	17%
Veurne	10,9	25,9	-14,9	-58%
Waregem	50,4	16,3	34,2	210%
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>294,1</b>	<b>304,4</b>	<b>-10,3</b>	<b>-3%</b>

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

### 5.3 Te activeren potentieel aanbod'

Het te activeren potentieel aanbod kent een totale daling in West-Vlaanderen met 8% (-8,7 ha netto realiseerbaar), zoals te zien is in tabel 14. In vier subregio's is er een stijging op te merken: subregio Tielt (+5%, +0,3 ha netto realiseerbaar), Torhout (+19%, +0,4 ha netto realiseerbaar), Veurne (+265%; +1,9 ha netto realiseerbaar) en Oostende (+43%, +3,5 ha netto realiseerbaar) bij komt. De grote absolute stijging in Oostende komt er voornamelijk door de categorie "Leegstand buiten havengebied".

In de overige vijf subregio's is er een daling van het te activeren potentieel aanbod. De grootste daling doet zich voor in subregio Waregem (-5,6 ha netto realiseerbaar; -33%). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt doordat gronden binnen de categorie "Bevriezing door nieuwe eigenaar" intussen een invulling hebben gekregen en doordat bedrijven hun reservegronden aansnijden. In de subregio Roeselare merken we een gelijkaardige daling – met 5 ha (-28%). Dit komt door de invulling van een te herinrichten bedrijfssite.

**Tabel 14: Te activeren potentieel aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2022-2021.**

SUBREGIO	2022	2021	Verskil	% verschil
Brugge	8,8	9,3	-0,5	-5%
Ieper	5,1	6,8	-1,7	-25%
Kortrijk	32,3	34,4	-2,1	-6%
Oostende	11,6	8,1	3,5	43%
Roeselare	12,9	17,8	-5,0	-28%
Tielt	5,8	5,5	0,3	5%
Torhout	2,7	2,3	0,4	19%
Veurne	2,7	0,7	1,9	265%
Waregem	11,5	17,1	-5,6	-33%
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>93,5</b>	<b>102,1</b>	<b>-8,7</b>	<b>-8%</b>

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

## 5.4 Geen aanbod

De totale oppervlakte aan geen aanbod stijgt met 52% (+6,5 ha) in West-Vlaanderen. De meest opmerkelijke toenames doen zich voor in de subregio's Tielt (+9,1 ha) en Oostende (+5 ha). In de subregio Tielt gaat het hoofdzakelijk om een omzetting naar infrastructuur (uitbreiding Tielt-Noord) en in de subregio Oostende werd het bedrijventerrein "De Koolaerd" vernietigd.

**Tabel 15: Geen aanbod van bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2022-2021.**

SUBREGIO	2022	2021	Vershil	% verschil
Brugge	0,2	3,4	-3,2	-95%
Ieper	0,3	0,2	0,1	64%
Kortrijk	1,0	7,1	-6,1	-86%
Oostende	5,0	0,0	5,0	100%
Roeselare	1,8	0,1	1,7	1658%
Tielt	9,1	0,0	9,1	100%
Torhout	0,0	0,0	0,0	100%
Veurne	0,8	0,0	0,8	100%
Waregem	0,8	1,6	-0,8	-50%
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>18,9</b>	<b>12,4</b>	<b>6,5</b>	<b>52%</b>

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

## 5.5 Verantwoorde strategische reserves

Uit tabel 16 blijkt dat de provinciale strategische reserves opnieuw dalen met 3% (-3,8 ha). Deze provinciale daling komt vooral door dalingen in de subregio's Kortrijk, Roeselare en zeker Waregem waar we de grootste relatieve en absolute daling noteren (-4,1 ha; -11%). De sterke daling in de subregio Waregem komt er doordat bedrijven hun reserves aansnijden en invullen.

Naast deze dalingen merken we in de overige zes subregio's een zéér lichte toename, met subregio Oostende als sterkste stijger (+1,5 ha). Deze stijging komt er doordat de gronden achter het bedrijf Lithobeton in Gistel opgenomen werden binnen de categorie van verantwoorde strategische reserves.

**Tabel 16: Verantwoorde strategische reserves van bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2022-2021.**

SUBREGIO	2022	2021	Vershil	% verschil
Brugge	6,3	6,3	0,0	0%
Ieper	17,1	16,9	0,2	1%
Kortrijk	21,8	22,9	-1,1	-5%
Oostende	3,8	2,3	1,5	67%
Roeselare	19,6	20,9	-1,3	-6%
Tielt	4,2	3,3	0,9	26%
Torhout	3,5	3,5	0,0	0%
Veurne	2,5	2,4	0,1	5%
Waregem	34,9	39,0	-4,1	-11%
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>113,7</b>	<b>117,4</b>	<b>-3,8</b>	<b>-3%</b>

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

## 5.6 Pijplijn aanbod

Het pijplijnaanbod daalt binnen de provincie met 11% (-22,7 ha). In tegenstelling tot vorig jaar merken we in de subregio's Kortrijk en Roeselare een toename van dit aanbod. In de subregio Kortrijk komt deze toename er door het RUP Treurniet (lokaal) te Harelbeke. In de subregio Roeselare komt dit door vier RUP's in Izegem die in de pijplijn zitten voor reconversie naar lokale bedrijvigheid: Verbist, Gentseheerweg, Manegemstraat en Mezegemstraat.

De grootste absolute en relatieve dalingen zijn er in de subregio's Waregem (-27,8 ha) en Tielt (-7,3 ha). Deze dalingen verklaren de sterke toename van het 'Effectief potentieel aanbod' (cf. punt xxx), vooral wat de subregio Waregem betreft. In Tielt is de site van de kleiputten in Pittem (lokaal) doorgeschoven naar het 'Effectief potentieel aanbod', in de subregio Waregem is dat het bedrijventerrein Blauwpoort. In de subregio Brugge merken we een lichte daling in het lokale pijplijnaanbod met 1,7 ha. Het betreft hier de uitbreiding van het bedrijventerrein Industriepark-Oost in Beernem. In de overige subregio's zien we een status quo.

**Tabel 17: Aanbod in de pijplijn aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2022-2021.**

SUBREGIO	2022	2021	Vershil	% verschil
Brugge	22,9	24,6	-1,7	-7%
Ieper	46,0	46,0	0,0	0%
Kortrijk	80,5	75,8	4,7	6%
Oostende	4,1	4,1	0,0	0%
Roeselare	18,1	8,6	9,5	110%
Tielt	3,5	10,8	-7,3	-68%
Torhout	2,1	2,1	0,0	0%
Veurne	12,9	12,9	0,0	0%
Waregem	2,7	30,4	-27,8	-91%
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>192,7</b>	<b>215,3</b>	<b>-22,7</b>	<b>-11%</b>

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

## 5.7 Invulling

Van alle categorieën is dit de categorie die het sterkst steeg, nl. met 42,6 ha of 62%. Deze indicator verduidelijkt hoe sterk de uitgifte- invullingsdynamiek is geweest tussen 01/01/2021 en 01/01/2022.

Slechts drie van de negen subregio's kennen een zéér lichte daling qua ingevulde gronden: Brugge (-0,4 ha; -9%), Tielt (-0,5 ha; -8%) en 'uitschieter' Oostende (-0,7 ha; -14%). Daartegenover staan sterke absolute stijgingen in de overige zes subregio's. De subregio Waregem staat aan kop met 12,3 ha meer invulling, gevolgd door de subregio Roeselare met 10,9 ha meer invulling. Ook de subregio's Veurne en Torhout springen in het oog met respectievelijk een toename met 8,1 ha en 6,1 ha.



Merk op dat de invulling in 2021 (periode 01/01/2020-01/01/2021) quasi gelijk was op de lokale en regionale terreinen (+4 ha op de regionale). Dit jaar stellen we vast dat de invulling op de regionale terreinen ruim 44 ha hoger ligt (zie punt 3.7 op blz. 17-18).

**Tabel 18: Invulling op bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2022-2021.**

SUBREGIO	2022	2021	Verschil	% verschil
Brugge	3,7	4,1	-0,4	-9%
Ieper	7,6	4,6	3,0	67%
Kortrijk	18,8	15,1	3,7	25%
Oostende	4,2	4,8	-0,7	-14%
Roeselare	26,1	15,2	10,9	72%
Tielt	6,5	7,1	-0,5	-8%
Torhout	8,5	2,4	6,1	251%
Veurne	9,7	1,7	8,1	481%
Waregem	26,4	14,1	12,3	88%
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>111,6</b>	<b>69,0</b>	<b>42,6</b>	<b>62%</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 gebruik perceel slecht tot zeer slecht is. Het wordt eveneens toegekend wanneer een gebruik perceel ontsloten is via een erf dienstbaarheid 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 betekent dat de eigenaar die de grond of de onderneming wilt verkopen; deze als eerste aanbiedt aan degene met het voorkeursrecht. Die beslist dan om 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, 1/1/2022**

	% Realisatiegraad	Brugge		Ieper		Kortrijk		Oostende		Roeselare		Tielt		Tonhout		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>		14	0,4	3,7	1,1	12,70	3,8	2,6	0,8	7,8	2,3	1,6	0,5	1,4	0,4	0,4	0,1	6,0	1,8	37,6	11,3
Bewaking door de eigenaar	30%	5,1	0,1	3,5	0,0	41,50	0,6	31,0	0,4	47,7	0,7	13,3	0,2	10,7	0,1	24,8	0,3	15,1	0,2	192,7	2,7
Bewaking door nieuwe eigenaar	1%	9,6	6,2	0,4	0,3	31,20	20,3	4,5	2,9	5,4	3,5	0,6	0,4	2,1	1,4	0,9	0,6	0,7	0,5	55,4	36,0
Bewaking door de overheid	65%	0,7	0,2	5,8	1,5	7,00	1,8	0,7	0,2	5,1	1,3	4,9	1,2	1,7	0,4	0,0	0,0	4,1	1,0	30,0	7,5
Niet verantwoord reserve bedrijf/ontwikkelaar	25%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,00	0,0	0,0	0,0	1,6	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,9	0,5	12,5	0,6
Optie/Voorkeurrecht	5%	0,0	0,0	0,0	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	0,0	0,0	0,0	0,0
Leegstand buiten haerengebied	90%	1,7	1,5	0,7	0,6	5,00	4,5	8,1	7,3	4,6	4,1	3,9	3,5	0,4	0,4	1,8	1,6	5,0	4,5	31,2	28,1
Lopende procedure RvS	0%	0,0	0,0	5,7	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	0,0	0,0	5,7	0,0
Lopende ontginning	100%	0,0	0,0	1,5	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 ontginning	5%	0,0	0,0	1,3	0,1	0,70	0,0	0,0	0,0	5,2	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,4	0,3	12,6	0,6
Minderde structurele inspannen	25%	0,0	0,0	0,0	0,0	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	1,1	0,3
Welzijn tot niet ontwikkeld (vert waterrijk)	0%	0,0	0,0	0,0	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 RIJP	75%	0,0	0,0	0,0	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
Herin te richten	75%	0,0	0,0	0,0	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	3,0	2,3	3,0	2,3
Project op maat	75%	0,5	0,4	0,1	0,1	0,40	0,3	0,0	0,0	0,8	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	1,4
Geometrisch onbruikbaar	5%	0,0	0,0	0,0	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 falissement	100%	0,0	0,0	0,0	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>19,0</b>	<b>8,8</b>	<b>25,7</b>	<b>5,1</b>	<b>100,7</b>	<b>32,3</b>	<b>46,9</b>	<b>11,6</b>	<b>78,2</b>	<b>12,9</b>	<b>24,3</b>	<b>5,8</b>	<b>16,3</b>	<b>2,7</b>	<b>27,9</b>	<b>2,7</b>	<b>55,7</b>	<b>11,5</b>	<b>389,7</b>	<b>95,5</b>

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



