

# Het aanbod aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen, 2018

*Tom Decock*

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

## 1 Inleiding

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

Het is de bedoeling van deze studie om zo breed mogelijk de aspecten te bekijken zodanig een goeie kennis te hebben van het aanbod dat momenteel in de provincie aanwezig is. Op die manier kan het beleid haar plannen bijstellen en op een gedegen manier de confrontatie aangaan met de vraag naar bedrijventerreinen. Uit die confrontatie zal immers geconcludeerd worden of er voldoende of onvoldoende aanbod in de provincie aanwezig is en of het beleid inspanningen zal moeten leveren om extra ruimte voor bedrijvigheid te voorzien of maatregelen zal moeten treffen waardoor gronden sneller (her)ontwikkeld<sup>1</sup> worden.

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

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

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

## 2 Methodologie

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

Gegevens in de Ruimtemonitor worden enkel verzameld voor het grondgebied van de provincie West-Vlaanderen. Het aanbod in de gebieden voor handel, kantoorachtigen en zeehavengebieden wordt 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.

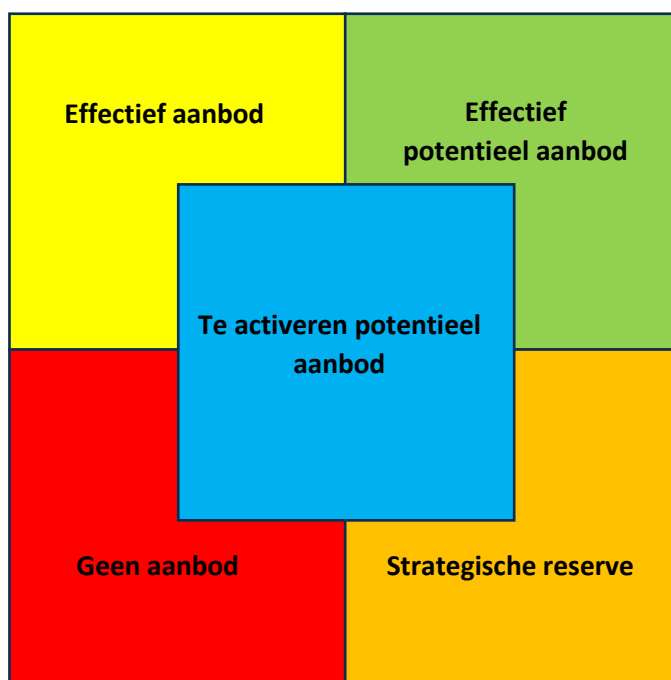
met een eigen dynamiek die niet te vergelijken is met het aanbod in de rest van de provincie West-Vlaanderen.

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

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

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

---

<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.

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

Om gelijk te zijn aan de vraagberekening<sup>4</sup> die werd uitgevoerd door RebelGroup Advisory Belgium en UGent en om later over te gaan tot een vlotte confrontatie tussen vraag en aanbod, worden de aanbodcijfers enkel in netto meegegeven en per economische subregio<sup>5</sup>. De economische subregio's zijn regio's bestaande uit gemeenten die economisch een ruimtelijke samenhang vertonen, op basis van een analyse van de verhuisbewegingen van bedrijven. Daarbij dient opgemerkt dat economische subregio's uiteraard niet ophouden aan de provinciegrens maar verder doorlopen. In deze studie houden we echter enkel rekening met de situatie in West-Vlaanderen en worden niet-West-Vlaamse gemeenten niet meegenomen.

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

*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.

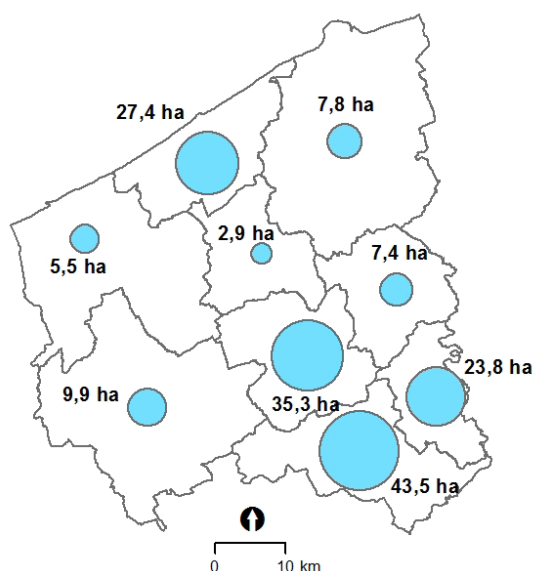
### 3 Resultaten

#### 3.1 Het Effectieve aanbod

Uit de tabel 1 op blz. 7 blijkt dat West-Vlaanderen, in absolute cijfers, op 01/01/2018 beschikt over een totaal effectief aanbod van 163,5 hectare. Het gros daarvan, meer dan de helft, bevindt zich in het zuidwestelijke deel van de provincie in de economische subregio's Kortrijk, Roeselare en Waregem zoals te zien op figuur 2. Het hoge effectieve aanbod in de subregio Oostende is te verklaren door het opnieuw vrijkomen van percelen op Plassendale in 2018.

De subregio Torhout, gevolgd door de subregio Veurne, beschikt in absolute cijfers over het kleinste effectieve aanbod aan bedrijventerreinen van alle subregio's en telt slechts 2,9 hectare. Opmerkelijk zijn de subregio's Brugge en Tielt die quasi éénzelfde aanbod hebben. In de subregio Brugge bestaat bijna 60% van dit effectieve aanbod uit leegstaande panden die actief worden aangeboden op de markt terwijl in de subregio Tielt deze leegstand slechts 40% in handen neemt. De vaststelling in de subregio Brugge geldt ook voor de subregio Ieper waar ruim 66% bestaat uit leegstaande panden die actief worden aangeboden op de markt.

*Figuur 2: Effectief aanbod bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2018.*



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

Wanneer we dit effectieve aanbod meer in detail gaan bekijken naar type bedrijventerrein dan stellen we aan de hand van de tabel 1 vast dat de subregio's Roeselare en Waregem over het meeste lokale aanbod beschikken. Veurne en Ieper bengelen achteraan met respectievelijk 0,8 ha en 0,3 ha effectief lokaal aanbod.

Regionaal staat de subregio Kortrijk bovenaan met 37,1 ha effectief regionaal aanbod gevolgd door Oostende en Roeselare. In de subregio Torhout merken we op 01/01/2018 dat er geen regionaal aanbod voor handen is. De komst van het bedrijventerrein Roeselaarseweg te Torhout kan tijdelijk voor wat ademruimte zorgen.

Enkel in de subregio Tielt en Waregem, meer bepaald in Meulebeke en Wieselbeke, treffen we op 01/01/2018 een gemengd lokaal/regionaal aanbod aan van respectievelijk 3,8 ha en 2,0 ha.

Tabel 1: Effectief aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2018.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. ha
Brugge	4,7	3,1	0,0	7,8
Ieper	0,3	9,6	0,0	9,9
Kortrijk	6,4	37,1	0,0	43,5
Oostende	1,1	26,3	0,0	27,4
Roeselare	15,3	20,0	0,0	35,3
Tielt	1,4	2,1	3,8	7,3
Torhout	2,9	0,0	0,0	2,9
Veurne	0,8	4,7	0,0	5,5
Waregem	11,4	10,5	2,0	23,9
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>44,3</b>	<b>113,4</b>	<b>5,8</b>	<b>163,5</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 86% van het effectieve regionale aanbod een gemengd regionaal karakter heeft, 1% een watergebonden, 8% een luchthavengebonden en 5% bestemd is als dienstzone (Wielsbeke).

Tabel 2: Effectief aanbod aan bedrijventerreinen naar typevoorschriften voor gewestelijke RUP's. (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2018.

SUBREGIO	Regionaal				
	Gemengd regionaal bedrijventerrein	Specifiek watergebonden	Specifiek luchthavengebonden	Gebied voor autohandel	Dienstzone
Brugge	3,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Ieper	9,6	0,0	0,0	0,0	0,0
Kortrijk	35,7	1,4	0,0	0,0	0,0
Oostende	17,7	0,0	8,6	0,0	0,0
Roeselare	19,5	0,0	0,0	0,5	0,0
Tielt	2,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Torhout	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Veurne	4,1	0,0	0,0	0,0	0,6
Waregem	5,2	0,0	0,0	0,0	5,2
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>97,0</b>	<b>1,4</b>	<b>8,6</b>	<b>0,5</b>	<b>5,8</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 op blz. 8 geeft aan dat er op korte en middellange termijn ruim 220 ha aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen bouwrijp zal worden gemaakt en actief zal worden aangeboden op de markt. Van deze 220 ha is ruim 60% bestemd voor regionale activiteiten en 40% bestemd voor lokale activiteiten.

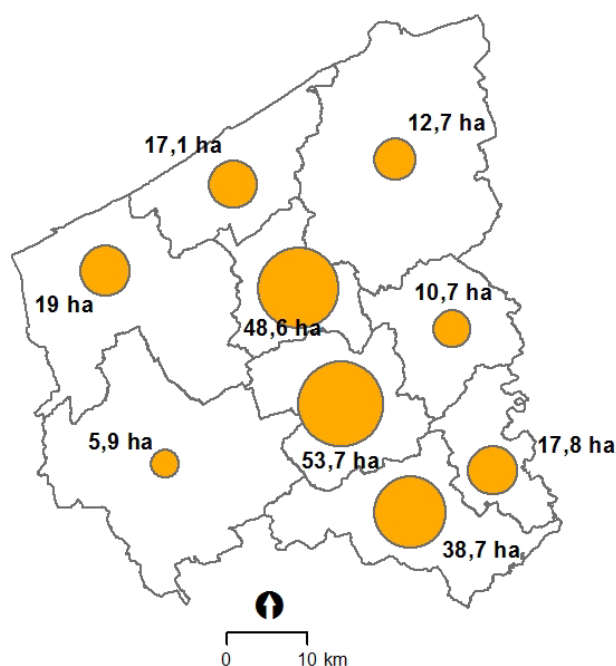
Tabel 3: Effectief potentieel aanbod aan bedrijventerreinen naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2018.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. Ha
Brugge	12,7	0,0	0,0	12,7
Ieper	5,9	0,0	0,0	5,9
Kortrijk	14,1	24,6	0,0	38,7
Oostende	0,0	17,1	0,0	17,1
Roeselare	22,9	30,8	0,0	53,7
Tielt	1,2	9,5	0,0	10,7
Torhout	16,3	32,3	0,0	48,6
Veurne	9,8	9,2	0,0	19,0
Waregem	9,6	8,2	0,0	17,8
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>92,5</b>	<b>131,7</b>	<b>0,0</b>	<b>224,2</b>

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

Uit onderstaande figuur 3 blijkt in absolute cijfers dat de grootste pakketten er komen in de subregio Roeselare (53,7 ha), subregio Torhout (48,6 ha) en de subregio Kortrijk (38,7 ha). Het zijn ook diezelfde subregio's die in dezelfde volgorde de grootste pakketten aan lokaal en regionaal aanbod zullen bouwrijp maken op termijn. De subregio's Ieper en Brugge springen op onderstaande figuur in het oog. Het zijn de enige subregio's waar enkel een lokaal effectief potentieel aanbod aanwezig is.

Figuur 3: Effectief potentieel aanbod bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2018.



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

Bekijken we het regionale aanbod meer in detail dan maakt de tabel 4 op volgende bladzijde duidelijk dat 81% van het effectief potentieel aanbod een gemengd regionaal karakter heeft en 16% specifiek bestemd is voor watergebonden activiteiten. Hier dienen we wel op te merken dat 8% hiervan momenteel een lopende procedure kent voor de Raad van State (Izegem Sasbrug). De overige 3% van het regionaal 'effectief potentieel aanbod' is specifiek bestemd voor afvalverwerking en -recyclage (Wingene).



Tabel 4: Effectief potentieel aanbod aan bedrijventerreinen naar typevoorschriften voor gewestelijke RUP's. (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2018.

SUBREGIO	Regionaal				Netto opp. / ha
	Gemengd regionaal bedrijventerrein	Specifiek watergebonden	Specifiek watergebonden, RvS	Specifiek voor afvalverwerking en -recyclage	
Brugge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ieper	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kortrijk	23,1	1,5	0,0	0,0	24,6
Oostende	16,6	0,5	0,0	0,0	17,1
Roeselare	20,3	0,0	10,6	0,0	30,8
Tielt	5,6	0,0	0,0	3,9	9,5
Torhout	32,3	0,0	0,0	0,0	32,3
Veurne	9,2	0,0	0,0	0,0	9,2
Waregem	0,0	8,2	0,0	0,0	8,2
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>107,0</b>	<b>10,2</b>	<b>10,6</b>	<b>3,9</b>	<b>131,7</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 2/3 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 vnl. 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.

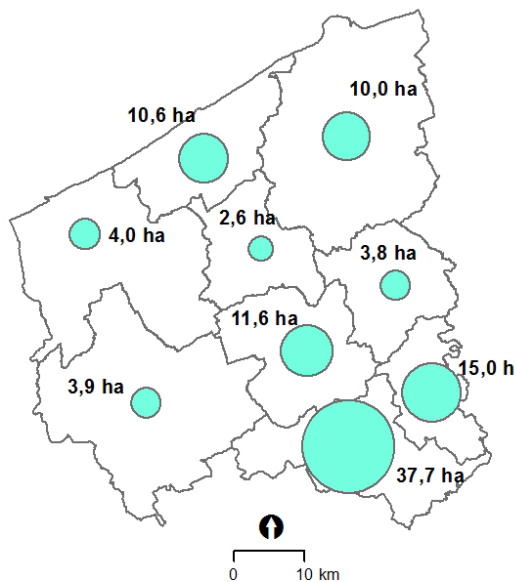
Op de volgende bladzijde vindt u voor de negen subregio's een overzichtskaart van het te activeren potentieel aanbod alsook een meer gedetailleerde tabel met de beperkingen, de reële netto oppervlakte en de netto realiseerbare oppervlakte na het toekennen van een procentuele realisatiegraad. In [bijlage 1](#) vindt u per beperking een definitie.

Tabel 5: Te activeren potentieel aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2018.

	% realisatiegraad	Brugge		Ieper		Kortrijk		Oostende		Roeselare		Tielt		Tornout		Veurne		Waregem		West-Vlaanderen	
		Netto ha realiseerbaar in ha	Netto ha realiseerbaar in ha	Netto ha realiseerbaar in ha	Netto ha realiseerbaar in ha	Netto ha realiseerbaar in ha	Netto ha realiseerbaar in ha	Netto ha realiseerbaar in ha	Netto ha realiseerbaar in ha	Netto ha realiseerbaar in ha	Netto ha realiseerbaar in ha	Netto ha realiseerbaar in ha	Netto ha realiseerbaar in ha	Netto ha realiseerbaar in ha	Netto ha realiseerbaar in ha	Netto ha realiseerbaar in ha	Netto ha realiseerbaar in ha	Netto ha realiseerbaar in ha	Netto ha realiseerbaar in ha	Netto ha realiseerbaar in ha	Netto ha realiseerbaar in ha
Berijding door de eigenaar	30%	3,3	1,0	4,0	1,2	8,1	2,4	1,7	0,5	13,3	4,0	2,8	0,8	1,5	0,5	0,4	0,1	6,9	2,1	42,1	12,6
Berijding door nieuwe eigenaar	1%	7,4	0,1	20,2	0,2	58,5	0,6	15,8	0,2	36,3	0,4	29,2	0,3	4,5	0,0	11,8	0,1	21,9	0,2	205,6	2,1
Berijding door de overheid	65%	11,3	7,3	0,0	0,0	31,8	20,7	3,6	2,3	0,3	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	47,0	30,6
Optie/voorkeurrecht	5%	0,60	0,0	2,3	0,1	5,0	0,3	6,9	0,3	29,5	1,5	0,3	0,0	0,0	0,0	12,5	0,6	11,1	0,6	68,2	3,4
Lopende procedure voor Raad van State	0%	0,0	0,0	5,7	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	5,7	0,0
Opmaak of herziening RUP	75%	0,0	0,0	1,5	1,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,6	2,0	4,1	3,1
Niet verantwoord uitbreidingsreserve bedrijf	25%	0,9	0,2	4,3	1,1	8,4	2,1	0,7	0,2	3,3	0,8	0,8	0,2	3,8	1,0	1,2	0,3	3,7	0,9	27,1	6,8
Niet verantwoord uitbreidingsreserve projectontwikkelaar	25%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,9	0,5
Leegstand op inventaris leegstand	90%	0,0	0,0	0,0	0,0	9,5	8,6	7,6	6,8	2,4	2,2	2,7	2,4	1,3	1,2	3,2	2,9	10,0	9,0	36,7	33,0
Leegstand in havigebied	90%	1,5	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	1,4
Geen optimaal leeds luiting	5%	0,0	0,0	1,7	0,1	1,5	0,1	5,4	0,3	5,6	0,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,8	0,2	19,0	1,0
Meerdere structurele knelpunten	25%	0,0	0,0	0,4	0,1	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	0,4	0,1
Wenig tot niet ontwikkelaar	0%	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0
Project op maat	75%	0,0	0,0	0,0	0,0	4,0	3,0	0,0	0,0	0,8	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,8	3,6
Herinrichting	75%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,7	1,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,7	1,3
<b>Totaal</b>		<b>25,0</b>	<b>10,0</b>	<b>40,9</b>	<b>3,9</b>	<b>126,8</b>	<b>37,7</b>	<b>47,7</b>	<b>10,6</b>	<b>95,1</b>	<b>11,6</b>	<b>35,8</b>	<b>3,8</b>	<b>11,2</b>	<b>2,6</b>	<b>29,1</b>	<b>4,0</b>	<b>61,0</b>	<b>15,0</b>	<b>466,6</b>	<b>99,3</b>

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

Figuur 4: Te activeren potentieel aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha) na toepassing van de realisatiegraden, economische subregio's West-Vlaanderen, 2018.



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

Uit de tabel 5 blijkt dat West-Vlaanderen beschikt over ruim 466 ha aan industriegronden met een welbepaalde beperking. Na toepassing van de realisatiegraden komt dit neer op bijna 100 ha waarvoor de activeringsteams kunnen ingezet worden. Opmerkelijk is dat het absolute cijfer van 466 ha voor meer dan de helft bestaat uit gronden die momenteel bevroren zijn door een nieuwe eigenaar of waarop een optie of voorkeurrecht rust. De beperking 'Bevriezing door nieuwe eigenaar' wordt ingevuld wanneer een perceel of terrein verkocht is aan een partij (ondernemer) 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). De realisatiegraad voor bovenstaande beperkingen is echter zeer klein waardoor er finaal weinig netto realiseerbare oppervlaktes over blijven. 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, Waregem en Roeselare. Die twee eerste subregio's zijn ook deze waar de meeste leegstand terug te vinden is en waar ook behoorlijk veel niet verantwoorde uitbreidingsreserves liggen.

### 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 om ruim 55 ha. Het grootste deel hiervan vergaat in infrastructuur bij het bouwrijp maken van bedrijventerreinen, maar opmerkelijk is dat ruim 16 ha herbestemmingen zijn naar wonen. Ook 3,4 ha aan bestemde industriegrond werd aangeduid als signaalgebied met een bouwvrije opgave. Concreet gaat het om twee terreinen in Oostende en Waregem.

Tabel 5: Geen aanbod (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2018.

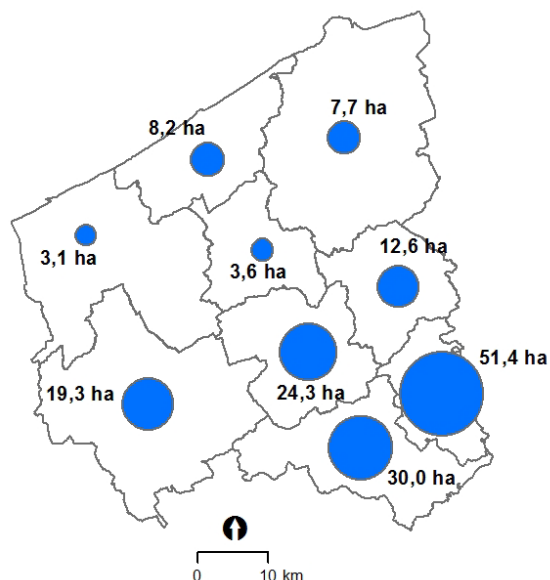
SUBREGIO	Berm/groen buffer	Niet gekend	Parking	Verharde weg	Wonen	Wonen / Handel	Wonen / openbaar groen	Landbouw	Waterziek, overstrombaar	Openbare overslaginfrastructuur	Openbare reservatiestrook	Netto opp. Ha
Brugge	0,7	0,1	0,0	0,7	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	1,7	0,0	3,3
Ieper	0,0	0,002	0,0	0,0	2,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2,3
Kortrijk	1,7	0,9	0,5	5,5	1,8	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	10,9
Oostende	1,2	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	3,9
Roeselare	1,6	5,0	0,0	2,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	9,4
Tielt	2,7	0,0	0,4	1,4	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	7,3
Torhout	0,0	0,0	0,0	2,5	0,0	2,2	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	6,2
Veurne	1,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8
Waregem	0,0	0,8	0,4	1,0	3,3	0,6	2,0	0,1	1,9	0,0	0,2	10,3
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>9,7</b>	<b>6,8</b>	<b>1,3</b>	<b>14,3</b>	<b>11,1</b>	<b>3,3</b>	<b>2,0</b>	<b>0,1</b>	<b>3,4</b>	<b>1,7</b>	<b>1,7</b>	<b>55,5</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.

*Figuur 5: Verantwoorde strategische reserves (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2018*



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

Bovenstaande figuur geeft duidelijk aan dat de meeste verantwoorde strategische reserves zich bevinden in het zuidelijke deel van de provincie. De subregio Waregem springt zeker in het oog, maar ook de subregio Ieper waar de meeste verantwoorde strategische reserves gelegen zijn in de gemeente Ieper zelf.

*Tabel 6: Verantwoorde strategische reserves naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2018.*

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. Ha
Brugge	1,4	6,3	0,0	7,7
Ieper	6,7	12,6	0,0	19,3
Kortrijk	2,3	27,7	0,0	30,0
Oostende	6,0	2,2	0,0	8,2
Roeselare	4,6	19,7	0,0	24,3
Tielt	6,6	6,0	0,0	12,6
Torhout	0,0	3,6	0,0	3,6
Veurne	0,3	2,8	0,0	3,1
Waregem	6,1	44,6	0,7	51,4
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>34,0</b>	<b>125,5</b>	<b>0,7</b>	<b>160,2</b>

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

In quasi alle subregio's liggen de meeste verantwoorde reserves op regionale terreinen met uitzondering van de subregio's Oostende (vnl. te Gistel en Middelkerke) en Tielt (vnl. te Meulebeke en Pittem).

## 4 Conclusie

De resultaten van het aanbod aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen, 2018 werden gehaald uit de Ruimtemonitor van de POM West-Vlaanderen, die jaarlijks geactualiseerd wordt en haar informatie haalt uit diverse bronnen. Zij geeft telkens de toestand weer op 1 januari van het jaar of op het moment van registratie.

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

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

Het totaal aanbod aan bedrijventerreinen in de Provincie West-Vlaanderen staat op 01/01/2018 op 483,4 ha, waarvan 163,5 ha effectief aangeboden aan de ondernemers en 220,6 ha reeds bestemd, maar nog bouwrijp te maken. Van het totale potentiële aanbod (Effectief + Te activeren = 319,9 ha) kan 99,3 ha, of 31% op de markt komen mits het voeren van de nodige inspanningen door de huidige Activeringsteams.

Het grootste aanbod dat effectief aangeboden wordt aan ondernemers is terug te vinden in de subregio's Kortrijk (43,5 ha), Roeselare (35,3 ha) en Oostende (27,4 ha). Zij staan samen in voor 65% van het totale effectieve aanbod aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen.

Tabel 7: Totaaloverzicht van het aanbod naar de vijf categorieën (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2018.

SUBREGIO	Categorie van aanbod in netto ha.				SUBTOTAAL	Geen aanbod	Verantw. Strategische reserves	TOTAAL
	Effectief aanbod	Effectief potentieel aanbod	Te activeren potentieel aanbod	aanbod				
Brugge	7,8	9,1	10	26,9	3,3	7,7	37,9	
Ieper	9,9	5,9	3,9	19,7	2,3	19,3	41,3	
Kortrijk	43,5	38,7	37,7	119,9	10,9	30	160,8	
Oostende	27,4	17,1	10,6	55,1	3,9	8,2	67,2	
Roeselare	35,3	53,7	11,6	100,6	9,4	24,3	134,3	
Tielt	7,3	10,7	3,8	21,8	7,3	12,6	41,7	
Torhout	2,9	48,6	2,6	54,1	6,2	3,6	63,9	
Veurne	5,5	19	4	28,5	1,8	3,1	33,4	
Waregem	23,9	17,8	15	56,7	10,3	51,4	118,4	
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>163,5</b>	<b>220,6</b>	<b>99,3</b>	<b>483,4</b>	<b>55,5</b>	<b>160,2</b>	<b>699,1</b>	

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

Indien we het effectieve aanbod en het effectief potentieel aanbod samen nemen dan treffen we volgens de tabel 8 op volgende bladzijde het meeste aanbod aan in de subregio Roeselare gevolgd door de subregio's Kortrijk, Torhout en Oostende. Nemen we het te activeren aanbod erbij dan blijven deze vier subregio's de koplopers in dezelfde volgorde.

Tabel 8: Totaaloverzicht van het aanbod (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2018.

SUBREGIO	Effectief aanbod + Effectief potentieel aanbod	Effectief aanbod + Effectief potentieel aanbod + Te activeren potentieel aanbod
Ieper	15,8	19,7
Brugge	16,9	26,9
Tielt	18	21,8
Veurne	24,5	28,5
Waregem	41,7	56,7
Oostende	44,5	55,1
Torhout	51,5	54,1
Kortrijk	82,2	119,9
Roeselare	89	100,6
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>384,1</b>	<b>483,3</b>

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

Uit de tabel 7 blijkt ook dat er tussen 1 januari 2017 en 1 januari 2018 ruim 55 ha niet meer ontwikkelbaar is voor bedrijvigheid omwille van beleidsredenen en/of bouwtechnische redenen. Het leeuwendeel vergaat in infrastructuur, maar ook een groot deel (16 ha) werd herbestemd naar wonen.

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. In tegenstelling tot vele andere subregio's merken we binnen de subregio Brugge dat de hectares in de pijplijn de hoogste zijn van alle subregio's gevolgd door de subregio's Kortrijk, Ieper en Tielt. Voor de subregio's Brugge, Ieper en Tielt dienen we wel mee te geven dat het pijplijnaanbod er een lopende procedure kent voor Raad van State. Voor Brugge gaat het om het gemengde pijplijnaanbod, voor Ieper om het lokale pijplijnaanbod en voor Tielt om het lokale en regionale pijplijnaanbod. Hieronder vindt u een overzicht van dit aanbod in de pijplijn.

Tabel 9: Totaaloverzicht van het pijplijnaanbod naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2018.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. Ha
Brugge	15,0	0,0	88,7	103,7
Ieper	4,3	37,0	0,0	41,3
Kortrijk	21,8	45,7	0,0	67,5
Oostende	0,0	0,0	0,0	0,0
Roeselare	2,8	0,0	0,0	2,8
Tielt	6,9	29,8	0,0	36,7
Torhout	0,0	0,0	0,0	0,0
Veurne	16,0	0,0	0,0	16,0
Waregem	4,1	28,0	0,0	32,1
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>70,9</b>	<b>140,5</b>	<b>88,7</b>	<b>300,1</b>

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

Naast het klassieke aanbod en het aanbod in de pijplijn geven we voor 2018 nog mee dat er in één jaar, tussen 1 januari 2017 en 1 januari 2018, binnen de negen subregio's 101,7 ha bebouwd, ingenomen werd voor economische activiteiten op bedrijventerreinen. Het merendeel, 66%, werd ingevuld op de regionale terreinen en bijna 34% op lokale bedrijventerreinen. De tabel 10 op volgende bladzijde geeft hiervan een overzicht. In absolute cijfers werden de meeste economische activiteiten opgestart in de subregio Kortrijk, gevolgd door de subregio Roeselare en Ieper.

Tabel 10: Totaaloverzicht van het ingevulde aanbod (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2018.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. Ha
Brugge	5,0	6,1	0,0	11,1
Ieper	4,8	8,3	0,3	13,4
Kortrijk	2,2	33,4	0,0	35,6
Oostende	2,5	3,4	0,0	5,9
Roeselare	5,9	8,8	0,0	14,7
Tielt	6,0	0,9	0,0	6,9
Torhout	3,1	1,3	0,0	4,4
Veurne	0,1	1,6	0,0	1,7
Waregem	4,9	3,1	0,0	8,0
<b>West-Vlaanderen</b>	<b>34,5</b>	<b>66,9</b>	<b>0,3</b>	<b>101,7</b>

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

Hierbij moet nog vermeld worden dat er bovenop deze 101,7 ha nog eens 205,6 ha verkocht werd in dezelfde periode aan ondernemers, 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 op blz. 10 en op blz. 11).

## 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.



---

**Tom Decock**

Coördinator Bedrijventerreinen voor de Toekomst

Data | Studie | Advies

M +32 476 97 03 79

tom.decock@pomwvl.be

