

Behoeften aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen

Jacques Hemschoote
directeur

Nele Depestel
stafmedewerker

Afdeling Toegepast Socio-economisch Onderzoek
en Ruimtelijke Ordening GOM – West-Vlaanderen

Bedrijventerreinen zijn een wezenlijk element in de economische ontwikkeling. Zij moeten dan ook tijdig en in voldoende mate beschikbaar gesteld worden. De prognose van de behoeften terzake toont aan dat het huidige beleid van de Vlaamse overheid tot ernstige probleemsituaties leidt.

Inleiding

Net als woningen, wegen, ziekenhuizen, onderwijsinstellingen en zoveel andere infrastructuren zijn bedrijventerreinen een wezenlijk element in de ontwikkeling van een streek. Het ligt dan ook voor de hand dat de overheid ervoor zorgt dat steeds een voldoende aanbod van bouwrijpe gronden op bedrijventerreinen aanwezig is. Dit aanbod moet niet enkel voldoende groot zijn maar moet bovendien geografisch goed gespreid zijn en een zekere diversiteit vertonen; wij denken hierbij aan de klassieke bedrijventerreinen, watergebonden bedrijventerreinen, havengebieden en dergelijke meer.

De vraag is uiteraard: hoe maak je een prognose van de behoefte aan bedrijventerreinen?

In het "Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen" (RSV) is dergelijke oefening gemaakt¹. Hierbij is gebruik gemaakt van gegevens inzake actieve bevolking en van -moeilijk in te schatten- verwachtingen inzake werkgelegenheid; er wordt een relatie gelegd tussen de groei van het Bruto Nationaal Product en de werkgelegenheid. Om de stap te zetten van "mensen" naar "oppervlakte" wordt gewerkt met "terreinquotiënten" (nodige oppervlakte per werknemer). De gebruikte terreinquotiënten zijn echter weinig gedifferentieerd (naar aard van activiteit en naar streek) en zijn dus betwistbaar.

Ten aanzien van deze berekeningsmethode kunnen nog volgende essentiële bedenkingen geformuleerd worden.

Het is bekend dat er enerzijds geen directe relatie meer is tussen de evolutie van het arbeidsaanbod en van de werkgelegenheid en anderzijds de grondbehoefte voor economische activiteiten. We kunnen hierbij wijzen op de

herlokalisaties van bedrijven: hiervoor is grond nodig zonder dat de tewerkstelling noodzakelijk vermeerdert. Bovendien vereist een herlokalisatie vaak een grotere oppervlakte dan de oorspronkelijke terwijl het ook in dit geval lang niet zeker is dat de tewerkstelling zal vermeederen; soms vermindert ze zelfs wegens doorgevoerde rationalisaties en dergelijke.

Tegenover de berekeningswijzen van het RSV² is te verwijzen naar de methodiek van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappijen (GOM's). De GOM's hanteren een techniek die in eerste instantie gebaseerd is op een extrapolatie van de verkoop van gronden op bedrijventerreinen. Uiteraard leidt ook deze werkwijze slechts tot een raming van de behoeften. De ervaring toont aan dat -ook rekening houdend met een doorwerken van normen inzake ruimtelijke ordening en milieu- deze methode goed aansluit bij de werkelijkheid.

Verkoop van gronden op bedrijventerreinen

Wij beperken ons hier tot verkopen³ op de terreinen van 5 ha en meer. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen lokale en regionale bedrijventerreinen. Bovendien worden de havengebieden (Oostende en Zeebrugge) buiten beschouwing gelaten: zij hebben immers een zeer specifieke en bovenregionale functie.

In deze benadering is dus helemaal geen sprake van bedrijven die buiten bedrijventerreinen gesitueerd zijn.

Een eerste element in het onderzoek is de keuze van de referentieperiode. In het kader van dit onderzoek zijn de verkopen bekeken vanaf 1976 tot 1998.

Het is de bedoeling om uit deze periode een representatief

Tabel 1

Verkochte netto-oppervlakte op bedrijventerreinen in de periode 1982-1991 in West-Vlaanderen, in ha

Arrondissement	Verkochte oppervlakte
Brugge	150
Diksmuide	34
Ieper	103
Kortrijk	251
Oostende	97
Roeselare	126
Tielt	127
Veurne	58
West-Vlaanderen	946

tiensjarencijfer te kiezen. Men zou op het eerste gezicht geneigd zijn te kiezen voor het meest recente tiensjarencijfer, dus voor de periode 1989-1998. Bij nader inzicht blijkt dit geen goede keuze. In die tien jaar werden wij immers in grote delen van de provincie geconfronteerd met schaarste aan beschikbare industriegronden.

Hierdoor weerspiegelen de verkopen niet de werkelijke behoeften. Een meer betrouwbare tiensjarenperiode blijkt te zijn: 1982-1991. In die tijdsspanne was er een evenwichtig aantal jaren van opgaande en van neergaande conjunctuur en was er minder sprake van schaarste aan industriegronden. Tabel 1 geeft een beeld van de verkopen in deze periode.

Raming van de behoefte aan bedrijventerreinen

De behoeften worden geraamd voor de periode tussen 1 januari 1999 en 1 januari 2007⁴. Het gaat dus om een periode van acht jaar. Opnieuw beklemtonen wij dat het onderzoek slaat op bedrijventerreinen en niet handelt over bedrijven die buiten bedrijventerreinen gelegen zijn.

Bedrijventerrein Veurne I



Foto WIER

Tabel 2

Raming van de nettobehoefte aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen, periode van 1 januari 1999 tot 1 januari 2007, in ha

Arrondissement	Zonder ijzeren voorraad	Met ijzeren voorraad
Brugge	120	165
Diksmuide	27	37
Ieper	83	113
Kortrijk	201	276
Oostende	78	106
Roeselare	101	139
Tielt	102	139
Veurne	46	64
West-Vlaanderen	758	1.039

BRON: GOM – West-Vlaanderen

In eerste instantie voeren wij een zuiver statistische benadering uit (confrontatie van cijfermateriaal zonder meer).

In een tweede punt voegen we aan de resultaten een aantal bedenkingen toe die een binding met de reële situatie proberen te maken.

Statistische benadering

Uit tabel 1 met tiensjarencijfers kan een gemiddeld jaarcijfer

berekend worden. Dit gemiddeld cijfer wordt met acht vermenigvuldigd om te komen tot een eerste idee van de behoefte in de planperiode.

Bedrijventerreinen hebben evenwel een lange productietijd: het verwerven en het bouwrijp maken van de gronden duurt doorgaans ongeveer drie jaar of meer. Vandaar dat op het einde van de planperiode een reserve van "bestemde" gronden voor een periode van drie jaar aanwezig moet zijn. We noemen die reserve: een "ijzeren voorraad".

In tabel 2 wordt de behoefte berekend voor de planperiode-zonder-meer en voor de planperiode-vermeerderd met een ijzeren voorraad van drie jaar. Wij beklemtonen hier dat de benadering met ijzeren voorraad beleidsmatig in feite de enige juiste is.

Bekijken we de planperiode-zonder-meer, dan komen we voor West-Vlaanderen tot een behoefte van circa 760 ha bedrijventerreinen netto voor de periode tussen 1 januari 1999 en 1 januari 2007. Nemen we bij de planperiode een ijzeren voorraad van drie jaar, dan bereiken we een oppervlakte van ongeveer 1.040 ha netto.

Hierna vergelijken we deze behoefte met het aanbod van gronden op bedrijventerreinen op 31 december 1998.

Dit gebeurt volgens deze stappen:

- er wordt nagegaan hoeveel aanbod (netto) er is van beschikbare en bouwrijpe industriegrond (31 december 1998). Gronden die in verkoop zijn of waarop een optie rust worden niet beschouwd als nog beschikbaar.

- deze oppervlakte wordt vergeleken met de in het voorgaande punt berekende behoefte (netto). Dit leidt tot een nood aan bouwrijpe grond (netto).

- om de volgende stap te kunnen maken wordt deze nettobehoefte omgerekend naar een brutobehoefte door de netto-oppervlakte te vermeerderen met 20 %.

Ook in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt deze sleutel gebruikt.

- de aldus verkregen

brutobehoefte wordt vergeleken met de oppervlakte gronden die wel reeds de bestemming "bedrijventerrein" kregen maar die nog niet bouwrijp gemaakt zijn (bruto-oppervlakte).

- het resultaat van deze vergelijking kan positief of negatief zijn. Ofwel is er net genoeg of zelfs een teveel aan reeds bestemde maar nog niet bouwrijp gemaakte grond (in de tabellen hierna is de oppervlakte "bijkomend te bestemmen" in dit geval voorafgegaan door een -teken), ofwel is er een tekort.

In het laatste geval moet dus aan bijkomende gronden een industriële bestemming gegeven worden wil men aan de behoeften voldoen.

Op te merken valt dat een overschot in een bepaald arrondissement niet noodzakelijk een

Tabel 3

Behoefte versus aanbod: zonder ijzeren voorraad, periode van 1 januari 1999 tot 1 januari 2007, in ha

Arrondissement	Behoefte netto	Aanbod bouwrijp netto (a)	Verschil (beh. aanb.) netto	Verschil (beh. aanb.) bruto	Voorraad bestemd, niet-bouwrijp bruto	Bijkomend te bestemmen bruto
Brugge	120	57	63	76	90	-14
Diksmuide	27	0	27	32	53	-21
Ieper	83	8	75	90	83	7
Kortrijk	201	21	180	216	243	-27
Oostende (b)	77	15	62	74	80	-6
Roeselare	101	2	99	119	164	-45
Tielt	102	4	98	118	68	50
Veurne	47	0	47	56	21	35
West-Vlaanderen	758	107	651	781	802	-21

(a) Exclusief gronden in optie en in verkoop.

(b) Hier is reeds rekening gehouden met de voorlopige vaststelling van de wijziging van het gewestplan Oostende-Middenkust (8 juni 1999) waarbij 41 ha de bestemming bedrijventerrein verliest.

BRON: GOM - West-Vlaanderen

oplossing biedt voor een tekort in een ander arrondissement.

Hierna wordt de oefening gedaan voor de planperiode-zonder-meer (tabel 3) en voor de planperiode met ijzeren voorraad van drie jaar (tabel 4).

Uit de tabellen 3 en 4 besluiten we dat West-Vlaanderen, op basis van een zuiver statistische

benadering, voor de periode van 1 januari 1999 tot 1 januari 2007 en op basis van de verkopen in de referentieperiode 1982-1991, behoefte heeft aan volgende bijkomend te bestemmen bedrijventerreinen:

- zonder ijzeren voorraad : nihil
- met ijzeren voorraad: circa 320 ha bruto.

Tabel 4

Behoefte versus aanbod: met ijzeren voorraad, periode van 1 januari 1999 tot 1 januari 2007, in ha

Arrondissement	Behoefte netto	Aanbod bouwrijp netto (a)	Verschil (beh. aanb.) netto	Verschil (beh. aanb.) bruto	Voorraad bestemd, niet-bouwrijp bruto	Bijkomend te bestemmen bruto
Brugge	165	57	108	130	90	40
Diksmuide	37	0	37	44	53	-9
Ieper	113	8	105	126	83	43
Kortrijk	276	21	255	306	243	63
Oostende (b)	106	15	91	109	80	29
Roeselare	139	2	137	164	164	0
Tielt	139	4	135	162	68	94
Veurne	64	0	64	77	21	56
West-Vlaanderen	1.039	107	932	1.118	802	316

(a) Exclusief gronden in optie en in verkoop.

(b) Hier is reeds rekening gehouden met de voorlopige vaststelling van de wijziging van het gewestplan Oostende-Middenkust (8 juni 1999) waarbij 41 ha de bestemming bedrijventerrein verliest.

BRON: GOM - West-Vlaanderen

Wij herinneren eraan dat de benadering met ijzeren voorraad beleidsmatig de enig juiste is.

Een blik op de tabellen 3 en 4 toont onmiddellijk aan dat een zuiver statistische benadering niet voldoet. Zo is bijvoorbeeld het geringe tekort voor het arrondissement Brugge onrealistisch aangezien de meeste beschikbare grond in de stad Brugge gelegen is en bovendien een zeer specifieke bestemming heeft (transportzone, watergebonden bedrijventerrein) terwijl er in Torhout geen enkele m² beschikbaar is (toestand op 31 december 1998). Het beeld vanuit de statistische benadering moet dus bijgestuurd worden, rekening houdend met een aantal gegevens uit de realiteit.

Statistische versus reële benadering

Er zijn een aantal elementen die verwijzen naar een nood aan bijkomende oppervlakte ten opzichte van de statistische benadering. Wij groeperen ze onder "streekgebonden elementen" en "recent ontstane behoeften". De bijkomende oppervlakte is moeilijk te berekenen en wordt eerder geraamd.

Streekgebonden elementen

Onder streekgebonden elementen signaleren we het volgende:

- er moet aandacht zijn voor een voldoende en ruimtelijk verantwoorde spreiding. Een arrondissement kan bijvoorbeeld in zijn geheel een voldoende voorraad hebben waarbij echter deze voorraad geconcentreerd is in één welbepaald plaats. Dergelijke situatie is beleidsmatig niet wenselijk.

Hier kan gerekend worden met een bijkomende oppervlakte van circa 20 ha voor de provincie als geheel.

- terecht wordt gestreefd naar diversificatie van terreinen:

- klassieke terreinen,
- watergebonden terreinen,
- transportzones,
- luchthavengebonden terreinen,....

Dit leidt tot een behoefte aan méér gronden (de oppervlakte hiervan is in functie van de streek) en introduceert een grotere onzekerheidsgraad over de effectieve benutting in de planperiode.

Denkend aan de LAR, het

Tabel 5

Behoeftte aan bedrijventerreinen en bijkomend te bestemmen gronden, West-Vlaanderen, periode van 1 januari 1999 tot 1 januari 2007, in ha

	Zonder ijzeren voorraad		Met ijzeren voorraad	
	Behoeftte	Bijkomend te bestemmen bruto	Behoeftte	Bijkomend te bestemmen bruto
Statistische benadering	758	-21	1.039	316
In meer voor streekgebonden elementen	208	250	285	344
In meer voor recent ontstane behoeften	108	130	149	179
Reële benadering	1.074	359	1.473	839

BRON: GOM – West-Vlaanderen

luchthavengebonden bedrijventerrein te Oostende, containerhaven(s) op waterwegen,... kan men uitgaan van een bijkomende nood aan circa 100 ha.

- op regionale terreinen, die voor een ruim gebied een tewerkstellingsfunctie hebben, moet het aanbod van een relatief groot aaneengesloten perceel verzekerd zijn. Globaal kan het, voor de hele provincie gaan om circa 130 ha.
- de doelstelling om verdere lintbebouwing tegen te gaan impliceert dat nieuwe activiteiten, minder dan vroeger, kans krijgen om als lintbebouwing gerealiseerd te worden en dat er dus, meer dan vroeger, ruimte dient voorzien op bedrijventerreinen.

Anderzijds is het zo dat een beperkt aantal industriële bedrijven in de planperiode zullen vrij komen. Dit fenomeen zou dan in mindering komen van het totaal aan bijkomend te bestemmen gronden. Wel is het zo dat niet alle verlaten industriële gebouwen geschikt zijn voor industrieel hergebruik (aard, ligging,...).

Naar verwacht kan worden ligt de bijkomende oppervlakte zeer duidelijk veel hoger dan de oppervlakte die in mindering zou kunnen komen.

Voor het geheel van de zo-even vermelde elementen en voor de provincie in haar geheel kan de supplementaire behoefte en de supplementaire bijkomend te bestemmen oppervlakte geraamd worden op 250 ha zonder ijzeren voorraad. Belangrijker is de oppervlakte met ijzeren voorraad: 344 ha. Deze oppervlakten kunnen

als bruto-oppervlakten beschouwd worden. Een omrekening naar netto-oppervlakten brengt ons op respectievelijk 208 ha en 285 ha.

Recent ontstane behoeften

Belangrijk is verder de vaststelling dat zich thans behoeften voordoen die zich weinig of niet lieten aanvoelen in de referentieperiode 1982-1991. Concreet gaat de aandacht naar het volgende:

- mestverwerking (en eventuele co-verwerking)⁵: vier grootschalige eenheden van circa zeven ha en drie middelgrote eenheden van 2 ha⁶;
- recyclage-activiteiten, containerparken,...: circa 25 ha⁷;
- hoogwaardige tertiaire activiteiten: circa 20 ha⁸;
- volumineuze handel: circa 50 ha⁹.

Voor het geheel van de provincie kunnen de behoeften van deze nieuwe vragers naar ruimte geraamd worden op 130 ha zonder ijzeren voorraad; met ijzeren voorraad zou dit 179 ha zijn. Deze oppervlakten kunnen als bruto-oppervlakten beschouwd worden. Netto zou het gaan om respectievelijk 108 en 149 ha.

Gecorrigeerd beeld: reële benadering

Uit het voorgaande is het duidelijk dat de statistisch berekende behoeften slechts een eerste beeld geven. Dat beeld vraagt een bijsturing en een aanvulling rekening houdend met een aantal (vaak streekeigen) elementen en met de vragen van nieuwe ruimtegebruikers. Een en ander leidt tot het

totaalbeeld in tabel 5. Het ligt voor de hand dat de bijkomende oppervlakte inzake "behoefte" (streekgebonden elementen en recent ontstane behoeften) dezelfde is als de bijkomende oppervlakte inzake "bijkomend te bestemmen". Om deze gegevens te kunnen invoeren in tabel 5 en te kunnen vergelijken met gegevens uit de statistische benadering zijn de supplementaire oppervlakten "behoefte" echter uitgedrukt in netto en de supplementaire oppervlakte "bijkomend te bestemmen" daarentegen in bruto¹⁰.

Confrontatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

In het voorgaande is een zuiver statistische benadering uitgewerkt en is een aanpassing doorgevoerd door inbreng van supplementaire noden voor "streekgebonden elementen" en voor "recent ontstane behoeften". Het ging hierbij om de periode van 1 januari 1999 tot 1 januari 2007.

Deze gegevens worden hierna gebruikt om, volgens eenzelfde gedachtegang, een prognose te reconstrueren voor de periode van 1 januari 1994 tot 1 januari 2007.

Dit laat toe een vergelijking te maken tussen deze prognose en de prognose van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen – RSV (die immers gemaakt is voor de periode van 1 januari 1994 tot 1 januari 2007).

Vergelijking

De resultaten van deze oefening zijn samengebracht in tabel 6. Bij deze tabel hoort enige toelichting.

• *Rij 1: aanbod op 31 december 1993*
Het aanbod volgens de "Eigen benadering" wijkt af van het aanbod volgens het RSV. Het RSV blijkt netto-oppervlakten en bruto-oppervlakten met elkaar opgeteld te hebben in plaats van alles naar netto-waarden om te rekenen.

• *Rij 2: behoefte periode van 1 januari 1994 tot 1 januari 2007*
De statistische behoefte van de eigen prognose wordt verkregen door de behoefte voor de periode van 1 januari 1999 tot 1 januari 2007 (zonder ijzeren voorraad: 758 ha) te delen door acht (acht jaar) en te vermenigvuldigen met 13

Tabel 6

Prognose voor de periode van 1 januari 1994 tot 1 januari 2007: RSV versus eigen benadering, in ha

	Benadering RSV	Eigen benadering	
		Zonder ijzeren voorraad	Met ijzeren voorraad
1. Aanbod op 31-12-93	784 "netto"	652 netto	652 netto
2. Behoefte tussen 1-1-1994 en 1-1-2007	2.037 netto	1.232 netto	1.516 netto
+streekgebonden elementen		338 netto	416 netto
+recent ontstane behoeften		108 netto	149 netto
3. Bijkomend te bestemmen tussen 1-1-1994 en 1-1-2007	1.253 netto 1.504 netto	1.026 netto 1.231 netto	1.429 netto 1.715 netto
4. Verbruikt voor zonevreemde bedrijven/uitbreidingen tussen 1-1-1994 en 31-12-1998	221 bruto 298 bruto		
5. Bijkomend te bestemmen na aftrek van rij 4	985 bruto	1.231 bruto	1.715 bruto
6. Reeds bestemd voor bedrijventerreinen tussen 1-1-1994 en 31-12-98	674 bruto	674 bruto	674 bruto
7. Nog te bestemmen tussen 1-1-1999 en 1-1-2007	311 bruto	557 bruto	1.041 bruto

BRON: GOM – West-Vlaanderen

(nieuwe planperiode, zonder ijzeren voorraad) of met 16 (nieuwe planperiode, met ijzeren voorraad). Dit geeft respectievelijk 1.232 ha en 1.516 ha.

Bij die statistische behoefte voegen we een behoefte voor "streekgebonden elementen".

We doen dit opnieuw door de hiertoe geraamde behoefte voor de periode van 1 januari 1999 tot 1 januari 2007 (zonder ijzeren voorraad: 208 ha) te delen door acht en te vermenigvuldigen met 13 of met 16. Dit geeft respectievelijk 338 ha en 416 ha.

Bij dit alles voegen we ook de "recent ontstane behoeften". Hiervoor nemen we gewoon de waarden over voor de periode van 1 januari 1999 tot 1 januari 2007 (aangezien zij zich per definitie nog niet voordeden in de periode van 1 januari 1994 tot 31 december 1998): 108 ha zonder ijzeren voorraad en 149 ha met ijzeren voorraad.

Tegenover deze cijfers staat de behoefte volgens het RSV: 2.037 ha netto.

• *Rij 3: bijkomend te bestemmen in de periode van 1 januari 1994 tot 1 januari 2007*

Door van de behoefte het aanbod af te trekken verkrijgen we de "bijkomend te bestemmen oppervlakte". De netto-oppervlakte wordt met 20% vermeerderd om de bruto-oppervlakte te bekomen.

• *Rij 4: reeds verbruikt voor zonevreemde bedrijven/uitbreidingen*
In de periode van 1 januari 1994 tot 31 december 1998 is 519 ha van het door het RSV voor West-Vlaanderen beschikbaar gestelde pakket (1.504 ha bruto) door de Vlaamse overheid "verbruikt" voor regularisatie van zonevreemde bedrijven (221 ha) of zonevreemde uitbreidingen van bedrijven buiten bedrijventerreinen (298 ha). Deze werkwijze moet aangeklaagd worden omdat de basisgegevens (ook in het RSV) slaan op bedrijventerreinen en niet op het geheel van bedrijventerreinen en van zonevreemde bedrijven/uitbreidingen samen. Vandaar dat in rij 4 van

de "eigen benadering" geen oppervlakten ingebracht zijn.

• *Rij 5: overblijvend te bestemmen in de periode van 1 januari 1994 tot 1 januari 2007*

Indien wij het - onterecht geacht - "verbruik" door regularisaties van zonevreemde bedrijven en door zonevreemde uitbreidingen (van bedrijven buiten bedrijventerreinen) aftrekken van het door het RSV beschikbaar gestelde pakket, dan blijft nog 985 ha bijkomend te bestemmen voor de periode van 1 januari 1994 tot 1 januari 2007. Dit betekent dat het RSV (in de huidige stand van zaken: met "verbruik" door zonevreemde bedrijven en zonevreemde uitbreidingen van bedrijven buiten bedrijventerreinen tot 31 december 1998) voor bedrijventerreinen in de echte zin, voor de periode 1-1-1994 tot 1 januari 2007 in feite geen 1.504 ha vooropstelt, maar slechts 985 ha overhoudt.

Deze oppervlakte van 985 ha moet gesteld worden tegenover de 1.231 ha (zonder ijzeren voorraad) en de 1.715 ha (met ijzeren voorraad) uit de eigen benadering.

Hierbij dient nog opgemerkt dat, bij ongewijzigd beleid vanwege de Vlaamse overheid, in de overblijvende periode van 1 januari 1999 tot 1 januari 2007 nog méér - onterecht - zal "verbruikt" worden door regularisaties van zonevreemde bedrijven en door zonevreemde uitbreidingen van bedrijven buiten bedrijventerreinen¹¹. Hierdoor zal de overblijvende oppervlakte voor echte bedrijventerreinen nog veel meer gereduceerd worden.

• *Rij 6: reeds bestemd voor echte bedrijventerreinen*

In deze rij wordt aangegeven hoeveel oppervlakte in de periode van 1 januari 1994 tot 31 december 1998 reeds bestemd is voor echte bedrijventerreinen (BPA's en gewestplanherzieningen).

• *Rij 7: nog te bestemmen*

In deze rij is aangegeven hoeveel oppervlakte het RSV nog overhoudt voor de periode van 1 januari 1999 tot 1 januari 2007: met name 311 ha (waarvan, bij ongewijzigd beleid, een deel verbruikt zal worden voor zonevreemde bedrijven/uitbreidingen). Deze oppervlakte moet gesteld worden tegen de nog te bestemmen oppervlakte zoals zij naar voren komt uit de eigen berekening: 557 ha zonder ijzeren

voorraad en 1.041 ha met ijzeren voorraad. Wij herinneren eraan dat enkel de benadering met ijzeren voorraad realistisch is.

Zeer belangrijk is nog dat deze berekening enkel slaat op bedrijventerreinen en niet op zonevreemde bedrijven/uitbreidingen.

Vaststelling

Uit tabel 6, meer bepaald uit rij 3 hiervan, blijkt duidelijk dat de oppervlakte die het RSV vooropstelt op het eerste gezicht min of meer verzoenbaar is met de oppervlakten uit de eigen benadering: 1.504 (RSV) ligt vrij centraal tussen 1.231 en 1.715 (eigen benadering).

Het probleem ontstaat doordat de Vlaamse overheid het beschikbaar gestelde pakket niet enkel gebruikt voor de creatie van nieuwe bedrijventerreinen en voor uitbreidingen van bedrijventerreinen maar ook voor de regularisatie van zonevreemde bedrijven en voor zonevreemde uitbreidingen van bedrijven buiten bedrijventerreinen. Hierdoor ontstaat een duidelijke discrepantie tussen het RSV en de eigen berekening. Dit is zeer evident in:

- rij 5: 985 ha (RSV) tegenover 1.715 ha (eigen benadering);
- rij 7: 311 ha (RSV) tegenover 1.041 ha (eigen benadering).

De discrepantie tussen beide benaderingen, en dus ook de problematiek rond de beschikbaarheid van bedrijventerreinen, zullen uiteraard nog in scherpte toenemen indien de overheid haar werkwijze aanhoudt. Er zullen immers in de nabije toekomst nog veel zonevreemde bedrijven en zonevreemde uitbreidingen moeten behandeld worden.

Het gedeeltelijk "oneigenlijk gebruik" van gronden, bedoeld voor bedrijventerreinen, om de problemen van bedrijven buiten bedrijventerreinen op te lossen, is dan ook niet aanvaardbaar. Een wijziging van het beleid van de Vlaamse overheid dringt zich op.

Samenvatting

Op basis van de verkopen van gronden op bedrijventerreinen is een eerste beeld opgehangen van de behoeften aan bedrijventerreinen

in de periode van 1 januari 1999 tot 1 januari 2007 (eindpunt van de planperiode van het RSV). Dit eerste beeld is daarna onmiddellijk bijgestuurd om beter rekening te houden met een aantal gegevens uit de realiteit. Aldus zijn we gekomen tot een meer reële benadering en een gecorrigeerd beeld. Uiteraard blijft het gaan om een raming van behoeften.

Daarna hebben wij onze benadering hernomen voor de periode van 1 januari 1994 tot 1 januari 2007. Dit is dezelfde planperiode als deze van het RSV. Dit laat toe beide benaderingen met elkaar te confronteren. Het besluit is dat beide benaderingen in zekere mate met elkaar te verzoenen zijn op voorwaarde dat men het in het RSV beschikbaar gestelde pakket voor bedrijventerreinen inderdaad enkel gebruikt voor bedrijventerreinen. Wij stellen echter vast dat de Vlaamse overheid dit pakket ook aanspreekt bij regularisaties en uitbreidingen van bedrijven buiten bedrijventerreinen. En dus is er een conflict. Het is duidelijk dat dit conflict in scherpte toeneemt als de Vlaamse overheid haar beleid niet wijzigt.

¹ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel, 1998, blz. 251 e.v.

² Overigens blijkt er binnen het RSV geen duidelijk verband te bestaan tussen de prognose (in deel 1) en de uiteindelijk geformuleerde ruimtebehoefte (in deel 2 en deel 3).

³ Het gaat om verkopen aan bedrijven. Of de verkochte grond al of niet reeds bebouwd is, blijft hier buiten beschouwing.

⁴ Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft eveneens 1 januari 2007 als eindpunt van zijn prognose (bevestigd door de Provinciale Planologische Dienst van West-Vlaanderen).

⁵ Co-verwerking: verwerking van groenafval, slib van waterzuiveringsinstallaties, slib van vetvangs,...

⁶ Mestverwerking (en eventuele co-verwerking) schept vooral behoeften in de streek Brugge-Torhout, in de streek Roeselare-Wingene-Tielt, in de streek Ieper-Poperinge en in het Oostendse. Vooral in stedelijke omgevingen.

⁷ In het Brugse.

⁸ Bij de voornaamste steden.

⁹ Zo komt bijvoorbeeld de 250 ha bruto-behoefte voor "streekgebonden elementen" overeen met 208 ha netto.