

foto: Provincie West-Vlaanderen



De behoefte aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen 2007-2022

Lode Vanden Bussche • Dienst Economie, Provincie West-Vlaanderen

De behoefte aan extra bedrijventerreinen voor geheel West-Vlaanderen in de periode tot 2022 wordt geraamd op circa 1.400 ha, goed voor een jaarvraag van gemiddeld 93 ha. De grootste vraag komt uit de regio Midden-West-Vlaanderen. Koptrekker blijft de industrie die goed is voor 37% van de nood aan ruimte. De verdeling van deze ruimtebehoefte over de diverse economische sectoren verschilt echter sterk per regio.

Door de nieuwe ruimtelijke planning van eind jaren 90 ontstond er door het Vlaamse beleid ook een nieuwe interesse voor ruimtelijke economie. Begin de jaren 2000 waren diverse rapporten in het kader van het SPRE¹ daar het resultaat van (2001-2004). Het SPRE beoogde een basis te leggen voor een systematische en wetenschappelijk onderbouwde beleidsvoorbereiding op ruimtelijk-economisch vlak. Toch heeft dit sedertdien niet geleid tot een echt nieuw beleid voor ruimtelijke economie.

Eén van de belangrijke items van dit beleidsveld is en blijft de thematiek van de bedrijventerreinen en meer bepaald de behoefte-raming daarvan. In 2007 leverden de toenmalige opdrachthouders van het SPRE¹ een studie op over de behoefte aan bedrijventerreinen 2007-2022 in West-Vlaanderen en haar RESOC-gebieden². Een nieuwe planperiode in de ruimtelijke structuurplanning begon immers in 2007, waarbij nieuwe taakstellingen over ruimtebehoefte voor de diverse maatschappelijke functies bepaald moesten worden. Met deze studie waren en zijn de Provincie West-Vlaanderen en haar RESOC's³ op het vlak van de ruimtevrage voor bedrijventerreinen voorbereid op de te herziene ruimtelijke structuurplannen van Vlaanderen en van de Provincie West-Vlaanderen.

Wat hierna volgt, is hoofdzakelijk gebaseerd op deze studie.

Methodologie

Het betreft een raming van de langetermijnbehoefte van 15 jaar voor de periode 2007-2022, zowel op provinciaal niveau als gebiedsgericht volgens de 5 RESOC-gebieden. De schatting van een lange

termijnbehoefte is per definitie als een scenario te beschouwen, gebaseerd op een aantal hypothesen, en is bijgevolg voor kritiek vatbaar.

Deze raming is gebaseerd op de groei van de werkgelegenheid in de zogenaamde ruimtebehoevende economische sectoren. Op vandaag kunnen deze ruimtebehoevende sectoren zich zowel op bedrijventerreinen als in andere bestemmingen (bijvoorbeeld woongebied) bevinden. Ook uitbreidingen van bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen, de zogenaamde solitaire bedrijven, zijn in de behoefte-raming begrepen.

Ze werd evenwel vergeleken met de uitgiftemethode die gebaseerd is op de verkoop van bedrijfsperven in het verleden. Er werd met name een beroep gedaan op gegevens van de terreinbeheerders Leiedal en wvi. Op basis van deze vergelijking kan gesteld worden dat de raming vrij betrouwbaar is.

Ruimtevrage bedrijventerreinen 2007-2022

Het basisresultaat van de behoefte-raming is de schatting van de ruimtevrage naar bedrijventerreinen voor de periode 2007-2022. Dit betreft een netto-oppervlakte (zonder inbegrip van wegenis en bufferzones) en exclusief ijzeren voorraad.

De belangrijkste conclusies zijn als volgt:

- voor geheel West-Vlaanderen is er een ruimtevrage van bijna 1.400 ha. De jaarvrage bedraagt dus gemiddeld 93 ha. Dit ligt in de grootteorde die kan verwacht worden op basis van de uitgifte in het verleden door de terreinbeheerders wvi en Leiedal;

- van de RESOC-gebieden binnen West-Vlaanderen is Midden-West-Vlaanderen de grootste ruimtevrager (30%). Zuid-West-Vlaanderen volgt op de 2e plaats (23%) en de Westhoek op de 3e plaats (19%). De RESOC-gebieden Brugge (16%) en Oostende (12%) volgen daarna;
- 37% van de ruimtevrage wordt gegenereerd door de industrie, 25% door de diensten en 19% door de vervoerssector. Bouw (11%) en handel (8%) sluiten de rij;
- de verdeling van de ruimtevrage over de sectoren verschilt sterk per regio. Zo wordt de ruimtevrage in het Oostendse en in de Westhoek sterk gedomineerd door de industrie. Deze sector is in Zuid-West-Vlaanderen veel minder dan verwacht vragende partij, terwijl de vervoerssector en de bouw daar een grotere vraag genereren. In het Brugse zijn de markt- en de handelsdiensten sterker vertegenwoordigd;
- het grootste deel van de ruimtevrage situeert zich bij bedrijven in de dimensieklassen tussen 5 en 50 werknemers (38%) en tussen 50 en 200 werknemers (35%). Ondernemingen met 200 werknemers en meer genereren 25% van de ruimtevrage.

De strategische of ijzeren voorraad

De strategische of **ijzeren voorraad** aan bedrijventerreinen betreft een frictievoorraad die noodzakelijk is om de economie normaal te laten functioneren zodat bedrijfsleiders en potentiële investeerders de ruimte vinden om hun plannen vorm te geven.

Een operationele ijzeren voorraad betekent dat er op elk ogenblik een zekere hoeveelheid beschikbare bedrijventerreinen voorradig moet zijn. In de

Tabel 1

Basisresultaat schatting ruimtevrage bedrijventerreinen 2007-2022 (netto-oppervlakte, exclusief ijzeren voorraad)

RESOC-gebied	Totaal		Verdeling volgens sectoren (in %)					Totaal
	Aantal ha	%	Industrie	Bouw	Handel	Vervoer	Diensten	
Brugge	218	15.7	25.5	7.4	11.9	14.9	40.3	100.0
Midden-West-Vlaanderen	422	30.4	39.6	13.7	5.1	12.9	28.6	100.0
Oostende	170	12.3	63.5	5.2	4.8	21.3	5.2	100.0
Westhoek	263	18.9	49.5	7.0	9.2	16.2	18.1	100.0
Zuid-West-Vlaanderen	318	22.8	16.7	17.4	8.0	31.2	26.7	100.0
West-Vlaanderen	1.391	100.0	37.0	11.2	7.6	19.0	25.2	100.0



studie worden argumenten aangedragen die aangeven dat er op ieder ogenblik op subregionaal niveau een aanbod van zowel bouwrijpe als uit te rusten terreinen moet aanwezig zijn dat beantwoordt aan de verwachte vraag voor de volgende 3 jaar. Volgens de onderzoekers moet dit als een absoluut minimum beschouwd worden. Dit betekent in totaal voor West-Vlaanderen dat er op elk tijdstip bijna 280 ha bouwrijpe bedrijventerreinen en evenveel uit te rusten terreinen zouden moeten aanwezig zijn, verspreid over de 5 RESOC-gebieden.

Deze voorraad dient dus ook op het einde van de planperiode aanwezig te zijn. Samen met de basisvraag van bijna 1.400 ha houdt dit concreet in dat de ruimtevraag voor West-Vlaanderen circa 1.950 ha bedraagt voor de periode 2007-2022. Hierdoor staat de regio op elk moment klaar om bedrijven te lokaliseren.

De ruimtebalans

De vernoemde ruimtevraag dient niet integraal gerealiseerd te worden door nieuwe bedrijventerreinen. Er is immers altijd ook nog een beschikbaar aanbod en er zijn ook nog mogelijkheden door betere benutting van bestaande bedrijventerreinen en hergebruik van verouderde terreinen.

De **ruimtebalans** is de confrontatie van vraag en aanbod aan bedrijventerreinen. Daarbij wordt het vernoemde beschikbare aanbod en wat in lopende ruimtelijke planprocessen zit verrekend om zo de reële bijkomende behoefte te kunnen inschatten.

Over het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen waren er in 2007 de volgende vaststellingen:

- er is nog een voorraad van 140 ha bouwrijpe terreinen en 237 ha uit te rusten terreinen aanwezig in West-Vlaanderen;

- er is nog bijna 1.200 ha in reserve van bedrijven en particulieren die niet benut wordt maar in bepaalde gevallen ook niet meer in aanmerking komt voor realisatie. In de studie is rekening gehouden met een optimistische inschatting inzake het benutten van onbenutte reserves aan gronden bij individuele bedrijven. Deze inschatting is mee gebaseerd op de tussentijdse resultaten van een studie inzake onbenutte bedrijventerreinen die de POM West-Vlaanderen in opdracht van Vlaanderen uitvoert;
- door het Vlaamse Gewest en de Provincie werden 137 ha bijkomende bedrijventerreinen in ruimtelijke plannen aangeduid. Daar bovenop is er door deze bestuursniveaus momenteel ook nog 262 ha in voorbereiding of in studie, waarvan het zeer realistisch is dat deze binnenkort in ruimtelijke plannen zullen worden bestemd.

Op basis van deze gegevens kwamen de onderzoekers in 2007 tot de volgende resultaten over de ruimtebalans, uitgaande van hun uitgangspunten over de ijzeren voorraad:

- op vandaag is er een tekort van circa 190 ha bouwrijpe terreinen en circa 160 ha aan uit te rusten terreinen. Vooral in Midden-West-Vlaanderen en de Westhoek zijn er belangrijke inspanningen nodig;
- voor de periode 2007-2022 is er nog circa 1.070 ha (netto) aan bedrijfsoppervlakte te plannen, inclusief de ijzeren voorraad op het einde van deze periode, buiten wat momenteel al in voorbereiding of studie zit.

Het toekomstige beleid

Het provinciebestuur van West-Vlaanderen en de RESOC's hebben zich destijds unaniem achter de basisresultaten van deze studie geschaard. De ruimtevraag voor de periode van 15 jaar, met name bijna **1.400 ha**, werd als aannemelijke indicatie beschouwd.

Het toewijzen van hectares bedrijventerreinen aan de verschillende regio's en de gemeenten onderling blijft het resultaat van een maatschappelijk beleidsproces in het domein van de ruimtelijke planning en ordening. De uiteindelijke behoefte wordt mee bepaald op basis van een adequate ruimtebalans. Verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen en bedrijfsgebouwen is daarbij tevens aan de orde. De voorbije jaren was de herziening van

het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen slechts een beperkte oefening voor een korte termijn (2007-2012). Ook de lopende herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen betreft eerder technische aanpassingen zonder de langetermijnbehoefte richtinggevend vast te leggen. Momenteel wordt in de lopende herziening van het PRS West-Vlaanderen wel rekening gehouden met de vermelde bovenstaande resultaten.

De ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen voor de langere termijn komt aan bod, zowel in de herziening van het RSV 2de spoor als in de herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen 2de spoor. De voorbereidingen daartoe zijn alvast bezig.

Belangrijke schakel in het bepalen van de reële ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen is en blijft het afwegen van de vraag ten overstaan van het aanbod en het opmaken van de zogenaamde ruimtebalans (zie hierboven). Precies met betrekking tot het bepalen van het bestaande aanbod zijn de meningen van de diverse maatschappelijke geledingen regelmatig verdeeld. Een adequaat **monitoringsysteem** en het maken van degelijke beleidskeuzes, moeten daar soelaas aan bieden. De huidige technieken van GIS en webapplicaties laten toe om dit op een permanente en degelijke manier in beeld te brengen, zodat de overheid en de terreinbeheerders dan de gepaste beslissingen kunnen nemen en uitvoeren.

Het Agentschap Ondernemen neemt alvast de handschoen op. Zij geeft gestalte aan de onderbouw van het beleid op het vlak van monitoring van bedrijventerreinen. (zie *ander artikel in dit nummer*). Het is aan de diverse beleidsniveaus om op basis daarvan de gepaste beleidskeuzes te maken met het oog op het verder bevorderen van duurzaam ondernemerschap en aldus de welvaart en het welzijn te behouden. ■

► U kunt dit artikel lezen op iPad en downloaden via:
www.westvlaanderenwerkt.be

► Meer info: www.resoc.be

- 1 SPRE = Strategisch Plan voor Ruimtelijke Economie.
- 2 Cabus P., Vanhaverbeke W. (2007), Ruimtelijk-economisch onderbouwde behoeftegeraming 2007-2022 voor de 5 RESOC's en voor de provincie West-Vlaanderen met dezelfde methodes.
- 3 RESOC = Regionaal Socio-economisch Overlegcomité. In West-Vlaanderen zijn er 5 RESOC's met werkgebieden die overeenkomen met een of meerdere arrondissementen:
 - RESOC Brugge: arrondissement Brugge;
 - RESOC Midden-West-Vlaanderen: arrondissementen Roeselare en Tielt;
 - RESOC Oostende: arrondissement Oostende;
 - RESOC Westhoek: arrondissementen Diksmuide, Ieper en Veurne;
 - RESOC Zuid-West-Vlaanderen: arrondissement Kortrijk.

