

Het aanbod aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen

1 januari 2023

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

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Methodologie	4
Resultaten 2023	8
Het Effectieve aanbod	8
Het 'Effectief potentieel aanbod'	11
Het 'Te activeren potentieel aanbod'	13
Geen aanbod.....	15
Verantwoorde strategische reserves.....	16
Pijplijn aanbod	17
Invulling.....	18
Conclusie.....	19
Vergelijking 2022-2023	21
Het Effectieve aanbod	21
Het 'Effectief potentieel aanbod'	23
Het 'Te activeren potentieel aanbod'	24
Geen aanbod.....	26
Verantwoorde strategische reserves.....	26
Pijplijn aanbod	28
Invulling.....	29

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)ontwikkelen¹.

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.

¹ Hierin schuilt ook een uitdaging op het vlak van activeringsbeleid (incl. leegstand) en hoe daarmee om te gaan.

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.

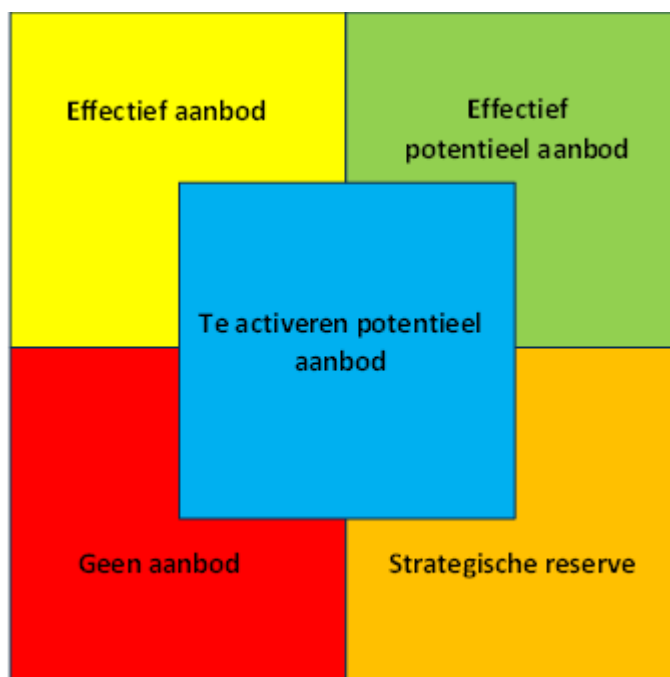
Sinds 2012 werd de monitor voortdurend bijgeschaafd en geperfectioneerd teneinde het beeld van het aanbod in de praktijk continu te verbeteren. Nieuwe bronnen werden aangesproken waardoor meer volledige gegevens verkregen werden. Hierdoor geven vergelijkingen met de monitor uit vroegere jaren een verkeerd 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 dat werd 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 bedrijfspanden² 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:

² 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 of reeds een nieuwe bestemming kregen.

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 brutowaarde te komen. Uit gesprekken met de intercommunales, maar ook uit de literatuur³, 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 een surplus van 30% gewerkt en worden nettowaarden vermenigvuldigd met een factor van 1,3 om tot de brutowaarden 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 vraagberekening⁴ en om later over te gaan tot een vlotte confrontatie tussen vraag en aanbod, worden de aanbodcijfers enkel netto

³ 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.

⁴ REBELGROUP ADVISORY BELGIUM & UGent (2017), Ruimtevrage bedrijventerreinen West-Vlaanderen.

meegegeven en per economische subregio⁵. De economische subregio's zijn regio's bestaande uit gemeenten die economisch een ruimtelijke samenhang vertonen, dit 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.

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

Resultaten 2023

Het Effectieve aanbod

Uit tabel 1 op blz. 10 blijkt dat West-Vlaanderen, in absolute cijfers, op 01/01/2023 beschikt over een totaal effectief aanbod van 82,5 hectare. Zoals te zien op kaart 2 bevindt meer dan de helft van dit effectieve aanbod zich in de subregio's Oostende (19,6 ha) Waregem (15,6 ha) en Kortrijk (14,9 ha). In de subregio Oostende bevindt het grootste deel, namelijk 11,9 ha, zich in Oostende zelf. Hiervan is 4,5 ha gelegen op het wetenschapspark 'Ostend Science Park'. Middelkerke kent nog steeds een ruim aanbod van 7,6 ha op het bedrijventerrein Middelpolder. In de subregio Waregem treffen we het merendeel van het aanbod aan in Oostrozebeke op de Gouden Appel (8,9 ha).

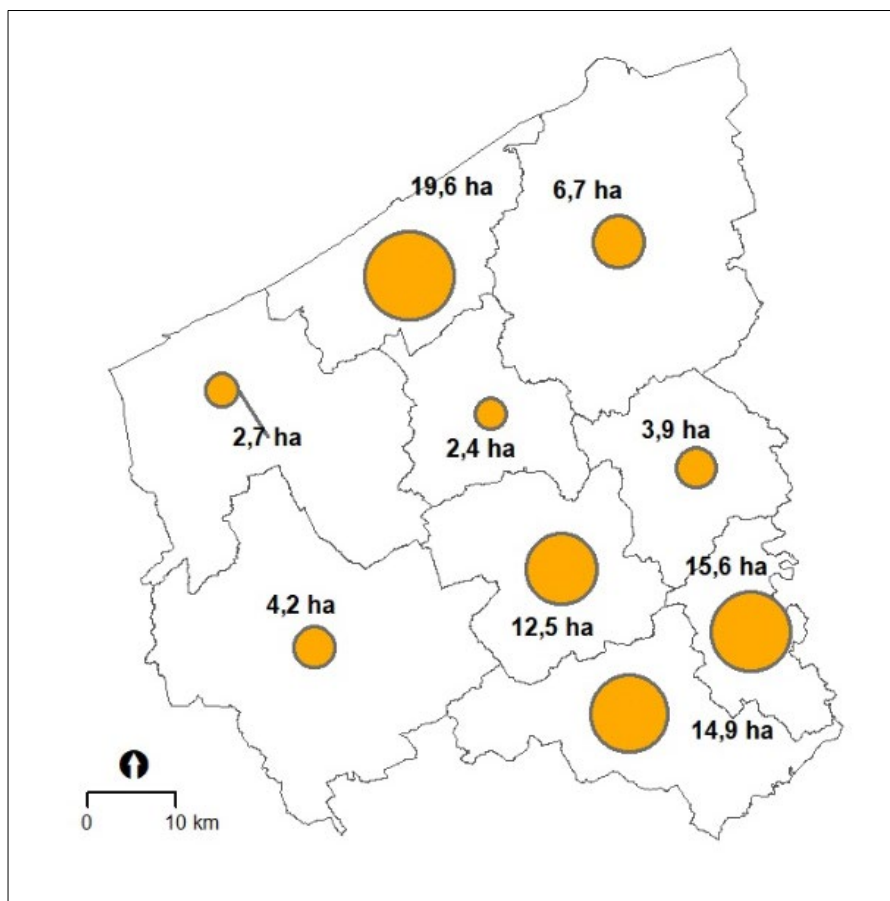
Subregio's Kortrijk en Roeselare hebben in absolute cijfers een vergelijkbaar effectief aanbod van respectievelijk 14,9 ha en 12,5 ha. In de subregio Kortrijk vinden we het meeste aanbod in absolute cijfers in Kortrijk (4,4 ha) gevolgd door Wervik en Menen (elk 3,1 ha). In de subregio Roeselare spant Roeselare de kroon met 7,4 ha. Roeselare beschikt binnen de subregio ook over het meeste lokale en regionale effectieve aanbod (resp. 2,4 ha en 5,0 ha).

Het effectieve aanbod in de subregio Brugge (6,7 ha) ligt zeer sterk verspreid over de subregio en heeft, in tegenstelling tot vorig jaar, een lokaal karakter. De gemeente Oostkamp kent in absolute cijfers het grootste aanbod (2,2 ha).

De subregio's Ieper en Tielt beschikken over een vergelijkbaar aanbod van 4,2 ha en 3,9 ha. De subregio Tielt is ook de enige subregio binnen de provincie waar geen lokaal effectief aanbod meer is. Veurne (2,7 ha) en Torhout (2,4 ha) zijn in absolute cijfers de hekkensluiters. Opmerkelijk is het verschil in absolute cijfers tussen deze subregio's en de eerder vermelde subregio's.

In de subregio's Ieper, Tielt en Torhout bestaat procentueel meer dan de helft van het effectieve aanbod uit leegstaande panden die actief worden aangeboden op de markt, het gaat om respectievelijk 88% (3,7 ha), 89% (3,5 ha) en 59% (1,4 ha). In de subregio Veurne krijgen we een heel ander verhaal waarbij 100% (2,7 ha) braakliggend aanbod is en er geen leegstaande panden actief worden aangeboden op de vastgoedmarkt. De subregio Tielt heeft enkel nog een regionaal aanbod van 3,9 ha waarvan dus 3,5 ha bebouwd regionaal aanbod gelegen is te Meulebeke.

Kaart 2: Effectief aanbod bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2023.



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

Wanneer we het effectieve aanbod bekijken naar type bedrijventerrein dan stellen we aan de hand van tabel 1 vast dat de subregio's Kortrijk (6,3 ha) en Waregem (5,6 ha) over het meeste lokale aanbod beschikken. Opmerkelijk hierbij is dat dit lokale aanbod in beide subregio's hoofdzakelijk bestaat uit braakliggende gronden die actief worden aangeboden op de markt; Kortrijk 3,0 ha, Waregem 4,0 ha. Subregio's Oostende en Leper bengelen achteraan met respectievelijk 0,2 ha en 0,5 ha effectief lokaal aanbod. De subregio Tielt heeft op 01/01/2023 zelfs geen lokaal aanbod.

Qua regionaal aanbod staan de subregio's Oostende (19,4 ha) en Waregem (10,1 ha) bovenaan, gevolgd door Kortrijk (8,6 ha) en Roeselare (7,8 ha).

Op 01/01/2023 treffen we over de gehele provincie opnieuw 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 m².

Tabel 1: Effectief aanbod aan bedrijventerreinen naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2023.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. ha
Brugge	3,9	2,9	0,0	6,7
Ieper	0,5	3,7	0,0	4,2
Kortrijk	6,3	8,6	0,0	14,9
Oostende	0,2	19,4	0,0	19,6
Roeselare	4,7	7,8	0,0	12,5
Tielt	0,0	3,9	0,0	3,9
Torhout	1,0	1,4	0,0	2,4
Veurne	1,8	0,9	0,0	2,7
Waregem	5,6	10,1	0,0	15,6
West-Vlaanderen	23,9	58,6	0,0	82,5

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 54% (31,5 ha) van het effectieve regionale aanbod een gemengd regionaal karakter heeft, 6% (3,5 ha) bestemd is voor een specifiek bedrijf (1 site te Meulebeke), 20% (11,5 ha) watergebonden is (Wervik en Oostrozebeke) en 11% (6,7 ha) een luchthavengebonden karakter heeft (6,7 ha in Oostende). Daarnaast is 4,5 ha (8%) bestemd als wetenschapspark (OSP te Oostende).

Tabel 2: Regionaal effectief aanbod aan bedrijventerreinen naar typevoorschriften voor gewestelijke RUP's (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2023.

SUBREGIO	Regionaal					
	Gemengd regionaal	Bedrijventerrein voor bestaand regionaal bedrijf	Specifiek watergebonden	Specifiek luchthavengebonden	Specifiek transport, distributie en logistiek	Specifiek voor wetenschapspark
Brugge	2,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ieper	3,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kortrijk	5,1	0,0	2,6	0,0	0,9	0,0
Oostende	8,2	0,0	0,0	6,7	0,0	4,5
Roeselare	7,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Tielt	0,4	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Torhout	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Veurne	0,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Waregem	1,2	0,0	8,9	0,0	0,0	0,0
West-Vlaanderen	31,5	3,5	11,5	6,7	0,9	4,5

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

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 297 ha aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen bouwrijp zal worden gemaakt en dus zal worden aangeboden op de markt. Van deze 297 ha is 49% 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, 2023.

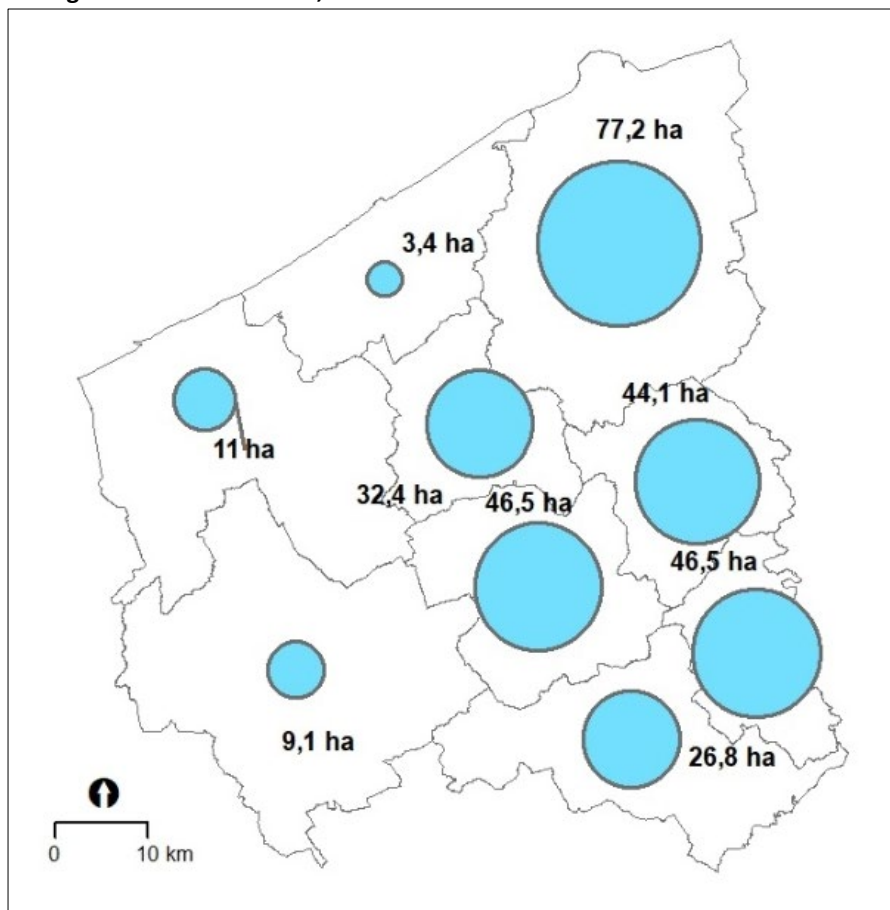
SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. ha
Brugge	14,5	0,0	62,8	77,2
Ieper	9,1	0,0	0,0	9,1
Kortrijk	7,3	19,5	0,0	26,8
Oostende	0,0	3,4	0,0	3,4
Roeselare	18,2	28,3	0,0	46,5
Tielt	13,8	30,4	0,0	44,1
Torhout	7,7	24,6	0,0	32,4
Veurne	11,0	0,0	0,0	11,0
Waregem	6,5	39,9	0,0	46,5
West-Vlaanderen	88,1	146,1	62,8	297,0

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

Uit kaart 3 blijkt dat de grootste pakketten er komen in de subregio's Brugge (77,2 ha), Waregem (46,5 ha), Roeselare (ook 46,5 ha) en Tielt (44,1 ha). Het grootste lokaal aanbod dat op termijn bouwrijp zal gemaakt worden, bevindt zich in de subregio's Roeselare (18,2 ha), Brugge (14,5 ha), Tielt (13,8 ha) en Veurne (11 ha). Het grootste regionale aanbod situeert zich in de subregio's Waregem (39,9 ha), Tielt (30,4 ha), Roeselare (28,3 ha) en Torhout (24,6 ha).

De subregio Oostende is de enige subregio die dit jaar geen lokaal effectief potentieel aanbod heeft. Naar regionale bestemming zien we dat er in de subregio's Brugge, Ieper en Veurne geen effectief potentieel aanbod is. De subregio Brugge is met 62,8 ha de enige regio die bestemmingsmatig een gemengd lokaal/regionaal aanbod noteert.

Kaart 3: Effectief potentieel aanbod bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2023.



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% (133,2 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, 2023.

Regionaal			
SUBREGIO	Gemengd regionaal	Specifiek watergebonden	Specifiek voor afvalverwerking en -recyclage
Brugge	0,0	0,0	0,0
Ieper	0,0	0,0	0,0
Kortrijk	19,5	0,0	0,0
Oostende	2,9	0,5	0,0
Roeselare	23,1	5,2	0,0
Tielt	26,5	0,0	3,9
Torhout	24,6	0,0	0,0
Veurne	0,0	0,0	0,0
Waregem	36,6	3,3	0,0
West-Vlaanderen	133,2	8,9	3,9

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

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:

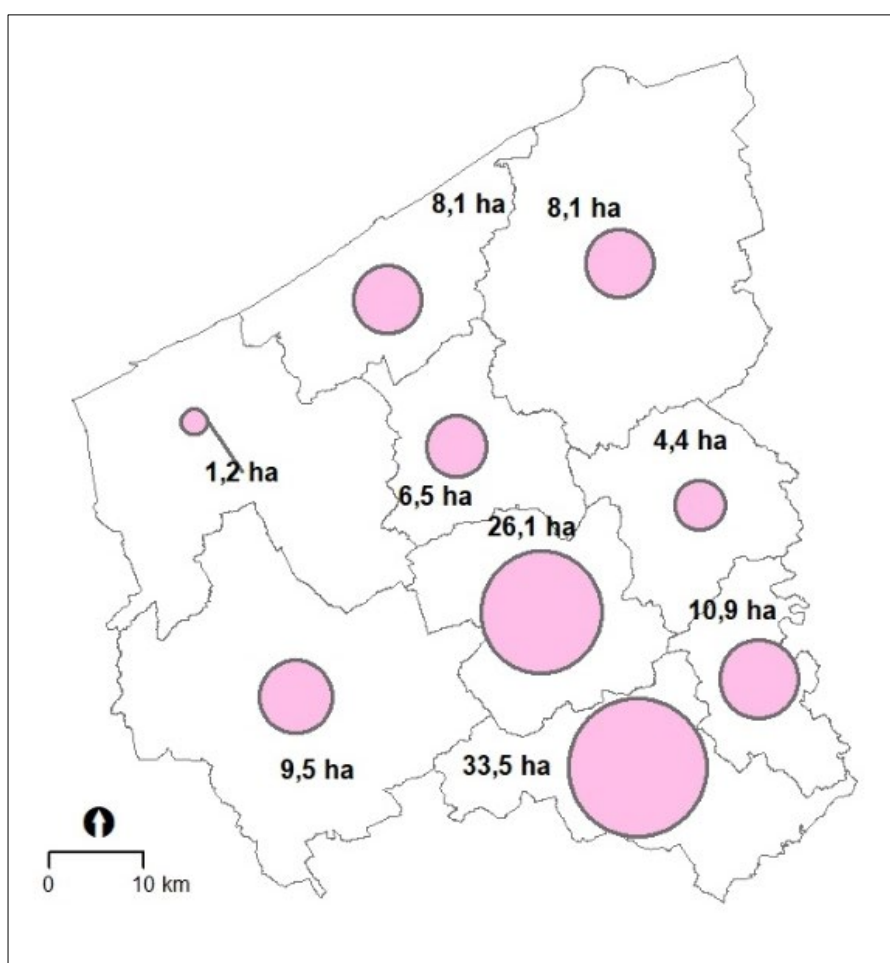
- Onbenutte gronden die beschikken over een aangeboren ontwikkelingsdynamiek die er automatisch voor zorgt dat deze gronden binnen aanvaardbare termijn van 2 à 3 jaar benut worden voor bedrijfseconomische activiteiten. Van alle onbenutte gronden is dit ongeveer 34%;
- Onbenutte gronden die beschikken 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 stimuleren onbenut blijven omwille van specifieke knelpunten. Voor dergelijke gronden is een duidelijke beleidsvisie en het kunnen beschikken 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 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, 2023.



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

In bijlage 2 (tabel 5, blz. 32) 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 409,4 ha aan industriegronden met een welbepaalde beperking. Na toepassing van de realisatiegraden komt dit neer op 108,3 ha waarvoor de activeringsteams ingezet kunnen worden. Opmerkelijk is dat het absolute cijfer van 409,4 ha voor 41% (167,9 ha) 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 beperking is echter zeer klein (1%) waardoor er finaal weinig netto realiseerbare oppervlaktes overblijven om op te nemen binnen de activeringsteams (slechts 2,4 ha). 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 (33,5 ha netto realiseerbaar), Roeselare (26,1 ha netto realiseerbaar), Waregem (10,9 ha netto realiseerbaar) en Oostende en Brugge (elk 8,1 ha netto realiseerbaar). In subregio Kortrijk betreft het voornamelijk de categorie ‘Bevriezing door de overheid’ (18,4 ha netto realiseerbaar), in subregio Roeselare ‘Structurele leegstand’ (12,3 ha) net als in subregio Oostende (3,5 ha netto realiseerbaar). In de subregio Waregem worden de meeste gronden bevroren door de eigenaar (5,7 ha netto realiseerbaar), in de subregio Brugge door de overheid (7,3 ha netto realiseerbaar op grondgebied Zedelgem).

Geen aanbod

Zoals aangehaald omvat deze categorie terreinen/percelen die omwille van beleidsredenen en/of bouwtechnische redenen niet meer ontwikkelbaar zijn 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 8 ha. Het grootste deel hiervan vergaat in bermen en groenbuffers (2,7 ha), bouwvrije stroken (2,5 ha) en infrastructuur (2,4 ha).

Tabel 6: Geen aanbod (in netto ha), economische subregio’s West-Vlaanderen, 2023.

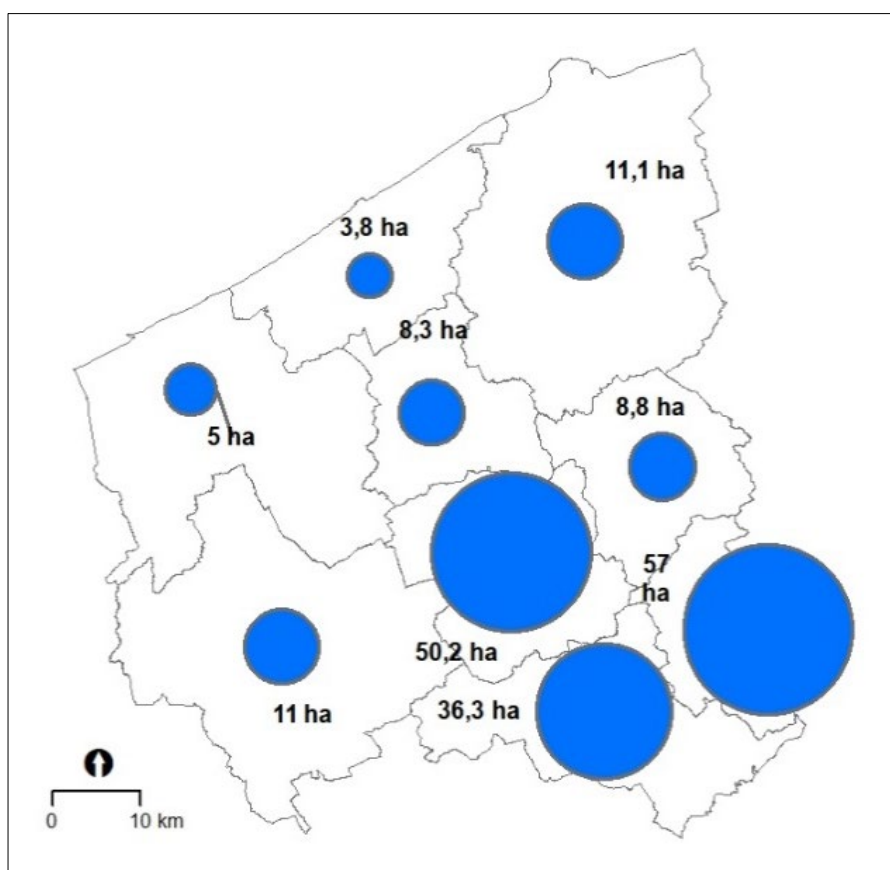
SUBREGIO	Berm/groen buffer	Infrastructuur	Bouwvrije Strook	Gemeenschapsvoorziening	Natuur	Netto opp. ha
Brugge	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Ieper	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,2
Kortrijk	1,5	0,0	2,5	0,0	0,4	4,4
Oostende	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Roeselare	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,4
Tielt	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Torhout	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0	0,3
Veurne	1,2	0,7	0,0	0,0	0,0	1,9
Waregem	0,0	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0
West-Vlaanderen	2,7	2,4	2,5	0,2	0,4	8,2

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

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. Bij de huidige actualisering zijn we, met het oog op de bouwshift, dit jaar extra streng geweest voor deze categorie. Hierbij werden onbenutte delen die voorheen deel uitmaakten van het gebruikspersceel afzonderlijk ingetekend teneinde een heel duidelijk beeld te hebben. Finaal zullen deze vanuit het bouwshift-principe nu eenmaal ook geactiveerd moeten worden naar de toekomst.

Kaart 5: Verantwoorde strategische reserves (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2023.



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 in het oog: 30% van de totale West-Vlaamse verantwoorde strategische reserves bevindt zich in deze subregio (cf. Tabel 7 op volgende bladzijde). De subregio's Roeselare en Kortrijk volgen met respectievelijk 26% en 19%.

Tabel 7: Verantwoorde strategische reserves naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2023.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. ha
Brugge	4,1	7,0	0,0	11,1
Ieper	4,2	6,8	0,0	11,0
Kortrijk	1,6	34,7	0,0	36,3
Oostende	1,4	2,4	0,0	3,8
Roeselare	7,6	42,6	0,0	50,2
Tielt	2,6	6,2	0,0	8,8
Torhout	0,0	8,2	0,0	8,3
Veurne	0,4	4,5	0,0	5,0
Waregem	6,0	50,3	0,7	57,0
West-Vlaanderen	28,0	162,7	0,7	191,4

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

In de provincie ligt het merendeel van de verantwoorde reserves op regionale terreinen (85%). Subregio Waregem heeft als enige subregio een gemengd regionaal/lokaal verantwoorde reserve (0,7 ha).

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 82% van het totale aantal hectares in de pijplijn: subregio's Kortrijk (68,4 ha), Ieper (43 ha) en Brugge (22,9 ha). De subregio's Oostende, Tielt en Torhout hebben op 01/01/2023 geen aanbod in de pijplijn.

Voor de subregio Kortrijk geven we mee dat voor heel wat van het pijplijnaanbod op 1 januari 2023 een procedure hangende was bij de Raad van State op 1 januari 2023. We denken hierbij aan Menen-Wervik. Binnen de subregio Brugge werd de bedrijvzone Blankenbergse Steenweg eind 2022 vernietigd door de Raad van State. De procedure voor deze zone werd intussen hernomen.

Op de volgende bladzijde vindt u een overzicht van het aanbod in de pijplijn.

Tabel 8: Pijplijn aanbod naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2023.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. ha
Brugge	0,0	0,0	22,9	22,9
Ieper	5,9	37,0	0,0	43,0
Kortrijk	0,0	15,8	52,6	68,4
Oostende	0,0	0,0	0,0	0,0
Roeselare	9,8	0,0	0,0	9,8
Tielt	0,0	0,0	0,0	0,0
Torhout	0,0	0,0	0,0	0,0
Veurne	9,0	8,7	0,0	17,7
Waregem	1,9	0,0	0,0	1,9
West-Vlaanderen	26,6	61,6	75,5	163,6

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

Invulling

Naast het klassieke aanbod en het aanbod in de pijplijn werd er tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023, in West-Vlaanderen 88,8 ha bebouwd of ingenomen voor economische activiteiten op bedrijventerreinen. Het merendeel, 70%, werd ingevuld op de regionale terreinen, 30% op lokale bedrijventerreinen en 0% op gemengde bedrijventerreinen. Tabel 9 geeft hiervan een overzicht. 50% van de totale ingevulde oppervlakte in West-Vlaanderen situeerde zich in de subregio's Roeselare (22,8 ha) en Kortrijk (21,5 ha) gevolgd door de subregio Waregem met 17,2 ha.

Tabel 9: Invulling naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2023.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. ha
Brugge	0,7	0,0	0,0	0,7
Ieper	1,4	0,8	0,0	2,3
Kortrijk	2,6	18,9	0,0	21,5
Oostende	2,9	7,6	0,0	10,5
Roeselare	3,8	19,0	0,0	22,8
Tielt	1,7	0,8	0,0	2,6
Torhout	4,2	0,9	0,0	5,1
Veurne	2,1	4,1	0,0	6,3
Waregem	7,2	10,0	0,0	17,2
West-Vlaanderen	26,7	62,1	0,0	88,8

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

Hierbij moet nog vermeld worden dat er bovenop deze 88,8 ha nog eens 168,0 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).

Conclusie

De resultaten van het aanbod aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen voor 2023 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 wordt in deze studie 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' en '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 01/01/2023 op 379,5 ha (zie tabel 10 op volgende blz.), waarvan 82,5 ha effectief wordt aangeboden aan de ondernemers en 297,0 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 (19,6 ha), Waregem (15,6 ha), Kortrijk (14,9 ha) en Roeselare (12,5 ha). Zij staan samen in voor 76% van het totale effectieve aanbod aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen.

Uit tabel 10 blijkt ook dat van het totale te activeren potentiële aanbod (409,4 ha) zo'n 108,3 ha (of 26%) op de markt kan komen mits het uitvoeren van de nodige inspanningen door de huidige Activeringsteams. Tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023 was ruim 8 ha niet meer ontwikkelbaar voor bedrijvigheid omwille van beleids- en/of bouwtechnische redenen, i.e. de categorie 'geen aanbod'. Het leeuwendeel vergaat in bermen en groenbuffers (2,7 ha) en infrastructuur (vnl. wegenis) (2,4 ha).

Tabel 10: Totaaloverzicht van het aanbod naar de vijf categorieën (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2023.

SUBREGIO	Categorie van aanbod in netto ha						TOTAAL
	Effectief aanbod	Effectief potentieel	SUBTOTAAL	Te activeren potentieel	Geen aanbod	Verantwoorde strategische reserves	
Brugge	6,7	77,2	83,9	8,1	0,0	11,1	103,1
Ieper	4,2	9,1	13,3	9,5	0,2	11,0	34,0
Kortrijk	14,9	26,8	41,7	33,5	4,4	36,3	116,0
Oostende	19,6	3,4	23,0	8,1	0,0	3,8	34,8
Roeselare	12,5	46,5	58,9	26,1	0,4	50,2	135,6
Tielt	3,9	44,1	48,1	4,4	0,0	8,8	61,2
Torhout	2,4	32,4	34,7	6,5	0,3	8,3	49,8
Veurne	2,7	11,0	13,7	1,2	1,9	5,0	21,7
Waregem	15,6	46,5	62,1	10,9	1,0	57,0	131,0
West-Vlaanderen	82,5	297,0	379,5	108,3	8,2	191,4	687,4

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 (83,9 ha) gevolgd door de subregio's Waregem (62,1 ha) en Roeselare (58,9 ha). Op de laatste plaatsen staan de subregio's Veurne (13,7 ha) en Ieper (13,3 ha).

Voegen we het te activeren aanbod toe aan het effectieve aanbod en het effectief potentieel aanbod dan blijft de subregio Brugge (92,0 ha) op kop, gevolgd door de subregio Roeselare (85,0 ha). De subregio Kortrijk (75,2 ha) valt op wegens geblokkeerde dossiers omwille van overheidskeuzes.

Tabel 11: Totaaloverzicht van het aanbod én te activeren potentieel aanbod (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2023.

SUBREGIO	Effectief + Effectief potentieel aanbod	Effectief + Effectief potentieel + Te activeren potentieel aanbod
Brugge	83,9	92,0
Ieper	13,3	22,8
Kortrijk	41,7	75,2
Oostende	23,0	31,1
Roeselare	58,9	85,0
Tielt	48,1	52,5
Torhout	34,7	41,2
Veurne	13,7	14,9
Waregem	62,1	73,0
West-Vlaanderen	379,5	487,8

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

Vergelijking 2022-2023

Voor de studies met cijfers per 1 januari 2020, 2021, 2022 en 2023 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.

Het Effectieve aanbod

Uit tabel 12 op blz. 22 blijkt dat het effectieve aanbod gestegen (+8%) is van 76,5 ha begin 2022 naar 82,5 ha begin 2023.

In zes van de negen subregio's is het effectieve aanbod tussen 1 januari 2022 en 1 januari 2023 toegenomen, met subregio Waregem en Kortrijk als koplopers. In beide gevallen gaat het om een toename van het onbebouwde regionale effectieve aanbod. Daarnaast is in beide subregio's het lokale effectieve aanbod sinds vorig jaar ook opmerkelijk toegenomen. We denken bijvoorbeeld aan het 'RUP Dentergem Centrum' binnen de subregio Waregem. In de subregio Kortrijk wordt de toename van het lokale aanbod voornamelijk veroorzaakt door panden die actief op de markt worden aangeboden.

Er zijn drie subregio's met een daling waarvan de subregio Roeselare de grootste daling kent met -8,2 ha (-40%) gevolgd door de subregio Oostende -2,3 ha (-11%) en Brugge -0,8 ha (-10%). De daling komt voornamelijk door een afname in het regionale effectieve aanbod in de subregio's Roeselare (-6,8 ha), Brugge (-2,9 ha) en Oostende (-0,9 ha). Ook het lokale effectieve aanbod daalt in deze subregio's met uitzondering van de subregio Brugge waar een toename is van +2,2 ha. Deze toename wordt voornamelijk veroorzaakt, net als in de subregio Kortrijk, door panden die actief op de markt worden aangeboden.

De daling in het regionale effectieve aanbod doet zich binnen de subregio Roeselare vooral voor in Hooglede met -8,6 ha (site Vulsteke op de grens met Roeselare). In Roeselare zelf is er een lichte toename van het regionale effectieve aanbod van +1,7 ha. Op 01/01/2022 hadden Ardoonie, Staden, Moorslede, Ledegem, Lendeledede en Ingelmunster geen regionaal effectief aanbod meer. Op 01/01/2023 vinden we in dezelfde gemeenten geen regionaal effectief aanbod meer, met uitzondering van Ingelmunster waar nu wel een klein aanbod is. In de subregio Roeselare zien we de sterkste dalingen van het lokale aanbod in Lendeledede (-1,7 ha). Binnen deze subregio hadden Hooglede, Izegem, Ingelmunster, Ardoonie, Staden, Moorslede op 01/01/2022 geen lokaal effectief aanbod meer. Op 01/01/2023 vinden we in dezelfde gemeenten geen lokaal effectief aanbod meer, met uitzondering van Izegem waar nu wel een klein aanbod is. In absolute cijfers (lokaal+regionaal) stellen we vast dat er binnen de subregio Roeselare in Ardoonie, Staden en Moorslede op 01/01/2023 geen effectief aanbod meer is.

Binnen de subregio Oostende is de afname van het effectieve aanbod in absolute cijfers relatief laag (-2,3 ha). Wanneer we echter het lokale en regionale aanbod bekijken dan springt Middelkerke eruit. Daar vindt een daling plaats van zowel het lokale als regionale effectieve aanbod van respectievelijk -1,5 ha en -2,9 ha. Deze daling speelt zich af op het bedrijventerrein Middelpolder. In 2022 troffen we binnen deze subregio geen lokaal en regionaal effectief aanbod meer aan in Gistel, De Haan en Oudenburg. Sinds 2023 heeft ook Middelkerke geen lokaal effectief aanbod meer. In Oostende merken we een lichte toename van het regionale aanbod van +2,1 ha. Deze toename komt hoofdzakelijk door de uitgifte op het wetenschapspark (OSP te Oostende).

Tabel 12: Effectief aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2022-2023.

SUBREGIO	2023	2022	Vershil	% verschil
Brugge	6,7	7,5	-0,8	-10%
Ieper	4,2	3,8	0,4	11%
Kortrijk	14,9	9,6	5,3	56%
Oostende	19,6	21,9	-2,3	-11%
Roeselare	12,5	20,6	-8,2	-40%
Tielt	3,9	1,1	2,8	245%
Torhout	2,4	1,8	0,6	33%
Veurne	2,7	2,0	0,7	35%
Waregem	15,6	8,1	7,5	92%
West-Vlaanderen	82,5	76,5	6,0	8%

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

Procentueel zien we dat het effectieve aanbod in absolute cijfers sinds 01/01/2020 jaarlijks blijft dalen in twee specifieke subregio's. Het gaat om de subregio's Roeselare en Oostende met respectievelijk -157% en -27%. In de andere subregio's zijn er ook afnames, maar het effectieve aanbod nam in bepaalde jaren terug toe doordat nieuwe terreinen in uitgifte gingen.

Gebiedsdekkend moeten we voor de provincie vaststellen dat sinds de laatste vraagberekening eind 2017 het effectieve aanbod in zes jaar gedaald is met -105,2 ha. De subregio's Kortrijk en Oostende kregen hierbij de meeste klappen met een verlies van respectievelijk 36,0 ha en 16,1 ha. De subregio's Roeselare en Waregem verloren beiden 13,0 ha aan effectief aanbod. Tabel 13 geeft een overzicht van deze evolutie.

Tabel 13: Evolutie van het Effectief aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, periode 2017-2023.

SUBREGIO	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Brugge	18,3	7,8	3,9	3,5	3,1	7,5	6,7
Ieper	12,1	9,9	5,6	3,3	1,6	3,8	4,2
Kortrijk	50,9	43,5	37,9	24,7	18,6	9,6	14,9
Oostende	35,7	27,4	23,1	24,9	20,4	21,9	19,6
Roeselare	25,5	35,3	41,2	32,1	24,2	20,6	12,5
Tielt	9,5	7,3	5,5	4,0	1,9	1,1	3,9
Torhout	1,9	2,9	18,7	6,7	3,1	1,8	2,4
Veurne	5,3	5,5	3,6	4,0	2,4	2,0	2,7
Waregem	28,5	23,9	15,3	21,4	21,2	8,1	15,6
West-Vlaanderen	187,7	163,5	154,9	124,6	96,6	76,5	82,5

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

Het 'Effectief potentieel aanbod'

Tabel 14 wijst op een zéér lichte toename van 1% in het effectief potentieel aanbod (van 294,1 ha in 2022 naar 297,0 ha in 2023). Het effectief potentieel aanbod in de subregio's Oostende, Veurne, Torhout en Tielt is nagenoeg status quo gebleven.

Voor de subregio Oostende gaat het voornamelijk om de reconversie op het bedrijventerrein 't Konijnenbos' te Gistel.

In de subregio Veurne ligt het zwaartepunt nog steeds in de gemeente Nieuwpoort met voornamelijk een lokaal 'effectief potentieel aanbod' op de 2^{de} uitbreiding van 'Noord de Noordvaart' (6,9 ha) en de ontwikkeling van het bedrijventerrein 'IJzer Noord' (4,1 ha) te Diksmuide. Binnen de subregio Torhout ligt het 'effectief potentieel aanbod' verspreid over Kortemark (PRUP Staatsbaan), Ichtegem (RUP Ambachtelijke zone Fabriekweg fase III) en Torhout (Reconversie site Lammens naar lokaal). 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. Daarnaast is er op het grondgebied Tielt ook nog de te ontwikkelen lokale uitbreiding van Huffesele en in Pittem de reconversie van een deel van de kleiputten naar lokale bedrijvigheid.

In de subregio's Waregem, Kortrijk en Brugge zien we min of meer gelijkaardige dalingen van respectievelijk -4,0 ha (-8%), -4,1 ha (-13%) en -4,2 ha (-5%).

De daling in de subregio Waregem komt er door het bouwrijp maken en aanbieden van de Riva-site te Dentergem en het bouwrijp maken van een deel van het RUP 'Kanaalzone West' te Wielsbeke. In de subregio Kortrijk komt de daling onder meer door het in de markt zetten van voornamelijk reconversieprojecten te Kortrijk.

De grootste absolute stijging van +7,6 ha (+20%) is terug te vinden in de subregio Roeselare hoofdzakelijk door tijdelijke problemen rond de Site Vulsteke in Hooglede (cfr. supra) op datum van 01/01/2023. Daarnaast werpt het reconversieproject 'Bedrijvenpark Stuyf' (lokale bedrijvigheid) te Izegem ook nog eens 1,3 ha in de schaal.

Tabel 14: Effectief potentieel aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2022-2023.

SUBREGIO	2023	2022	Verskil	% verschil
Brugge	77,2	81,4	-4,2	-5%
Ieper	9,1	3,7	5,4	146%
Kortrijk	26,8	30,9	-4,1	-13%
Oostende	3,4	3,4	0,0	0%
Roeselare	46,5	38,9	7,6	20%
Tielt	44,1	42,9	1,3	3%
Torhout	32,4	31,6	0,8	2%
Veurne	11,0	10,9	0,1	1%
Waregem	46,5	50,4	-4,0	-8%
West-Vlaanderen	297,0	294,1	2,9	1%

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

Gebiedsdekkend moeten we voor de provincie vaststellen dat sinds de laatste vraagberekening eind 2017 het effectieve potentieel aanbod in zes jaar gestegen is met - 72,0 ha (zie tabel 15). De subregio's Kortrijk, Oostende, Roeselare, Torhout en Veurne zagen hun aanbod dalen, doch wordt de stijging voornamelijk toegekend door de subregio Waregem en zeker subregio Brugge. De subregio Brugge neemt maar liefst 90% van deze stijging voor zijn rekening. De stijging in de subregio Waregem komt er door de definitieve goedkeuring van Blauwpoort. Tabel 15 geeft een overzicht van deze evoluties.

Tabel 15: Evolutie van het Effectief potentieel aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, periode 2017-2023.

SUBREGIO	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Brugge	12,2	9,1	20,0	21,2	83,1	81,4	77,2
Ieper	0,0	5,9	4,4	4,7	4,4	3,7	9,1
Kortrijk	28,1	38,7	34,9	36,8	40,8	30,9	26,8
Oostende	18,3	17,1	20,3	20,3	24,8	3,4	3,4
Roeselare	60,9	53,7	48,0	37,3	38,4	38,9	46,5
Tielt	17,8	10,7	10,6	9,0	43,8	42,9	44,1
Torhout	39,9	48,6	27,0	27,0	27,0	31,6	32,4
Veurne	31,2	19,0	25,9	25,9	25,9	10,9	11,0
Waregem	16,6	17,8	17,9	17,6	16,3	50,4	46,5
West-Vlaanderen	225,0	220,6	209,0	199,8	304,4	294,1	297,0

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

Het 'Te activeren potentieel aanbod'

Het te activeren potentieel aanbod kent sinds 2022 een totale stijging in West-Vlaanderen van maar liefst +14,8 ha netto realiseerbaar, zoals te zien is in tabel 16. Deze toename geeft niet aan dat we in West-Vlaanderen geen activeringsinspanningen doen, in tegendeel. De voorbije jaren hebben we al successen kunnen boeken en sinds begin 2023 werd een extra persoon aangeworven die zich enkel en alleen maar focust op de activatie van onderbenutte of leegstaande bedrijfssites. De toename vloeit voort uit de nakende bouwshift en het besef dat we beter elke hectare in kaart brengen binnen de provincie. Hierdoor zijn we bij de actualisering 01/01/2023 strenger tewerk gegaan en werden onbenutte percelen, als deel van een gebruiksperceel, afgesplitst.

Tabel 16 op blz. 25 geeft aan dat er in vijf subregio's een daling waar te nemen is: Brugge (-0,7 ha netto realiseerbaar), Oostende (-3,5 ha netto realiseerbaar), Tielt (-1,4 ha netto realiseerbaar), Veurne (-1,5 ha netto realiseerbaar) en Waregem (-0,6 ha netto realiseerbaar). De absolute daling in Oostende komt er voornamelijk door de categorie "Leegstand buiten havengebied" en de activatie van percelen die bevroren werden door de eigenaar.

In de overige vier subregio's is er een toename van het te activeren potentieel aanbod. De grootste toename doet zich voor in subregio Roeselare (+13,2 ha netto realiseerbaar). Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van leegstand, door gronden binnen de categorie "Bevriezing door eigenaar" of door "Niet verantwoorde reserve bedrijf/ontwikkelaar".

In de subregio Ieper is er een stijging van +4,4 ha. Deze wordt veroorzaakt door een toename binnen de categorie “Niet verantwoorde reserve bedrijf/ontwikkelaar”. Ook binnen de subregio Torhout is er een toename van +3,8 ha ten gevolge van toenemende leegstand en “Niet verantwoorde reserve bedrijf/ontwikkelaar”.

Tabel 16: Te activeren potentieel aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2022-2023.

SUBREGIO	2023	2022	Vershil	% verschil
Brugge	8,1	8,8	-0,7	-0,1
Ieper	9,5	5,1	4,4	0,8
Kortrijk	33,5	32,3	1,2	0,0
Oostende	8,1	11,6	-3,5	-0,3
Roeselare	26,1	12,9	13,2	1,0
Tielt	4,4	5,8	-1,4	-0,2
Torhout	6,5	2,7	3,8	1,4
Veurne	1,2	2,7	-1,5	-0,6
Waregem	10,9	11,5	-0,6	-0,1
West-Vlaanderen	108,3	93,5	14,8	0,2

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

Gebiedsdekkend moeten we voor de provincie vaststellen dat sinds de laatste vraagberekening eind 2017 het te activeren aanbod in zes jaar gedaald is met -28,3 ha (zie tabel 17). In de jaren ertussen zien we sterke golfbewegingen, vnl. toe te wijzen aan de structurele leegstand. De subregio Brugge is de enige subregio waar we jaarlijks een daling waarnemen tussen 2017 en 01/01/2023. In alle andere subregio's zijn er veel schommelingen doorheen de jaren met een daling in de subregio's Kortrijk, Tielt, Torhout en Waregem ten aanzien van 2017. Daarentegen staat de stevige toename in de subregio Roeselare (+10,8 ha).

Tabel 17: Evolutie van het Te activeren potentieel aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, periode 2017-2023.

SUBREGIO	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Brugge	21,6	10,0	9,9	10,3	9,3	8,8	8,1
Ieper	6,5	3,9	8,1	6,5	6,8	5,1	9,5
Kortrijk	48,6	37,7	34,2	37,9	34,4	32,3	33,5
Oostende	7,5	10,6	7,3	7,4	8,1	11,6	8,1
Roeselare	15,3	11,6	13,0	18,7	17,8	12,9	26,1
Tielt	6,2	3,8	3,9	5,5	5,5	5,8	4,4
Torhout	12,4	2,6	2,0	2,4	2,3	2,7	6,5
Veurne	0,8	4,0	2,1	1,7	0,7	2,7	1,2
Waregem	17,7	15,0	20,2	19,7	17,1	11,5	10,9
West-Vlaanderen	136,6	99,2	100,7	110,0	102,1	93,5	108,3

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

Geen aanbod

De totale oppervlakte aan 'geen aanbod' daalt met 57% (-10,7 ha) in West-Vlaanderen. De meest opmerkelijke toename in oppervlakte is de subregio Kortrijk (+3,4 ha). Hier gaat het hoofdzakelijk om bermen en groenbuffers alsook de omzettingen naar bouwvrije stroken.

Tabel 18: Geen aanbod van bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2022-2023.

SUBREGIO	2023	2022	Vershil	% verschil
Brugge	0,0	0,2	-0,2	-100%
Ieper	0,2	0,3	-0,1	-39%
Kortrijk	4,4	1,0	3,4	337%
Oostende	0,0	5,0	-5,0	100%
Roeselare	0,4	1,8	-1,4	-77%
Tielt	0,0	9,1	-9,1	-100%
Torhout	0,3	0,0	0,3	2900%
Veurne	1,9	0,8	1,1	124%
Waregem	1,0	0,8	0,2	25%
West-Vlaanderen	8,2	18,9	-10,7	-57%

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

Verantwoorde strategische reserves

Uit tabel 19 op blz. 27 blijkt dat de provinciale strategische reserves, in tegenstelling tot de jaren ervoor, een sterke toename kennen. Deze toename vloeit vooral, zoals reeds aangehaald op blz. 24, voort uit de nakende bouwshift en het besef dat we beter elke morzel in kaart brengen binnen de provincie. Hierdoor zijn we bij de actualisering 01/01/2023 strenger tewerk gegaan en werden onbenutte percelen, deel van een gebruik perceel, afgesplitst.

Deze provinciale toename komt voor in zeven van de negen subregio's. Met de subregio's Roeselare, Waregem en Kortrijk als koplopers met toenames van respectievelijk +30,6 ha, +22,1 ha en +14,5 ha. Enkel binnen de subregio Ieper zien we een daling van -6,1 ha, dit door de aansnijding van reservegronden.

Tabel 19: Verantwoorde strategische reserves van bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2022-2023.

SUBREGIO	2023	2022	Vershil	% verschil
Brugge	11,1	6,3	4,8	76%
Ieper	11,0	17,1	-6,1	-36%
Kortrijk	36,3	21,8	14,5	67%
Oostende	3,8	3,8	0,0	0%
Roeselare	50,2	19,6	30,6	157%
Tielt	8,8	4,2	4,6	110%
Torhout	8,3	3,5	4,7	134%
Veurne	5,0	2,5	2,4	96%
Waregem	57,0	34,9	22,1	63%
West-Vlaanderen	191,4	113,7	77,7	68%

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

Gebiedsdekkend moeten we voor de provincie vaststellen dat sinds de laatste vraagberekening eind 2017 de verantwoorde strategische reserves in zes jaar in absolute cijfers gestegen zijn met +30,5 ha (zie tabel 20). In de jaren ertussen zien we sterke golfbewegingen op het niveau van de subregio's. De subregio's Kortrijk en Veurne zijn de enige subregio's die de dalende provinciale trend volgen. Tussen 2017 en 2022 zien we jaar na jaar een daling die in 2023 voor alle subregio's een toename kent met uitzondering van de subregio Ieper.

Tabel 20: Evolutie van de verantwoorde strategische reserves (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, periode 2017-2023.

SUBREGIO	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Brugge	5,9	7,7	8,2	7,2	6,3	6,3	11,1
Ieper	15,6	19,3	18,3	18,2	16,9	17,1	11,0
Kortrijk	40,2	30,0	23,2	22,9	22,9	21,8	36,3
Oostende	3,6	8,2	4,0	2,6	2,3	3,8	3,8
Roeselare	28,2	24,4	27,6	22,1	20,9	19,6	50,2
Tielt	12,0	12,6	7,6	7,6	3,3	4,2	8,8
Torhout	3,5	3,6	4,2	3,7	3,5	3,5	8,3
Veurne	3,1	3,1	3,1	2,9	2,4	2,5	5,0
Waregem	48,8	51,4	45,8	43,0	39,0	34,9	57,0
West-Vlaanderen	160,9	160,3	142,0	130,1	117,4	113,7	191,4

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

Pijplijn aanbod

Volgens tabel 21 daalt het pijplijnaanbod binnen de provincie met 15% (-29,1 ha). In tegenstelling tot vorig jaar merken we enkel in de subregio Veurne (+4,8 ha) een toename van dit aanbod, meer specifiek te Houthulst. In alle andere subregio's daalt het aanbod in de pijplijn.

De grootste absolute dalingen vinden we terug in de subregio's Kortrijk (-12,1 ha) en Roeselare (-8,3 ha). De grootste relatieve dalingen zijn er in de subregio's Oostende (-4,1 ha of -100%), Tielt (-3,5 ha of -100%) en Torhout (-2,1 ha of -100%). In deze subregio's zijn er momenteel wel locatieonderzoeken lopende in het kader van het Provinciaal ruimtelijk beleid bedrijvigheid.

Tabel 21: Aanbod in de pijplijn aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2022-2023.

SUBREGIO	2023	2022	Verschil	% verschil
Brugge	22,9	22,9	0,0	0%
Ieper	43,0	46,0	-3,0	-7%
Kortrijk	68,4	80,5	-12,1	-15%
Oostende	0,0	4,1	-4,1	-100%
Roeselare	9,8	18,1	-8,3	-46%
Tielt	0,0	3,5	-3,5	-100%
Torhout	0,0	2,1	-2,1	-100%
Veurne	17,7	12,9	4,8	38%
Waregem	1,9	2,7	-0,8	-29%
West-Vlaanderen	163,6	192,7	-29,1	-15%

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

Gebiedsdekkend moeten we voor de provincie vaststellen dat sinds de laatste vraagberekening eind 2017 het pijplijnaanbod in zes jaar in absolute cijfers met 100 ha is gedaald. Jaar na jaar was er een daling op provinciaal niveau, met uitzondering van 2018 en de piek in 2020. De meest opmerkelijke dalingen tussen 2017 en 2023 treffen we aan in de subregio's Brugge (-76,2 ha), Waregem (-43,0 ha) en Tielt (-34,4 ha). Wat sterk opvalt in tabel 22 is de evolutie binnen de subregio Oostende en Torhout.

Tabel 22: Evolutie van het pijplijnaanbod (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, periode 2017-2023.

SUBREGIO	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Brugge	99,1	103,7	1,7	90,2	24,6	22,9	22,9
Ieper	45,7	41,3	41,3	41,3	46,0	46,0	43,0
Kortrijk	15,8	67,5	64,9	77,9	75,8	80,5	68,4
Oostende	0,0	0,0	4,6	8,6	4,1	4,1	0,0
Roeselare	3,2	2,8	1,3	4,1	8,6	18,1	9,8
Tielt	34,4	36,7	36,7	43,5	10,8	3,5	0,0
Torhout	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	2,1	0,0
Veurne	20,6	16,0	17,6	17,5	12,9	12,9	17,7
Waregem	44,9	32,1	31,3	34,8	30,4	2,7	1,9
West-Vlaanderen	263,7	300,1	199,4	318,0	215,3	192,7	163,6

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

Invulling

Van alle categorieën is dit de categorie met de sterkste afname, nl. met -22,8 ha of -20%. Deze indicator verduidelijkt hoe sterk de uitgifte- invullingsdynamiek verminderd is tussen 01/01/2022 en 01/01/2023.

Slechts twee van de negen subregio's kennen een lichte toename qua ingevulde gronden: Kortrijk (+2,7 ha; +15%) en Oostende (+6,4 ha; +153%). Daartegenover staan sterke absolute afnames in de overige zes subregio's. De subregio Waregem staat aan kop met 9,2 ha minder invulling, gevolgd door de subregio Ieper met 5,3 ha minder invulling. De afnames in de subregio's Roeselare, Tielt, Torhout en Veurne liggen allen dicht bij elkaar.

Tabel 23: Invulling op bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2022-2023.

SUBREGIO	2023	2022	Vershil	% verschil
Brugge	0,7	3,7	-3,0	-0,8
Ieper	2,3	7,6	-5,3	-0,7
Kortrijk	21,5	18,8	2,7	0,1
Oostende	10,5	4,2	6,4	1,5
Roeselare	22,8	26,1	-3,3	-0,1
Tielt	2,6	6,5	-4,0	-0,6
Torhout	5,1	8,5	-3,4	-0,4
Veurne	6,3	9,7	-3,5	-0,4
Waregem	17,2	26,4	-9,2	-0,3
West-Vlaanderen	88,8	111,6	-22,8	-0,2

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

Gebiedsdekkend moeten we voor de provincie vaststellen dat sinds de laatste vraagberekening eind 2017 de invulling in zes jaar in absolute cijfers met 37,6 ha is gedaald. Jaar na jaar was er een daling op provinciaal niveau, met uitzondering van 2019 en zeker 2022 met een enorme piek ten aanzien van 2021. De meest opmerkelijke dalingen op subregionaal niveau tussen 2017 en 2023 treffen we aan in de subregio's Kortrijk (-20,5 ha), Brugge (-8,2 ha) en Tielt (-5,7 ha). Uit tabel 24 blijkt wel dat de subregio's Oostende en Veurne de enige zijn met een toename van de invulling tussen 2017 en 2023 en dit met respectievelijk +9,6 ha en +3,3 ha.

Tabel 24: Evolutie van invulling (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, periode 2017-2023.

SUBREGIO	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Brugge	8,9	11,1	5,5	3,5	4,1	3,7	0,7
Ieper	7,8	13,4	10,2	15,1	4,6	7,6	2,3
Kortrijk	42,0	35,6	28,5	46,6	15,1	18,8	21,5
Oostende	0,9	5,9	8,1	5,8	4,8	4,2	10,5
Roeselare	26,3	14,7	17,3	16,4	15,2	26,1	22,8
Tielt	8,3	6,9	14,5	9,6	7,1	6,5	2,6
Torhout	7,7	4,4	1,6	3,4	2,4	8,5	5,1
Veurne	3,0	1,7	4,9	3,2	1,7	9,7	6,3
Waregem	21,5	8,0	26,3	5,2	14,1	26,4	17,2
West-Vlaanderen	126,4	101,7	116,9	108,9	69,0	111,6	88,8

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, 1/1/2023.

	% Realisatiegraad	Brugge		Ieper		Kortrijk		Oostende		Roeselare		Tielt		Tonhout		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	
BEPERKING																						
Bewaking door de eigenaar	30%	1,0	0,3	3,8	1,1	17,8	5,3	1,8	0,5	12,0	3,6	1,9	0,6	3,0	0,9	2,0	0,6	19,0	5,7	62,3	18,7	
Bewaking door nieuwe eigenaar	1%	7,4	0,1	3,0	0,0	31,7	0,4	34,4	0,5	38,3	0,5	34,2	0,2	6,9	0,1	19,7	0,3	12,3	0,2	167,9	2,4	
Bewaking door de overheid	65%	11,3	7,3	0,0	0,0	28,3	16,4	4,4	2,9	5,4	3,5	2,5	1,6	2,1	1,4	0,0	0,0	0,0	0,0	54,0	35,1	
Niet verantwoorde reserve bedrijf/ontwikkelaar	25%	1,4	0,4	23,6	5,9	11,7	2,9	2,9	0,7	14,2	3,6	5,8	1,5	6,1	1,5	1,1	0,3	9,1	2,3	75,9	19,0	
Optie/voorkeurrecht	5%	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	0,0	0,0	0,0	0,0	
Leegstand buiten havigebied	90%	0,0	0,0	1,0	0,9	1,9	1,7	3,9	3,5	13,7	12,3	0,6	0,5	2,9	2,6	0,0	0,0	2,4	2,2	26,5	23,8	
Lopende procedure RvS	0%	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,6	0,0	
Lopende ontginning	100%	0,0	0,0	1,5	1,5	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	1,5	
Geen optimale ontbinding	5%	0,0	0,0	1,3	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	1,5	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	4,8	0,2	7,6	0,4	
Microre structurele knooppunten	25%	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	0,0	0,0	0,0	0,0	
Weinig tot niet ontwikkelbaar (eert waterziek)	0%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	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	1,1	0,0	
Opmaak of herziening RUP	75%	0,0	0,0	0,0	0,0	5,8	4,4	0,0	0,0	3,3	2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,4	9,6	7,2	
Herin te richten	75%	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	0,0	0,0	0,0	0,0	
Project op maat	75%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,4	0,3	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	0,3	
Geometrisch onbruikbaar	5%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1	0,0	0,3	0,0	
Lopende procedure faillissement	100%	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	0,0	0,0	0,0	0,0	
Totaal		21,1	8,1	34,2	9,5	99,7	33,5	47,4	8,1	89,3	26,1	25,0	4,4	21,0	6,5	22,8	1,2	48,8	10,9	409,4	108,3	

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

