

Het aanbod aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen

1 januari 2024

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

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Methodologie	4
Resultaten 2024	8
Effectief aanbod.....	8
Effectief potentieel aanbod	11
Te activeren potentieel aanbod.....	13
Geen aanbod.....	15
Verantwoorde strategische reserves.....	16
Pijplijn aanbod	17
Invulling.....	18
Conclusie.....	19
Vergelijking 2023-2024	21
Effectief aanbod.....	21
Effectief potentieel aanbod	24
Te activeren potentieel aanbod.....	26
Geen aanbod.....	27
Verantwoorde strategische reserves.....	28
Pijplijn aanbod	28
Invulling.....	30

Inleiding

In deze studie analyseren we het aanbod aan bedrijventerreinen in de provincie West-Vlaanderen en belichten we verschillende aspecten van dit aanbod waaronder bebouwing, beschikbaarheid, bebouwbaarheid, de vigerende bestemmingsvoorschriften, etc.

Deze studie bekijkt deze aspecten zo breed mogelijk om 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 degelijke manier de confrontatie aangaan met de vraag naar bedrijventerreinen. Die confrontatie laat toe om af te leiden of er wel of niet voldoende aanbod aanwezig is in de provincie 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 aanbodcijfers vanuit twee verschillende visies benaderd worden. Aan de ene kant is er het beleid dat vooral kijkt naar wat nog bestemd moet 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, meteen beschikbaar is en al gekocht kan worden. Die gedachte wordt in deze studie aangehouden tijdens de hele bespreking.

POM West-Vlaanderen verzamelde de cijfers. Al 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' zette POM West-Vlaanderen er in 2017 toe aan 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 ervaren wordt. Sinds de nieuwe vijfjaarlijkse cyclische herberekening van de vraag in 2022 werd deze methodiek aangehouden en ging ook meer aandacht naar verdichting en ruimtelijk rendement. Cijfers uit studies die gepubliceerd werden vóór 2017 kunnen daarom onmogelijk met cijfers uit de huidige studie vergeleken worden.

Voor meer informatie kunt 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 voor deze studie samengewerkt werd.

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 POM West-Vlaanderen. Deze monitor werd opgestart in 2012 en kreeg sindsdien elk jaar een actualisatie. De gegevens in de monitor geven telkens de toestand weer in het begin van elk kalenderjaar. Op die manier kan de jaarlijkse evolutie van het aanbod in kaart gebracht worden.

De gegevens in de Ruimtemonitor hebben betrekking op het grondgebied van de provincie West-Vlaanderen. Het aanbod in gebieden voor handel, kantoorachtigen en zeehavengebieden is niet opgenomen, aangezien het om zeer specifieke gronden gaat waarvan de dynamiek niet te vergelijken is met deze van het aanbod in de rest van West-Vlaanderen.

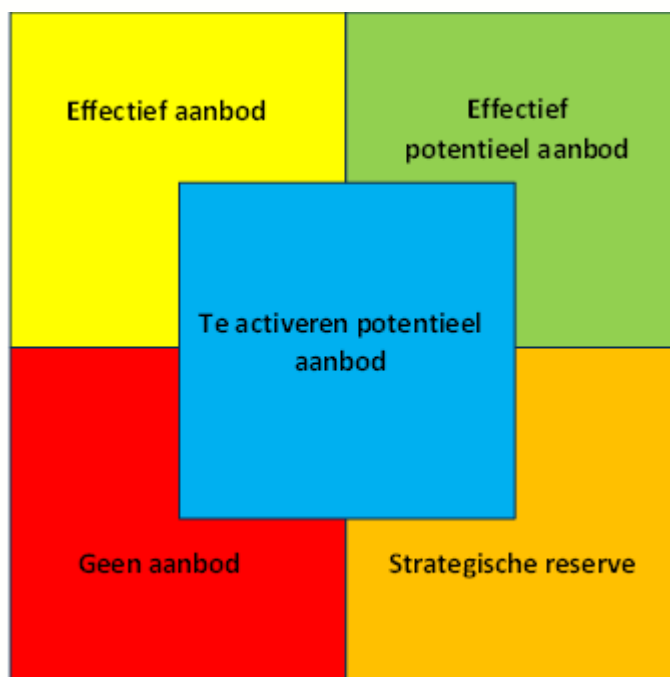
O.a. door het aanspreken van nieuwe bronnen, werd de methodiek van de Ruimtemonitor sinds 2012 voortdurend bijgeschaafd en geperfectioneerd om zo ook het beeld van het aanbod in de praktijk continu te verbeteren. Hierdoor is het aangewezen om voorzicht om te springen met vergelijkingen met de monitor vanaf 2017.

De gegevens in de Ruimtemonitor zijn afkomstig van onderzoek dat POM West-Vlaanderen uitvoerde 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, informatie vanuit de activeringsteams en de belangrijkste immowebistes voor bedrijfstvastgoed.

Voor een kwalitatieve screening en correcte interpretatie van de verkregen gegevens, werkte POM West-Vlaanderen samen 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' en verder gezet sinds de nieuwe cyclische herberekening van de vraag in 2022. 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 aangeboden worden 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 tien jaar. Het gaat hierbij om onbenutte gronden die beschikken over een ontwikkelingsdynamiek, maar in slaapmodus verkeren. 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 tien 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. Deze gronden worden in functie van een mogelijke uitbreiding van de bestaande onderneming 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 ontwikkelbaar zijn voor bedrijvigheid, bv. de signaalgebieden, of waarvoor er beleidsmatig een beslissing is om ze te gaan herbestemmen. Het is ook mogelijk dat de gronden al een nieuwe bestemming kregen.

De oppervlaktes in deze studie hebben zowel betrekking op gronden die al ontwikkeld zijn als gronden die nog ontwikkeld 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 bedraagt de factor bruto/netto 1,2. 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 factor 1,3, wat we in deze studie ook doen. In deze studie worden nettowaarden vermenigvuldigd met 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 als 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 en per economische subregio⁵ meegegeven. De economische subregio's zijn regio's bestaande uit gemeenten die een economische én ruimtelijke samenhang vertonen. De

³ CABUS P., VANHAVERBEKE W. (2007), Ruimtelijk-economisch onderbouwde behoefteraming 2007-2022 voor de vijf RESOC's en voor de Provincie West-Vlaanderen met dezelfde methodes.

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

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

Resultaten 2024

Effectief aanbod

Uit tabel 1 blijkt dat West-Vlaanderen, in absolute cijfers, op 1 januari 2024 over een totaal effectief aanbod van 95,5 hectare beschikt. Zoals te zien op kaart 2 bevindt meer dan de helft van dit effectieve aanbod zich in de subregio's Oostende (18,9 ha), Roeselare (18,5 ha) en Waregem (18,0 ha). In de subregio Oostende ligt het grootste deel, namelijk 9,9 ha, in Oostende zelf. Hiervan is 4,5 ha gelegen op het wetenschapspark 'Ostend Science Park'. Middelkerke kent nog altijd een ruim aanbod van 7,1 ha op het bedrijventerrein 'Middelpolder'.

De subregio's Roeselare en Waregem hebben in absolute cijfers een vergelijkbaar effectief aanbod. In de subregio Roeselare ligt het meeste aanbod op grondgebied Roeselare (9,2 ha), gevolgd door Izegem (3,4 ha) en Hooglede (3,1 ha). Roeselare beschikt binnen de subregio ook over het meeste lokale en regionale effectieve aanbod (resp. 4,1 ha en 5,2 ha). In de subregio Waregem spant Oostrozebeke de kroon met 10,9 ha effectief aanbod op het regionaal bedrijventerrein 'Gouden Appel', dat een watergeboden karakter heeft.

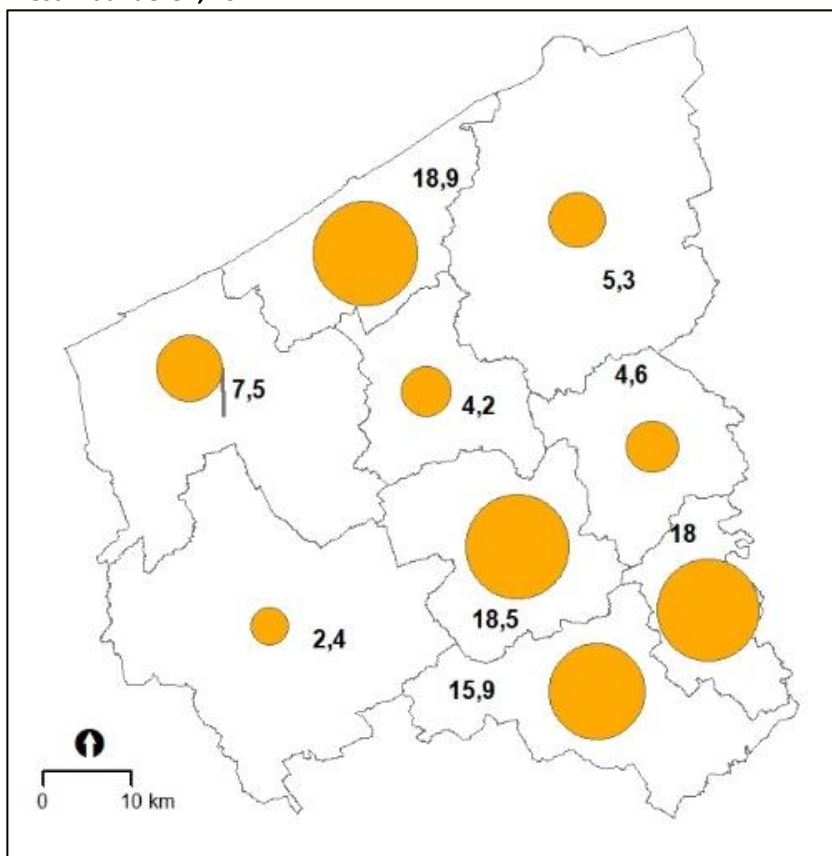
Het effectief aanbod binnen de subregio Kortrijk situeert zich met 15,9 ha onder het effectief aanbod van bovenstaande subregio's en boven de subregio's Veurne (7,5 ha), Brugge (5,3 ha), Tielt (4,6 ha), Torhout (4,2 ha) en Ieper (2,4 ha).

Ruim 88% (6,6 ha) van het effectief aanbod in de subregio Veurne (7,5 ha) ligt volledig op het grondgebied van de gemeente Houhulst. Dit komt voornamelijk door de site van de Oude Melkerij en het lokale aanbod op de uitbreiding 'Melanedreef'. In de subregio Brugge blijft het effectieve aanbod van 5,3 ha, net zoals vorig jaar, sterk verspreid over de subregio. Opmerkelijk is dat ruim 79% van dit effectieve aanbod bestaat uit panden en allemaal gelegen zijn op lokale terreinen.

De subregio's Tielt en Torhout beschikken over een vergelijkbaar aanbod van 4,6 ha en 4,2 ha. De subregio Tielt is de enige subregio binnen de provincie waar geen lokaal effectief aanbod meer is. De subregio Ieper is in absolute cijfers de hekkensluiter met amper 2,4 ha, waarvan 1,9 ha bestaat uit twee panden. Enkel in Zonnebeke is er nog 0,5 ha braakliggende grond beschikbaar op het bedrijventerrein 'Polderhoek uitbreiding II'. Opmerkelijk is het verschil in absolute cijfers tussen deze subregio's en de subregio's Oostende, Roeselare, Waregem en Kortrijk.

Wat zeer sterk opvalt dit jaar is dat in de vijf subregio's met het laagste effectieve aanbod gemiddeld meer dan 75% bestaat uit leegstaande panden. De subregio Tielt heeft bijvoorbeeld enkel nog een regionaal aanbod van 4,6 ha waarvan maar liefst 4,4 ha (94%) bestaat uit leegstaande panden. In de vier subregio's met het grootste effectief aanbod bedraagt het aanbod van leegstaande panden slechts 31%. De subregio's Oostende en Waregem beschikken over het meeste braakliggende aanbod met respectievelijk 14,8 ha (78%) en 13,5 ha (75%).

Kaart 2: Effectief aanbod bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2024.



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

Wanneer we het effectieve aanbod bekijken naar type bedrijventerrein stellen we via tabel 1 vast dat de subregio's Roeselare (10,3 ha) en Waregem (5,3 ha) over het meeste lokale aanbod beschikken. Opmerkelijk hierbij is dat dit lokale aanbod in beide subregio's hoofdzakelijk bestaat uit braakliggende gronden. In Roeselare betreft het 5,7 ha, in Waregem 1,8 ha. De subregio's Veurne en Oostende bengelen achteraan met respectievelijk 1,5 ha en 1 ha effectief lokaal aanbod. De subregio Tielt heeft, net zoals vorig jaar, op 01/01/2024 zelfs geen lokaal effectief aanbod.

Qua regionaal aanbod staan de subregio's Oostende (17,9 ha) en Waregem (11,1 ha) bovenaan, gevolgd door Kortrijk (11,1 ha) en Roeselare (8,2 ha).

Op 01/01/2024 treffen we over de gehele provincie slechts 0,3 ha gemengd lokaal/regionaal aanbod aan. Het betreft één perceel op het bedrijventerrein 'Haandeput' in Meulebeke. Hierbij merken we op dat op het regionale bedrijventerrein 'Middelpolder' in Middelkerke (cf. supra) 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, 2024.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. ha
Brugge	4,1	1,2	0,0	5,3
Ieper	1,8	0,6	0,0	2,4
Kortrijk	4,8	11,1	0,0	15,9
Oostende	1,0	17,9	0,0	18,9
Roeselare	10,3	8,2	0,0	18,5
Tielt	0,0	4,4	0,3	4,6
Torhout	3,3	0,9	0,0	4,2
Veurne	1,5	6,0	0,0	7,5
Waregem	5,7	12,3	0,0	18,0
West-Vlaanderen	32,6	62,6	0,3	95,5

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 68% (42,6 ha) van het effectieve regionale aanbod een gemengd regionaal karakter heeft, 20% (12,3 ha) watergebonden is (Wervik en Oostrozebeke), 5% (3,2 ha) een luchthavengebonden karakter heeft en 7% (4,5 ha) bestemd is 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, 2024.

Regionaal				
SUBREGIO	Gemengd regionaal	Specifiek watergebonden	Specifiek luchthavengebonden	Specifiek voor wetenschapspark
Brugge	1,2			
Ieper	0,6			
Kortrijk	7,7	3,4		
Oostende	10,2		3,2	4,5
Roeselare	8,2			
Tielt	4,4			
Torhout	0,9			
Veurne	6,0			
Waregem	3,4	8,9		
West-Vlaanderen	42,6	12,3	3,2	4,5

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

Effectief potentieel aanbod

Deze categorie bevat het juridisch bestemde aanbod waarvan het 'zeker' is dat deze percelen de komende tien 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 311,4 ha in West-Vlaanderen bouwrijp gemaakt en dus aangeboden zal worden op de markt. Van deze 311,4 ha is 37% bestemd voor regionale activiteiten, 30% bestemd voor lokale activiteiten en 33% voor gemengde bedrijvigheid.

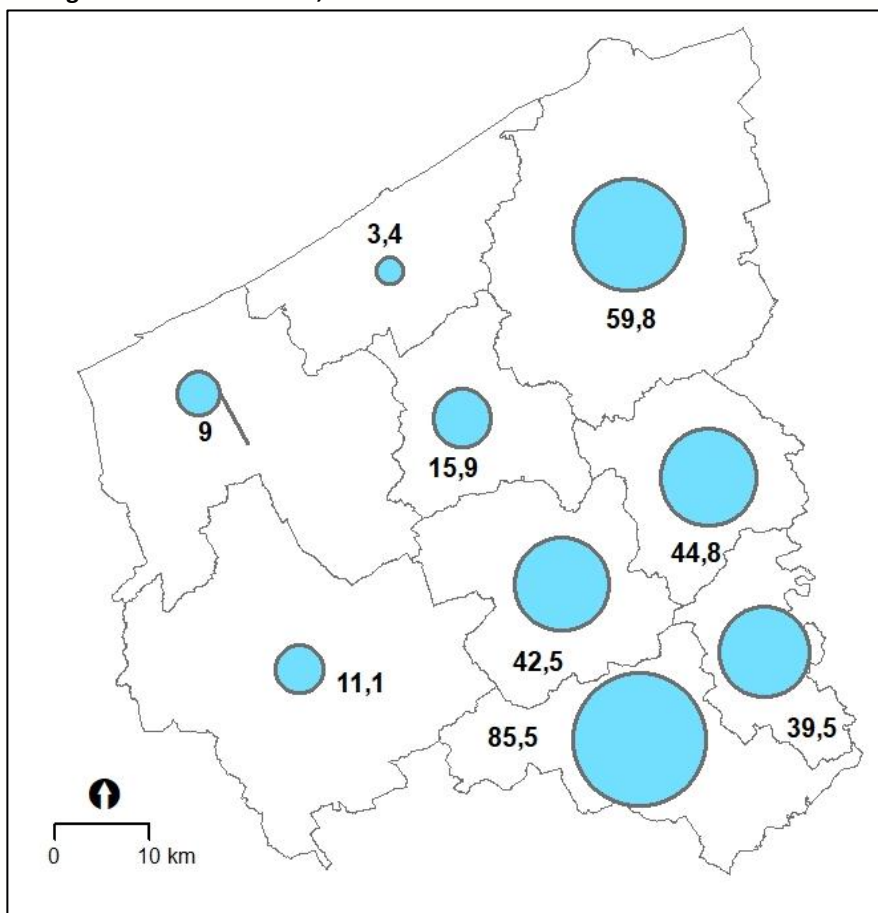
Tabel 3: Effectief potentieel aanbod aan bedrijventerreinen naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2024.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. ha
Brugge	9,4	0,0	50,4	59,8
Ieper	11,1	0,0	0,0	11,1
Kortrijk	15,4	17,4	52,6	85,5
Oostende	0,0	3,4	0,0	3,4
Roeselare	19,8	22,7	0,0	42,5
Tielt	14,4	30,4	0,0	44,8
Torhout	5,9	10,0	0,0	15,9
Veurne	9,0	0,0	0,0	9,0
Waregem	8,3	31,2	0,0	39,5
West-Vlaanderen	93,3	115,1	103,0	311,4

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

Uit kaart 3 blijkt dat de grootste pakketten er komen in de subregio's Kortrijk (85,5 ha), Brugge (59,8 ha), Tielt (44,8 ha) en Roeselare (42,5 ha). Het grootste lokaal aanbod dat op termijn bouwrijp zal gemaakt worden, bevindt zich in de subregio's Roeselare (19,8 ha), Kortrijk (15,4 ha), Tielt (14,4 ha) en Ieper (11,1 ha). Oostende is de enige subregio die ook 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. Kortrijk en Brugge zijn met 52,6 ha en 50,4 ha de enige regio's die bestemmingsmatig een gemengd lokaal/regionaal aanbod noteren. Voor de subregio Kortrijk gaat het om het 'Gemengd Bedrijventerrein Menen-Wervik'. Voor dit bedrijventerrein liep op 1 januari 2023 nog een procedure bij de Raad van State waardoor het vorig jaar niet in de cijfers van het effectief potentieel aanbod zat. Het arrest van de Raad van State, met verwerping beroep tegen het provinciaal RUP, dateerde van 4 juli 2023.

Kaart 3: Effectief potentieel aanbod bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2024.



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 92% (106,3 ha) van het effectief potentieel aanbod een gemengd regionaal karakter heeft en 4% (4,9 ha) specifiek bestemd is voor watergebonden activiteiten. Het gaat om de terreinen 'Kanaalzone-West' in Wielsbeke, 'Kalsijdebrug-Noord' in Gistel en nog een klein deeltje van 'Sasbrug' in Izegem dat net niet in watergevoelige openruimtegebieden (WORG) gelegen is. De overige 4% (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, 2024.

SUBREGIO	Regionaal		
	Gemengd regionaal	Specifiek watergebonden	Specifiek voor afvalverwerking en -recyclage
Brugge			
Ieper			
Kortrijk	17,4		
Oostende	2,9	0,5	
Roeselare	21,5	1,2	
Tielt	26,5		3,9
Torhout	10,0		
Veurne			
Waregem	28,0	3,3	
West-Vlaanderen	106,3	4,9	3,9

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

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 tien jaar. Op basis van de ervaringen uit het detailonderzoek naar onbenutte bedrijfsgronden, de "Onderhandelingssteams onbenutte bedrijfsgronden" en de "Activeringsteams onbenutte bedrijfsgronden" blijkt dat we in West-Vlaanderen drie grote groepen van onbenutte bedrijfsgronden kunnen onderscheiden:

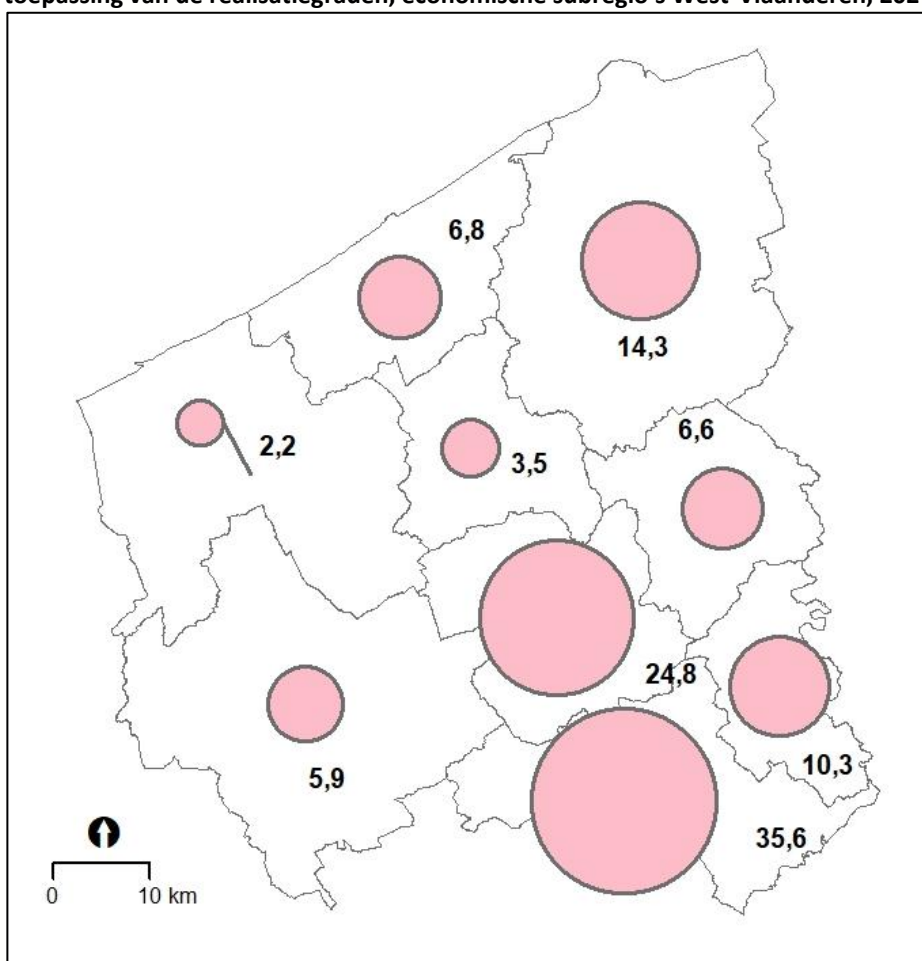
- Onbenutte gronden die beschikken over een aangeboren ontwikkelingsdynamiek die er automatisch voor zorgt dat deze gronden binnen aanvaardbare termijn van twee à drie jaar benut worden voor bedrijfseconomische activiteiten. Van alle onbenutte gronden is dit ongeveer 34%;
- Onbenutte gronden die beschikken 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 tweede 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, 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 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. Bijlage 1 bevat 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, 2024.



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

Bijlage 2 (tabel 5) bevat een meer gedetailleerde tabel met de beperkingen, de reële netto oppervlakte en de netto realiseerbare oppervlakte na het toekennen van een procentuele realisatiegraad. Daaruit blijkt dat West-Vlaanderen over 394,2 ha aan industriegronden met een welbepaalde beperking beschikt. Na toepassing van de realisatiegraden komt dit neer op 109,8 ha waarvoor de activeringsteams ingezet kunnen worden. Opmerkelijk is dat het absolute cijfer van 394,2 ha voor 41% (159,8 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 oppervlakte overblijft om op te nemen binnen de activeringsteams (slechts 2,2 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 (35,6 ha netto realiseerbaar), Roeselare (24,8 ha netto realiseerbaar), Brugge (14,3 ha netto realiseerbaar) en Waregem (10,3 ha netto realiseerbaar).

In de subregio Kortrijk betreft het voornamelijk de categorie 'Bevriezing door de overheid' (18,1 ha netto realiseerbaar) net als in de subregio Brugge (13,0 ha netto realiseerbaar). In de subregio Roeselare gaat het in hoofdzaak om structurele leegstand (13,9 ha netto realiseerbaar) en in de subregio Waregem worden de meeste gronden bevroren door de eigenaar (3,4 ha netto realiseerbaar).

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 9 ha. Het grootste deel hiervan vergaat in woonfuncties (3,3 ha), infrastructuur (1,9 ha), en bermen/groenbuffers. Het WORG-gebied 'Sasbrug' wordt niet meegerekend in deze cijfers aangezien het openbaar onderzoek op 1 januari 2024 nog liep.

Tabel 6: Geen aanbod (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2024.

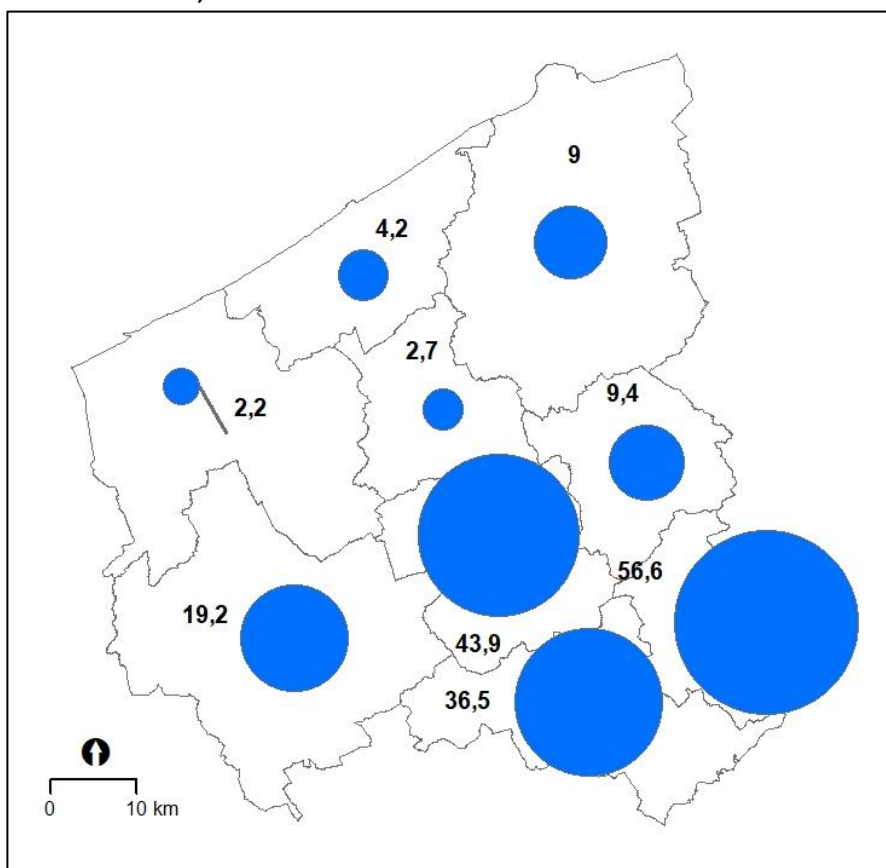
SUBREGIO	Berm/groen buffer	Infrastructuur	Woonfunctie	Gemeenschapsvoorziening	Agrarische functie	Netto opp. ha
Brugge	0,3	1,2	0,3	0,0	0,0	1,8
Ieper	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kortrijk	0,0	0,2	0,7	0,0	0,0	0,9
Oostende	0,0	0,4	0,0	0,0	0,0	0,4
Roeselare	1,6	0,0	1,7	0,0	0,8	4,1
Tielt	0,0	0,0	0,6	0,0	0,0	0,6
Torhout	0,0	0,0	0,0	1,4	0,0	1,4
Veurne	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Waregem	0,0	0,2	0,0	0,0	0,0	0,2
West-Vlaanderen	1,9	2,0	3,3	1,4	0,8	9,4

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. Door het bouwshift-principe is op heden een meer gedetailleerde monitoring noodzakelijk voor deze categorie. Onbenutte delen die voorheen deel uitmaakten van het gebruikspersceel worden nu afgesplitst. Op die manier krijgen we een beter beeld van dit restpotentieel die vanuit het bouwshift-principe immers ook geactiveerd zullen moeten worden naar de toekomst.

Kaart 5: Verantwoorde strategische reserves (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2024.



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: 31% van de totale oppervlakte verantwoorde strategische reserves bevindt zich op 1 januari 2024 in deze subregio (cf. Tabel 7). De subregio's Roeselare en Kortrijk volgen met respectievelijk 24% en 20%.

Tabel 7: Verantwoorde strategische reserves naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2024.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. ha
Brugge	3,8	5,3	0,0	9,0
Ieper	3,0	16,2	0,0	19,2
Kortrijk	1,8	34,7	0,0	36,5
Oostende	0,7	3,5	0,0	4,2
Roeselare	6,5	37,5	0,0	43,9
Tielt	3,6	5,7	0,0	9,4
Torhout	0,0	2,7	0,0	2,7
Veurne	0,3	1,9	0,0	2,2
Waregem	5,9	50,0	0,7	56,6
West-Vlaanderen	25,6	157,4	0,8	183,8

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

In de provincie ligt het merendeel van de verantwoorde reserves op regionale terreinen (86%). De subregio Waregem heeft als enige subregio een gemengd regionaal/lokaal verantwoorde reserve (0,7 ha).

Pijplijn aanbod

Naast het aanbod dat er momenteel is, willen we ook weten wat er in de pijplijn zit. Daarmee bedoelen we hoeveel hectaren aan bedrijfsgronden momenteel in planningsprocedures zitten en binnenkort bestemd zullen worden.

De subregio' Torhout (12,8 ha) vertegenwoordigt iets meer dan de helft van het totale aantal hectares in de pijplijn. Enkel de subregio's Oostende (4,1 ha), Kortrijk (3,5 ha) en Roeselare (2,9 ha, RUP Hof Ter Weze) hebben op 1 januari 2024 ook nog aanbod in de pijplijn.

We maken hier de opmerking dat er i.k.v. het provinciale beleid voor bedrijvigheid meer dan 200 ha aan locaties worden onderzocht. Deze oppervlaktes zijn hier niet meegerekend.

Tabel 8: Pijplijn aanbod naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2024.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. ha
Brugge	0,0	0,0	0,0	0,0
Ieper	0,0	0,0	0,0	0,0
Kortrijk	0,0	3,5	0,0	3,5
Oostende	4,1	0,0	0,0	4,1
Roeselare	2,9	0,0	0,0	2,9
Tielt	0,0	0,0	0,0	0,0
Torhout	0,0	12,8	0,0	12,8
Veurne	0,0	0,0	0,0	0,0
Waregem	0,0	0,0	0,0	0,0
West-Vlaanderen	7,0	16,3	0,0	23,3

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 2023 en 1 januari 2024, in West-Vlaanderen op bedrijventerreinen maar liefst 105,7 ha bebouwd of in gebruik genomen. Het merendeel, 74%, werd ingevuld op de regionale terreinen, 26% op lokale bedrijventerreinen en 0% op gemengde bedrijventerreinen. Tabel 9 geeft hiervan een overzicht. 61% van de totale ingevulde oppervlakte in West-Vlaanderen situeerde zich in de subregio's Oostende (23,4 ha), Kortrijk (20,7 ha) en Roeselare (19,6 ha).

Tabel 9: Invulling naar type terrein (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2024.

SUBREGIO	Lokaal	Regionaal	Gemengd	Netto opp. ha
Brugge	6,5	5,6	0,0	12,1
Ieper	0,7	8,1	0,0	8,8
Kortrijk	6,0	14,6	0,0	20,7
Oostende	4,2	19,3	0,0	23,4
Roeselare	4,7	14,9	0,0	19,6
Tielt	0,3	5,1	0,0	5,3
Torhout	0,6	2,7	0,0	3,3
Veurne	0,7	5,2	0,0	5,9
Waregem	3,3	3,2	0,0	6,6
West-Vlaanderen	27,0	78,7	0,0	105,7

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

Bovenop deze 105,7 ha werd nog eens 159,9 ha verkocht, maar zijn er momenteel nog geen economische activiteiten omdat bijvoorbeeld de bouwwerkzaamheden nog moeten starten (zie: "Bevriezing door nieuwe eigenaar" in tabel 5 in bijlage 2).

Conclusie

De resultaten van het aanbod aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen voor 2024 zijn gebaseerd op de jaarlijkse Ruimtemonitor van POM West-Vlaanderen. De Ruimtemonitor geeft telkens de toestand weer in het begin van elk kalenderjaar.

Aanbod wordt in deze studie geïnterpreteerd zoals het op het terrein en in de praktijk ervaren wordt. Op die manier verkrijgen we een realistische inschatting. 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 zijn weergegeven per economische subregio. Economische subregio's zijn bepaald op basis van de verhuisbewegingen van bedrijven en ruimtelijk aaneengesloten gebieden die economisch één geheel vormen. werden.

Het totale aanbod aan bedrijventerreinen in de provincie West-Vlaanderen bedraagt op 1 januari 2024 406,8 ha (zie tabel 10). Hiervan wordt 95,5 ha effectief aangeboden aan de ondernemers, terwijl 311,4 ha bestemd is, maar nog bouwrijp gemaakt moet worden.

Het grootste aanbod dat effectief aangeboden wordt aan ondernemers is volgens tabel 10 terug te vinden in de subregio's Oostende (18,9 ha), Roeselare (18,5 ha), Waregem (18,0 ha) en Kortrijk (15,9 ha). De subregio's staan samen in voor 75% van het totale effectieve aanbod aan bedrijventerreinen in West-Vlaanderen.

Uit tabel 10 blijkt ook dat van het totale te activeren potentiële aanbod (394,2 ha) zo'n 109,9 ha (of 28%) op de markt kan komen mits het uitvoeren van de nodige inspanningen door de huidige Activeringsteams. Tussen 1 januari 2023 en 1 januari 2024 was ruim 9,4 ha niet meer ontwikkelbaar voor bedrijvigheid omwille van beleids- en/of bouwtechnische redenen, i.e. de categorie 'geen aanbod'. Het leeuwendeel vergaat in woonfuncties (3,3 ha), infrastructuur (1,9 ha), en bermen/groenbuffers.

Tabel 10: Totaaloverzicht van het aanbod naar de vijf categorieën (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2024.

SUBREGIO	Categorie van aanbod in netto ha						TOTAAL
	Effectief aanbod	Effectief potentieel	SUBTOTAAL	Te activeren potentieel	Geen aanbod	Verantwoorde strategische reserves	
Brugge	5,3	59,8	65,1	14,3	1,8	9,0	90,2
Ieper	2,4	11,1	13,5	5,9	0,0	19,2	38,5
Kortrijk	15,9	85,5	101,4	35,6	0,9	36,5	174,3
Oostende	18,9	3,4	22,3	6,8	0,4	4,2	33,7
Roeselare	18,5	42,5	61,0	24,8	4,1	43,9	133,8
Tielt	4,6	44,8	49,4	6,6	0,6	9,4	66,0
Torhout	4,2	15,9	20,1	3,5	1,4	2,7	27,7
Veurne	7,5	9,0	16,5	2,2	0,0	2,2	20,9
Waregem	18,0	39,5	57,5	10,3	0,2	56,6	124,7
West-Vlaanderen	95,5	311,4	406,8	109,9	9,4	183,8	709,9

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 Kortrijk (101,4 ha) gevolgd door de subregio's Brugge (65,1 ha) en Roeselare (61,0 ha). Op de laatste plaatsen staan de subregio's Veurne (16,5 ha) en Ieper (13,5 ha).

Voegen we het te activeren aanbod toe aan het effectieve aanbod en het effectief potentieel aanbod, dan blijft de subregio Kortrijk (136,9 ha) op kop staan, gevolgd door de subregio Roeselare (85,8 ha). De subregio Kortrijk valt op vanwege het hoge aantal hectares dat geblokkeerd is omwille van overheidskeuzes. Binnen de subregio Roeselare gaat het voornamelijk om structureel leegstaande panden.

Tabel 11: Totaaloverzicht van het aanbod én te activeren potentieel aanbod (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, 2024.

SUBREGIO	Effectief + Effectief potentieel aanbod	Effectief + Effectief potentieel + Te activeren potentieel aanbod
Brugge	65,1	79,4
Ieper	13,5	19,4
Kortrijk	101,4	136,9
Oostende	22,3	29,1
Roeselare	61,0	85,8
Tielt	49,4	56,0
Torhout	20,1	23,6
Veurne	16,5	18,7
Waregem	57,5	67,9
West-Vlaanderen	406,8	516,8

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

Vergelijking 2023-2024

In de studies vanaf 2017gebruikten we telkens dezelfde methodologie (zie titel 2. Methodologie), waardoor we ook de resultaten ervan met elkaar kunnen 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.

Effectief aanbod

Uit tabel 12 blijkt dat het effectieve aanbod is gestegen van 82,5 ha in het begin van 2023 naar 95,5 ha in het begin van 2024 (+16%).

In zes van de negen subregio's is het effectieve aanbod tussen 1 januari 2023 en 1 januari 2024 toegenomen, waarbij de subregio's Veurne (+184%) en Torhout (+79%) procentueel gezien de grootste groei tonen. In de subregio Veurne gaat het om een toename van het bebouwde regionale effectieve aanbod, in de subregio Torhout om een toename van het bebouwde lokale effectieve aanbod. We denken bijvoorbeeld aan de site van de Oude Melkerij (Houthulst) binnen de subregio Veurne. In de subregio Torhout wordt de toename van het lokale aanbod voornamelijk veroorzaakt door panden die actief op de markt worden aangeboden binnen de gemeente Ichtegem (oa. Site Verhelst). In Torhout zelf is er nog wat braakliggend effectief aanbod aanwezig op het bedrijventerrein 'Roeselaarseweg' (lokaal 0,7 ha, regionaal 0,8 ha). In absolute cijfers springt de toename met 6,0 ha (+49%) in de subregio Roeselare in het oog. Deze toename komt er hoofdzakelijk door het hoge aantal panden, vaak kmo-units, die dit jaar op lokale terreinen actief worden aangeboden.

Drie subregio's laten een daling optekenen. De subregio Ieper kent de grootste daling met 1,8 ha (-43%) gevolgd door de subregio Brugge met 1,5 ha (-22%) en de subregio Oostende met 0,7 ha (-3%). De daling komt voornamelijk door een afname in het bebouwde regionale effectieve aanbod in de subregio's Ieper (-3,1 ha) en Brugge (-1,7 ha). In de subregio Oostende komt de daling voornamelijk door een afname in het onbebouwde regionale effectieve aanbod (-1,5 ha). In tegenstelling tot het regionale aanbod merken we een beperkte toename van het lokale effectieve aanbod binnen deze drie subregio's: Ieper +1,3 ha, Oostende +0,8 ha en Brugge +0,2 ha. Deze toenames zijn er voornamelijk door het actieve aanbod van panden.

De daling in het regionale effectieve aanbod doet zich binnen de subregio Ieper voor in Ieper zelf met een daling van 3,1 ha op het bedrijventerrein 'Ieperleekanaal'. Op 1 januari 2023 hadden Lo-Reninge, Vleteren, Langemark-Poelkapelle, Poperinge, Heuvelland, Mesen geen regionaal en lokaal effectief aanbod meer. Zonnebeke had zowel op 1 januari 2023 als 1 januari 2024 geen regionaal aanbod. Op 1 januari 2023 was Zonnebeke de enige gemeente binnen de subregio met een zeer klein lokaal aanbod van 0,5 ha op het bedrijventerrein 'Polderhoek Uitbreiding II'. Op 1 januari 2024 wordt die

0,5 ha nog altijd aangeboden en is er een bijkomend lokaal bebouwd effectief aanbod van 1,3 ha op het terrein 'leperleekanaal De Brieke'.

Binnen de subregio Brugge is de lage afname (-1,5 ha) van het effectieve aanbod in absolute cijfers vergelijkbaar met die van de subregio Ieper. Er is op 1 januari 2023 en 1 januari 2024 geen lokaal aanbod meer in Brugge en Zuienkerke. Binnen de subregio zijn er enkel in Jabbeke (-1,2 ha) en Beernem (-0,2 ha) afnames. De volledige invulling van het KMO-Park 'Permeke' in Jabbeke zorgt er op 1 januari 2024 voor dat Jabbeke geen lokaal effectief aanbod meer heeft. Beernem beschikt nog over 0,8 ha. In alle andere gemeenten is er een stabilisatie van het lokale effectieve aanbod, met Zedelgem als uitzondering. Daar nam het lokale aanbod toe met 1,3 ha door het in de markt zetten van kmo-units.

Bij het regionale aanbod is er in vier van de negen gemeenten niets veranderd tussen 1 januari 2023 en 1 januari 2024. Deze vier gemeenten (Beernem, Damme, Knokke-Heist en Zuienkerke) hebben geen regionaal effectief aanbod. Enkel in Blankenberge en Zedelgem valt nog iets te detecteren (0,9 ha en 0,4 ha), maar ook daar gaat het om hetzelfde aanbod als op 1 januari 2023. De meest opmerkelijke daling vinden we terug in de gemeente Oostkamp door de invulling van het KMO-Park 'Legeweg' (-1,4 ha). Deze invulling zorgt ervoor dat Oostkamp, net zoals Jabbeke, op 1 januari 2024 geen regionaal effectief aanbod meer heeft.

De subregio Oostende was zowel op 1 januari 2023 als op 1 januari 2024 de subregio met het grootste effectieve aanbod. De geringe daling met 0,7 ha komt door invullingen van het effectief regionaal aanbod binnen de stad Oostende. Net als op 1 januari 2023 blijft ook Middelkerke eruit springen inzake regionaal aanbod op het bedrijventerrein 'Middelpolder'. Het regionale aanbod is er sinds 1 januari 2023 vrij stabiel gebleven met een lichte daling van 7,6 ha naar 7,1 ha. In 2023 troffen we binnen Gistel, De Haan en Oudenburg geen lokaal en regionaal effectief aanbod meer aan. In Oostende en Middelkerke was er op 1 januari 2023 ook geen lokaal effectief aanbod meer voor handen. In Oostende is dit nog altijd zo op 1 januari 2024. In Middelkerke en Oudenburg zijn er kleine toenames van respectievelijk 0,5 ha en 0,3 ha effectief lokaal bebouwd aanbod.

Binnen de subregio Oostende is er sinds lange tijd opnieuw een lokaal aanbod van 0,9 ha beschikbaar op het bedrijventerrein 'Steengoed' in Oudenburg. Bredene, De Haan en Gistel beschikken sinds 1 januari 2023 niet meer over een regionaal aanbod. In Oostende en Middelkerke zijn er dalingen van respectievelijk 2,0 ha en 0,5 ha.

Tabel 12: Effectief aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2023-2024.

SUBREGIO	2024	2023	Vershil	% verschil
Brugge	5,3	6,7	-1,5	-22%
Ieper	2,4	4,2	-1,8	-43%
Kortrijk	15,9	14,9	1,0	7%
Oostende	18,9	19,6	-0,7	-3%
Roeselare	18,5	12,5	6,0	49%
Tielt	4,6	3,9	0,7	17%
Torhout	4,2	2,4	1,9	79%
Veurne	7,5	2,7	4,9	184%
Waregem	18,0	15,6	2,4	15%
West-Vlaanderen	95,5	82,5	13,0	16%

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

Voor de gehele provincie stellen we vast dat sinds de laatste vraagberekening (eind 2017) het effectieve aanbod gedaald is met 92,2 ha. De subregio's Kortrijk en Oostende verloren het meeste aanbod met respectievelijk 35,0 ha en 16,8 ha. Ook de subregio's Brugge en Waregem springen in het oog met afnames van respectievelijk 13,0 ha en 10,5 ha. Opmerkelijk zijn de toenames binnen de subregio's Torhout (+2,3 ha) en Veurne (+2,2 ha) op 1 januari 2024 ten aanzien van 1 januari 2017.

Uit tabel 13 blijkt duidelijk dat we gebiedsdekkend tot 1 januari 2022 een daling kenden in het effectieve aanbod, maar nadien opnieuw een toename zien waardoor we nu terug aan een vergelijkbaar effectief aanbod komen als in 2021. De toenames tussen 1 januari 2022-2023 en 2024 zijn het gevolg van panden die actief op de markt komen. Meest opmerkelijke subregio's binnen deze periode zijn Kortrijk, Tielt Torhout, Veurne en Waregem.

Tabel 13: Evolutie van het effectief aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, periode 2017-2024.

SUBREGIO	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Brugge	18,3	7,8	3,9	3,5	3,1	7,5	6,7	5,3
Ieper	12,1	9,9	5,6	3,3	1,6	3,8	4,2	2,4
Kortrijk	50,9	43,5	37,9	24,7	18,6	9,6	14,9	15,9
Oostende	35,7	27,4	23,1	24,9	20,4	21,9	19,6	18,9
Roeselare	25,5	35,3	41,2	32,1	24,2	20,6	12,5	18,5
Tielt	9,5	7,3	5,5	4,0	1,9	1,1	3,9	4,6
Torhout	1,9	2,9	18,7	6,7	3,1	1,8	2,4	4,2
Veurne	5,3	5,5	3,6	4,0	2,4	2,0	2,7	7,5
Waregem	28,5	23,9	15,3	21,4	21,2	8,1	15,6	18,0
West-Vlaanderen	187,7	163,5	154,9	124,6	96,6	76,5	82,5	95,5

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

Effectief potentieel aanbod

Tabel 14 wijst op een lichte toename (+5%) van het effectief potentieel aanbod, van 297,0 ha begin 2023 naar 311,4 ha begin 2024. De meest opmerkelijke stijging binnen het 'effectief potentieel aanbod' was in Kortrijk, waar een toename van 58,6 ha (+219%) werd geregistreerd ten opzichte begin 2023.

De verklaring hiervoor ligt bij het verschuiven van het 'Gemengd Bedrijventerrein Menen-Wervik' van de categorie 'pijplijn aanbod' naar de categorie 'effectief potentieel aanbod' op 1 januari 2024. Daarnaast is er binnen de subregio ook een sterke toename van het lokale 'effectief potentieel aanbod' met ruim 8 ha. Deze toename komt onder meer door de nog uit te rusten delen van het 'Tyberpark' (Menen), een deel van de site 'Zwevegem-Knokke', het reconversieproject 'Walle' te Kortrijk en het KMO-Park 'Menenstraat-Noord' te Wevelgem.

Het effectief potentieel aanbod is in de subregio's Oostende, Tielt, Veurne en Ieper nagenoeg status quo gebleven. Voor de subregio Oostende gaat het voornamelijk om de reconversie op het bedrijventerrein 't Konijnenbos' te Gistel.

In de subregio Tielt ligt het accent op het regionaal 'effectief potentieel aanbod' en gaat het om het bedrijventerrein 'Tielt-Noord Uitbreiding' en de uitbreiding van de Hille in Wingene. Daarnaast is er op het grondgebied van Tielt ook nog de te ontwikkelen lokale uitbreiding van 'Huffesele', in Pittem de reconversie van een deel van de kleiputten naar lokale bedrijvigheid en de uitbouw van het bedrijvenpark op het aanpalende bedrijventerrein 'Huiselhoek'.

In de subregio Veurne ligt het zwaartepunt in de gemeente Nieuwpoort met voornamelijk een lokaal 'effectief potentieel aanbod' op de tweede uitbreiding van 'Noord de Noordvaart' (6,9 ha) en de ontwikkeling van het bedrijventerrein 'IJzer Noord' (4,1 ha) te Diksmuide. Binnen de subregio Ieper gaat het enkel om lokaal 'effectief potentieel aanbod' verspreid over Ieper (Rup Vlamertinge - Hoge Akkerweg II) en Langemark-Poelkapelle (Lokaal Bedrijventerrein Industriestraat).

Bij alle andere subregio's, uitgezonderd Kortrijk, merken we een gemiddelde daling van het 'effectief potentieel aanbod' met 25%. In de subregio's Brugge (-17,4 ha) en Torhout (-16,5 ha) zijn de afnames het meest opvallend.

In de subregio Brugge situeert deze daling er zowel binnen het lokale als het gemengde 'effectief potentieel aanbod'. Lokaal gaat het om het verschuiven van een deel van het terrein 'Albrecht Rodenbachstraat' in Oostkamp en het terrein 'Stationstraat' in Jabbeke die intussen in uitgifte zijn en nu onder de categorie van het effectieve aanbod vallen. Voor het gemengde aanbod werd er omwille van het GewRUP rond het Ventilus-project (HS Station de Spie) op grondgebied Brugge opnieuw een grote hap van ruim 12 ha uit het bedrijventerrein 'De Spie' gehaald.

De daling binnen de subregio Torhout is het gevolg van onder meer het verschuiven van het zuidelijk deel van het bedrijventerrein 'Staatsbaan' te Kortemark naar de categorie 'aanbod in pijplijn' gelet op de nabestemming. Lokaal werd de oppervlakte van terreinen

als 'Ambachtelijke zone Fabriekweg fase III' in Ichtegem en 'Reconversie site Lammens' in Torhout sterk gereduceerd op basis van de inrichtingsplannen en actieve ontwikkelingen door andere partijen (deze gingen naar de categorie 'Bevriezing nieuwe eigenaar').

In de subregio Waregem daalt het 'effectief potentieel aanbod' met 15% (-7,0 ha) t.o.v. 1 januari 2023. Deze afname situeert zich volledig binnen de gemeente Wielsbeke waar het regionale terrein 'Breestraat' verschoven is naar de categorie van het effectieve aanbod. Ondanks de daling in het regionale 'effectief potentieel aanbod' noteren we wel een toename van het lokale 'effectief potentieel aanbod' met 1,8 ha op het bedrijventerrein 'Mirakelstraat' te Waregem.

Tabel 14: Effectief potentieel aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2023-2024.

SUBREGIO	2024	2023	Verschil	% verschil
Brugge	59,8	77,2	-17,4	-23%
Ieper	11,1	9,1	+2,0	+22%
Kortrijk	85,5	26,8	+58,6	+219%
Oostende	3,4	3,4	0,0	0%
Roeselare	42,5	46,5	-4,0	-9%
Tielt	44,8	44,1	+0,7	+2%
Torhout	15,9	32,4	-16,5	-51%
Veurne	9,0	11,0	-2,0	-18%
Waregem	39,5	46,5	-7,0	-15%
West-Vlaanderen	311,4	297,0	+14,4	+5%

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

Voor West-Vlaanderen stellen we over het algemeen vast dat sinds de laatste vraagberekening (eind 2017) het 'effectieve potentieel aanbod' gestegen is met 86,4 ha (zie tabel 15). De subregio's Brugge, Roeselare, Torhout, Veurne en Waregem zagen hun aanbod dalen ten aanzien van begin 2023. De stijging in 2023 komt voornamelijk door de subregio Kortrijk. De stabiliteit van het 'effectief potentieel aanbod' in de subregio's Oostende, Tielt, Veurne is opmerkelijk.

Tabel 15: Evolutie van het Effectief potentieel aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, periode 2017-2024.

SUBREGIO	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Brugge	12,2	9,1	20,0	21,2	83,1	81,4	77,2	59,8
Ieper	0,0	5,9	4,4	4,7	4,4	3,7	9,1	11,1
Kortrijk	28,1	38,7	34,9	36,8	40,8	30,9	26,8	85,5
Oostende	18,3	17,1	20,3	20,3	24,8	3,4	3,4	3,4
Roeselare	60,9	53,7	48,0	37,3	38,4	38,9	46,5	42,5
Tielt	17,8	10,7	10,6	9,0	43,8	42,9	44,1	44,8
Torhout	39,9	48,6	27,0	27,0	27,0	31,6	32,4	15,9
Veurne	31,2	19,0	25,9	25,9	25,9	10,9	11,0	9,0
Waregem	16,6	17,8	17,9	17,6	16,3	50,4	46,5	39,5
West-Vlaanderen	225,0	220,6	209,0	199,8	304,4	294,1	297,0	311,4

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

Te activeren potentieel aanbod

Het te activeren potentieel aanbod in West-Vlaanderen kende in 2023 een zéér kleine stijging met 1,6 ha netto realiseerbaar, zoals te zien is in tabel 16. Deze toename suggereert niet dat er in West-Vlaanderen geen activeringsinspanningen worden gedaan, integendeel. De toename vloeit voort uit de nakende bouwshift en het besef dat beter elke hectare in kaart wordt gebracht binnen de provincie. Hierdoor werden onbenutte percelen vanaf de actualisering begin 2023 strenger beoordeeld, en, indien onderdeel van een gebruiksperceel, afgesplitst.

Tabel 16 geeft aan dat er in vijf van de negen subregio's een daling waar te nemen is: Ieper (-3,6 ha netto realiseerbaar), Torhout (-3,0 ha netto realiseerbaar), Roeselare (-1,3 ha netto realiseerbaar), Oostende (-1,3 ha netto realiseerbaar) en Waregem (-0,6 ha netto realiseerbaar). De daling in de subregio Ieper komt er voornamelijk door de activatie van percelen die bevroren werden door de eigenaar alsook percelen die onder de categorie "Niet verantwoorde reserve bedrijf/ontwikkelaar" vielen. Binnen de subregio Torhout gaat het om de invulling van structurele leegstand, in de subregio's Oostende en Roeselare gaat het voornamelijk om de activatie van percelen die vielen onder de categorie "Niet verantwoorde reserve bedrijf/ontwikkelaar". In de overige vier subregio's is er een toename van het te activeren potentieel aanbod. De grootste toename doet zich voor in subregio Brugge (+6,2 ha netto realiseerbaar). Dit wordt veroorzaakt door een toename van gronden binnen de categorie "Bevriezing door overheid". De subregio's Kortrijk en Tielt kennen een vergelijkbare toename ten gevolge van bijkomende structurele leegstand.

Tabel 16: Te activeren potentieel aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2023-2024.

SUBREGIO	2024	2023	Verschil	% verschil
Brugge	14,3	8,1	6,2	77%
Ieper	5,9	9,5	-3,6	-38%
Kortrijk	35,6	33,5	2,1	6%
Oostende	6,8	8,1	-1,3	-16%
Roeselare	24,8	26,1	-1,3	-5%
Tielt	6,6	4,4	2,2	49%
Torhout	3,5	6,5	-3,0	-46%
Veurne	2,2	1,2	1,0	83%
Waregem	10,3	10,9	-0,6	-5%
West-Vlaanderen	109,9	108,3	1,6	1%

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

Voor West-Vlaanderen stellen we over het algemeen vast dat sinds de laatste vraagberekening (eind 2017) het te activeren aanbod gedaald is met 26,7 ha (zie tabel 17 op volgende bladzijde). 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 globaal een daling waarnemen tussen 2017 en 2023, maar waar nu in 2024 een toename is met 6,2 ha. In de subregio's Ieper, Kortrijk, Oostende, Torhout en Waregem noteren we een daling ten aanzien van 2017. Daartegenover staat de stevige toename in de subregio Roeselare (+9,5 ha). De subregio's Veurne (+1,4 ha) en Tielt (+0,4 ha) kenden een eerder bescheiden toename ten opzicht van 2017.

Tabel 17: Evolutie van het Te activeren potentieel aanbod aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, periode 2017-2024.

SUBREGIO	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Brugge	21,6	10,0	9,9	10,3	9,3	8,8	8,1	14,3
Ieper	6,5	3,9	8,1	6,5	6,8	5,1	9,5	5,9
Kortrijk	48,6	37,7	34,2	37,9	34,4	32,3	33,5	35,6
Oostende	7,5	10,6	7,3	7,4	8,1	11,6	8,1	6,8
Roeselare	15,3	11,6	13,0	18,7	17,8	12,9	26,1	24,8
Tielt	6,2	3,8	3,9	5,5	5,5	5,8	4,4	6,6
Torhout	12,4	2,6	2,0	2,4	2,3	2,7	6,5	3,5
Veurne	0,8	4,0	2,1	1,7	0,7	2,7	1,2	2,2
Waregem	17,7	15,0	20,2	19,7	17,1	11,5	10,9	10,3
West-Vlaanderen	136,6	99,2	100,7	110,0	102,1	93,5	108,3	109,9

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

Geen aanbod

De totale oppervlakte binnen de categorie 'geen aanbod' in West-Vlaanderen stijgt licht met 15% (+1,2 ha). De grootste toename behoort tot de subregio Roeselare (+3,7 ha). Hier gaat het hoofdzakelijk om conversies naar bermen en groenbuffers, wegenis en omzettingen naar wonen. Dergelijke omzettingen vinden we ook terug binnen de subregio Brugge (+1,8 ha).

Tabel 18: Geen aanbod van bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2023-2024.

SUBREGIO	2024	2023	Verschil	% verschil
Brugge	1,8	0,0	1,8	100%
Ieper	0,0	0,2	-0,2	-100%
Kortrijk	0,9	4,4	-3,5	-80%
Oostende	0,4	0,0	0,4	100%
Roeselare	4,1	0,4	3,7	925%
Tielt	0,6	0,0	0,6	100%
Torhout	1,4	0,3	1,1	367%
Veurne	0,0	1,9	-1,9	-100%
Waregem	0,2	1,0	-0,8	-80%
West-Vlaanderen	9,4	8,2	1,2	15%

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

Verantwoorde strategische reserves

Uit tabel 19 blijkt dat de provinciale strategische reserves, in tegenstelling tot de periode januari 2022-januari 2023, een daling kennen van 7,6 ha. De vraag is of deze daling het gevolg is van het strenger en gedetailleerder monitoren van deze categorie zoals eerder werd aangehaald? Er is een daling in vijf van de negen subregio's waarbij Roeselare, Torhout en Veurne de grootste afnames kenden met respectievelijk 6,3 ha, 5,6 ha en 2,7 ha. De daling binnen de subregio Roeselare doet zich vooral voor in Ardoosie, Staden en Roeselare zelf. Binnen de subregio Torhout zijn dit de gemeenten Lichtervelde en Kortemark (-3,6 ha). In de subregio Veurne ligt het zwaartepunt volledig in Veurne. In de subregio's Kortrijk, Oostende en Tielt zijn er kleine toenames die weinig voorstellen in vergelijking met de sterke toename in de subregio Ieper (+8,2 ha).

Tabel 19: Verantwoorde strategische reserves van bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2023-2024.

SUBREGIO	2024	2023	Verschil	% verschil
Brugge	9,0	11,1	-2,1	-19%
Ieper	19,2	11,0	8,2	75%
Kortrijk	36,5	36,3	0,2	0%
Oostende	4,2	3,8	0,4	11%
Roeselare	43,9	50,2	-6,3	-12%
Tielt	9,4	8,8	0,6	7%
Torhout	2,7	8,3	-5,6	-67%
Veurne	2,2	5,0	-2,7	-55%
Waregem	56,6	57,0	-0,4	-1%
West-Vlaanderen	183,8	191,4	-7,6	-4%

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

Voor West-Vlaanderen stellen we over het algemeen vast dat sinds de laatste vraagberekening (eind 2017) de verantwoorde strategische reserves zijn gestegen met 22,9 ha. Enkel op 1 januari 2023 waren de verantwoorde strategische reserves groter dan op 1 januari 2024. Tussen 1 januari 2017 en 1 januari 2022 was er op provinciaal niveau jaar na jaar een daling die op 1 januari 2023 plots resulteerde in een toename door strenger te monitoren. Ondertussen merken we dat deze toename opnieuw aan het dalen is doordat bedrijven hoofdzakelijk hun eigen reserves aanspreken, maar ook vaak hun gronden te gelde maken en ze verkopen aan projectontwikkelaars voor de realisatie van kmo-units/parken.

Tabel 20: Evolutie van de verantwoorde strategische reserves (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, periode 2017-2024.

SUBREGIO	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Brugge	5,9	7,7	8,2	7,2	6,3	6,3	11,1	9,0
Ieper	15,6	19,3	18,3	18,2	16,9	17,1	11,0	19,2
Kortrijk	40,2	30,0	23,2	22,9	22,9	21,8	36,3	36,5
Oostende	3,6	8,2	4,0	2,6	2,3	3,8	3,8	4,2
Roeselare	28,2	24,4	27,6	22,1	20,9	19,6	50,2	43,9
Tielt	12,0	12,6	7,6	7,6	3,3	4,2	8,8	9,4
Torhout	3,5	3,6	4,2	3,7	3,5	3,5	8,3	2,7
Veurne	3,1	3,1	3,1	2,9	2,4	2,5	5,0	2,2
Waregem	48,8	51,4	45,8	43,0	39,0	34,9	57,0	56,6
West-Vlaanderen	160,9	160,3	142,0	130,1	117,4	113,7	191,4	183,8

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

Pijplijn aanbod

Volgens tabel 21 daalt het pijplijnaanbod binnen de provincie met maar liefst 86% of 140,3 ha. In tegenstelling tot vorig jaar merken we enkel in de subregio's Torhout (+12,8 ha) en Oostende (+4,1 ha) een toename van dit aanbod. Meer specifiek op het zuidelijk deel van het bedrijventerrein 'Staatsbaan' te Kortemark en op 'Steengoed-Oost' te Oudenburg. In alle andere subregio's daalt het aanbod in de pijplijn en binnen de subregio Tielt blijft de teller op 0 hectare staan, net als begin 2023.

De grootste absolute daling is te zien in de subregio Kortrijk (-64,9 ha) doordat het bedrijventerrein 'Menen-Wervik' verschoof naar de categorie 'effectief potentieel aanbod'. Binnen de subregio Ieper komt de sterke daling (-43,0 ha) door de bevrozing van 'Reigersburg' i.k.v. de herziening Afbakening Kleinstedelijk Gebied Ieper. Ook de subregio's Brugge (-22,9 ha) en Veurne (-17,7 ha) krijgen rake klappen en vallen net als de subregio's Tielt, Ieper en Waregem zonder pijplijnaanbod op 1 januari 2024.

Zoals eerder vermeld worden er momenteel i.k.v. het provinciale beleid voor bedrijvigheid binnen alle subregio's locatieonderzoeken gevoerd. Deze oppervlaktes worden hier niet meegerekend gezien we dit pas doen vanaf de fase van voorontwerp.

Tabel 21: Aanbod in de pijplijn aan bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2023-2024.

SUBREGIO	2024	2023	Vershil	% verschil
Brugge	0,0	22,9	-22,9	-100%
Ieper	0,0	43,0	-43,0	-100%
Kortrijk	3,5	68,4	-64,9	-95%
Oostende	4,1	0,0	4,1	+100%
Roeselare	2,9	9,8	-6,9	-70%
Tielt	0,0	0,0	0,0	0%
Torhout	12,8	0,0	12,8	+100%
Veurne	0,0	17,7	-17,7	-100%
Waregem	0,0	1,9	-1,9	-100%
West-Vlaanderen	23,3	163,6	-140,3	-86%

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

Voor West-Vlaanderen stellen we over het algemeen vast dat sinds de laatste vraagberekening (eind 2017) het pijplijnaanbod met 240 ha is gedaald. Jaar na jaar was er een daling op provinciaal niveau, met uitzondering van begin 2018 en begin 2020. Begin 2024 was het pijplijnaanbod heel laag. De meest opmerkelijke dalingen tussen begin 2017 en begin 2024 treffen we aan in de subregio's Brugge (-99 ha), Ieper (-45,7 ha) en Waregem (-44,9 ha).

Tabel 22: Evolutie van het pijplijnaanbod (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, periode 2017-2024.

SUBREGIO	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
----------	------	------	------	------	------	------	------	------

Brugge	99,1	103,7	1,7	90,2	24,6	22,9	22,9	0,0
Ieper	45,7	41,3	41,3	41,3	46,0	46,0	43,0	0,0
Kortrijk	15,8	67,5	64,9	77,9	75,8	80,5	68,4	3,5
Oostende	0,0	0,0	4,6	8,6	4,1	4,1	0,0	4,1
Roeselare	3,2	2,8	1,3	4,1	8,6	18,1	9,8	2,9
Tielt	34,4	36,7	36,7	43,5	10,8	3,5	0,0	0,0
Torhout	0,0	0,0	0,0	0,0	2,1	2,1	0,0	12,8
Veurne	20,6	16,0	17,6	17,5	12,9	12,9	17,7	0,0
Waregem	44,9	32,1	31,3	34,8	30,4	2,7	1,9	0,0
West-Vlaanderen	263,7	300,1	199,4	318,0	215,3	192,7	163,6	23,3

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

Invulling

Van alle categorieën is dit de categorie met de sterkste stijging op provinciaal niveau, nl. met 16,9 ha of 19%. Deze indicator verduidelijkt hoe sterk de uitgifte- en invulldynamiek tussen 1 januari 2023 en 1 januari 2024 is gewijzigd. Het jaar voordien was er een sterke daling met 22,8 ha of 20%.

In vijf van de negen subregio's waren er afnames, maar deze zijn, op Waregem na (-10,7 ha), eerder beperkt. Het bouwrijp maken van terreinen als 'Blauwpoort', 'Mirakelstraat' en 'Kanaalzone-West' zullen voor de subregio Waregem zeker welkom zijn.

In de overige vier subregio's was er op 1 januari 2024 een toename met de subregio's Oostende en Brugge als uitschieters (+12,9 ha en +11,4 ha). Binnen de subregio Oostende ging het voornamelijk om de invulling van braakliggende gronden, in de subregio Brugge om de invulling van leegstaande panden.

Tabel 23: Invulling op bedrijventerreinen (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, vergelijking 2023-2024.

SUBREGIO	2024	2023	Verschil	% verschil
Brugge	12,1	0,7	11,4	1689%
Ieper	8,8	2,3	6,5	290%
Kortrijk	20,7	21,5	-0,9	-4%
Oostende	23,4	10,5	12,9	123%
Roeselare	19,6	22,8	-3,2	-14%
Tielt	5,3	2,6	2,8	107%
Torhout	3,3	5,1	-1,7	-34%
Veurne	5,9	6,3	-0,3	-5%
Waregem	6,6	17,2	-10,7	-62%
West-Vlaanderen	105,7	88,8	16,9	19%

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

Voor West-Vlaanderen stellen we over het algemeen vast dat sinds de laatste vraagberekening (eind 2017) er een gemiddelde invulling was van 118 ha. Jaar na jaar was er wel een daling op provinciaal niveau, met enorme dalingen tussen 2020-2021 en 2022-2023. Intussen zien we dat er zich opnieuw een toename aftekent, maar dan voornamelijk door het invullen van bestaand patrimonium. De meest opmerkelijke dalingen tussen 2017 en 2024 treffen we aan in de subregio's Kortrijk (-

21,3 ha), Waregem (-14,9 ha) en Roeselare (-6,7 ha). Uit tabel 24 blijkt dat de subregio Oostende de sterkste stijging kent met maar liefst 22,5 ha.

Tabel 24: Evolutie van invulling (in netto ha), economische subregio's West-Vlaanderen, periode 2017-2024.

SUBREGIO	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Brugge	8,9	11,1	5,5	3,5	4,1	3,7	0,7	12,1
Ieper	7,8	13,4	10,2	15,1	4,6	7,6	2,3	8,8
Kortrijk	42,0	35,6	28,5	46,6	15,1	18,8	21,5	20,7
Oostende	0,9	5,9	8,1	5,8	4,8	4,2	10,5	23,4
Roeselare	26,3	14,7	17,3	16,4	15,2	26,1	22,8	19,6
Tielt	8,3	6,9	14,5	9,6	7,1	6,5	2,6	5,3
Torhout	7,7	4,4	1,6	3,4	2,4	8,5	5,1	3,3
Veurne	3,0	1,7	4,9	3,2	1,7	9,7	6,3	5,9
Waregem	21,5	8,0	26,3	5,2	14,1	26,4	17,2	6,6
West-Vlaanderen	126,4	101,7	116,9	108,9	69,0	111,6	88,8	105,7

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, 1/1/2024.

		Brugge		Ieper		Kortrijk		Oostende		Roeselare		Tielt		Torhout		Veurne		Waregem		West-Vlaanderen	
	% Realisatiegraad	Netto ha	Netto realiseerbaar in ha	Netto ha	Netto realiseerbaar in ha	Netto ha	Netto realiseerbaar in ha	Netto ha	Netto realiseerbaar in ha	Netto ha	Netto realiseerbaar in ha	Netto ha	Netto realiseerbaar in ha	Netto ha	Netto realiseerbaar in ha	Netto ha	Netto realiseerbaar in ha	Netto ha	Netto realiseerbaar in ha	Netto ha	Netto realiseerbaar in ha
BEPERKING	30%	0,2	0,1	2,0	0,6	9,7	2,9	0,5	0,2	9,0	2,7	0,7	0,2	2,7	0,8	0,8	0,2	11,4	3,4	37,0	11,1
Bevrijding door de eigenaar	1%	10,5	0,1	4,5	0,1	19,3	0,3	29,2	0,4	39,1	0,5	15,2	0,2	8,1	0,1	15,1	0,2	18,9	0,3	159,9	2,2
Bevrijding door nieuwe eigenaar	65%	20,0	13,0	0,0	0,0	27,8	18,1	3,5	2,3	7,3	4,7	0,6	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,7	0,5	60,0	38,9
Bevrijding door de overheid (herbestemming)	20%	3,9	0,8	4,6	0,9	6,7	1,3	1,0	0,2	3,9	0,8	1,0	0,2	6,8	1,4	1,3	0,3	11,0	2,2	40,2	8,0
Bevrijding door de overheid (ontwikkelaar)	25%	1,3	0,3	8,3	2,1	12,2	3,1	1,4	0,4	7,8	2,0	2,8	0,7	3,8	1,0	0,9	0,2	7,3	1,8	45,9	11,5
Niet verantwoord reserve bedrijf/ontwikkelaar	90%	0,0	0,0	0,7	0,6	3,1	2,8	3,8	3,4	15,4	13,9	5,4	4,9	0,3	0,3	1,4	1,3	1,9	1,7	31,7	28,8
Legstand buiten havengebied	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
Lopende ontginning	5%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	1,8	0,1	2,6	0,1
Geen optimale ontsluiting	0%	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	4,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,6	0,0	5,1	0,0
Weinig tot niet ontwikkelbaar (erf waterriek)	75%	0,0	0,0	0,0	0,0	5,8	4,4	0,0	0,0	0,2	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,4	6,5	4,9
Opmaak of herziening RUP	75%	0,0	0,0	0,1	0,1	3,7	2,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	3,8	2,9
Project op maat		35,9	14,3	21,7	5,9	88,8	35,6	39,4	6,8	87,5	24,8	25,7	6,6	21,7	3,5	19,5	2,2	54,1	10,3	394,2	109,9
Totaal																					

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

