



**Studie in opdracht van de West-Vlaamse RESOC's en de
Provincie West-Vlaanderen**

**Ruimtelijk-economisch onderbouwde
behoefteraming 2007-2022 voor de 5 Resoc en voor
de provincie West-Vlaanderen met dezelfde
methodes**

**Finaal rapport
21 februari 2007**

**Prof dr. Peter Cabus
Prof dr. Wim Vanhaverbeke
Mmv Leiedal en WVI**

Inhoud

INLEIDING	1
DEEL 1 METHODOLOGIE	3
1 DE TERREINCOËFFICIËNTEN METHODE.....	4
1.1 CONTEXT.....	4
1.2 DE STANDAARD RUIMTEVRAAG OP BASIS VAN TERREINQUOTIËNTEN	4
1.2.1 Inleiding.....	4
1.2.2 Methodologie van de standaard ruimtevraag.....	5
A Sectorale differentiatie	5
B Differentiatie in functie van dimensie	6
C Ruimtevrage werkgelegenheid	6
D Negatieve groei en impact op ruimtevraag.....	7
E Verweven en niet-verweven bedrijven en evolutie hierin	7
F Ruimtelijk voortschrijdend gemiddelde op gemeentelijk niveau	8
1.3 DE STANDAARDVRAAG EN DE REGIOSPECIFIEKE VRAAG	9
1.3.1 Inleiding.....	9
1.3.2 Bepaling van regiospecifieke TQ	10
1.3.3 Regiospecifieke TQ en correctiefactoren	12
2 DE UITGIFTEMETHODE	14
3 STRATEGISCHE RESERVES: DE IJZEREN VOORRAAD	15
3.1 INLEIDING.....	15
3.2 DE IJZEREN VOORRAAD IN HET BELEID.....	15
3.2.1 De beleidsnota economie.....	15
3.2.2 De beleidsnota ruimtelijke ordening.....	16
3.3 HET PRINCIPE VAN IJZEREN VOORRAAD	17
3.3.1 Continu aanbod.....	17
3.3.2 Voorraad bedrijventerreinen: functionele en voluntaristische component.....	18
3.4 VERDERE CONCRETISERING VAN DE IJZEREN VOORRAAD.....	18
3.4.1 Omvang van de IJzeren voorraad: 3 + 3 jaar.....	18
A Bouwrijpe voorraad: 3 jaar.....	19
B Uit te rusten voorraad: 3 jaar.....	20
3.4.2 Op welk schaalniveau moet de aanbodstrategie ontwikkeld worden?.....	22
DEEL 2 RAMING VAN DE LANGE TERMIJN VRAAG 2007-2022	23
1 RAMING VAN DE LANGE TERMIJN VRAAG 07-22 OP BASIS VAN DE TERREINQUOTIËNTENMETHODE	24
1.1 INLEIDING.....	24
1.2 RUIMTELIJK-ECONOMISCHE TENDENSEN OP BASIS VAN DE RUIMTE- EN NIET-RUIMTEBEHOEVENDE SECTOREN	24
1.2.1 Belang van ruimte- en niet-ruimtebehoevende sectoren.....	24
1.2.2 Evolutie van de ruimte- en niet-ruimtebehoevende sectoren.....	27

1.2.3	Subregionaal beeld van de ruimte- en niet-ruimtebehoevende werkgelegenheid.....	28
1.3	DE STANDAARD RUIMTEVRAAG 2007-2022.....	34
1.3.1	Inleiding.....	34
1.3.2	De ruimtevrage 07-22.....	35
1.3.3	Verdeling van de ruimtevrage over sectoren en dimensieklassen	41
A	Sectorale verdeling.....	41
B	Ruimtevrage naar dimensieklasse	42
1.4	DE RUIMTEVRAAG EN DE IJZEREN VOORRAAD.....	45
1.5	DE REGIOSPECIFIEKE RUIMTEVRAAG 07-22.....	45
2	DE HISTORISCHE UITGIFTE OP BASIS VAN DE UITGIFTE 1985-2005 VAN TERREINEN DOOR WVI EN LEIEDAL	47
2.1	INLEIDING.....	47
2.2	DE UITGIFTE IN DE PERIODE 1985-2005.....	47
2.2.1	Gegevens	47
2.2.2	De uitgifte in de periode 1985-2005.....	48
2.2.3	Tendensen in de uitgifte.....	50
A	Globale evolutie	50
B	Sectorale tendensen	51
2.2.4	Aanbod of vrage gestuurd?.....	52
3	SYNTHESE: HISTORISCHE UITGIFTE 1985-2005 VERSUS VRAAG 2007-2022	53
3.1	INLEIDING.....	53
3.2	STRUCTUURANALYSE.....	53
3.3	DE HISTORISCHE UITGIFTE EN DE VRAAGBEREKENING	55
3.4	BESLUIT	56
DEEL 3	RAMING VAN DE LANGE TERMIJN RUIMTEBALANS 2007-2022	57
1	INLEIDING	58
1.1	HET AANBOD OP 01/01/2006	59
1.1.1	Basisgegevens.....	59
1.1.2	Beschikbaarheid van bedrijventerreinen.....	59
A	Onmiddellijke beschikbaarheid.....	59
B	Scenario's voor de verhoging van de beschikbaarheid bij de bestaande bedrijventerreinen.....	60
1.1.3	Planinspanningen en beschikbaarheid	64
A	De ruimtebalans in de structuurplannen	64
B	Gerealiseerde uitvoeringsplannen en uitvoeringsplannen in voorbereiding	66
1.1.4	Zoekzones.....	67
1.2	DE AFWIJKING VAN DE IJZEREN VOORRAAD OP 01/01/2006	68
1.3	DE RUIMTEBALANS 2007-2022: CONFRONTATIE VAN VRAAG EN AANBOD	69
1.3.1	De ruimtebalans 2007-2022 op basis van vrage en huidig aanbod.....	69
1.3.2	De ruimtebalans 2007-2022 op basis van vrage en huidig en potentieel aanbod	71
1.4	GEOGRAFISCHE ANALYSE.....	73
1.4.1	Situatie IJzeren Voorraad	73
1.4.2	Ruimtebalans 2007-2022	75
1.5	BESLUIT	79

DEEL 4 ENKELE AANDACHTSPUNTEN VOOR EEN RUIMTELIJK-ECONOMISCH BELEID.....	81
1 HERGEBRUIK EN HERSTRUCTURERING.....	82
1.1 HERGEBRUIK.....	82
1.2 HERSTRUCTURERING.....	82
2 DE LOCATIE VAN HET RUIMTEAANBOD?	85
2.1 DE LOCATIE VAN BEDRIJVENTERREINEN.....	85
2.1.1 De ontsluiting van locaties.....	85
2.1.2 De positie t.a.v stedelijke gebieden	86
2.2 DE VESTIGINGSMILIEUS IN STEDELIJKE GEBIEDEN EN VERDICHTTE GEBIEDEN.....	87
2.2.1 Ontwikkelingen van de vestigingsmilieus in stedelijke gebieden	88
2.2.2 Ontwikkelingen van de vestigingsmilieus in verdichte gebieden.....	90
2.3 HET BELANG VAN DE RUIMTELIJK-ECONOMISCHE DE LIJNINFRASTRUCTUUR IN HET AANBOD VAN NIEUWE LOCATIES	94
2.4 SPECIFIEKE, INFRASTRUCTUURGEBONDEN VESTIGINGSMILIEUS	97
3 BESLUIT.....	100
ALGEMEEN BESLUIT	102

Tabellen

TABEL 1: OVERZICHT VAN DE GEHANTEERDE SECTORINDELING.....	6
TABEL 2: VERWEVINGSINDEX (% OP BEDRIJVENTERREIN).....	11
TABEL 3: NIET-RUIMTEBEHOEVENDE EN RUIMTEBEHOEVENDE WERKGELEGENHEID 2003.....	26
TABEL 4: NIET-RUIMTEBEHOEVENDE EN RUIMTEBEHOEVENDE WERKGELEGENHEID 1993-2003.....	26
TABEL 5: GROOTSTE NIET-RUIMTEBEHOEVENDE WERKGELEGENHEID 1993 (>2000).....	28
TABEL 6: GROOTSTE RUIMTEBEHOEVENDE WERKGELEGENHEID 1993 (>3000).....	30
TABEL 7: GROOTSTE GROEI NIET-RUIMTEBEHOEVENDE SECTOREN 1993-2003.....	30
TABEL 8: GROOTSTE GROEI RUIMTEBEHOEVENDE SECTOREN 1993-2003.....	31
TABEL 9: KRIMP RUIMTEBEHOEVENDE SECTOREN 1993-2003.....	32
TABEL 10: RUIMTEVRAAG 2007-2022 MET EN ZONDER CORRECTIE (25%) VOOR TEWERKSTELLINGSKRIMP.....	35
TABEL 11: RUIMTEVRAAG IN HA 2007-2022, OP BASIS VAN HET VOORTSCHRIJDEND GEMIDDELDE.....	39
TABEL 12: SECTORALE VERDELING VAN DE STANDAARD RUIMTEVRAAG PER RESOC.....	41
TABEL 13: NOODZAKELIJKE IJZEREN VOORRAAD (25% CORRECTIE).....	45
TABEL 14: RUIMTEVRAAG 2007-2022 OP BASIS VAN DE REGIOSPECIFIEKE TQ (25% CORRECTIE).....	46
TABEL 15: GEMIDDELDE UITGIFTE EN JAARVRAAG.....	55
TABEL 16: SITUATIE BEDRIJVENTERREINEN 01/01/2006.....	59
TABEL 17: MOGELIJKHEDEN INZAKE VERMARKTING VAN BEDRIJFSRESERVES EN TIJDELIJK NIET REALISEERBARE RESERVES (TNR).....	61
TABEL 18: RUIMTEBALANS EN BIJKOMENDE OPPERVLAKTE VOOR DE ECONOMISCHE ACTIVITEITEN.....	65
TABEL 19: AFGERONDE VLAAMSE OF PROVINCIALE PLANPROCESSEN OF PROCESSEN IN UITVOERING.....	67
TABEL 20: GEÏNVENTARISEERDE ZOEKZONES PER RESOC (BRUTO).....	68
TABEL 21: AFWIJKING VAN DE IJZEREN VOORRAAD OP 01/01/2003 OP BASIS VAN DE STANDAARD RUIMTEVRAAG: EIGEN GEMEENTEN.....	69
TABEL 22: RUIMTEBALANS 2007-2022 OP BASIS VAN DE STANDAARD RUIMTEVRAAG: EIGEN GEMEENTEN....	70
TABEL 23: RUIMTEBALANS 2007-2022 OP BASIS VAN DE STANDAARD RUIMTEVRAAG: INC. 15 KM REGIO.....	70
TABEL 24: RUIMTEBALANS IN DE VERSCHILLENDE AANBODSCENARIO'S.....	72
TABEL 25: SCHATTING VAN DE OPPERVLAKTE TE HERSTRUCTUREN BEDRIJVENTERREINEN.....	83
TABEL 26: EVOLUTIE VAN DE ONTSLUITINGSMODI.....	86
TABEL 27: EVOLUTIE VAN DE LIGGING.....	87
TABEL 28: LIGGING BEDRIJVENTERREINEN TEN OPZICHTE VAN DE BELANGRIJKE INFRASTRUCTUREN.....	96
BIJLAGE 1: RUIMTEVRAAG (HA) 2007-2022, MET EN ZONDER CORRECTIE VOOR NEGATIEVE GROEI.....	108
BIJLAGE 2: RUIMTEBALANS (HA) 2007-2022, OP BASIS VAN DE STANDAARDVRAAG HET HUIDIG AANBOD EN DE MOBILISATIE VAN DE BEDRIJFSRESERVES.....	110
BIJLAGE 3: RUIMTEBALANS (HA) 2007-2022, OP BASIS VAN DE STANDAARDVRAAG HET HUIDIG AANBOD EN DE MOBILISATIE VAN DE BEDRIJFSRESERVES EN PLANPROCESSEN.....	110
BIJLAGE 4: STAAT BEDRIJFSLOCATIES IN WEST-VLAANDEREN.....	111

Figuren

FIGUUR 1: GEMIDDELDE PRIJS VAN NIJVERHEIDSGRONDEN	10
FIGUUR 2: REGIOSPECIFIEKE TQ.....	13
FIGUUR 3: REGIOSPECIFIEKE CORRECTIEFACTOREN VOOR DE STANDAARD RUIMTEVRAAG	13
FIGUUR 4: RUIMTE- EN NIET-RUIMTEBEHOEVENDE WERKGELEGENHEID IN 1993 EN 2003.....	28
FIGUUR 5: WERKGELEGENHEID EN -DICHTHEID, NIET-RUIMTEBEHOEVENDE SECTOREN 2003	29
FIGUUR 6: WERKGELEGENHEID EN -DICHTHEID, RUIMTEBEHOEVENDE SECTOREN 2003.....	29
FIGUUR 7: EVOLUTIE RUIMTE- EN NIET-RUIMTEBEHOEVENDE SECTOREN 1993-2003	31
FIGUUR 8: EVOLUTIE INDUSTRIE EN TDL 1993-2003	33
FIGUUR 9: EVOLUTIE HANDEL EN OVERIGE MARKTDIENSTEN 1993-2003	33
FIGUUR 10: EVOLUTIE VAN DE WERKGELEGENHEID IN DE PERIODE 1993-2003	34
FIGUUR 11: GEMIDDELDE JAARLIJKSE STANDAARD RUIMTEVRAAG PER GEMEENTE (CORRECTIE 25%).....	36
FIGUUR 12: MAXIMALE BIJDRAGE IN DE RUIMTEVRAAG DOOR OMLIGGENDE GEMEENTEN VAN MIDDEN-WEST- VLAANDEREN	37
FIGUUR 13: GEMIDDELDE JAARLIJKSE STANDAARD RUIMTEVRAAG OP BASIS VAN EEN RUIMTELIJK VOORTSCHRIJDEND GEMIDDELDE VAN 15 KM	40
FIGUUR 14: AANDEEL VAN DE RUIMTEVRAGENDE SECTOREN IN DE TOTALE RUIMTEVRAAG	41
FIGUUR 15: AANDEEL DIMENSIEKLASSEN IN DE RUIMTEVRAAG	43
FIGUUR 16: AANDEEL DIMENSIEKLASSEN IN DE RUIMTEVRAAG PER SECTOR.....	44
FIGUUR 17: OPPERVLAKTE VAN DE CATEGORIEËN BIJ DE UITGIFTE VAN TERREINEN 1985-2005	48
FIGUUR 18: UITGIFTE VAN TERREINEN PER RESOC 1985-2005	49
FIGUUR 19: REGIONALE SPREIDING VAN DE UITGIFTE VAN TERREINEN 1985-2005.....	49
FIGUUR 20: GLOBALE EVOLUTIE VAN DE UITGIFTE DOOR LEIEDAL 1985-2005	50
FIGUUR 21: TENDENS IN DE UITGIFTE BIJ LEIEDAL (VOORTSCHRIJDEND GEMIDDELDE 5 JAAR).....	51
FIGUUR 22: SECTORALE VERDELING HISTORISCHE UITGIFTE EN SPRE-VRAAG	54
FIGUUR 23: BESCHIKBAARHEID BEDRIJVENTERREINEN	60
FIGUUR 24: MOGELIJKHEDEN INZAKE VERMARKTING BIJ DE BEDRIJFSRESERVES	62
FIGUUR 25: MOGELIJKHEDEN INZAKE VERMARKTING BIJ DE GRONDEN IN EIGENDOM VAN PARTICULIEREN.....	62
FIGUUR 26: BESCHIKBAARHEID BEDRIJVENTERREINEN, INC. POTENTIEEL INZETBARE RESERVES	63
FIGUUR 27: POSITIONERING VAN DE RUIMTEBALANS VAN DE RESOC	71
FIGUUR 28: AFWIJKING VAN DE IJZEREN VOORRAAD BOUWRIJPE TERREINEN.....	74
FIGUUR 29: AFWIJKING VAN DE IJZEREN VOORRAAD UIT TE RUSTEN TERREINEN	74
FIGUUR 30: AFWIJKING VAN DE IJZEREN VOORRAAD UIT TE RUSTEN TERREINEN, INCLUSIEF GOEDGEKEURDE RUP's.....	75
FIGUUR 31: RUIMTEBALANS 2007-2022	77
FIGUUR 32: RUIMTEBALANS 2007-2022, MET MOBILISATIE VAN DE BEDRIJFSRESERVES	77
FIGUUR 33: RUIMTEBALANS 2007-2022, MET MOBILISATIE VAN DE BEDRIJFSRESERVES EN RUP's	78
FIGUUR 34: RUIMTEBALANS 2007-2022, MET MOBILISATIE VAN DE BEDRIJFSRESERVES EN RUP's EN RUP's IN VOORBEREIDING	79
FIGUUR 35: MATE VAN VEROUDERING VAN DE BEDRIJVENTERREINEN IN WEST-VLAANDEREN (IN %)	84
FIGUUR 36: BESTAANDE VERDELING OVER VESTIGINGSMILIEUS	88
FIGUUR 37: VOORKEUR BIJ EVENTUELE VERHUIZING NAAR VESTIGINGSMILIEU'S.....	89
FIGUUR 38: BESTAANDE VESTIGINGSMILIEUS OP AS ANTWERPEN-BRUSSEL EN DE KLEINSTEDEN OP DEZE AS (ANTWERPEN EN MECHELEN).....	92

FIGUUR 39: VOORKEUR VESTIGINGSMILIEUS OP AS ANTWERPEN-BRUSSEL EN DE KLEINSTEDEN OP DEZE AS (ANTWERPEN EN MECHELEN).....	92
FIGUUR 40: BESTAANDE VESTIGINGSMILIEU OP DE AS KORTRIJK-GENT-ANTWERPEN EN DE KERNSTEDEN OP DE AS	93
FIGUUR 41: VOORKEUR VESTIGINGSMILIEU BIJ EVENTUELE VERHUIZING OP DE AS KORTRIJK-GENT-ANTWERPEN EN DE KERNSTEDEN OP DE AS	93
FIGUUR 42: INFRASTRUCTUUR MET RUIMTELIJK-ECONOMISCH BELANG – INZOOM OP MIDDEN-WEST-VLAANDEREN	95
FIGUUR 43: BEVAARBARE WATERWEGEN	95
FIGUUR 44: ZONES VOOR ZEEHAVENGEBONDEN BEDRIJVENTERREINEN	98
FIGUUR 45: ZONES VOOR LUCHTHAVENGEBONDEN TERREINEN.....	98
FIGUUR 46: ZONES VOOR WATERGEBONDEN BEDRIJVENTERREINEN	99

Inleiding

De West-Vlaamse Resoc en de Provincie West-Vlaanderen wensen een ruimtelijk-economisch onderbouwde behoefte-raming voor de provincie in zijn geheel en voor de 5 Resoc afzonderlijk. Ze wensen hierbij een alternatieve methodologie aan te wenden om een zo gefundeerd als mogelijke ruimte-vraag te bekomen.

In de onderzoeksopdracht wordt verwezen naar de ‘versleuteling’ van het SPRE naar West-Vlaanderen en de Resoc-indeling.

Een van de basiselementen in een lange termijn behoefte-ramingen zijn macro-economische modellen met de vooruitzichten over de economische ontwikkeling op langere termijn. Veelal wordt hier dan met scenario’s gewerkt (cf. Nederlands Planbureau).

In Vlaanderen bestaan er geen economische vooruitberekeningen. In deze context worden lange termijn vooruitzichten dan gewoonlijk gemaakt op basis van extrapolaties van in het verleden vastgestelde ontwikkelingen (cf. IBM, 2004).

In de onderzoeksopdracht werd geopteerd om te werken met twee alternatieve methodes.

De eerste benadering is de terreincoëfficiënten methode die in het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie subregionaal werd ontwikkeld. Deze benadering vertrekt van de IBM-studie (2004) en is door de opdrachthouders op punt gesteld.

Een tweede benadering is pragmatisch en bestaat er in, om zoals de opdrachtgever wenst, uit te gaan van de vraag naar bedrijventerreinen in een voldoende lange periode in het verleden. Deze benadering kan als toets gebruikt worden.

Vertrekkende van deze 2 benaderingen heeft het onderzoek vier onderzoeksthema’s.

- 1) Een behoefte-raming over 15 jaar voor de 5 Resoc en de provincie West-Vlaanderen op basis van de in het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie ontwikkelde methodologie
- 2) Een behoefte-raming over 15 jaar voor de 5 Resoc en de provincie West-Vlaanderen op basis van de uitgiftemethode, op basis verkoop in het verleden van bedrijfspercelen door intercommunales;
- 3) Een synthese op basis van de twee methodes van de ruimte-vraag
- 4) Voorstellen over strategische reserves / ijzeren voorraad in de regio’s

De eerste drie punten gaan over de inschatting van de lange termijn behoefte. De lange termijn behoefte is een projectie van de te verwachten ruimtebehoefte over een periode van 15 jaar. Het huidige planningssysteem gaat uit van een behoefte-raming op lange termijn, waaraan planinspanningen op de drie planniveaus, ondermeer in het kader van de afbakeningsprocessen, worden gekoppeld. Het is belangrijk dat ruimtelijk-economisch onderbouwde voorstellen worden geformuleerd.

In voorliggend rapport wordt een ruimtelijk-economisch onderbouwde behoefte-raming en ruimtebalans berekend. Er wordt op gewezen dan een schatting van een lange termijn behoefte per definitie als een scenario moet beschouwd worden, welke gebaseerd is op een aantal hypothesen. Deze hypothesen zullen duidelijk geformuleerd worden in dit rapport.

In uitwerking van de opdrachten geeft deze studie dan aan wat de bijkomende behoefte is aan bedrijventerreinen voor een periode van 15 jaar (2007-2022) in de provincie en in de 5 Resoc-gebieden.

Het vierde thema handelt over wat men de strategische of IJzeren Voorraad noemt. Dit aspect is opgenomen in de respectievelijke beleidsnota's economie en ruimtelijk ordening. Net zoals dat het geval is in de huisvestingsmarkt waar er sprake is van een noodzakelijke frictielegstand om de verhuismobiliteit op te vangen, is er op het mesochaalniveau ook een permanente *frictie*voorraad noodzakelijk om de economie normaal te laten functioneren. De IJzeren Voorraad is eigenlijk niets anders dan zo'n frictievoorraad die toelaat dat bedrijfsleiders en potentiële investeerders de ruimte vinden om hun plannen vorm te geven. Dit concept werd verder uitgewerkt en gekwantificeerd in het kader van het SPRE-onderzoek (Cabus & Vanhaverbeke, 2004).

In de voorliggende studie definiëren we het concept van de IJzeren Voorraad, confronteren we de omvang van de buffer die hieruit resulteert met het bestaande aanbod en wordt nagegaan hoe groot de subregionale afwijking is van de noodzakelijke IJzeren Voorraad.

Het rapport wordt als volgt opgebouwd.

In een eerste deel worden alle methodologische kwesties van de onderzoeksthema's overzichtelijk samengebracht.

Eerst wordt hierbij de methodologie van de terreinquotiëntenmethode uitgelegd die de kern vormt van de SPRE-methode. Vervolgens wordt de uitgiftemethode belicht die gebaseerd is op de uitgiftegegevens van WVI en Leiedal..

Tenslotte wordt het principe van de IJzeren Voorraad gesitueerd en wordt aangegeven hoe groot die IJzeren Voorraad dient te zijn.

In deel 2 van het rapport volgt de raming van de lange termijn ruimtevraag. Dit gebeurt ten eerste op basis van de terreinquotiëntenmethode. Ten tweede wordt op basis van de uitgiftemethode nagegaan hoe groot de uitgifte was de afgelopen 20 jaar en wat de sectorale en regionale samenstelling ervan was. Dit deel wordt afgesloten met een synthese van beide benaderingen.

In deel 3 wordt na de berekening van de afwijking van de IJzeren Voorraad, de lange termijn ruimtebalans berekend. Dit gebeurt door confrontatie van de berekende ruimtevraag en de noodzakelijk IJzeren Voorraad met het aanbod. Ook de al gemaakte of in voorbereiding zijnde planinspanningen worden hierbij in rekening gebracht. Tevens wordt de oefening van de zoekzones die door de Resoc gebeurde, gepositioneerd.

Naast de 3 delen die door de opdrachtgever worden gevraagd worden in een vierde en laatste deel twee belangrijke ruimtelijk-economische aandachtspunten verder onderzocht. Het betreft de problematiek van hergebruik en herstructurering en de locatievoorkeur van bedrijven.

De studie wordt afgesloten met een algemeen besluit.

Deze studie geeft een ruimtelijk-economische basis voor te maken beleidskeuzes op het vlak van de economische ontwikkeling van de West-Vlaamse regio's en de gemeenten hierin. Het toewijzen van hectares bedrijventerreinen aan de verschillende regio's binnen West-Vlaanderen en de gemeenten onderling blijft uiteraard het resultaat van een beleidsproces.

DEEL 1 METHODOLOGIE

1 De terreincoëfficiënten methode

1.1 Context

Waarom is een lange termijn raming berekening van de ruimtevrage noodzakelijk? Het antwoord hierop vertrekt van de vaststelling dat een ruimtelijk ordeningsbeleid bijna per definitie planningsprocessen op lange termijn inhoudt. Ook in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het provinciaal structuurplan wordt gewerkt binnen een lange termijn planningscontext. Om de ruimtelijk-economische doelstellingen in een planningsfilosofie te kunnen inpassen is het daarom belangrijk om de ruimtebehoefte op een onderbouwde manier op lange termijn in te schatten. Een tweede deel van het antwoord ligt bij de beleidssector economie zelf. Het is niet alleen belangrijk om op lange termijn na te denken in functie van de planprocessen. Ook vanuit het ontwikkelen van een eigen onderbouwd ruimtelijk-economisch beleid is dit noodzakelijk.

In de volgende sectie gaan we in op de methodiek om deze ruimtebehoefte op lange termijn te berekenen. We willen hier al stellen dat deze inschatting voor Vlaanderen als scenario moet beschouwd worden dat nog veel kan verbeterd worden als men zou kunnen beschikken over macro-economische lange termijn groeiscenario's op subregionale schaal – zoals dat bijvoorbeeld in Nederland het geval is.

De methode in die in dit hoofdstuk gehanteerd wordt is dus (bij gebrek aan beter) zeker voor kritiek vatbaar. Een gedegen ruimtelijk economisch beleid zal bijgevolg naast de berekende ruimtevrage en –balansen ook eigen accenten moeten leggen vanuit eigen vooropgestelde beleidsdoelstellingen. Deze laatste kunnen bijvoorbeeld geïnspireerd worden door de locatievoorkeur van de bedrijfsleiders. Deze hebben we geanalyseerd in Deel 4.

De berekende behoefte op lange termijn, samen met de specifieke beleidsobjectieven per subregio, laat toe dat de omvang en de locatie van zoekzones per subregio kunnen bepaald worden.

1.2 De standaard ruimtevrage op basis van terreinquotiënten

1.2.1 INLEIDING

Gebaseerd op het specifieke ruimtegebruik van economische activiteiten kan men uitgaande van de verwachtingen inzake evoluties in de economie en in het ruimtegebruik berekenen hoeveel ruimte de economie in een bepaalde periode zal nodig hebben.

In dit deel gebruiken we daarvoor de zgn. terreinquotiëntenmethode (TQM). De TQM-methode kent verschillende varianten, maar de meest bekende is deze waar de verhouding tussen de bedrijventerreinoppervlakte en het aantal daarop werkzame personen centraal staat. De basisassumptie erachter is dat bedrijven die meer werknemers in dienst nemen ook meer ruimte nodig hebben. Vaak wordt kritiek gegeven op deze methode omdat er in de praktijk dikwijls geen relatie tussen ruimtevrage en tewerkstellingsgroei waargenomen wordt. Dit is het gevolg van de groeiende arbeidsproductiviteit waarbij in bestaande (industriële) bedrijven het aantal werknemers per eenheid oppervlakte daalt. Een stagnerende industriële

tewerkstelling moet in die zin toch gekoppeld worden aan een groeiende ruimtebehoefte: nieuwe en uitbreidende bedrijven (met een positieve tewerkstellingsgroei) hebben extra ruimte nodig terwijl de stijgende arbeidsproductiviteit in bestaande bedrijven zorgt voor een dalende tewerkstelling met relatief weinig vrijgave van ruimte voor bedrijvigheid.

Dit euvel vangen we grotendeels op door rekening te houden met de evolutie van de terreinquotiënten.

In wat volgt wordt een onderscheid gemaakt tussen de standaard ruimtevraag en de regiospecifieke ruimtevraag. Daar waar de eerste ervan uitgaat dat terreinquotiënten geografisch indifferent zijn, vertrekt de tweede benadering van terreinquotiënten die wel variëren in functie van de geografische kenmerken van het gebied. We verwijzen naar de betrokken sectie voor een antwoord op het waarom van deze benadering.

1.2.2 METHODOLOGIE VAN DE STANDAARD RUIMTEVRAAG

Voor de berekening van de standaard ruimtevraag wordt gebruik gemaakt van de methode die ontwikkeld werd in de IBM (2004) studie over de niet-verweefbare ruimtebehoefte in opdracht van de Administratie Ruimtelijk Planning. Dit is de enige studie die in Vlaanderen beschikbaar is waarin terreincoëfficiënten per economische activiteit worden berekend.

We noemen dit de standaardvraag omdat de IBM-methode Vlaamse (of provinciale) cijfers hanteert die men toepast ongeacht de regiospecifieke kenmerken. Zoals we in sectie 1.3 zullen aangeven is het evident dat de geografische kenmerken van een gebied deze TQ zullen beïnvloeden. Omdat het gebruik van de standaard terreincoëfficiënten een aanvaarde techniek is die bovendien als referentie kan gehanteerd worden is het belangrijk dat de standaardvraag eerst in beeld wordt gebracht.

Hierna volgen de verschillende stappen hoe we tot de berekening van de standaard ruimtevraag gekomen zijn.

A SECTORALE DIFFERENTIATIE

Aangezien ruimtegebruik en type locatie sterk kan verschillen van sector tot sector dient een keuze gemaakt te worden over de sectorindeling. Omdat de informatie ingewonnen moet worden uit enquêtes kan de verdeling niet doorgedreven worden tot een groot aantal sectoren: een 10-tal sectoren zou ideaal zijn. Er werd in de IBM-studie (2004) geopteerd om te vertrekken van een aggregatie tot 5 sectoren, namelijk:

- o Industrie
- o Bouw
- o Kleinhandel
- o Vervoer en groothandel
- o Diensten

Bovendien werden enkele sectoren buiten beschouwing gelaten. Het gaat om sectoren en activiteiten die een zeer specifiek ruimtegebruik kennen, die niet of amper in België voorkomen, ofwel die niet of nauwelijks op bedrijventerreinen kunnen gesitueerd worden. De sectoren die niet werden opgenomen zijn:

- o Landbouw, bosbouw en visserij

- o Energie
- o Horeca diensten
- o Openbare diensten” (IBM, 2004, p. 5)

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de gehanteerde aggregatie van sectoren met bijhorende NACE-BEL codes.

Tabel 1: Overzicht van de gehanteerde sectorindeling

Sectorindeling prognose bedrijventerreinen		Nace-Bel code	Beschrijving
Niet opgenomen	Landbouw, Bosbouw en Visserij	01, 02, 05	Landbouw; Bosbouw, Bosexploitatie en aanverwante diensten; Visserij
	Energie	10, 11, 12, 23, 40, 41	Winning van Steenkool, bruinkool en turf; Winning van aardolie, aardgas en aanverwante Diensten; Winning van Uranium- en Thoriumerts; Vervaardiging van cokes, geraffineerde aard- olieproducten en splijt- en kweekstoffen; Productie en distributie van electriciteit, gas, stoom en warm water; Winning, zuivering en distributie van water
	Horeca diensten	55	Hotels en restaurants
	Openbare diensten	80, 85, 90, 91, 92, 93, 95, 99	Onderwijs; Gezondheidszorg en maatschappelijke dienstverlening; Afvalwater- en afvalverzameling, straatreiniging; Diverse verenigingen; Recreatie, cultuur en transport; Overige diensten; Particuliere huishoudens met werknemers; Extraterritoriale organisaties en lichamen
Verwerkende nijverheid	Vervaardiging intermediaire goederen	13, 14, 24, 26, 27, 28	Winning van metaalertsen; Overige winning van delfstoffen; Chemische nijverheid; Vervaardiging van niet-metaalhoudende minerale producten, N.E.G.; Metallurgie; Vervaardiging van producten van metaal
	Uitrustingsgoederen	29, 30, 31, 32, 33, 34, 35	Vervaardiging van machines, apparaten en werktuigen; Vervaardiging van kantoormachines en computers; Vervaardiging van elektrische machines en apparaten; Vervaardiging van audio-, video- en telecommunicatieapparatuur; Vervaardiging van medische apparatuur, van precisie- en optische instrumenten en van van foto- en filmmateriaal; Vervaardiging en assemblage van auto's, aanhangwagens en opleggers; Vervaardiging van Overige transportmiddelen
	Vervaardiging consumptiegoederen	15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 36, 37	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken; Vervaardiging van tabaksproducten; Vervaardiging van textiel; Vervaardiging van kleding en bontnijverheid; Leernijverheid en vervaardiging van schoeisel; Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, kurk, riet en vlechtwerk; Papier- en kartonnijverheid; Uitgeverijen, Drukkerijen en reproductie van opgenomen media; Rubber- en kunststofnijverheid; Vervaardiging van Meubels, overige industrie; Recuperatie van recycleerbaar afval;
Bouw	Bouwsector	45	Bouwnijverheid
Kleinhandel	Diensten van handel en reparatie	50, 52	Verkoop en reparatie van auto's en motor-rijwielen, kleinhandel in Motorbrandstoffen; Kleinhandel, exclusief auto's en motorrijwielen, reparatie van consumentenartikelen
Vervoer	Diensten van vervoer en distributie	60, 61, 62, 63, 51	Vervoer te land; Vervoer over water; Luchtvaart; Vervoersondersteunende activiteiten; Groothandel en handelsbemiddeling, exclusief de handel in auto's en motorwielen
Diensten (incl. overheidsdiensten)	Communicatie diensten	64	Post en telecommunicatie
	Diensten van bank en verzekeringswezen	65, 66, 67	Financiële instellingen; Verzekeringswezen; Hulpbedrijven i.v.m. financiële instellingen
	Overige marktdiensten	70, 71, 72, 73, 74, 75	Verhuur en handel in onroerende goederen; Verhuur zonder bedieningspersoneel; Informatica en aanverwante activiteiten; Speur- en ontwikkelingswerk; Overige zakelijke dienstverlening; Openbaar bestuur, algemene collectieve diensten en verplichte sociale verzekering

B DIFFERENTIATIE IN FUNCTIE VAN DIMENSIE

Niet alleen de sectorindeling maar ook de bedrijfsomvang is een belangrijke verklarende variabele voor het ruimtegebruik. Vanuit de literatuur wordt gesteld dat grotere bedrijven efficiënter omgaan met hun ruimte, waardoor er zich schaalvoordelen voordoen (Zeilstra, 1998). Om deze verschillen mee te nemen in de ruimtevrage berekening werd een onderscheid gemaakt tussen 4 groottecategorieën:

- < 5 werknemers
- 5-49 werknemers
- 50-199 werknemers
- 200 en méér werknemers

C RUIMTEVRAGENDE WERKGELEGENHEID

De vraag naar bedrijventerreinen wordt in de terreinquotiëntenmodellen bepaald door de ruimtevrage werkgelegenheid. “Algemeen wordt ervan uitgegaan dat deze grotendeels bepaald wordt door 2 factoren, m.n. de werkgelegenheid die samenhangt met de economische groei en de werkgelegenheid die samenhangt met intra-regionale verplaatsingen van bedrijven. Deze laatste factor zou kunnen berekend worden aan de hand van de verhuisvolumes van de bedrijven met de daaraan gekoppelde werkgelegenheid. Deze tweede factor voor de ruimtevrage werkgelegenheid kan vervolgens gecorrigeerd worden door

het hergebruik van een deel van de achtergelaten ruimte. ” (IBM, 2004, p. 10) Deze laatste factor wordt in de IBM-studie niet meegenomen: er is namelijk onvoldoende wetenschappelijke basis om de ruimtevrage werkgelegenheid ten gevolge van verhuizingen en het daarbij horende hergebruik in het model als aparte variabelen te verwerken¹.

D NEGATIEVE GROEI EN IMPACT OP RUIMTEVRAAG

De groei van de werkgelegenheid kan negatief zijn zeker wanneer men werkt met gemeentelijke gegevens. Dit zal voor de industrie zelfs het geval zijn in vele gemeenten omwille van de aan de gang zijnde desindustrialisering waardoor er netto een negatieve tewerkstellingsgroei is. Voor de ruimtevraag heeft dit een aantal belangrijke implicaties. Bedrijven die een tewerkstellingskrimp kennen geven niet zomaar ruimte vrij. Nederlands onderzoek bewijst dat bedrijven de vrijgekomen ruimte pas vrijgeven als de terugval van de tewerkstelling 52% bedraagt. In de industrie is dat 47%, in de logistiek 55% en in de diensten 53% (BCI, 1998b, p. 61). Dezelfde studie geeft ook de terugval in de tewerkstelling weer die nodig is opdat bedrijven beslissen om te verhuizen – en dus de oude locatie volledig vrij te geven. Krimpende bedrijven verhuizen pas wanneer de tewerkstelling terugvalt met meer dan 71%. Voor de logistiek en de diensten is dat 69%, voor de industriële bedrijven zelfs 81%.

Het probleem bij de berekening van de ruimtevraag is dat we niet beschikken over tewerkstellingsgegevens per bedrijf, enkel per gemeente. Er zijn dus geen data beschikbaar over de frequentieverdeling van groeiende en krimpende bedrijven. Het is dus koffiedik kijken hoeveel ruimte vrijkomt wanneer bijvoorbeeld een negatief cijfer gevonden wordt voor de industriële tewerkstellingsgroei in een bepaalde gemeente. Uit een enquête bij 5500 bedrijven in Vlaanderen blijkt dat in de periode 2000-2003 bedrijven die een tewerkstellingsdaling kenden van 50% of méér verantwoordelijk zijn voor 3.89% van de oorspronkelijke tewerkstelling in 2000 bij bedrijven met een krimpende tewerkstelling. Voor bedrijven die een terugval kenden van 70% is dat 1.70%. De observatieperiode is uiteraard kort maar geeft toch aan dat het aandeel van bedrijven die ruimte vrijgeven wegens een tewerkstellingsdaling vrij klein is. Daarom is het belangrijk hierbij met scenario's te werken. In het eindrapport van het SPRE werden hiervoor 2 scenario's gehanteerd: één die de negatieve groei voor 25% in rekening brengt en één die er helemaal geen rekening mee houdt in de ruimtevraagberekening. De eerste resulteert in een onderschatting van de (industriële) vraag naar ruimte, de tweede betekende een overschatting van die vraag. Hoeveel die over- of onderschatting is kan omwille van gebrek aan gegevens moeilijk op een wetenschappelijke wijze bepaald worden.

We geven de resultaten van een scenario waarbij de negatieve groei voor 25% in rekening gebracht wordt.

E VERWEVEN EN NIET-VERWEVEN BEDRIJVEN EN EVOLUTIE HIERIN

Verder wordt er een onderscheid gemaakt tussen verweven en niet-verweven bedrijvigheid. Het grootste deel van de economische activiteiten is gelokaliseerd in woonzones en is dus de facto verweven met andere activiteiten. Anderzijds zijn er steeds meer bedrijven die professionele locaties opzoeken op bedrijventerreinen of kantoorlocaties: de behoefteeraming spitst zich in eerste instantie toe op de vraag naar deze niet-verweven bedrijvigheid. Om te

¹ Voor een uitgebreide argumentatie, zie Annex 1 in IBM (2004).

bepalen hoe de werkgelegenheidsevolutie zich verdeelt over verweven en niet-verweven locaties, wordt een schakelschema gehanteerd. Een deel van de werkgelegenheidsevolutie wordt vertaald in ruimtebehoefte op bedrijventerreinen en een ander deel in de ruimtebehoefte op overige locaties². Omdat relatief veel bedrijven verhuizen van een niet-professionele naar een professionele locatie wordt eveneens rekening gehouden met de evolutie in de ratio verweven/niet verweven³. Verweving wordt in de volgende tabellen berekend op basis van de zogenaamde ‘zoneringsindex’⁴, die weergeeft of een bedrijf al dan niet gelokaliseerd is op een gebied dat paars ingekleurd is op het Gewestplan.

F RUIMTELIJK VOORTSCHRIJDEND GEMIDDELDE OP GEMEENTELIJK NIVEAU

De werkgelegenheidsgroei berekenen we enerzijds op gemeentelijk niveau. Anderzijds wordt de gemeente tevens gepositioneerd in zijn economische regio wat benaderd wordt via de methode van het ruimtelijk voortschrijdend gemiddelde. In de praktijk betekent dit dat de score van een gemeente bepaald wordt door somming van de eigen waarde en de waarden in de gemeenten in een straal van 15 km. Deze somming gebeurt op een lineaire degressieve manier, zodanig dat op een afstand van 0 kilometer (de eigen gemeente) de waarde voor de volle 100% wordt meegerekend, op een afstand van 7.5 km is dat nog voor 50% en vanaf 15km en meer is dat dan 0%.

We rekenen met deze ‘agglomeratie-index om verschillende redenen:

- 1) Een somming van de tewerkstellingsgroei tot op provinciaal niveau heeft het verlies van kostbare informatie tot gevolg;
- 2) Door een subregionale insteek kan men:
 - a. rekening houden met de situatie aan de andere kant van de gemeente-, subregio- en provinciegrens,
 - b. verschillen binnen deelregio’s opmerken die elkaar opheffen op provinciaal niveau, en
 - c. rekening houden met verschillen tussen stedelijke en niet-stedelijke gebieden.
- 3) De agglomeratie-index
 - a. houdt rekening met het gegeven dat de werkgelegenheid in een gemeenten niet alleen door de eigen bevolking wordt ingevuld, maar ook door werknemers die wonen in een ruime omgeving.
 - b. houdt rekening met het feit dat de attractiviteit vermindert met de afstand, vandaar dat een lineaire degressiviteit wordt ingebouwd
 - c. houdt rekening met het gegeven dat niet alle gemeenten economisch even zwaar wegen.
 - d. produceert beter interpreteerbare kaarten omdat door de berekeningswijze lokale anomalieën opheft waarbij de ene gemeente economisch zwaar weegt, terwijl de buurgemeente eerder een woongemeente is. Zonder agglomeratie-index verkrijgt men een bijzonder versnipperd en een moeilijker interpreteerbare kaart.

² We gaan niet in op de ruimte die nodig is voor de verweefbare activiteiten. We spitsen ons toe op de niet-verweefbare ruimtevrage.

³ Om het percentage verweven en niet verweven bedrijvigheid (en de evolutie) in kaart te brengen werd gebruik gemaakt van een grootschalige enquête (IBM, 2004).

⁴ Het betreft de gewogen zoneringsindexen (IBM, 2004, blz 100).

De tewerkstelling binnen de Vlaamse zeehavens en de luchthaven van Zaventem werd buiten beschouwing gelaten omdat deze terreinen als een aparte categorie beschouwd worden – ze zijn de facto niet inruilbaar voor andere bedrijventerreinen⁵.

1.3 De standaardvraag en de regio-specifieke vraag

1.3.1 INLEIDING

In vorige sectie werd de methodologie uiteengezet om de standaardvraag te kunnen berekenen. De IBM-studie, waarop deze methodologie is gebaseerd, geeft TQ's per dimensieklasse en per sector. Dit is al een belangrijke differentiatie. Toepassing van deze coëfficiënten leidt tot de standaardvraag uit de vorige secties en de ruimtebalansen op lange termijn die daarmee samengaan. De IBM-methode gaat er dus van uit dat deze TQ niet door andere factoren worden beïnvloed.

Een voor de hand liggende factor die de TQ sterk kan beïnvloeden is de economische dichtheid in een gebied. In algemene termen zou men kunnen stellen dat de verstedelijkingsgraad en het aanbod van ruimte een effect heeft op de intensiteit van het ruimtegebruik. De marktwerking in deze context zorgt er dan voor dat in economisch dichte gebieden en in regio's met systematische tekorten ruimte een schaars goed is wat zorgt voor prijsverhogingen en hogere terreincoëfficiënten door intenser ruimtegebruik. De achterliggende ruimtelijk-economische theorieën zijn de zgn. biedrentcurve theorieën, waarvan de oudste die van Von Thunen is uit de 19^e eeuw. Op basis van de biedrente ontstaan er concentrische cirkels rond steden, met een toenemende biedrente in de richting van het centrum die het grootste strategische voordeel biedt. Uit bijgaande figuur blijkt de impact van de verstedelijking en de industrialisering op de prijs van de nijverheidsgronden.

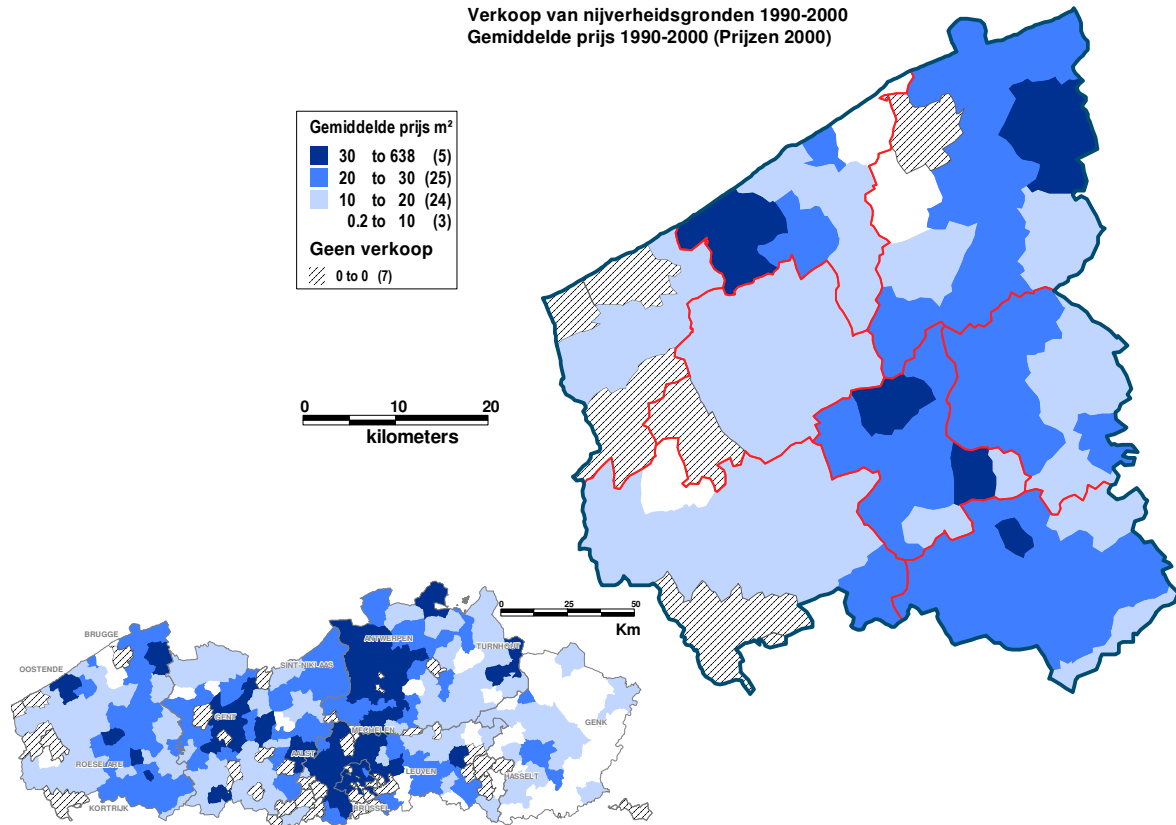
Men zou kunnen argumenteren dat er per regio andere TQ kunnen gehanteerd worden. Aan de ene kant zou men kunnen stellen dat ongeacht waar een activiteit wordt uitgeoefend deze in principe binnen dezelfde ruimtelijke randvoorwaarden zou moeten kunnen functioneren. Het is deze filosofie die in de IBM-studie wordt gehanteerd. Aan de andere kant zorgt de marktwerking echter voor een duidelijke prijsgradiënt en als gevolg daarvan zijn er ook verschillende TQ. Het zou dan ook logisch zijn de standaardvraag bij te sturen op basis van de regio-specifieke TQ's.

In Vlaanderen weet men echter niet voor specifieke regio's hoeveel ruimte iedere ruimtebehoevende sector opneemt op bedrijventerreinen. We kennen enkel de globale cijfers

⁵ De ruimtevrage tewerkstelling in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) werd mee in rekening gebracht omdat Brussel helemaal omgeven is door Vlaanderen en sterke economische relaties heeft met Vlaanderen⁵. Tezelfdertijd heeft het BHG nauwelijks ruimte om nieuwe bedrijventerreinen te realiseren. Het arrondissement Halle-Vilvoorde (en delen van het arrondissement Nijvel) zijn een natuurlijk 'overloop'-gebied van Brussel: de Brusselse vraag moet daarom in rekening gebracht worden. We zouden hetzelfde moeten doen met de gebieden in Wallonië die grenzen aan Vlaanderen: vraag naar en aanbod van terreinen zou meegenomen moeten worden. Dit doen we niet om drie redenen. Ten eerste was het binnen de toegemeten tijd niet mogelijk om gemeentelijke cijfers te krijgen van het aanbod van terreinen. Ten tweede kan men argumenteren dat Vlaanderen zelfbedruipend moet zijn en dus een aanbodsbeleid moet voeren dat tegemoet komt aan de ruimtevraag vanuit Vlaanderen (maar niet vanuit Wallonië). Ten derde blijkt uit het SPRE-eindrapport (Cabus & Vanhaverbeke, 2004) dat de Vlaams-Waalse economische interacties vele malen kleiner zijn dan deze met Brussel.

van de IBM-studie. Omdat hierover echter geen empirisch materiaal ter beschikking is het nodig op via berekende correctiefactoren over te stappen van de standaard ruimtevraag naar de regiospecifieke ruimtevraag. Uiteraard ligt hier nog een belangrijk terrein braak waar ontwikkelaars van bedrijventerreinen zeker een belangrijke bijdrage kunnen in leveren.

Figuur 1: Gemiddelde prijs van nijverheidsgronden



Bron: NIS-kadaster en eigen verwerking

In de volgende sectie wordt aangetoond dat het belangrijk is om werk te maken van regiospecifieke TQ. Daarin wordt een mathematisch model aangereikt op basis van de basiscijfers van de IBM-studie. Uiteraard is dit maar een mathematisch model en is het erg waarschijnlijk dat de reële TQ verschillen van deze in dit model. Uit dit model kunnen we evenwel met zekerheid besluiten dat er regiospecifieke TQ bestaan en dat ze belangrijke effecten hebben op de ruimtevraag. Dit hoofdstuk bewijst dat het noodzakelijk is om snel inzicht te verwerven in de werkelijke regiospecifieke TQ.

1.3.2 BEPALING VAN REGIOSPECIFIEKE TQ

Vermits er geen empirische data bestaan berekenen we in deze sectie de regiospecifieke TQ op basis van een aantal hypothesen om deze TQ's te kunnen vaststellen. Het berekenen van regiospecifieke TQ heeft als doel om regiogebonden correctiefactoren vast te leggen, waarmee de standaardvraag zou kunnen gecorrigeerd worden.

Men moet hierbij voor ogen houden dat een bijsturing zowel naar onderen (minder ruimtevraag per eenheid groei) als naar boven (meer ruimtevraag per eenheid groei) kan gebeuren. Het eerste zal, zoals verderop wordt aangetoond, samengaan met economische

verdichting. Het laatste heeft dan vooral betrekking op ruimte-extensievere activiteiten die om historische en om markteconomische redenen niet in de economische kerngebieden gelokaliseerd zijn. Ook dit is volkomen rationeel vanuit de economische locatieloga.

Mogelijk kan deze vaststelling ook leiden tot een beleid dat gericht is op het intensiveren van het ruimtegebruik, waar bijvoorbeeld in regio's met een relatief ruimte-extensief gebruik, de economie gestuurd wordt naar een intensiever gebruik van de beschikbare ruimte.

Om de regiospecifieke correctiefactoren vast te stellen werden de volgende stappen gezet:

1. Bepaling van de ruimtebehoevende werkgelegenheid per gemeente, opgedeeld naar sector en dimensieklasse. Deze bewerking is mogelijk op basis van de IBM sector indeling (zie ook sectie 1.2).
2. Vermindering met (lucht)havenwerkgelegenheid in Antwerpen, Gent, Zeebrugge, Oostende en Zaventem. Deze werkgelegenheid bevindt zich op de haventerreinen of op de luchthaven en wordt niet meegerekend.
3. Selectie van gemeenten met minimum 15ha bruto bezette terreinen.
 - In gemeenten met een kleiner aantal ha bedrijventerreinen is de kans op vertekening van de TQ zeer groot.
 - In totaal zijn er 220 gemeenten in Vlaanderen die minstens 15 ha bezette terreinen hebben. In West-Vlaanderen zijn er dat 50 (van de 64). Het is met deze gemeenten dat de verdere stappen worden gezet.
 - Op basis van de verwevingsindex⁶ werd bepaald hoeveel van de ruimtebehoevende werkgelegenheid zich op een bedrijventerrein bevindt. De verwevingsindex is in de IBM-studie gedifferentieerd in functie van sector en dimensieklasse⁷ (Tabel 2)

Tabel 2: Verwevingsindex (% op bedrijventerrein)

Verwevingsindex	Dimensieklasse			
	<5	5-49	50-199	≥ 200
Sector				
Bouw	17.2	38.8	55.3	55.3
Diensten	9.2	45.4	37.1	37.1
Kleinhandel	32.8	31.3	81.1	81.1
Vervoer	10.3	53.6	62.5	62.5
Verwerkende nijverheid	59.4	50.2	68.4	68.4

Bron: IBM

Uitgedrukt als percentage van de ruimtebehoevende werkgelegenheid dat op een professionele locatie is gevestigd

4. De op deze wijze berekende ruimtebehoevende werkgelegenheid op bedrijventerreinen per sector wordt per gemeente gesommeerd.

⁶ Een gelijkaardige oefening gebeurde met de in de IBM-studie opgenomen zoneringsindex. De verschillen inzake de bekomen correctiefactoren zijn evenwel verwaarloosbaar klein.

⁷ Een tweede benadering is ook mogelijk namelijk gebaseerd op verwevingsindexen per sector en per provincie, zoals die ook in de IBM-studie zijn opgenomen. Ook deze oefening werd uitgevoerd en geeft licht verschillende resultaten. We verkiezen de verwevingsindexen per sector en dimensieklasse omdat eerder dan locatie (de provincie) de dimensie en sector determinerende factoren zijn in het al dan niet verweven voorkomen van activiteiten.

-
5. Er werden agglomeratie-indexen berekend (degressief met een maximale afstand van 15 km), met als parameters, de hectaren bezette terreinen en de ruimtebehoevende werkgelegenheid per gemeente.
 - Het quotiënt van beide geeft per gemeente de TQ (werknemers/ha). In deze oefening werd het quotiënt berekend ten opzichte van de netto bezette ha (= bruto*0.7)⁸.
 - De gemeenten zonder bedrijventerreinen of met een te klein aantal ha krijgen op deze wijze ook een waarde op basis van de waarden van de aangrenzende gemeenten.
 6. De aldus bekomen waarden per gemeente (die dus agglomeratiewaarden zijn) worden omgezet in een correctiefactor per gemeente, waarmee de standaardvraag wordt gecorrigeerd. Het gemiddelde van deze factor voor Vlaanderen is uiteraard één. De gemiddelde TQ in Vlaanderen bedraagt 27.0 werknemers per ha (op basis van de verwevingsindexen)⁹. Voor West-Vlaanderen is dat 26 werknemers per ha. Op Resoc-niveau schommelt dat cijfer van 42 werknemers in Oostende tot 21 werknemers per ha in de Westhoek.

1.3.3 REGIOSPECIFIEKE TQ EN CORRECTIEFACTOREN

Op basis van de in vorige sectie ontwikkelde methode werden de regiospecifieke TQ bepaald. Op basis van de verwevingsindex kan men berekenen dat er in Vlaanderen/West-Vlaanderen gemiddeld 1 ha nodig is per 27/26 werknemers in ruimtebehoevende sectoren.

Figuur 2 leert dat er grote verschillen bestaan, gaande van 4.9 werknemers in Riemst tot 76.6 werknemers per ha in Antwerpen (cijfers berekend op basis van een agglomeratie-index). Grosso modo zien we in de provincie hogere densiteiten in de regio Oostende. Voorst vinden we ook hogere densiteiten in de regio Brugge, de Kortrijkse regio en de regio Roeselare-Pittem. Lagere densiteiten zijn duidelijk in de Westhoek. Gemiddelde densiteiten vinden we in de rest van de provincie.

Uiteindelijk bevestigt deze oefening wat over ruimtegebruik in de locatietheorieën wordt gesteld.

In Figuur 3 worden de regiospecifieke TQ omgezet in regiospecifieke correctiefactoren. Hieruit leiden we af dat bijvoorbeeld in Antwerpen – als gevolg van intensief ruimtegebruik in een stedelijke context - de standaard ruimtevraag zou moeten gereduceerd worden met 65%. In Gent bedraagt die reductie 54%.

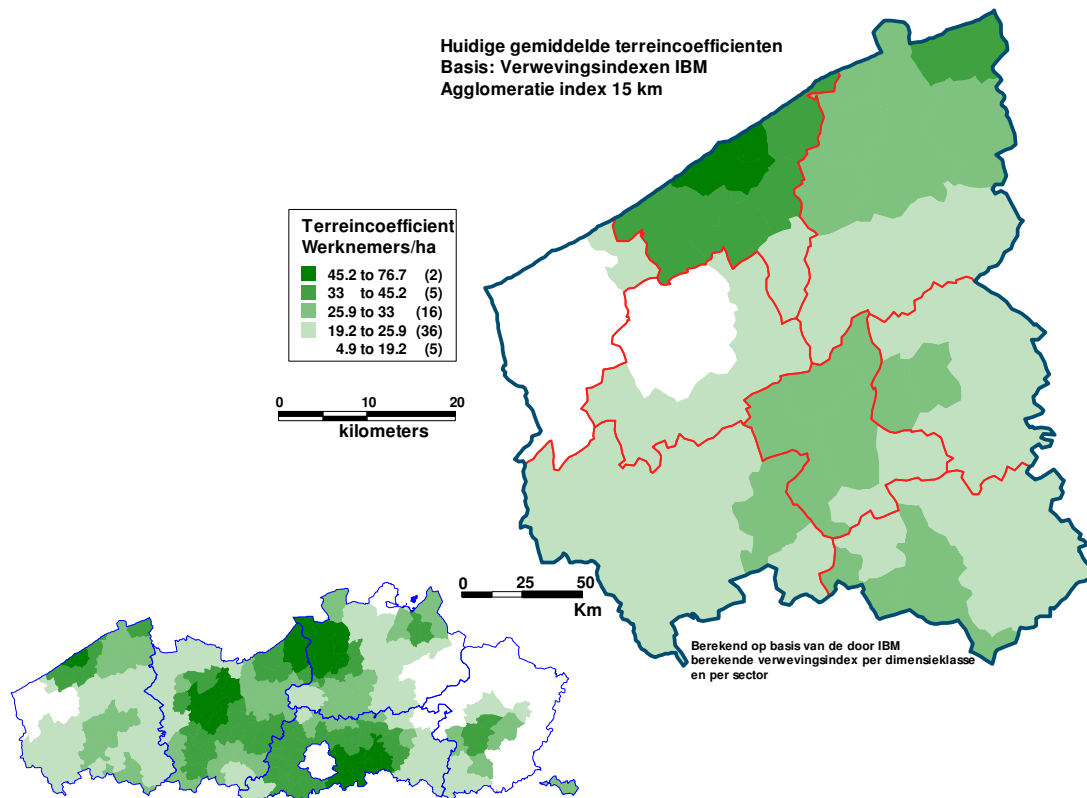
In West-Vlaanderen komt men bijvoorbeeld tot een reductie van ongeveer 50% in de regio Oostende, 7 à 8% in Kortrijk en Roeselare en een nuloperatie in Brugge.

Omgekeerd zien we dat de vraag naar ruimte vanuit ruimte-extensievere activiteiten kan stijgen tot meer dan 50% boven het gemiddelde in delen van de Westhoek, ook in de regio Ieper en de oostflank van de provincie en het tussenstedelijk verbindingsgebied tussen beide regio's, is er een extensiever ruimtegebruik (factor 10 tot 35% boven het gemiddelde in Vlaanderen). Het zijn de op bovenstaande beschreven wijze berekende correctiefactoren die worden toegepast bij de berekening van de regiospecifieke ruimtevraag in sectie 1.4.

⁸ De bruto of netto berekening maakt evenwel geen verschil uit in functie van de volgende stap.

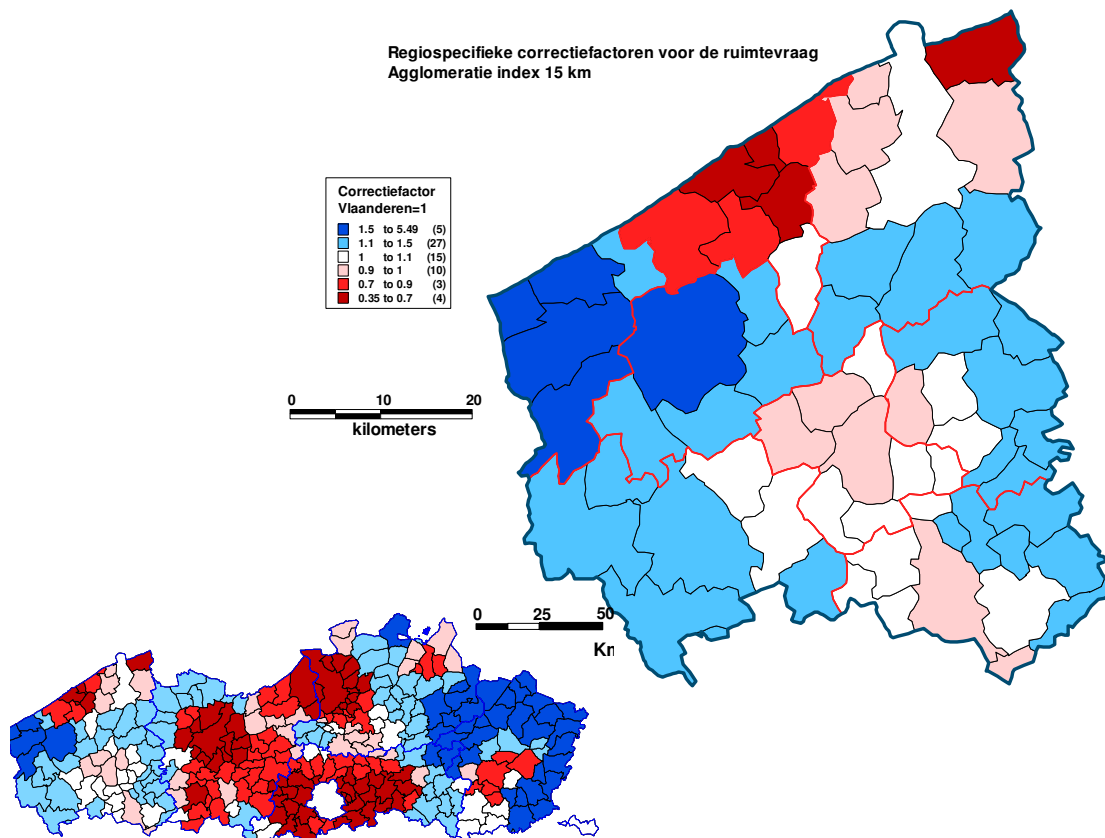
⁹ 35.0 werknemers per ha op basis van de zoneringsindexen.

Figuur 2: Regiospecifieke TQ



Bron: Eigen berekening op basis van de sector en dimensiespecifieke verwevingsindex in de IBM-studie

Figuur 3: Regiospecifieke correctiefactoren voor de standaard ruimtevraag



Bron: Eigen berekening op basis van de sector en dimensiespecifieke verwevingsindex in de IBM-studie

2 De uitgiftemethode

Het tweede deel van de opdracht betreft het in beeld brengen van de ruimtevraag op basis van de historische uitgifte.

De methode van de historische uitgifte wordt in verschillende landen gehanteerd om de behoefte op korte termijn (3 tot 6 jaar) te kunnen inschatten. Deze voorraad wordt ook IJzeren Voorraad genoemd. Op het principe van de IJzeren Voorraad wordt in sectie 3 van de methodologie verder ingegaan.

Hier is het de bedoeling om na te gaan hoe groot de uitgifte is geweest in de afgelopen tijd, voor welke activiteiten deze uitgifte werd gedaan, welke tendensen er hieruit kunnen afgeleid worden en last but not the least wat de relatie is tussen de historische uitgifte en de berekende ruimtevraag 2007-2022 die gebaseerd is op de methodologie uitgelegd in het vorige deel.

Deze analyse is gebaseerd op gegevens die ter beschikking gesteld werden door WVI en Leiedal. Beide intercommunales hebben een groot deel van de ontwikkeling van de bedrijventerreinen in de provincie in beheer. Toch zijn er ook nog andere ontwikkelaars actief, en zijn er ook bestemmingswijzigingen voor bedrijven los van terreinbeheerders, wat dus impliceert dat de cijfers van beide intercommunales niet de volledige uitgifte in de provincie dekken.

Uit de literatuur is bekend dat het bepalen van de behoefte voor de lange termijn op basis van de historische uitgifte een aantal problemen met zich mee kan brengen.

Ten eerste is het moeilijker om rekening te houden met de wijzigingen die zich voordoen op economisch vlak, waaruit dan een andere (zowel kwantitatief als kwalitatief) ruimtevraag kan resulteren. Het meest voor de hand liggende voorbeeld is de verschuiving van een industriële naar een diensteneconomie en binnen de industrie de verschuiving van arbeidsintensieve naar kapitaals- en kennisintensieve sectoren. Ook de opkomst van de logistiek heeft zijn gevolgen op de aard en de plaats van de ruimtevraag.

Ten tweede kan er een probleem bestaan wanneer de regio te maken heeft met een structureel tekort. In dat geval is het zeker dat de uitgifte niet vanuit de vraag maar vanuit het aanbod wordt gestuurd. In dergelijke situatie is het moeilijk om de uitgifte als basis te hanteren voor de noodzakelijke voorraad omdat er een verdoken vraag bestaat.

Nagegaan wordt of deze 2 euvels ook bestaan in West-Vlaanderen en welke conclusies hieruit moeten getrokken worden zowel ten aanzien van de korte als van de lange termijn.

3 Strategische reserves: de IJzeren Voorraad

3.1 Inleiding

De methodologie voor de lange termijnvraag stond centraal in de twee vorige secties. Het is echter ook noodzakelijk om de bestaande of te ontwikkelen voorraad bedrijventerreinen vanuit een korte termijn perspectief te evalueren en waar nodig bij te sturen. Immers het spreekt vanzelf dat wanneer er geen of een te kleine voorraad aan beschikbare terreinen is, de economische ontwikkeling niet optimaal kan gebeuren.

Vanuit deze invalshoek wordt ingegaan op wat in verschillende relevante beleidsdocumenten wordt aangeduid als het IJzeren Voorraad systeem. Dit systeem zou een betere afstemming met de ruimtevraag kunnen realiseren.

Eerst wordt ingegaan op wat in die beleidsdocumenten in dit verband wordt gesteld. Vervolgens wordt de IJzeren Voorraad methodologisch op punt gesteld.

3.2 De IJzeren Voorraad in het beleid

3.2.1 DE BELEIDSNOTA ECONOMIE

In de beleidsnota 2004-2009 van de minister bevoegd voor economie (Moerman, 2004, blz. 22) wordt een monitoringmodel naar voren geschoven op basis van het principe van een ijzeren voorraad van bouwrijpe en uit te rusten bedrijventerreinen. *“Belangrijk hierbij is dat dit model aansluit bij de reële noden van het bedrijfsleven (economische dynamiek, verhuisc bewegingen enz.). Dit vergt de systematische uitbouw en het permanent actualiseren van gegevens via samenwerking met de relevante actoren. Deze informatie moet tevens goed ontsloten worden in functie van de informatieverstrekking naar bedrijven over beschikbare terreinen en panden.*

Daarvoor is het noodzakelijk dat er een ruimtelijk-economische databank bestaat voor heel Vlaanderen. Daartoe zullen bestaande databanken worden gelinkt en zo nodig vervolledigd. Er zal worden op toegezien dat deze informatie steeds wordt geactualiseerd en voldoende bekend is bij de potentiële investeerders.

Het desgevallend detecteren van tekorten aan bouwrijpe en uit te rusten terreinen moet de impuls geven om, in voorkomend geval, na te gaan waarom eerder bestemde terreinen niet op de markt geraken en om voorstellen voor bijkomende bedrijventerreinen uit te werken. Een nader te verfijnen economisch locatiebeleid dient de relevante actoren te oriënteren op interessante zoekzones en de voorstellen voor bijkomende terreinen goed te onderbouwen.

Er zal een pro-actief beleid voor bedrijventerreinen met unieke potenties of in functie van het aantrekken van welbepaalde strategische investeerders worden gevoerd.”

De kernelementen zijn ten eerste een monitormodel, waar een ruimtelijk-economische databank op Vlaams niveau bestaat, met actuele informatie. Ten tweede dient dit systeem zo te worden opgevat dat bij vastgestelde tekorten aan bouwrijpe en uit te rusten terreinen zowel al bestemde terreinen worden ontwikkeld als voorstellen van nieuwe terreinen worden geformuleerd. Zoekzones en strategische plekken in Vlaanderen vormen de ankerpunten van een ruimtelijk-economisch beleid.

3.2.2 DE BELEIDSNOTA RUIMTELIJKE ORDENING

In de beleidsnota Ruimtelijke Ordening / Monumenten & Landschappen 2004-2009 (Van Mechelen, 2004, pp. 23-25) wordt uitgebreid ingegaan op de noodzaak van een operationele IJzeren voorraad. Dit houdt volgens de beleidsnota in “(volgens internationale standaarden) dat er op elk tijdstip een voortschrijdend aanbod van bouwrijpe terreinen moet zijn dat beantwoordt aan de verwachte vraag van de volgende drie jaren. Omdat het drie jaar duurt om een bestemd bedrijventerrein bouwrijp te maken dient men een gelijkaardige reserve van bestemde maar nog niet bouwrijp gemaakte terreinen te voorzien.

Een ruimtebalans dient dus met twee zaken rekening te houden. Ten eerste moet ervoor gezorgd worden dat er continue een ijzeren voorraad bestaat van bouwrijpe en uit te rusten terreinen. Dit veronderstelt dus ook dat er een timing en een continuïteit in het voorzien van een aanbod bestaat. Dit is iets wat nog maar gedeeltelijk gerealiseerd is via het huidig ruimtelijk orderingsbeleid. Ten tweede dient men een aanbod te voorzien dat tegemoet komt aan verwachte vraag tijdens een planperiode.

Om de vooropgestelde ijzeren of strategische voorraad mogelijk te maken, is het noodzakelijk voldoende zoekzones of zoekstrips te detecteren en een routeplan uit te werken. Eén van de mogelijkheden hiertoe werd embryonaal uitgewerkt door Voka (zgn. ROTO systeem met aandachtsgebieden). Een andere mogelijkheid bestaat om de invulling meer op het clusteringmodel te baseren.

De vraag naar ruimte is een continu gegeven, zij het dat die duidelijk onderhevig is aan conjuncturele schommelingen. Om optimaal te kunnen inspelen om deze ruimtevrage dient het beleid te voorzien in een permanent ruimteaanbod. Wanneer de vraag in een regio beneden de verwachtingen blijft kan het toekomstig aanbod overeenkomstig aangepast worden. Omgekeerd, bij een duidelijke of continue onderschatting van de vraag in een regio dient men het aanbod op te trekken.

De ijzeren voorraad heeft op zich niets te maken met taakstellingen zoals die in het RSV gedefinieerd zijn. Het is alleen een garantie dat er een continu aanbod aanwezig is. Taakstellingen en ijzeren voorraad zijn trouwens perfect te combineren met elkaar. Ruimtebalansen opstellen voor langere periodes blijft nodig om in de structuurplanning een idee te krijgen hoeveel ruimte men ongeveer zal moeten bestemmen voor economisch gebruik. Het voorzien van een ijzeren voorraad zal na verloop van tijd aangeven of de ruimtebalansen moeten aangepast worden per regio. In het RSV werd geen rekening gehouden met een ijzeren voorraad op het einde van de planperiode. Impliciet gaat men uit van een nul-voorraad. We opteren voor een herziening van het RSV I wat dit luik betreft.

Wat is de geografische schaal waarop men vraag en aanbod met elkaar moet confronteren? In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd de provincie als schaalniveau genomen. De beleidsnota stelt dat het provinciaal niveau vaak te groot is en dat er ook op subregionale schaal moet gekeken worden naar vraag en aanbod (o.a. omdat bedrijven op korte afstand verhuizen). Tenslotte, mag niet elk aanbod in de berekeningen opgenomen worden: grote voorraden op één enkele plaats (vb. Genk) zullen niet volledig ingenomen worden tegen 2007. Ze dienen dan ook overgeheveld te worden als een beginaanbod voor de periode erna i.p.v. opgenomen te worden in de ruimtebalans berekeningen. Tevens dient de problematiek van speculatie van bedrijventerreinen en de reserves van bepaalde bedrijven onderzocht worden”.

Deze beleidsnota introduceert het concept van IJzeren Voorraad als continue voorraad van bouwrijpe en bestemde terreinen. Er wordt in dit verband gewezen op het zelf corrigerend

mechanisme van het IJzeren Voorraad-systeem. Eveneens wordt het concept van zoekzone gehanteerd als middel om de IJzeren Voorraad te bereiken. In deze context wordt verwezen naar het ROTO-initiatief.

Er wordt verder gewezen op het complementair karakter van enerzijds een IJzeren Voorraad-systeem en anderzijds de ruimtebehoefte op langere termijn. Ook wordt gewezen op de noodzaak van een subregionale benadering van de confrontatie van vraag en aanbod eerder dan de provinciale benadering die vandaag wordt gehanteerd. Ook wordt gesteld dat grote voorraden waarvan men zeker is dat ze niet tijdens de planperiode worden opgenomen, moeten doorgeschoven worden naar de volgende planperiode, eerder dan ze volledig in de ruimtebalans van de huidige planperiode mee te rekenen. Tenslotte wordt gewezen op de noodzaak van de mobilisatie van de reserves bij de bedrijven.

3.3 Het principe van IJzeren Voorraad

3.3.1 CONTINU AANBOD

Zoals in andere landen heeft het beleid zich voorgenomen om te voorzien in een *continu* ruimteaanbod door het principe van de ‘ijzeren’ of strategische voorraad te hanteren. Het CPB (1999, p. 26) stelt het als volgt voor Nederland: “Vrijwel alle regio’s werken met een strategische of ‘ijzeren’ voorraad. Deze regio’s hebben er behoefte aan naast de totale toekomstige beleidsopgave een buffer te hebben om schokken in de uitgifte te kunnen opvangen, om op diverse plaatsen en in diverse segmenten ruimte te kunnen aanbieden, om aanvragen van een bijzonder karakter te kunnen honoreren en om te kunnen anticiperen op onverwachte vertragingen in de ontwikkeling van nieuw aanbod. De omvang van de strategische voorraad bepaalt men vaak door een vast aantal jaren historische uitgifte te nemen. Dit aantal varieert van regio tot regio en bedraagt 3 tot 5 jaren.” In het actieplan bedrijventerreinen (Minez, 2004, blz. 9) wordt gesteld dat een vuistregel die men in dit verband kan hanteren is dat twee maal de gemiddelde jaarlijkse vraag direct voor uitgifte beschikbaar moet zijn. Zes maal de gemiddelde jaarlijkse behoefte moet in bestemmingsplannen beschikbaar zijn om het direct uitgeefbare aanbod snel te kunnen aanvullen. Verder wordt gesteld dat er een ruime zachte plancapaciteit moet aanwezig zijn omdat veel zachte plannen de eindstreep niet halen.

Uiteindelijk is het doel van de IJzeren Voorraad dat de economie zonder al te grote fricties kan functioneren. Bovendien is er, uiteraard binnen de perken van de geografische spreiding van het beschikbare aanbod, een zekere vrijheid in locatiekeuze. Dit betekent dat er op elk ogenblik een zekere hoeveelheid beschikbare (bouwrijpe) terreinen voorradig moet zijn.

Naast het bedrijfsperspectief is er natuurlijk ook het beleidsperspectief. Binnen die context is de essentie van de redenering dat om attractief te kunnen zijn voor exogene investeringen en om endogene groei te kunnen waarborgen er een aanbodbeleid van beschikbare bouwrijpe terreinen moet gevoerd worden. In de beleidsnota ruimtelijke ordening wordt terecht gewezen op het zelfcorrigerend karakter van een IJzeren Voorraad systeem. Als de vraag groter dan verwacht op basis van de behoefteaming dan zal men sneller doorheen zijn voorraad zitten en zal men sneller extra voorraden moeten aanboren. Het omgekeerde is echter ook waar. Als de vraag achterblijft zal men minder voorraden moeten aansnijden. Deze eigenschap zorgt ervoor dat men de vraag van zeer dichtbij kan opvolgen waardoor noch te veel, noch te weinig bedrijventerreinen moeten ontwikkeld worden.

3.3.2 VOORRAAD BEDRIJVENTERREINEN: FUNCTIONELE EN VOLUNTARISTISCHE COMPONENT

Men kan stellen dat een voorraad aan bedrijventerreinen zowel een strategische als een functionele component zou moeten hebben.

De strategische component speelt in hoofdzaak op een groter schaalniveau, waarbij men in staat moet zijn om interessante investeringen op basis van de beschikbare strategische terreinen aan te trekken of te behouden. Het kan gaan om investeringen van zowel buitenlandse als binnenlandse bedrijven.

Een tweede element van de strategische component is dat er tevens strategische plekken bestaan, meestal gekenmerkt door specifieke locatiefactoren zoals de nabijheid havens of luchthavens, multimodaal ontsloten plekken, kruispunten van autosnelwegen, dynamische steden, enz.. Die plekken lenen zich bij uitstek om een aanbod beleid van specifieke terreinen te voeren.

De functionele component speelt eerder op het mesoschaalniveau, waarbij het goed functioneren van de economie voorop staat. Hierbij wordt aan in de regio aanwezige bedrijven een ontwikkelingspotentieel en aan nieuwe bedrijven een keuze in vestigingsplaats geboden.

Het spreekt vanzelf dat wanneer er geen of een te kleine voorraad aan beschikbare bouwrijpe terreinen is, bedrijven niet of onvoldoende kunnen doorgroeien. Als gevolg daarvan wordt de economische groei van een regio begrensd en mist de regio kansen op om een vernieuwingsdynamiek op gang te brengen wat gegeven de snelveranderende economische omgeving noodzakelijk is om de werkgelegenheid en welvaartcreatie op peil te houden. Enerzijds resulteert dit in een 'gemiste vraag', met andere woorden potentiële investeerders die omwille van het gebrek aan ruimte niet investeren in de betrokken regio, maar wel elders of in het buitenland. Anderzijds is het ook een gemiste kans voor bedrijven die al in de regio gevestigd zijn omdat zij niet in staat zijn geplande investeringen door te voeren. In sommige gevallen gaan deze bedrijven daarom ook volledig of gedeeltelijk delokaliseren.

Hieronder wordt de IJzeren Voorraad verder geconcretiseerd. Over de omvang en de aard van het aanbodbeleid op strategische plekken zullen we het in dit rapport niet hebben. Er wordt vanuit gegaan dat dit in eerste instantie een voluntaristische kwestie is. De analyse van het locatiegedrag van ondernemingen in Deel 4 geeft hiervoor wel aanknopingspunten. Er wordt niet uitgesloten dat bij de verrekening van het aanbodbeleid op strategische plekken een deel van de IJzeren voorraad wordt ingezet.

3.4 Verdere concretisering van de IJzeren Voorraad

Op basis van de in vorige secties aangebrachte elementen, vooral deze die in de beleidsnota's zijn opgenomen, concretiseren we het principe van de IJzeren Voorraad. Hierbij komen de volgende thema's aan bod:

1. Hoe groot is de ijzeren voorraad?
2. Op welk geografisch schaalniveau moet er een IJzeren Voorraad bestaan?

3.4.1 OMVANG VAN DE IJZEREN VOORRAAD: 3 + 3 JAAR

Niet iedere regio kent dezelfde economische dynamiek. Dit hangt samen met de eigenheid van de economie (bv. belang van industrie en diensten), de omvang van de economie (bv. een

stedelijke versus een landelijke economie) en de dynamiek ervan (bv. snelle vs. trage groei). Daardoor zal in de ene regio minder ruimte worden ingenomen in een bepaalde tijdspanne dan in een andere regio. Dit kan men perfect monitoren, wat overigens ook gebeurt via het GIS-systeem van de POM's (vroeger GOM's).

In het geval er overal voldoende voorraden bouwrijpe terreinen aanwezig zijn¹⁰, kan men - conjunctuurschommelingen niet te na gesproken – op basis van de uitgifte aan terreinen, bijvoorbeeld gedurende de laatste 10 jaar, goed schatten wat de te verwachte vraag op jaarbasis zal zijn op korte termijn (bv. de eerst komende 5 jaar).

Omdat de ruimtevraag verschilt van regio tot regio kan men geen standaardhoeveelheid als voorraad bepalen, maar moet dus die afgestemd zijn op de specifieke vraag uit de regio.

Het installeren van de IJzeren Voorraad als beleidsinstrument vraagt om een eenmalige inspanning in regio's waar het bestaande aanbod van bouwrijpe terreinen veel kleiner is dan de norm van de IJzeren voorraad. Eenmaal gerealiseerd volstaat het om de inspanningen om bouwrijpe en bestemde terreinen blijvend af te stemmen op de verwachte vraag. Hieronder leggen we uit waarom deze voorraad zowel slaat op de bouwrijpe terreinen als op de bestemde terreinen.

A BOUWRIJPE VOORRAAD: 3 JAAR

Zoals uit sectie 3.3 blijkt hanteert men een bouwrijpe voorraad die beantwoordt aan de ruimtevraag tussen de 3 en 5 jaar. Het is pas dan dat er geen fricties ontstaan tussen economische ontwikkeling en de aanwezige ruimte om te ondernemen.

Er is nog een tweede reden waarom er een bouwrijpe voorraad van 3 tot 5 jaar moet bestaan. Het duurt inderdaad wel even vooraleer een bedrijventerrein dat al bestemd is ook effectief op de markt komt als bouwrijp terrein. In de veronderstelling dat het terrein al de juiste bestemming heeft moet het terrein via aankoop (privé- en publieke ontwikkelaar¹¹) of via onteigening (publieke ontwikkelaar) worden verworven. Het terrein moet extern ontsloten worden. Intern moeten de nodige grondwerken uitgevoerd worden en moeten de interne infrastructuur en de nodige nutsleidingen voorzien worden. Al gauw loopt de tijd nodig om het terrein bouwrijp te maken op, waarbij men op een gemiddelde tijdsduur van zeker 3 jaar moet rekenen.

Nadat het terrein de juiste bestemming heeft gekregen, duurt het met andere woorden gemiddeld 3 jaar vooraleer een bedrijf een kavel in gebruik kan nemen. Het is dus ook vanuit het standpunt van de tijdsduur die nodig is om bestemde terreinen uit te rusten noodzakelijk dat er een bouwrijpe voorraad van minstens 3 jaar moet aanwezig zijn.

Uiteraard moet het bedrijf ook nog een bouwvergunning aanvragen, die men kan verkrijgen op een tijdspanne van 75 tot 105 dagen (ingeval van openbaar onderzoek en verlenging van de beslissingstermijn). Tenslotte moeten de bouwwerken nog uitgevoerd worden. Van een bedrijfsleider kan men verwachten dat hij de termijnen van bouwvergunning en het bouwen

¹⁰ Dit is een belangrijke aanname. Als er overal voldoende reserves bestaan kunnen bedrijven zonder fricties ontwikkelen en weerspiegelt de opgemeten ruimteopname ook de werkelijke ruimtevraag. Indien dat niet het geval is ontstaat er een latente vraag die zich niet vertaalt in de effectieve ruimtevraag omdat er onvoldoende aanbod is. In het beste geval ontstaat er dan een verschuiving naar (nabijgelegen) gebieden waar er wel een voorraad aanwezig is.

¹¹ In de praktijk gebeurt aankoop dikwijls voor en tijdens het planproces.

incalculeert, zodat deze termijn geen indicator is voor het bepalen van de omvang van de IJzeren voorraad.

Er dient dus een ijzeren voorraad aan bouwrijpe terreinen beschikbaar te zijn die overeenstemt met de verwachte vraag voor de volgende 3 tot 5 jaren. In de berekeningen verderop gaan we uit van een voorraad die de verwachte vraag van 3 jaren dekt. We moeten deze norm dus echt als een minimum zien.

B UIT TE RUSTEN VOORRAAD: 3 JAAR

Vooraleer een terrein de juiste bestemming heeft moeten er planprocessen doorlopen worden om het betrokken gebied de juiste bestemming te geven. Voor de inwerkingtreding van het structuurplanningssysteem met het planningsdecreet van 24 juli 1996¹², dat later geïntegreerd is in het Decreet Op de Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999 (DRO), was er een systeem van bestemmingsplannen, waarvan de gewestplannen op Vlaams niveau en de Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA) op gemeentelijk niveau, de belangrijkste waren.

Vandaag is er sinds het planningsdecreet sprake van een dubbel systeem met enerzijds de beleidsbepalende structuurplannen en anderzijds de realiserende ruimtelijke uitvoeringsplannen. Beide planlagen worden op de drie bestuurlijke niveaus uitgewerkt elk binnen hun eigen bevoegdheid (subsidiariteit).

Een ruimtelijk structuurplan is in principe voor 5 jaar geldig, maar blijft hoe dan ook van kracht tot het vervangen is. Het bevat een informatief, een richtinggevend en een bindend gedeelte. Het structuurplan is niet bindend voor de burger, wat impliceert dat er op basis van een structuurplan alleen geen vergunning kan geweigerd of toegekend worden. Van het richtinggevend deel mag een overheid bij het nemen van beslissingen niet afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. Het bindend gedeelte is bindend voor de overheid. Men kan er niet van afwijken. Dit impliceert een wijzigingsprocedure indien de bindende bepalingen niet meer up to date zouden zijn. Indien met andere woorden bepaald is dat x ha bedrijventerreinen moet voorzien worden, dan kan men daar pas van afwijken nadat de bindende bepalingen in die zin zijn bijgesteld.

In het licht van de nood aan een continue voorraad zijn er in het huidige planningsproces drie belangrijke problemen. Er is ten eerste de schoksgewijze totstandkoming van de bestemde voorraden. Ten tweede is er het timingsaspect dat een probleem wordt als het volume van bestemde terreinen bij de schoksgewijze totstandkoming onvoldoende is en/of als er te veel tijd zit tussen twee planmomenten. Ten slotte is er (het gebrek aan) responsabilisering.

De planning van de economische ruimte volgt geen economische logica, maar een planologische. Eerst moet het structuurplanningproces worden afgerond. Vervolgens volgt - wat de stedelijke gebieden betreft - de afbakening, respectievelijk de bestemming van de economische ruimtes. Deze manier van werken weegt het gehele pakket van te bestemmen ruimte voor de gehele planperiode in één keer af. Het is bekend dat deze processen lang duren

¹² Decreet houdende de ruimtelijke planning van 24 juli 1996.

en dikwijls niet het resultaat opleveren dat werd vooropgesteld in de respectievelijke structuurplannen.

Het gevolg is dat de bestaande voorraden economische ruimte (quasi) uitgeput zijn vooraleer er nieuwe bestemde terreinen bijkomen. Deze schoksgewijze totstandkoming beantwoordt niet aan het principe van een continue voorraad aan terreinen.

Een tweede probleem is de timing. Zoals hierboven al beschreven werd duurt de structuurplanning – die oorspronkelijk geconcipieerd was om snel op veranderende maatschappelijke behoeften te kunnen inspelen – bijzonder lang, wat betekent dat de nieuwe bestemde economische ruimtes lang op zich laten wachten. Weliswaar is de formele planprocedure voor een RUP vanaf het openbaar onderzoek slechts 1 jaar. De periode voor het van start gaan van het openbaar onderzoek kan evenwel bijzonder lang aanslepen. Overigens is omwille van Europese regelgeving de planning sinds medio 2005 ook onderworpen aan een planMER. Daarvoor was de procedure van de projectMER al van kracht (bv. bij de planning van 1 bedrijventerrein).

Tenslotte is er het probleem van de responsabilisering. Het is niet omdat er op bindende wijze is vastgelegd dat er x ha bedrijfsruimtes moeten bestemd worden dat die ook binnen de planperiode gerealiseerd worden. Indien dat niet gebeurt, is er niemand binnen de overheid die hiervoor verantwoording moet afleggen.

Het in stand houden van een bouwrijpe IJzeren Voorraad kan maar als daarachter ook een voorraad uit te rusten terreinen - t.t.z bestemde terreinen – aanwezig is. Immers op het moment dat de bouwrijpe IJzeren Voorraad onder een minimum zakt moet die terug kunnen aangevuld worden uit de bestemde maar nog niet uitgeruste terreinen.

Uit de hierboven geschetste problematiek zal het duidelijk zijn dat eenmaal de bestemde voorraad opgebruikt is, het enige tijd duurt om de bestemde voorraad aan te vullen. Zelfs binnen het kader zoals voorzien in de structuurplannen duurt dit proces verschillende jaren (een gemiddelde tijdsduur van 5 jaar). Indien er zich een behoefte aandient buiten de krijtlijnen van de geldende structuurplannen moet eerst het structuurplan zelf worden bijgestuurd, wat dus nog een extra tijds marge met zich meebrengt.

Eigenlijk moet men in principe de grootte van de buffer aan bestemde terreinen koppelen aan de snelheid waarmee terreinen bestemd kunnen worden. Duurt deze periode uiterst lang – vb. 10 jaar – dan dient men de IJzeren voorraad aan bestemde terreinen op te rekken tot het niveau van de gemiddelde vraag op 10 jaar. Immers wanneer deze drempel overschreden wordt kan het nog 10 jaar duren vooraleer nieuwe terreinen bestemd worden. Zoals eerder aangehaald stelt men in Nederland een voorraad van 6 jaar in de bestemmingsplannen voorop.

Het zal duidelijk dat een voorraad van bestemde maar nog niet uitgeruste terreinen van 3 jaar als een absoluut minimum moet beschouwd worden, om te verzekeren dat er ook een reserve van 3 jaar bouwrijpe terreinen kan uitgebouwd worden.

3.4.2 OP WELK SCHAALNIVEAU MOET DE AANBODSTRATEGIE ONTWIKKELD WORDEN?

In het Vlaamse planningssysteem heeft ieder bestuurlijke niveau een eigen verantwoordelijkheid. Inzake economische ruimte is in het RSV de economische ontwikkeling voor 80-85% toegewezen aan de stedelijke gebieden, het economische netwerk van het Albertkanaal en aan de specifieke economische knooppunten. De overige 15-20% van de terreinen is toegewezen aan de kernen in het buitengebied.

Hiermee samengaan zijn de te voorziene bedrijventerreinen verdeeld over 4 pakketten:

- pakket 1 (groot- en regionaalstedelijke gebieden)
- pakket 2 (economisch netwerk van het Albertkanaal)
- pakket 3 (kleinstedelijke gebieden en specifieke economische knooppunten)
- pakket 4 (lokale bedrijventerreinen in buitengebied): 372 ha

Het Vlaams gewest bakent de regionale bedrijventerreinen af in de grootsteden, de regionale steden en het economisch netwerk van het Albertkanaal in ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's). In overleg met de betrokken provincie en gemeente bakent het Vlaams gewest ook de terreinen af voor historisch gegroeide bedrijven.

De provincie bakent in RUP's de regionale bedrijventerreinen af in de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden, de kleinstedelijke gebieden van provinciaal belang en de specifieke economische knooppunten (van zodra zij beschikken over een structuurplan). De gemeente bakent de lokale bedrijventerreinen af.

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd de behoefte aan ruimte voor ondernemen op Vlaams niveau berekend en verder doorvertaald tot op het provinciale niveau. Er werd dus een top down methode gehanteerd, waarbij subregionale verschillen binnen de provincies geen rol spelen.

Zoals eerder al aangehaald in sectie 1.2 is deze werkwijze vanuit ruimtelijk-economisch standpunt niet wenselijk omdat ze onvoldoende ruimte laat om in te spelen op subregionale behoeften. Dit geldt niet alleen vanuit de noodzaak om nieuwe investeringen te kunnen aantrekken. Ook blijkt dat bedrijven uit de regio die zich wensen te herlokalisieren dit in eerste instantie doen binnen de eigen regio (huisvestingstheorie). De SPRE-studie inzake ruimtelijk-economische dynamiek (Cabus & Vanhaverbeke, 2003) geeft aan dat de gemiddelde verhuisafstand ongeveer 18 km bedraagt. De mediaanafstand is kleiner dan 10 km. Deze vaststelling bevestigt dat de huisvestingstheorie ook in Vlaanderen van kracht is als het gaat om de zoektocht naar nieuwe bedrijfslocaties. Deze vaststelling impliceert dat behoefteramingen niet van bovenaf dienen te worden uitgewerkt, maar integendeel van onderuit – op basis van kleinere geografische zones – moeten bepaald worden.

Een aanbodbeleid voor bedrijventerreinen moet vanuit samenhangende subregionale context ontwikkeld worden. Op die wijze wordt optimaal rekening gehouden met de subregionale kenmerken, zonder evenwel een puur gemeentelijke benadering te zijn. De resultaten kunnen, afhankelijk van de thematiek die men onderzoekt, gemakkelijk geaggregeerd worden op een gewenst geografisch schaalniveau zoals het Resoc-schaalniveau, de provincie of Vlaanderen. In elk geval heeft deze methode het voordeel dat men rekening kan houden met belangrijke subregionale verschillen binnen de provincie en dat men ook rekening kan houden met ontwikkelingen binnen aangrenzende regio's.

**DEEL 2 RAMING VAN DE LANGE TERMIJN VRAAG
2007-2022**

1 Raming van de lange termijn vraag 07-22 op basis van de terreinquotiëntenmethode

1.1 Inleiding

In dit deel wordt de ruimtevraag berekend op basis van de terreincoëfficiëntenmethode zoals die in Deel 1, sectie 1.2, is uiteengezet. In deze methode is naast de TQ, ook de indeling in ruimtebehoevende sectoren en niet-ruimtebehoevende sectoren van belang. Daarom wordt eerst een analyse gepresenteerd van de ruimtebehoevende en de niet-ruimtebehoevende sectoren. Die analyse geeft meteen ook een goed beeld van de algemene economische situatie en evolutie van de Resoc in West-Vlaanderen.

Daarna wordt de ruimtevraag berekend op basis van de in Deel 1 uiteengezette methodologie, waarbij de raming van de standaard ruimtevraag centraal staat. Illustratief wordt eveneens de regiospecifieke vraag berekend.

1.2 Ruimtelijk-economische tendensen op basis van de ruimte- en niet-ruimtebehoevende sectoren

1.2.1 BELANG VAN RUIMTE- EN NIET-RUIMTEBEHOEVENDE SECTOREN

Vooraleer wordt ingegaan op de ruimtevraag, wordt stilgestaan bij de ruimtebehoevende en de niet-ruimtebehoevende economische activiteiten¹³ zoals die in de IBM-studie (2004) werden afgelijnd. De eerste vestigen zich in belangrijke mate op een specifieke economische ruimte, tzt. een bedrijventerrein of een kantorenlocatie. De tweede komen in grotere mate verweven voor met andere activiteiten (veelal in bebouwde context).

Vanzelfsprekend hangt de mate waarin gekozen wordt voor een verweven situatie dan wel een specifiek terrein, af van ondermeer de specifieke bedrijfsactiviteit (bv. front office vs. back office, productie vs verkoop, diensten vs. industrie, enz), en de dimensie van de activiteit.

Zoals uitgelegd in de methodologische sectie wordt de mate van verwevenheid mee bepaald door de dimensieklassen. Op dit laatste gaan we in deze analyse echter niet verder in.

Omdat de indeling ruimtebehoevende/niet-ruimtebehoevende werkgelegenheid van groot belang is in de berekening van de ruimtevraag wordt in deze sectie vertrokken van die indeling en wordt nagegaan welke verschuivingen zich voordoen in de aard en de locatie van deze activiteiten en dus ook van de ruimtevraag.

Binnen de groep van de niet-ruimtebehoevende sectoren zijn de overheidsdiensten de grootste groep (84% in Vlaanderen), gevolgd door de Horeca (11% in Vlaanderen). In totaal maken zij ongeveer 1/3^e uit van de werkgelegenheid. Ook binnen West-Vlaanderen zijn dit de grootste sectoren, zij het dat Horeca iets belangrijker is. Dit laatste geldt zeker voor de kust-Resocs.

Binnen de groep van de ruimtebehoevende sectoren is de verwerkende nijverheid (40% in Vlaanderen) de grootste groep. Deze wordt gevolgd door de overige marktdiensten (27% in

¹³ In deze globale analyse wordt, in tegenstelling tot de berekening van de ruimtevraag, alle werkgelegenheid bekeken, dus inclusief de werkgelegenheid in de havens (Antwerpen, Gent, Zeebrugge en Oostende) en de luchthaven van Zaventem.

Vlaanderen), TDL (Transport, Distributie en Logistiek) en communicatie (17% in Vlaanderen) en de handelsdiensten en reparatie (12% in Vlaanderen).

In West-Vlaanderen is de industrie nog belangrijker (48%). Op Resoc-niveau scoren Midden-West-Vlaanderen (62%), Zuid-West-Vlaanderen (55%) en de Westhoek (46%) hoger. In Brugge en in Oostende scoren de overige marktdiensten hoger. TDL haalt zijn hoogste score in Oostende (22%). Banken en verzekeringen zijn minder dan in Vlaanderen aanwezig in de provincie.

Tabel 3: Niet-ruimtebehoevende en ruimtebehoevende werkgelegenheid 2003

	Vlaanderen		West-Vlaanderen		Resoc									
	Abs.	%	Abs.	%	Brugge		Zuid-West-Vlaanderen		Midden-West-Vlaanderen		Oostende		Westhoek	
Niet-Ruimtebehoevend	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Primair	16531	2.6	3578	2.8	716	1.9	601	1.9	1425	6.3	203	1.4	633	3.0
Energie en Water	15669	2.5	1777	1.4	813	2.2	543	1.7	224	1.0	43	0.3	154	0.7
Horeca	66503	10.6	16498	13.0	5985	15.9	2951	9.4	1703	7.5	2829	19.6	3030	14.5
Openbare Diensten*	530206	84.3	105160	82.8	30214	80.1	27180	86.9	19366	85.2	11324	78.6	17076	81.7
Subtotaal	628909	100	127013	100	37728	100	31275	100	22718	100	14399	100	20893	100
Ruimtebehoevend														
Verwerkende Industrie + Bouw	535384	40.4	119349	48.2	18879	33.4	40659	55.5	37049	62.1	6046	27.5	16716	45.9
TDL+Communicatie	223642	16.9	34259	13.8	9128	16.2	9106	12.4	6915	11.6	4772	21.7	4338	11.9
Handelsdiensten en Reparatie	160605	12.1	28232	11.4	7828	13.9	6904	9.4	5444	9.1	3326	15.2	4730	13.0
Overige Marktdiensten	359200	27.1	59683	24.1	19363	34.3	14643	20.0	8846	14.8	7207	32.8	9624	26.4
Banken en Verzekering	46572	3.5	6257	2.5	1309	2.3	2004	2.7	1369	2.3	597	2.7	978	2.7
Subtotaal	1325403	100	247780	100	56507	100	73316	100	59623	100	21948	100	36386	100
Totaal	1954312		374793		94235		104591		82341		36347		57279	

Bron: RSZ, 2003

*Noot: inclusief onderwijs

Tabel 4: Niet-ruimtebehoevende en ruimtebehoevende werkgelegenheid 1993-2003

	Vlaanderen		West-Vlaanderen		Resoc				
	Abs.	%	Abs.	%	Brugge	Zuid-West-Vlaanderen	Midden-West-Vlaanderen	Oostende	Westhoek
Niet-ruimtebehoevend	119112		20607		6235	5679	5288	1098	2307
Ruimtebehoevend									
Verwerkende industrie + bouw	-53790		-6843		-3408	-3230	-252	657	-610
TDL+communicatie	-13364		-3300		-977	-823	41	-1529	-12
Handelsdiensten en reparatie	32570		5193		1515	1092	1054	332	1200
Overige marktdiensten	109265		15365		5430	3480	3196	761	2498
Banken en verzekering	-1750		-1326		-636	-365	-316	-58	49
Subtotaal	72931		9089		1924	154	3723	163	3125
Totaal	192043		29696		8159	5833	9011	1261	5432

Bron: RSZ, 2003 en eigen verwerking

1.2.2 EVOLUTIE VAN DE RUIMTE- EN NIET-RUIMTEBEHOEVENDE SECTOREN

Er kan de afgelopen 10 jaar een verschuiving worden vastgesteld tussen de diverse sectoren (Tabel 4), met een andere ruimtevraag tot gevolg.

De niet-ruimtebehoevende sectoren nemen in Vlaanderen 62% van de groei voor hun rekening. Hierbij is vooral de groei bij de overheid sterk, maar ook de Horeca groeit aanzienlijk. In West-Vlaanderen is het aandeel in de groei van de niet-ruimtebehoevende sectoren 69%. In Zuid-West-Vlaanderen loopt dat percentage zelfs op tot 97%.

Bij de ruimtebehoevende sectoren is er eveneens een globale groei. Deze globale groei is het gevolg van een belangrijke daling bij de verwerkende industrie (-9% in Vlaanderen en -5% in West-Vlaanderen) en bij de TDL en communicatie (-5% in Vlaanderen en -9% in West-Vlaanderen) en een sterke groei bij de overige marktdiensten (+44% in Vlaanderen en +34% in West-Vlaanderen) en een groei bij de handelsdiensten (+25% in Vlaanderen en +22% in West-Vlaanderen).

De afname van de werkgelegenheid in de industrie zou men op het eerste gezicht kunnen gelijkstellen met een afnemende ruimtevraag. Zoals uiteengezet in de methodologische sectie is dit is echter niet het geval. Bedrijven die een tewerkstellingskrimp kennen geven niet zomaar ruimte vrij. Nederlands onderzoek bewijst dat bedrijven de vrijgekomen ruimte pas vrijgeven als de terugval van de tewerkstelling 52% bedraagt. In de industrie is dat 47%, in de logistiek 55% en in de diensten 53% (BCI, 1998b, p. 61). Dezelfde studie geeft ook de terugval in de tewerkstelling weer die nodig is opdat bedrijven beslissen om te verhuizen – en dus de oude locatie volledig vrij te geven. Krimpnde bedrijven verhuizen pas wanneer de tewerkstelling terugvalt met meer dan 71%. Voor de logistiek en de diensten is dat 69%, voor de industriële bedrijven zelfs 81%.

Tabel 4 toont verder aan dat de ruimtevraag zich op vooral zal manifesteren in de overige marktdiensten en de handelsdiensten. Er zijn echter wel belangrijke verschillen van Resoc tot Resoc, zoals ook blijkt uit Figuur 4.

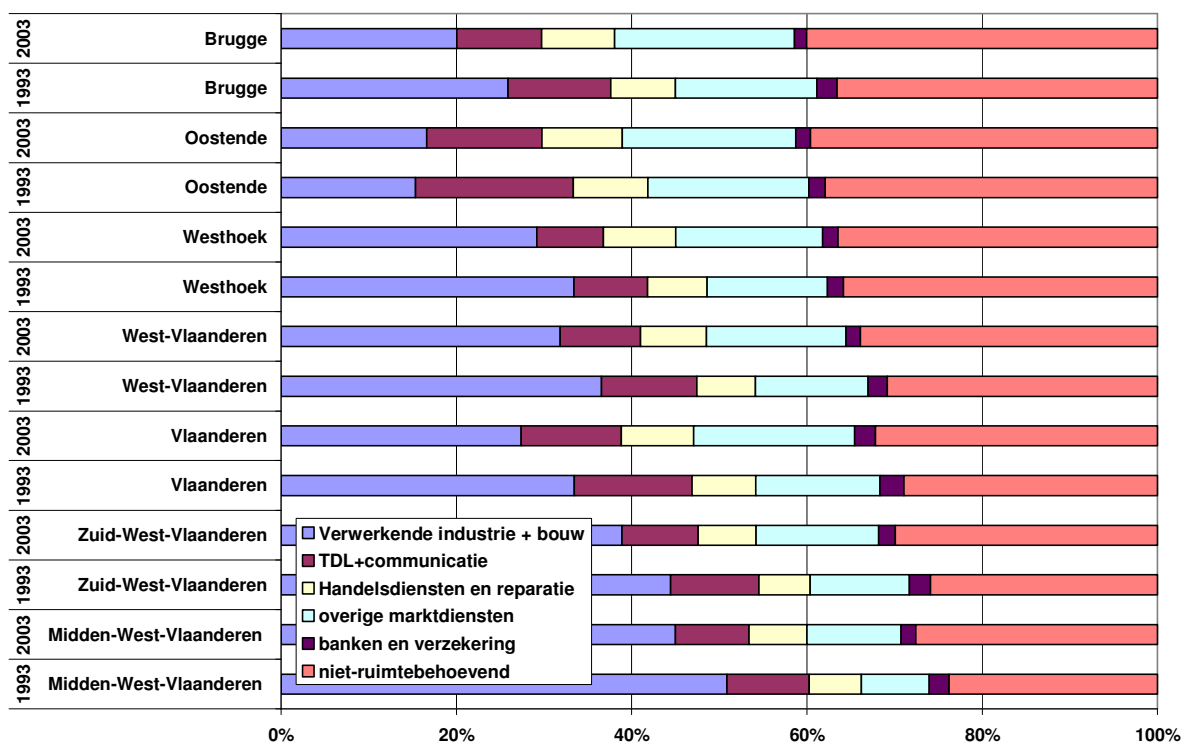
Vooreerst is de verhouding ruimtebehoevend en niet-ruimtebehoevend sterk verschillend, met in de Resoc Brugge en Oostende grote aandelen niet-ruimtebehoevende werkgelegenheid. Zeker wat Resoc Brugge betreft hangt dit samen met de publieke functie van de stad Brugge als provinciale hoofdplaats. Daarnaast zullen ook de onderwijsfuncties van de steden Brugge en Oostende hierin een rol spelen.

Hierbij past dan ook een kanttekening bij de opdeling ruimtebehoevend en niet-ruimtebehoevend. Publieke functies, zoals de provincie-infrastructuur, hebben net zoals zakelijke diensten, behoefte aan specifieke locaties.

Ten tweede zien we binnen de ruimtebehoevende werkgelegenheid zoals eerder al vastgesteld eveneens grote verschillen in het belang van de deelsectoren tussen de Resoc.

In de volgende sectie wordt onderzocht hoe deze globale vaststellingen zich op subregionaal niveau manifesteren.

Figuur 4: Ruimte- en niet-ruimtebehoevende werkgelegenheid in 1993 en 2003



Bron: RSZ, 1993 en 2003 en eigen verwerking

1.2.3 SUBREGIONAAL BEELD VAN DE RUIMTE- EN NIET-RUIMTEBEHOEVENDE WERKGELEGENHEID

Figuur 5 geeft de verdeling over West-Vlaanderen weer van de niet-ruimtebehoevende werkgelegenheid. De achtergrond van de kaart is de werkgelegenheidsdichtheid in werknemers per km². Het cirkeldiagram geeft het belang weer van de subsectoren binnen de niet-ruimtebehoevende werkgelegenheid.

Het belang van de overheidsdiensten in deze groep van sectoren wordt op deze kaart bevestigd. Duidelijk is ook dat stedelijke centra en belangrijke gemeenten de grootste werkgelegenheid in deze sectoren realiseren alsook de grootste densiteit. Dit blijkt ook uit de bijgaande tabel waaruit blijkt dat de belangrijkste steden aan de top staan.

Tabel 5: Grootste niet-ruimtebehoevende werkgelegenheid 1993 (>2000)

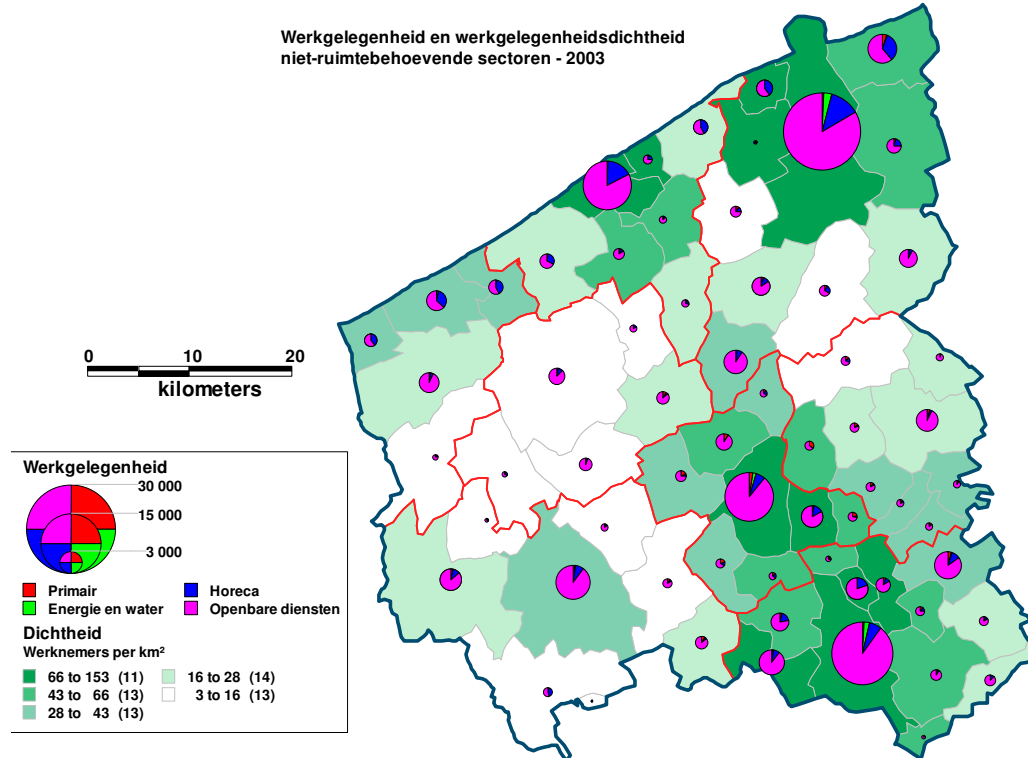
Gemeente	Energie + primair	Horeca	Openbare diensten	Totaal	Gemeente	Energie + primair	Horeca	Openbare diensten	Totaal
Brugge	920	2868	18964	22752	Torhout	38	236	2677	2951
Kortrijk	568	1090	14668	16326	Izegem	67	359	2053	2479
Roeselare	460	662	9223	10345	Kuurne	4	476	1916	2396
Oostende	68	1698	8249	10015	Tielt	79	90	2215	2384
Ieper	149	388	4888	5425	Poperinge	98	232	1999	2329
Knokke-Heist	239	1380	2604	4223	Veurne	48	104	2019	2171
Waregem	164	376	2985	3525	Koksijde	84	713	1348	2145
Menen	69	247	2742	3058					

Bron: RSZ, 2003 en eigen verwerking

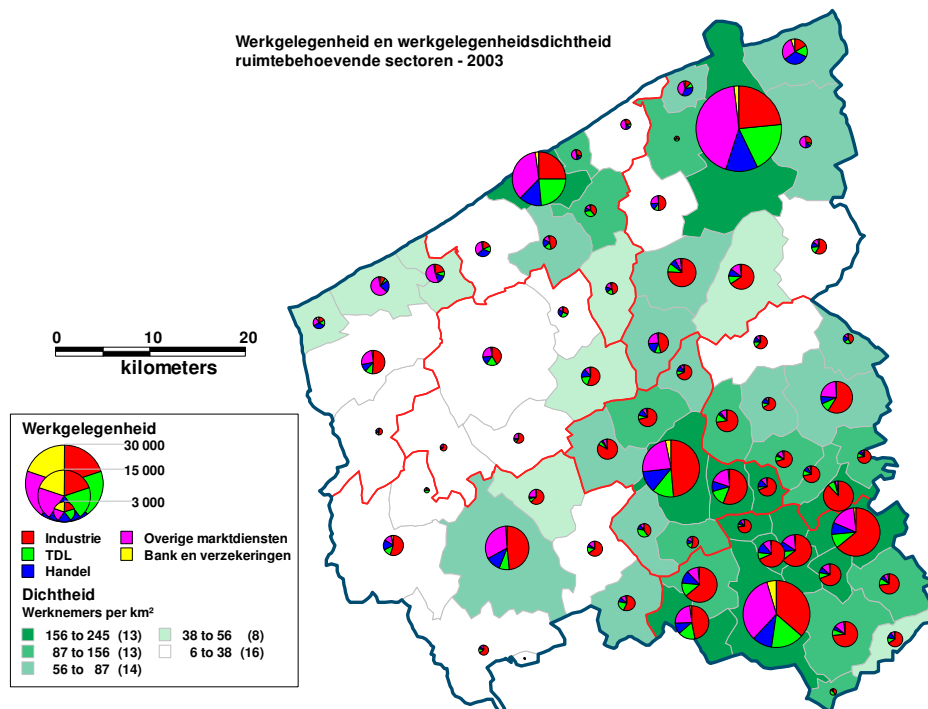
Figuur 6 geeft de verdeling over West-Vlaanderen weer van de ruimtebehoevende werkgelegenheid. Aansluitende bij de vorige analyses blijkt uit de kaart het verschil in belang van de verschillende sectoren in functie van de regio. Zo is het op basis van de overheersend

rode kleur van de cirkels duidelijk dat de industrie een belangrijke ruimtevrager is in de Kortrijkse regio, Midden-West-Vlaanderen, de zuidelijke randgemeenten van de stad Brugge en ook in de Westhoek (behalve de kustgemeenten) en Ieper. De overige marktdiensten spelen een grote rol in de steden Oostende en Brugge en genereren daar een belangrijke ruimtevrraag.

Figuur 5: Werkgelegenheid en -dichtheid, niet-ruimtebehoevende sectoren 2003



Figuur 6: Werkgelegenheid en -dichtheid, ruimtebehoevende sectoren 2003



Globaal is deze ruimtebehoevende werkgelegenheid meer verspreid zodat naast de steden (en hun randen) ook andere (industriële) gemeenten een grotere rol spelen. Dit blijkt ook uit bijgaande tabel (Tabel 6).

Tabel 6: Grootste ruimtebehoevende werkgelegenheid 1993 (>3000)

Gemeente	Industrie en bouw	TDL en communicatie	Handel	Overige marktdiensten	Banken en verzekering	Totaal
Brugge	7987	6587	4169	14755	663	34161
Kortrijk	8260	3662	2123	7581	1097	22723
Roeselare	8225	2005	2100	3974	536	16840
Oostende	3852	3588	2105	5418	341	15304
Waregem	8031	1119	1016	2129	198	12493
Ieper	5047	829	1166	3288	157	10487
Izegem	4173	1090	716	1339	131	7449
Wevelgem	4515	844	826	709	127	7021
Menen	3084	1051	728	1510	163	6536
Tielt	3582	567	423	1390	93	6055
Harelbeke	3830	573	611	832	99	5945
Wielsbeke	5025	406	77	160	27	5695
Zedelgem	3687	457	309	300	83	4836
Kuurne	3184	401	589	454	46	4674
Zwevegem	3127	350	217	520	80	4294
Knokke-Heist	690	648	1368	1298	205	4209
Oostkamp	2726	403	399	520	89	4137
Veurne	1868	372	386	960	78	3664
Deerlijk	2219	303	284	377	48	3231
Ardoorie	2201	389	118	303	38	3049

Bron: RSZ, 2003 en eigen verwerking

Figuur 7 (linker helft) geeft het beeld van de evolutie in de niet-ruimtebehoevende sectoren de afgelopen 10 jaar. Een sterke groei manifesteert zich, behalve in de eerder landelijke gebieden overall. Dit is zeker het geval in de steden Brugge, Roeselare en Kortrijk en in de tussenliggende gebieden zoals de as Kortrijk-Roeselare-Brugge. De stad Oostende scoort hier op hetzelfde niveau als de genoemde as, terwijl de kust, Ieper en de regio ten zuiden van Brugge en ten oosten van Roeselare op een tussenniveau zitten.

Tabel 7 bevat de gemeenten met de grootste groei bij de niet-ruimtebehoevende sectoren. De grote steden staan hier op kop.

Tabel 7: Grootste groei niet-ruimtebehoevende sectoren 1993-2003

Gemeente	Energie + primair	Horeca	Openbare diensten	Totaal	Gemeente	Energie + primair	Horeca	Openbare diensten	Totaal
Kortrijk	-509	56	4061	3608	Izegem	-41	124	391	474
Brugge	132	652	2784	3568	Wevelgem	7	51	368	426
Roeselare	236	174	2332	2742	Hoogdele	28	-89	480	419
Oostende	-104	-454	1253	695	Waregem	26	-33	415	408
Torhout	-5	87	605	687	Veurne	-41	-12	430	377
Zedelgem	29	101	525	655	Kuurne	2	143	223	368
Knokke-Heist	-169	152	645	628	Menen	-1	32	328	359
Ieper	28	16	569	613	Beernem	-12	58	271	317

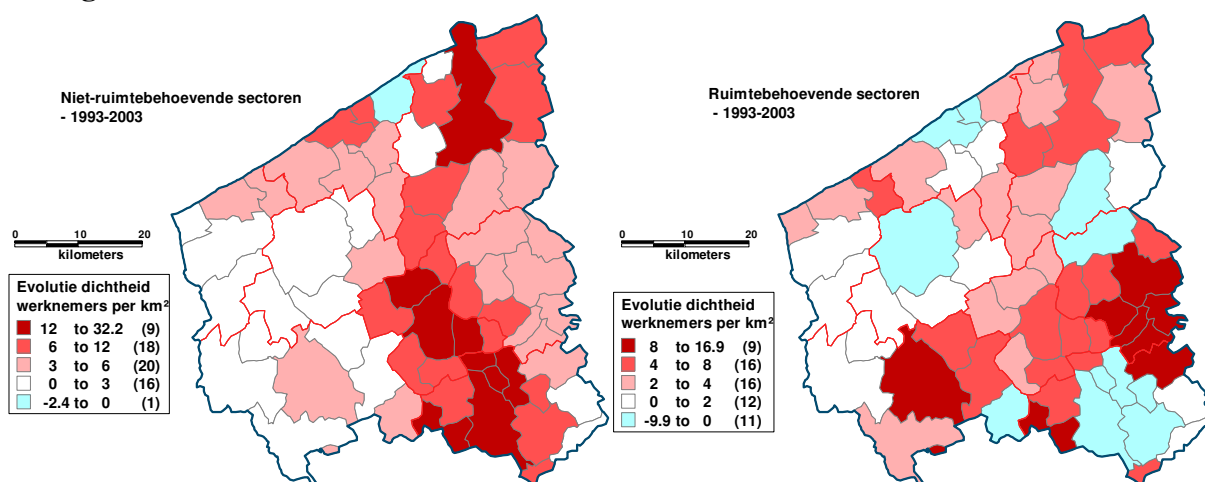
Bron: RSZ, 2003 en eigen verwerking

Figuur 7 (rechter helft) geeft het beeld van de evolutie in de ruimtebehoevende sectoren de afgelopen 10 jaar. De opgetekende patronen zijn duidelijk anders dan deze in de niet-ruimtebehoevende sectoren.

Een krimp doet zich voor in de stad Kortrijk en oostrand, de zuidelijke rand van de stad Brugge en de steden Oostende en Diksmuide. Voor het overige is er een behoorlijke groei, zeker in Midden-West-Vlaanderen, de regio Ieper, het Brugse en de meeste kustgemeenten.

Tabel 8 en Tabel 9 bevatten de gemeenten met enerzijds de grootste groei en anderzijds een krimp. De sterkste groeier is Ieper, gevolgd door Tielt en Wielsbeke. Kortrijk heeft de sterkste krimp gevolgd door Zwevegem, Harelbeke en Oostende.

Figuur 7: Evolutie ruimte- en niet-ruimtebehoevende sectoren 1993-2003



Tabel 8: Grootste groei ruimtebehoevende sectoren 1993-2003

Gemeente	Industrie en bouw	TDL en Communicatie	Handel	Overige marktdiensten	Bank en verzekering	totaal
Ieper	-315	-113	387	1172	-14	1117
Tielt	592	-42	26	516	-12	1080
Wielsbeke	890	45	26	41	4	1006
Waregem	-231	-21	146	1092	-60	926
Brugge	-2644	-1204	1045	4329	-776	750
Avelgem	606	-9	58	27	-2	680
Menen	-128	208	98	481	9	668
Zonnebeke	427	69	25	78	-1	598
Roeselare	-528	-238	431	1246	-373	538
Langemark-Poelkapelle	189	12	11	273	3	488
Wevelgem	-37	-20	361	127	1	432
Oostrozebeke	272	57	64	-1	16	408
Ardoie	294	-58	12	168	-12	404
Knokke-Heist	-65	-100	200	321	48	404
Jabbeke	47	62	29	249	5	392
Kuurne	279	-244	59	286	5	385
Zedelgem	293	85	96	-180	25	319
Nieuwpoort	-101	57	85	274	2	317

Bron: RSZ, 2003 en eigen verwerking

Tabel 9: Krimp ruimtebehoevende sectoren 1993-2003

Gemeente	Industrie en bouw	TDL en Communicatie	Handel	Overige marktdiensten	Bank en verzekering	totaal
Kortrijk	-1158	-845	214	744	-318	-1363
Zwevegem	-1184	116	19	140	-6	-915
Harelbeke	-645	-208	39	201	-2	-615
Oostende	591	-1628	233	315	-69	-558
Wervik	-496	117	-12	-14	-13	-418
Deerlijk	-608	-34	66	222	-6	-360
Oostkamp	-741	86	93	254	20	-288
Wingene	-198	-62	43	27	-14	-204
Meulebeke	-319	52	-20	76	18	-193
Ledegem	-199	-54	26	39	13	-175
Ruiselede	-278	23	73	15	-6	-173
Diksmuide	-174	-34	122	19	-6	-73
Dentergem	-68	-47	27	21	-6	-73
Hooglede	-81	-42	-23	74	27	-45
Torhout	-413	17	47	312	11	-26
Kortemark	-249	133	27	54	12	-23
Vleteren	-43	48	-10	-15	0	-20
Anzegem	-240	117	30	70	3	-20
Gistel	-98	4	29	51	6	-8

Bron: RSZ, 2003 en eigen verwerking

Bij de studie van de voorgaande tabellen is het eindresultaat veelal een gevolg van verschillende evoluties op sectoraal niveau. Weliswaar is in veel gemeenten de oorzaak van een krimp of een temperen van de groei een achteruitgang in de industrie, maar dat is ook weer niet overal het geval. Vandaar dat in de volgende kaarten de verschillende ruimtebehoevende sectoren verder worden geanalyseerd.

De industrie (Figuur 8, linker helft) krimpt bijna overal en kent de sterkste achteruitgang in de stedelijke gebieden, behalve in de regio van de stad Oostende, de regio Tielt-Wielsbeke en het gebied ten oosten van Ieper.

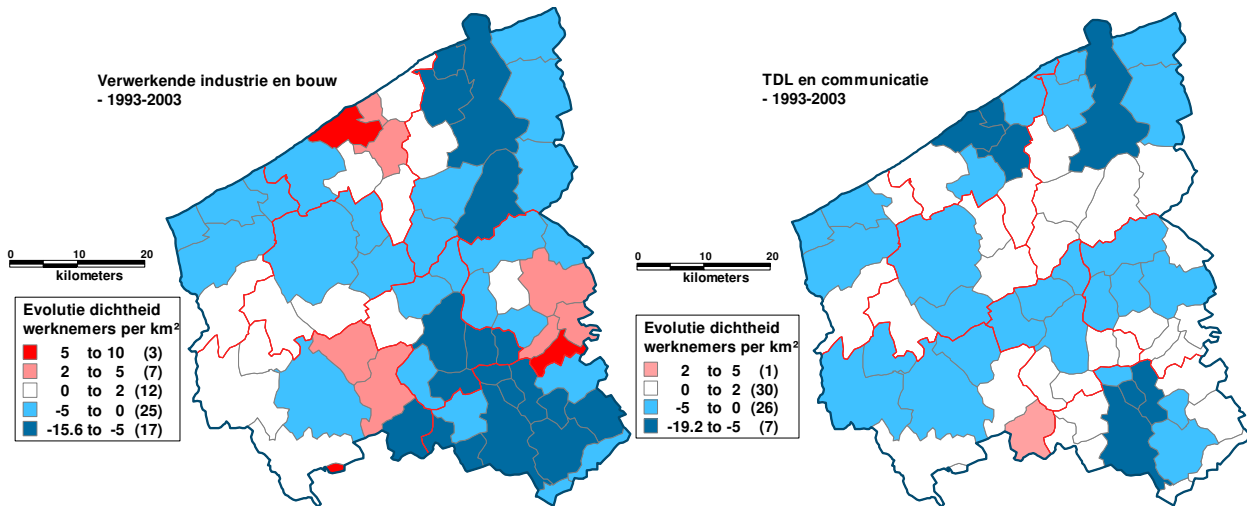
Ook de TDL-sector (Figuur 8, rechter helft) krijgt in de periode 1993-2003 flinke klappen en net zoals dat het geval is in de industrie, vooral in de stedelijke gebieden. Er is in het algemeen een beperkte groei in niet-stedelijke gebieden.

De handelsdiensten en reparatie (Figuur 9, linker helft) kennen zoals al gezegd voor Vlaanderen en West-Vlaanderen in hun geheel een belangrijke groei. Vooral de verstedelijkte gebieden manifesteren zich in deze kaart. In de andere gebieden is er een lichte groei.

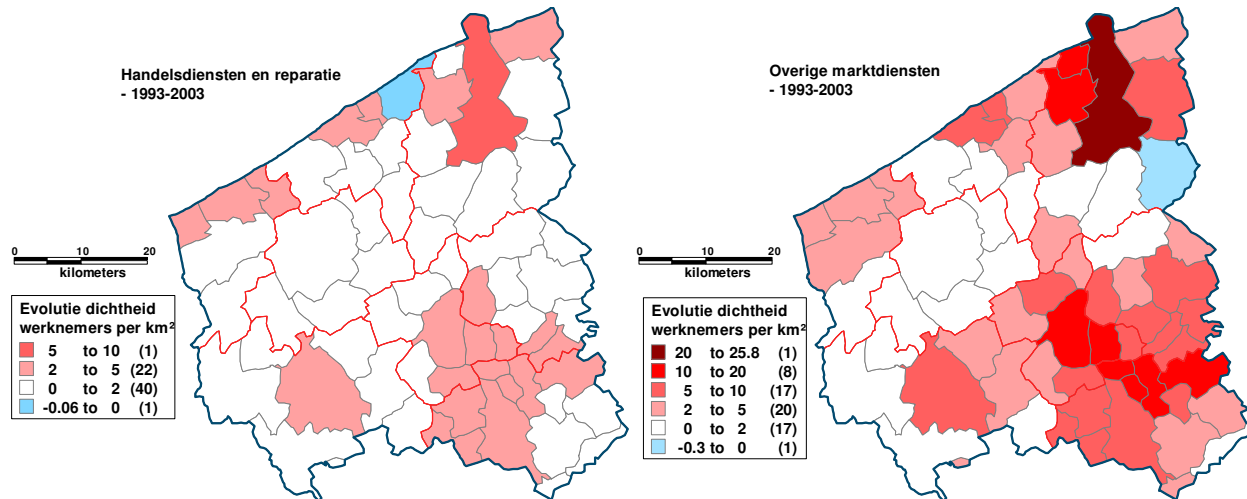
De evolutie van de werkgelegenheidsdichtheid in de overige marktdiensten (Figuur 9, rechter helft) vormt bijna het spiegelbeeld van de evolutie in de industrie. Er is een sterke groei in alle stedelijke gebieden en hun randen en het sterkste in de stad Brugge en omgeving. Ook in typisch industriële regio's, zoals de regio Roeselare-Kortrijk-Tielt, groeit deze economische sector behoorlijk.

De bank- en verzekeringssector (geen kaart) heeft overal een lichte groei of achteruitgang.

Figuur 8: Evolutie industrie en TDL 1993-2003



Figuur 9: Evolutie handel en overige marktdiensten 1993-2003



1.3 De standaard ruimtevraag 2007-2022

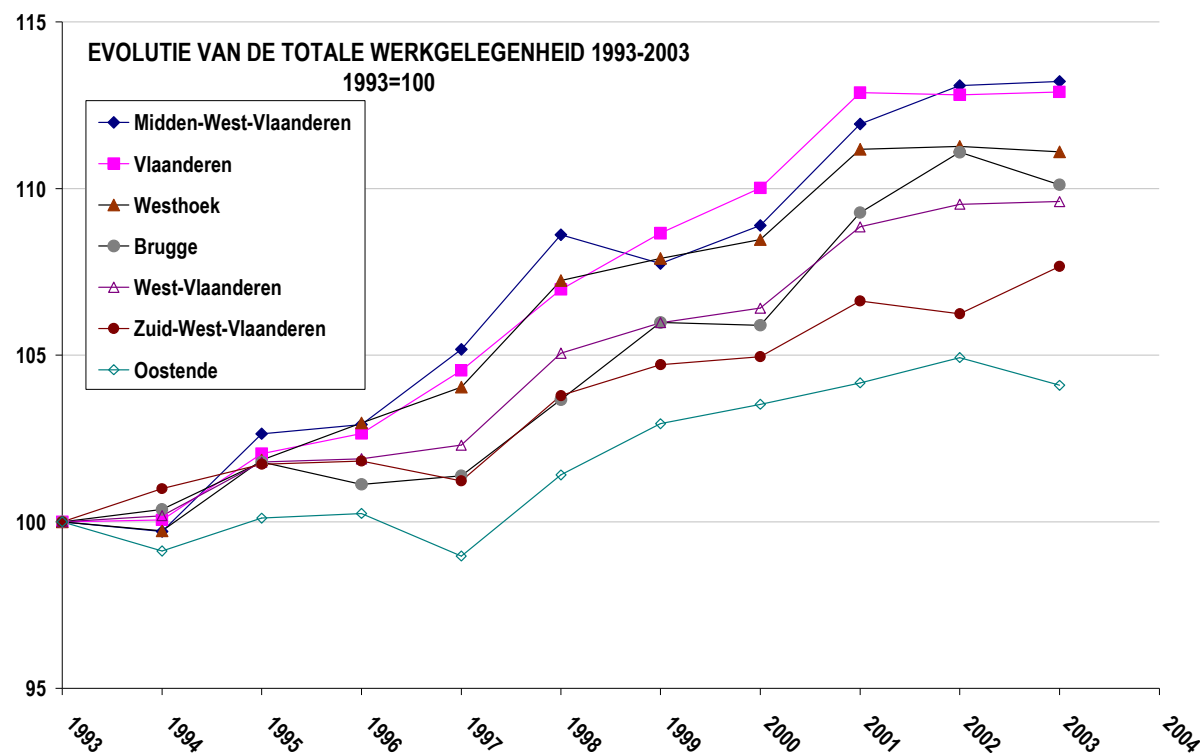
1.3.1 INLEIDING

Om de standaard ruimtevraag te berekenen werd een beroep gedaan op de werkgelegenheidsevolutie in verschillende ruimtevragende sectoren zoals die weergegeven zijn in Tabel 1 van Deel 1.

De tewerkstellingsevolutie wordt per gemeente berekend op basis van de gedecentraliseerde RSZ-gegevens. Omdat de RSZ de NACE-sector classificatie wijzigde in 1992 is het aangewezen om te starten met 1993 als begin van de observatieperiode. Deze periode beperkt zich tot 2003 omdat dit, op het ogenblik van uitvoering van deze studie, de meest recente gegevens zijn op het noodzakelijke detailniveau. We nemen dan ook noodgedwongen aan dat de tewerkstellingsevolutie in de periode 1993-2003 representatief is. Op basis van deze tewerkstellingsevolutie zullen we de ruimtevraag berekenen voor 2007-2022.

Gesteld moet worden dat er zich in deze periode, met name vooral dan het tijdvak 2001-2003, een economische crisis voordeed. Dit had uiteraard zijn (negatieve) impact op de werkgelegenheidsevolutie, wat ook blijkt uit de Figuur 10. Het hanteren van deze periode zal dus eerder een onderschatting dan een overschatting van de ruimtevraag in de periode 2007-2022 met zich meebrengen. Overigens kan men uit deze grafiek ook opmaken dat de werkgelegenheidsevolutie, behalve in Midden-West-Vlaanderen in alle Resocs onder het Vlaamse gemiddelde scoort.

Figuur 10: Evolutie van de werkgelegenheid in de periode 1993-2003



Bron: RSZ en eigen verwerking

1.3.2 DE RUIMTEVRAAG 07-22

Doordat de tewerkstellingsevolutie per sector berekend wordt en er terreincoëfficiënten voor verschillende sectoren bestaan, is het mogelijk om de ruimtevraag sectoraal op te splitsen. In Tabel 10 wordt de ruimtevraag voor de periode 2007-2022 per Resoc weergegeven (zie Bijlage 1 voor de gemeentelijke cijfers¹⁴).

De ruimtevraag wordt opgesplitst tussen verschillende sectoren: de industrie, de bouwnijverheid, handel, TDL (vervoer) en ruimtebehoevende dienstverlening (zoals gedefinieerd in Tabel 1).

In het bovenste gedeelte van Tabel 10 werd verondersteld dat er bij een negatieve groei van de tewerkstelling (meestal in de industrie) geen ruimte gevraagd werd maar ook geen ruimte vrijkwam. Deze assumptie wordt verlaten in de onderste helft van Tabel 10. Hier wordt verondersteld dat 25% van de tewerkstellingskrimp zich vertaalt in het vrijgeven van bestaande bedrijfsruimte (zie negatieve waarden in rechterhelft van Bijlage 1). Dit is een hypothese die een middenweg kiest vanuit de eerder naar voorgebrachte vaststelling dat een tewerkstellingskrimp al serieuze proporties moet aannemen vooraleer een bedrijf ruimte vrijgeeft, laat staan verhuist.

Tabel 10: Ruimtevraag 2007-2022 met en zonder correctie (25%) voor tewerkstellingskrimp

Resoc / Zonder correctie	Industrie	Bouw	Handel	Vervoer	Diensten	Totaal	Aandeel
Brugge	62	22	26	35	89	234	15.8
Midden-West-Vlaanderen	187	59	22	55	121	444	30.0
Oostende	109	10	8	36	10	173	11.7
Westhoek	137	21	24	43	48	274	18.5
Zuid-West-Vlaanderen	87	56	25	101	85	354	24.0
West-Vlaanderen	583	168	106	270	353	1 479	100

Resoc / Met correctie	Industrie	Bouw	Handel	Vervoer	Diensten	Totaal	Aandeel
Brugge	56	16	26	33	88	218	15.7
Midden-West-Vlaanderen	167	58	22	54	121	422	30.4
Oostende	108	9	8	36	9	170	12.3
Westhoek	130	18	24	43	47	263	18.9
Zuid-West-Vlaanderen	53	55	25	99	85	318	22.8
West-Vlaanderen	514	156	105	265	350	1 391	100

Noot: De ruimtevraag wordt uitgedrukt in netto hectaren (tenzij anders aangegeven) en is berekend op basis van de zoneringsindex

¹⁴ We willen hier onmiddellijk aan toevoegen dat de gemeentelijke gegevens op zich *weinig beleidswaarde* hebben. Ze zijn enkel een extrapolatie van de tewerkstellingsevolutie in het verleden en op gemeentelijk vlak is deze evolutie dikwijls onderhevig aan toevalligheden. Eén bedrijfssluiting of -opening is zeker voor kleinere gemeentes voldoende om uitschieters te krijgen. Op 'agglomeratieniveau' (15 km) en op Resoc-niveau is de basis voldoende ruim om uitgaande van extrapolaties beleidsconclusies te kunnen trekken.

De vergelijking van beide delen van Tabel 10 leert dat wanneer wordt rekening gehouden met de vastgestelde tewerkstellingskrimp een reductie in de ruimtevrage wordt bekomen. Er zijn wel geen grote verschuivingen vast te stellen. Toch houden we in wat volgt wel deze hypothese aan, waarbij dus een tewerkstellingskrimp op gemeentelijk niveau (per gedefinieerde sector en per dimensieklasse) voor 25% mee in rekening wordt gebracht.

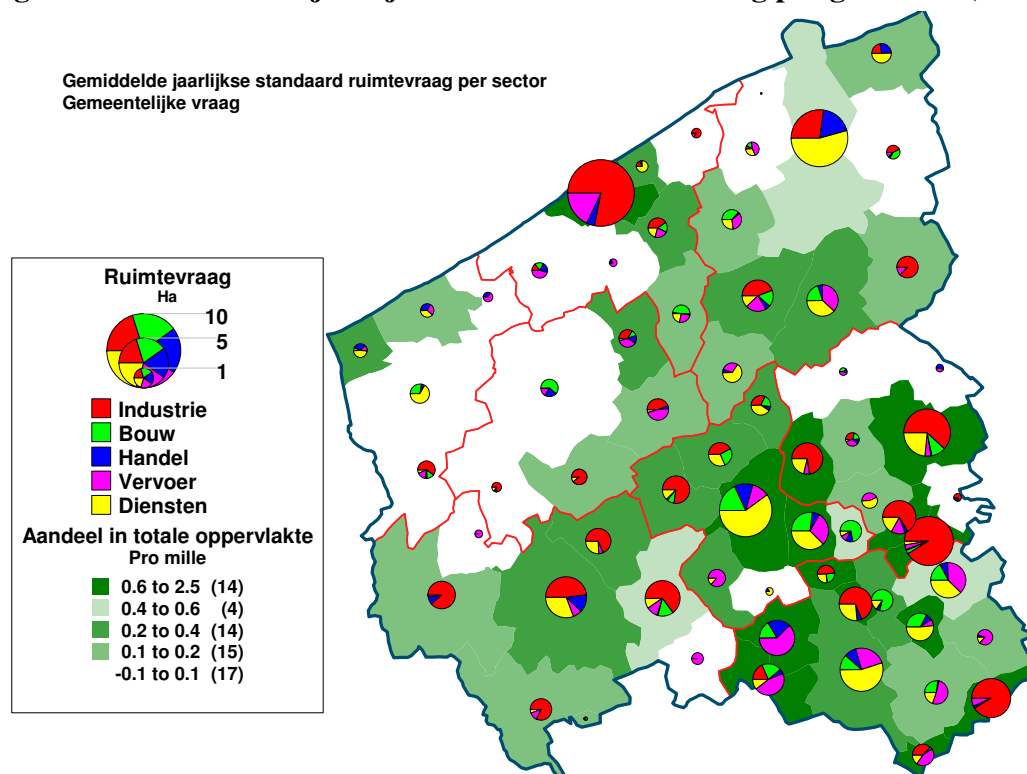
Voor geheel West-Vlaanderen is er een ruimtevrage van 1391 ha. Binnen West-Vlaanderen is Midden-West-Vlaanderen de grootste ruimtevrager (30%). Zuid-West-Vlaanderen volgt op de 2^e plaats (23%) en de Westhoek op de 3^e plaats (19%). De Resoc Brugge (16%) en Oostende (12%) volgen daarna.

Tabel 10 geeft aan dat er in West-Vlaanderen een vraag naar bedrijfsruimte is van 1391 ha (netto) wanneer er alleen rekening gehouden wordt met de vraag vanuit de 64 gemeenten binnen de provincie. Bijna 40% wordt gegenereerd door de industrie, 24% door de diensten en 18% door het vervoer. Bouw (11%) en handel (7%) volgen daarop.

Het relatief groot aandeel van de industrie wijst op het sterk industrieel karakter van de lokale economie (veel sterker geprofileerd dan in de rest van Vlaanderen). Binnen West-Vlaanderen zien we daarbij nog grotere pieken in de Resoc Oostende (64%), Midden-West-Vlaanderen (40%) en de Westhoek (50%).

Om de ruimtevrage op Resoc-niveau toch wat beter te kunnen duiden wordt in Figuur 11 de gemiddelde jaarlijkse standaard ruimtevrage per gemeente weergegeven voor de verschillende ruimtebehoevende sectoren (gebaseerd op de basisgegevens in Bijlage 1). Deze kaart heeft als doel een goed beeld te creëren van waar zich welke ruimtevrage manifesteert.

Figuur 11: Gemiddelde jaarlijkse standaard ruimtevrage per gemeente (correctie 25%)



Noot: In sommige gemeenten kan er een negatieve ruimtevrage zijn voor een bepaalde sector (dikwijls de industrie), welke niet in de taartdiagram is opgenomen.

De ruimtevraag op gemeentelijk niveau is duidelijk beïnvloed door de samenstelling van de economie in de gemeente. Gemeenten met bijvoorbeeld een groot aandeel in de industrie en waarbij die sector de afgelopen periode van 10 jaar verder is gegroeid, zien dat ook tot uiting komen in de ruimtevraag.

In de steden is de hoofdbrok van de ruimtevraag te situeren in de handel en de diensten (Brugge). In Roeselare-Izegem en Kortrijk is er daarbovenop nog een belangrijke ruimtevraag vanuit de vervoerssector. Deze laatste sector is zelfs dominant in de ruimtevraag in Menen en Wevelgem.

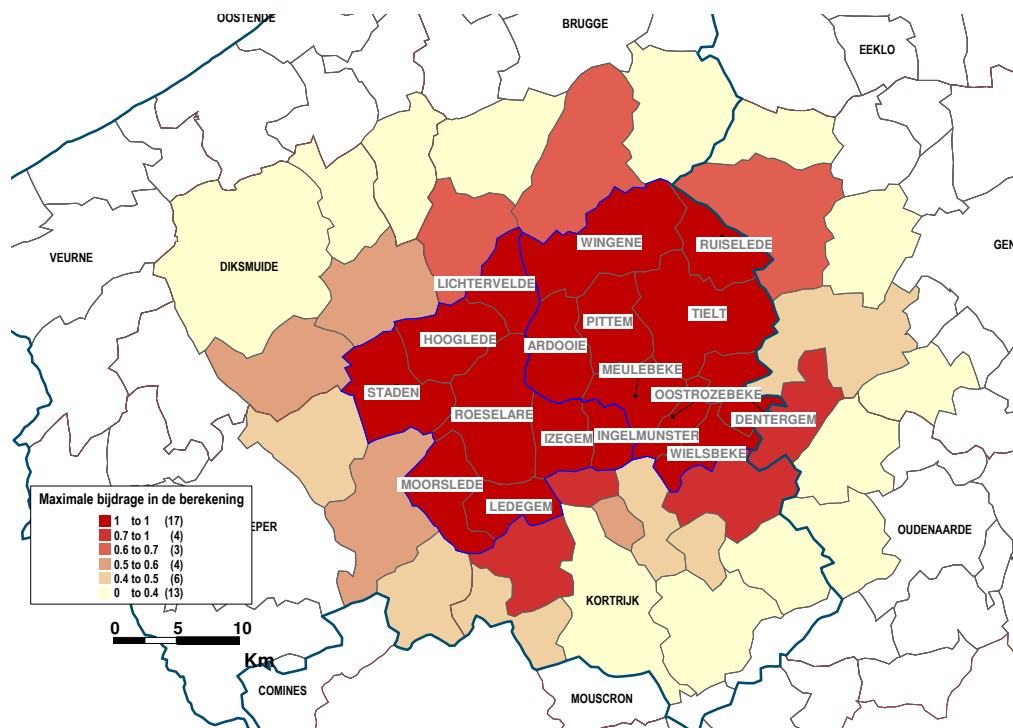
De stad Oostende heeft een duidelijk andere profiel dan de steden Brugge, Kortrijk, en Roeselare, met 3/4^e van de ruimtevraag vanuit de industrie en de rest vanuit vervoer en handel.

De ruimtevraag is in verhouding het grootste enerzijds in het zuidoosten van de provincie (Roeselare-Tielt-Wielsbeke-Avelgem-Menen-Wevelgem) en anderzijds in de stad Oostende en omgeving. Ook op de as Ieper-Staden-Hooglede-Zedelgem-Oostkamp is er een proportioneel grote ruimtevraag.

Het centrale deel van de Westhoek kent samen met delen van het Brugse Ommeland, en een aantal verspreid liggende gemeenten, proportioneel de kleinste ruimtevraag.

Als aanvullende stap worden de resultaten van het werken met economische regio's, wat benaderd wordt met een ruimtelijk voortschrijdend gemiddelde, verder verduidelijkt. Eerder dan iedere gemeente op zich te beschouwen kan men op deze wijze ook voor iedere gemeentelijke 'agglomeratieregio' een relevante ruimtevraag bepalen. De omvang van dit gebied heeft een straal van 15 km. Hoe verder een omliggende gemeente ligt hoe kleiner het gewicht dat toegekend wordt in de berekeningen (zie methodologische sectie 1.2.2F). In Figuur 12 wordt bij wijze van voorbeeld voor de Resoc Midden-West-Vlaanderen weergegeven hoeveel iedere gemeente bijdraagt tot de ruimtevraag van de gehele Resoc.

Figuur 12: Maximale bijdrage in de ruimtevraag door omliggende gemeenten van Midden-West-Vlaanderen



Interpretatie van de gebiedscijfers (gemeente, Resoc, provincie) bij het voortschrijdend gemiddelde

Belangrijk is dat men een goede interpretatie maakt van de gegevens verkregen met het voortschrijdend gemiddelde. De in het SPRE ontwikkelde methode is een bottom up methode. Dit wil zeggen dat de behoefte berekend wordt op basis van de gemeentelijke economische prestatie en dan bv. op Resoc niveau geagglomereerd wordt. De cijfers die tot hier werden weergegeven zijn zo berekend.

Zoals eerder al uitgelegd is het vanuit een ruimtelijk-economisch standpunt echter ook belangrijk het bedrijf, en bij uitbreiding de gemeente waarin het bedrijf is gevestigd, te positioneren in zijn economische regio. Dit wordt benaderd via de techniek van het ruimtelijk voortschrijdend gemiddelde. Zoals uitgelegd bekomt men zo een ruimtevraag die rekening houdt met de ruimtelijk-economische context van de gemeente. Dit is doelbewust. De methodologie via het ruimtelijk voortschrijdend gemiddelde is inderdaad gebaseerd op twee belangrijke economische principes. Ten eerste is er de huisvestingstheorie die stelt de ondernemer bij een herlokalisatie eerst een locatie in de eigen regio zoekt. Dit is ook in Vlaanderen het geval. De ondernemer die een ruimtevraag heeft zoekt die inderdaad in een straal van maximum 10-20 km. Ten tweede stelt het concrete bedrijf niet alleen mensen tewerk uit de eigen gemeente, maar tevens uit een uit een regio, waarvan de reikwijdte verschilt van bedrijf tot bedrijf. Ook klanten- en toeleveranciersrelaties spelen zich (naast relaties op Belgische en boven Belgische schaal) ook in belangrijke mate af in de ruime omgeving van het bedrijf.

Voortgaande op deze vaststellingen is het zeker vanuit een analytisch perspectief meer dan verantwoord om in de berekening van de ruimtevraag van een gemeente ook de geografische context mee in te calculeren en dus een deel van de ruimtevraag uit de naburige gemeenten mee in rekening te brengen. Dit toe te rekenen deel neemt af naarmate de afstand groter wordt. Dit impliceert ook dat ruimtevragen die ontstaan in het ene gebied gedeeltelijk kunnen ingevuld worden in naburige gebieden. Dit hoeft uiteraard niet en dit is in eerste instantie een beleidskeuze. Het hangt bovendien samen met de mogelijkheden die de gemeente heeft om economische ruimte te kunnen ontwikkelen (zie bv. het verschil tussen een economisch knooppunt en een buitengebiedgemeente). De hier ontwikkelde methode geeft enkel aan binnen welke economisch verantwoorde ruimtelijk-economische grenzen dergelijk beleidskeuzes kunnen gemaakt worden.

*Het is ook belangrijk dat indien een bepaald gebied (gemeente, Resoc) kiest om inderdaad een deel van de ruimtevraag op te vangen die in de buurgemeente wordt gegenereerd, diezelfde ruimtevraag niet nog eens in het gebied waar de ruimtevraag ontstaat moet gerealiseerd worden omdat er dan sprake is van dubbeltelling. **De cijfers van het voortschrijdend gemiddelde mogen dus niet geaccumuleerd worden.***

Deze redenering is toepasbaar op de verschillende schaalniveaus die in deze studie beschouwd worden: de gemeente, de Resoc en de provincie.

De resultaten zijn in Tabel 11 samengevat per Resoc. Indien we rekening houden met de vraag uit de omgeving springt de totale vraag op niveau van de provincie op 1702 ha – dus 311 ha extra. De grootste vraag komt uit de omliggende industrie, maar ook de andere sectoren dragen hiertoe bij. Procentueel gezien worden de industrie en de bouw het sterkst aangedikt.

Tabel 11: Ruimtevrage in ha 2007-2022, op basis van het voortschrijdend gemiddelde

Met correcte (25%)												
Eigen vraag Resoc	Industrie	Bouw	Handel	Vervoer	Diensten	Totaal	Industrie	Bouw	Handel	Vervoer	Diensten	Totaal
Brugge	56	16	26	33	88	218	25.5	7.4	11.9	14.9	40.3	100
Midden-West-Vlaanderen	167	58	22	54	121	422	39.6	13.7	5.1	12.9	28.6	100
Oostende	108	9	8	36	9	170	63.5	5.2	4.8	21.3	5.2	100
Westhoek	130	18	24	43	47	263	49.5	7.0	9.2	16.2	18.1	100
Zuid-West-Vlaanderen	53	55	25	99	85	318	16.7	17.4	8.0	31.2	26.7	100
West-Vlaanderen	514	156	105	265	350	1 391	37.0	11.2	7.6	19.0	25.2	100
Inc. 15 km zone Resoc	Industrie	Bouw	Handel	Vervoer	Diensten	Totaal	Industrie	Bouw	Handel	Vervoer	Diensten	Totaal
Brugge	119	33	32	54	113	351	33.8	9.4	9.2	15.4	32.2	100
Midden-West-Vlaanderen	230	106	44	140	199	719	32.0	14.8	6.1	19.5	27.7	100
Oostende	127	18	19	56	37	257	49.5	7.0	7.3	21.7	14.6	100
Westhoek*	223	46	34	83	77	464	48.1	9.9	7.4	18.0	16.7	100
Zuid-West-Vlaanderen*	197	93	43	166	154	652	30.2	14.2	6.5	25.4	23.7	100
West-Vlaanderen*	668	190	121	316	407	1 702	39.3	11.1	7.1	18.6	23.9	100
Extra vraag Resoc	Industrie	Bouw	Handel	Vervoer	Diensten	Totaal	Industrie	Bouw	Handel	Vervoer	Diensten	Totaal
Brugge	63	17	6	21	25	133	47.6	12.7	4.9	16.1	18.7	100
Midden-West-Vlaanderen	62	48	22	86	78	297	21.1	16.2	7.4	28.9	26.4	100
Oostende	19	9	11	20	29	87	21.9	10.4	12.1	22.6	32.9	100
Westhoek*	93	27	10	41	30	201	46.3	13.6	4.9	20.3	14.9	100
Zuid-West-Vlaanderen*	144	37	17	67	69	334	43.0	11.1	5.2	20.0	20.7	100
West-Vlaanderen	154	33	15	52	57	311	49.5	10.7	4.9	16.6	18.3	100

* Inc de vraag uit de 15 km zone in Wallonië, zie ook bijlage.

Zoals in de kadertekst uitgelegd dient de ruimtevrage uit een straal van 15 km uiteraard niet allemaal in de betrokken Resoc of in West-Vlaanderen gerealiseerd te worden. Dit aantal is een absoluut maximum, want een deel van die vraag kan zondermeer opgevangen worden door het (te ontwikkelen) bedrijventerreinaanbod in de omliggende gemeenten. Alleen wanneer het aanbod in deze omliggende zone 'opdroogt', moet men veronderstellen dat de vraag kan oplopen tot dit maximum. Als dit bijvoorbeeld het geval zou zijn in de omliggende gebieden van de Resoc Brugge, dan zou er in Resoc Brugge een extra ruimtevrage ontstaan uit de omgeving van 133 ha.. Op West-Vlaams niveau is dat dus, zoals hierboven al aangehaald, 311 ha.

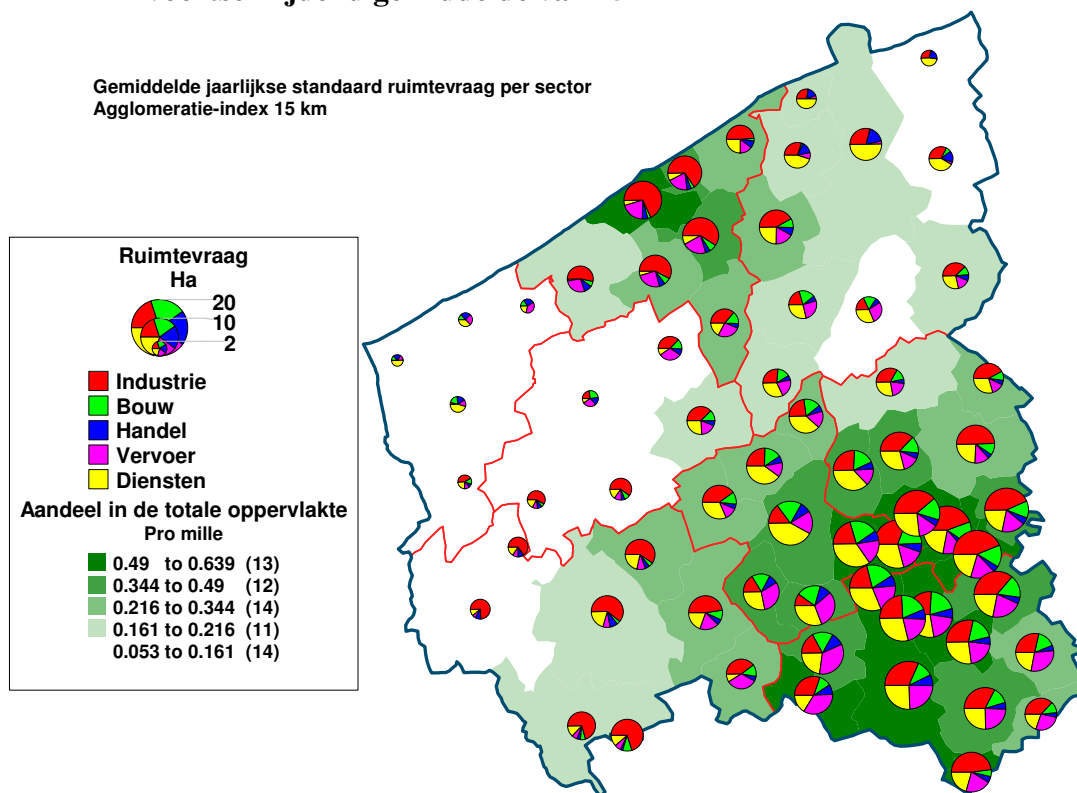
Interessant om op te wijzen is dat in die 311 ha ook de vraag uit de naburige gemeenten in Wallonië is opgenomen. In totaal gaat het om een vraag van 192 ha. Hiervan kan 114 ha toegewezen worden aan (vooral de zuidelijke grensgemeenten van) Zuid-West-Vlaanderen. Deze vraag vindt zijn oorsprong in Mouscron, Celles (Lez-Tournai), Estaimpuis, Pecq, Tournai, Mont-De-L'Enclus. 78 ha vraag, die zijn oorsprong vindt in Comines, kan aan de zuidelijke randgemeenten in de Westhoek (Ieper, Mesen, Wervik, Zonnebeke, Heuvelland) worden toegewezen.

Alhoewel het vanuit ruimtelijk-economisch standpunt verantwoord is om de vraag gegegeerd in de Waalse randgemeenten mee in rekening te brengen, wordt in wat volgt noodgedwongen alleen met de vraag uit de Vlaamse gemeenten verder gewerkt. De reden hiervoor is dat er voor de gemeenten in Wallonië geen gesystematiseerde gegevens van het aanbod bestaan.

De vraaggegevens op basis van het voortschrijdend gemiddelde zijn weergegeven in de Figuur 13¹⁵. Het beeld dat al geschetst werd in de vorige figuur wordt hier nog versterkt. De grootste ruimtevraag manifesteert zich in de al beschreven zeshoek (Roeselare-Tielt-Wielsbeke-Avelgem-Menen-Wevelgem) en de regio van de stad Oostende.

De stad Brugge en omgeving kennen een relatief beperkte ruimtevraag. Redenen hiervoor zijn ongetwijfeld de relatief zwakke vraag uit de industrie en de grote vertegenwoordiging en groei van overheidswerkgelegenheid. Deze laatste werd in de IBM-studie (2004) als niet-ruimtebehoevend aangeduid. Uiteraard is dit niet helemaal correct omdat, zoals eerder al gezegd, ook kantoorcomplexen van de overheid zich op specifieke plekken moeten huisvesten.

Figuur 13: Gemiddelde jaarlijkse standaard ruimtevraag op basis van een ruimtelijk voortschrijdend gemiddelde van 15 km



Noot:

In sommige gemeenten is er een negatieve ruimtevraag voor een bepaalde sector (dikwijls de industrie), welke niet in de taartdiagram is opgenomen

De cijfers op gemeentelijk niveau zijn niet accumuleerbaar gelet op de dubbeltellingen die dan gemaakt worden.

¹⁵ In de interpretatie van deze figuur is het belangrijk dat de absolute ruimtevraag die op gemeentelijk niveau is weergegeven telkens moet bekeken worden als de ruimtevraag in de gemeente en een deel van de vraag in de gemeenten er rond (straal van 15km).

1.3.3 VERDELING VAN DE RUIMTEVRAAG OVER SECTOREN EN DIMENSIEKLASSEN

A SECTORALE VERDELING

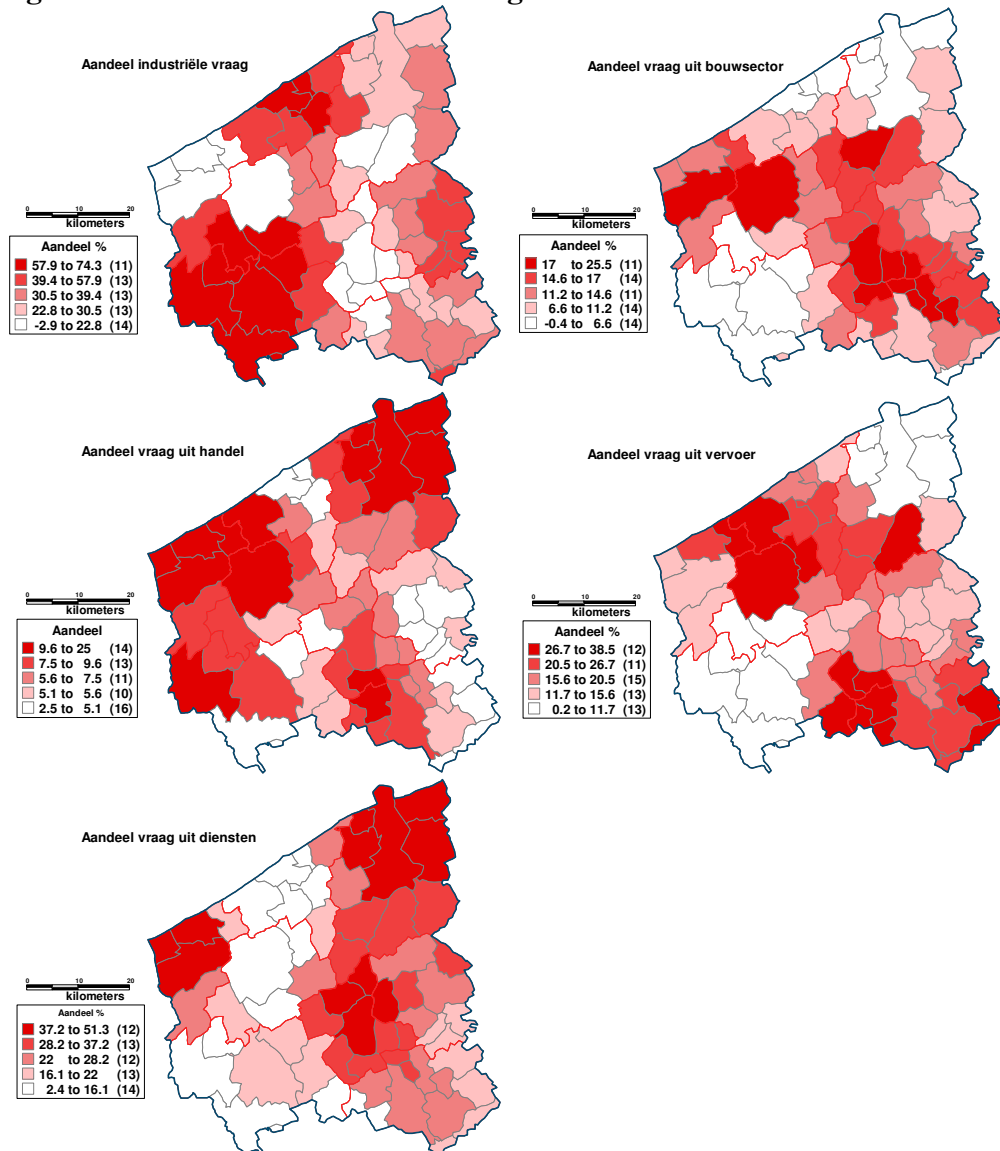
De verdeling van de vraag over de verschillende sectoren wordt in de volgende tabel en in Figuur 14 weergegeven.

Tabel 12: Sectorale verdeling van de standaard ruimtevraag per Resoc

Gegevens	Industrie	Bouw	Handel	Vervoer	Diensten	Totaal
Vlaanderen	21.9	10.3	10.4	26.6	30.9	100
West-Vlaanderen	37.0	11.2	7.6	19.0	25.2	100
Resoc						
Brugge	25.5	7.4	11.9	14.9	40.3	100
Midden-West-Vlaanderen	39.6	13.7	5.1	12.9	28.6	100
Oostende	63.5	5.2	4.8	21.3	5.2	100
Westhoek	49.5	7.0	9.2	16.2	18.1	100
Zuid-West-Vlaanderen	16.7	17.4	8.0	31.2	26.7	100

Noot: Deze tabel is de verwerking van Tabel 10 (met correctie voor negatieve groei)

Figuur 14: Aandeel van de ruimtevragende sectoren in de totale ruimtevraag



In vergelijking met Vlaanderen heeft West-Vlaanderen in zijn geheel een ruimtevraag die sterk is beïnvloed door de industriële structuur, terwijl vervoer en diensten een kleinere ruimtevraag genereren.

In de Resoc Brugge wordt de ruimtevraag gedomineerd door de groei van de marktdiensten en de handelsdiensten. In de Resoc Oostende wordt de ruimtevraag gedomineerd door de industrie en in kleinere mate door de TDL-sector.

In Zuid-West-Vlaanderen wordt de vraag minder dan verwacht beheerst door de industrie. Uiteraard speelt hier de in vorige sectie vastgesteld krimp van de industrie. De vervoerssector genereert er een grotere vraag.

In Midden-West-Vlaanderen is de ruimtevraag in belangrijke mate industrieel in het oosten, maar in de regio van de stad Roeselare is de vraag uit de marktdiensten, maar ook uit de handel en het vervoer belangrijk.

Ook in de Westhoek is de vraag gemengd. In de regio van Ieper is die sterk gedomineerd door de industrie, maar is ook de vraag uit de handelsdiensten aanzienlijk. In de regio van de stad Diksmuide is de vraag sterk vanuit de bouwsector, de handelsdiensten en de vervoerssector. In de regio van de stad Veurne is de vraag uit de marktdiensten, de handelsdiensten en de bouwsector kenmerkend.

B RUIMTEVRAAG NAAR DIMENSIEKLASSE

Men kan de ruimtevraag tevens verder analyseren in functie van de dimensieklassen waarin de ruimtevraag - bij toepassing van de berekeningshypothese - wordt gegenereerd. Hierbij betekent een verwachte ruimtevraag in bijvoorbeeld de dimensieklasse met bedrijven van 200 werknemers en meer dat een extra ruimtevraag wordt gecreëerd door dit type van bedrijven. Dit kan dan zowel gaan om bestaande bedrijven of nieuwe bedrijven in deze dimensieklasse.

Er wordt wel op gewezen dat er geen lineair verband bestaat tussen 'kleine' en 'grote' bedrijven' en de klassen die inzake bedrijventerreinen in de ruimtelijke planning gehanteerd worden, namelijk lokale en regionale terreinen. Uiteraard heeft een kleiner bedrijf normaal gesproken wel een kleiner perceel nodig.

Hieronder wordt globaal en per grote ruimtevragende sector een verdeling gegeven van de ruimtevraag over de dimensieklassen 1-4 werknemers, 5-49 werknemers, 50-199 werknemers en 200 en meer werknemers¹⁶. Uiteraard is deze verdeling niet als normatief te beschouwen.

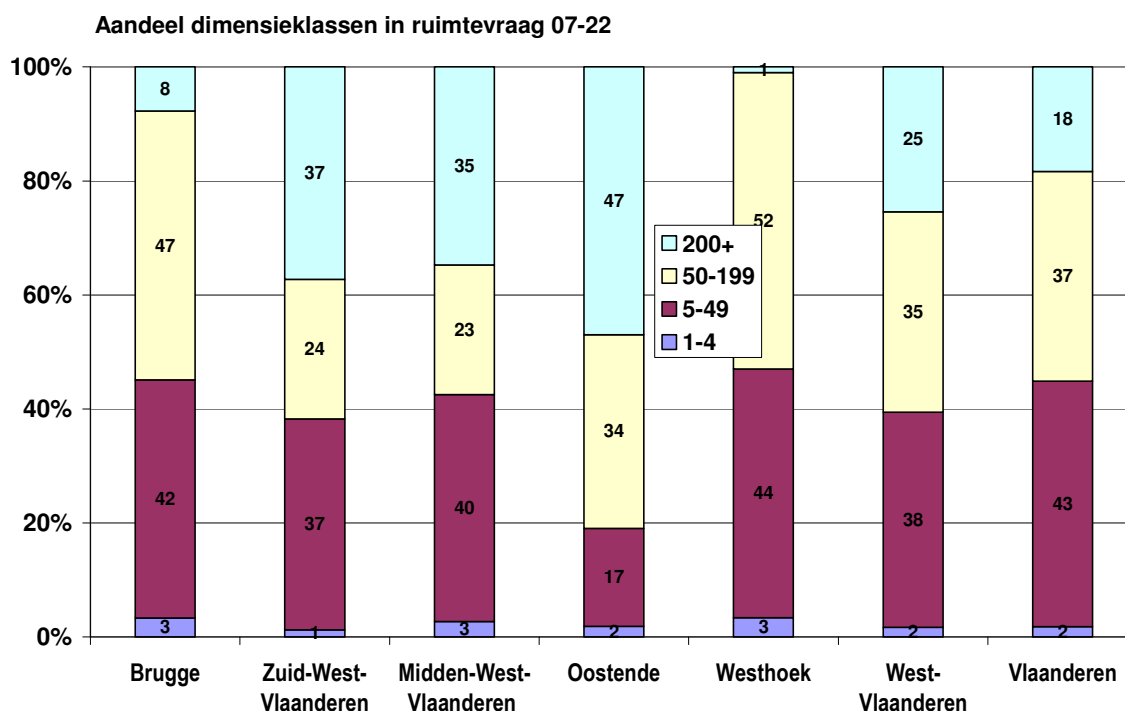
Vooreerst wordt opgemerkt dat het grootste deel van de ruimtevraag in West-Vlaanderen te situeren is in de dimensieklassen tussen 50 en 200 werknemers (respectievelijk 38% voor de klasse 5-49 en 35% voor de klasse 50-199 werknemers). In de dimensieklasse van 200 werknemers en meer wordt 25% van de ruimtevraag gegenereerd. Ten opzichte van Vlaanderen is het aandeel in de categorie 5-49 werknemers kleiner en de categorie +200 werknemers groter.

¹⁶ Dit zijn dezelfde klassen als deze die in de IBM-studie gehanteerd worden en waarvoor statistisch te verantwoorden uitspraken kunnen gedaan worden. Een verdere verfijning is niet mogelijk. Negatieve ruimtevragen voor een dimensieklasse kunnen niet in beeld gebracht worden.

Binnen West-Vlaanderen is de ruimtevraag vanuit de grootste dimensieklasse (+200 werknemers) het grootste in de Resoc Oostende (bijna 50%). Daarop volgen Zuid-West-Vlaanderen en Midden-West-Vlaanderen (37% respectievelijk 35%). De categorie 50-199 werknemers is dominant in de Westhoek (52%) en de Resoc Brugge (47%). De hoogste score voor de categorie 5-49 werknemers wordt gehaald in de Westhoek (44%), gevolgd door de Resoc Brugge (42%) en Midden-West-Vlaanderen (40%).

De zeer kleine bedrijven (< 5 werknemers) genereren een beperkte ruimtevraag.

Figuur 15: Aandeel dimensieklassen in de ruimtevraag



Er zijn wel wat verschillen in de ruimtevraag te noteren in functie van de sector.

Voor de industrie zijn de grotere bedrijven de grootste ruimtevragers. In Zuid-West-Vlaanderen situeert de volledige ruimtevraag zich bij bedrijven van meer dan 200 werknemers. Behalve in de Resoc Brugge en de Westhoek is deze categorie ook zeer belangrijk in de andere Resoc. In de Resoc Brugge genereert de categorie 50-199 nagenoeg de gehele ruimtevraag in de industrie. Ook in de Westhoek is deze categorie belangrijk (74%). Daarnaast is in de Westhoek ook de categorie van 5 tot 49 werknemers belangrijk (22%).

De bouwsector geeft een volledig ander beeld dan de industrie, met het grootste deel van de ruimtevraag in de categorieën tussen 5 en 200 werknemers.

Bij de handel situeert de ruimtevraag zich in grote mate in de dimensieklasse 5-49 werknemers: gemiddeld 62% in West-Vlaanderen met uitschieter tot 70% in de Resoc Oostende.

Ook in de vervoerssector is de dimensieklasse 5-49 werknemers belangrijk (gemiddeld 58%). Daarnaast nemen ook de bedrijven tussen 50 en 200 werknemers een belangrijk deel van de ruimtevrage voor hun rekening (36%).

In de dienstensectoren wordt de grootste ruimtevrage gecreëerd in de dimensieklasse 5-49 werknemers. Het gemiddeld aandeel bereikt 72%, met een uitschieter tot 81% in Midden-West-Vlaanderen. Ook de categorie tussen 50 en 200 werknemers, is met 22% van de ruimtevrage belangrijk. In de Resoc Oostende loopt dat aandeel zelfs op tot 42%.

Figuur 16: Aandeel dimensieklassen in de ruimtevrage per sector



1.4 De ruimtevraag en de IJzeren Voorraad

In de methodologische sectie werd aangetoond dat er op ieder ogenblik een voorraad bouwrijpe en uit te rusten terreinen in de subregio moet aanwezig zijn om de economie van een gebied normaal te doen verlopen. Deze bouwrijpe voorraad dient een omvang van 3 maal de gemiddelde jaarvraag te zijn. Het duurt overigens ook gemiddeld 3 jaar om een bestemd terrein bouwrijp te maken, wat een bijkomende reden is om continu een bouwrijpe voorraad van 3 jaar te hebben in de streek.

Omdat de planning van bijkomende terreinen minstens 3 jaar in beslag neemt dient er ook een bestemde maar nog uit te rusten voorraad van 3 jaar in afgeronde plannen te bestaan.

Beide voorraden samen – bouwrijp en uit te rusten terreinen – dienen dus samen 6 maal de jaarvraag te dekken. In totaal is dat voor West-Vlaanderen een IJzeren Voorraad van 556 ha.

Tabel 13: Noodzakelijke IJzeren Voorraad (25% correctie)

Resoc	IJzeren Voorraad		
	Bouwrijp (3 j) (ha)	Uit te rusten (3 j) (ha)	Som (ha)
Brugge	44	44	87
Midden-West-Vlaanderen	84	84	169
Oostende	34	34	68
Westhoek	53	53	105
Zuid-West-Vlaanderen	64	64	127
West-Vlaanderen	278	278	556

1.5 De regiospecifieke ruimtevraag 07-22

Zoals eerder vastgesteld gaan bedrijven in verschillende ruimtelijk-economische contexten op een verschillende wijze om met het ruimtegebruik. Deze differentiatie wordt vooral merkbaar wanneer we verstedelijkte en economisch verdichte gebieden vergelijken met gebieden die een eerder lage densiteit hebben. Dit werd eerder (zie sectie 1.3) vertaald als een regiospecifieke correctiefactor. Deze correctiefactor wordt toegepast op de standaardvraag, waardoor een regiospecifieke ruimtevraag bekomen wordt.

Zoals eerder al gezegd beschikt men in Vlaanderen niet over empirisch materiaal die de relatie tussen ruimtegebruik en verstedelijkingsgraad vastlegt. De in dit hoofdstuk gebruikte correctiefactor is een berekende correctiefactor en dient dus **als indicatief** te worden beschouwd.

In deze sectie gelden alle hypothesen die in vorige sectie ten aanzien van de standaardvraag werden gehanteerd. Het grote verschil zit enkel in de berekening van de vraag.

De vraag zoals die met de standaard TQ werd berekend, wordt in deze sectie gecorrigeerd met de regiospecifieke correctiefactor.

Uit de tabel kan worden afgeleid dat op basis van de vraag uit de eigen gemeenten enkel in de Resoc Westhoek en Oostende er een belangrijke verschuiving is vast te stellen. Er is een reductie van de ruimtevraag in de Resoc Oostende met 66 ha, terwijl de Resoc Westhoek een ongeveer even grote extra ruimtevraag (+60 ha) heeft.

Rekening houdend met de ruimtevraag uit de omgeving (15km), is er in eerste instantie in de Resoc Oostende (-58 ha) een reductie van de ruimtevraag te noteren en in de Westhoek een vermeerdering (+52 ha).

Tabel 14: Ruimtevraag 2007-2022 op basis van de regiospecifieke TQ (25% correctie)

	Eigen gemeenten			Inc 15 km		
	Standaardvraag*	Regiospecifieke vraag	Verschil	Standaardvraag**	Regiospecifieke vraag	Verschil
	Netto ha	Netto ha	Netto ha	Netto ha	Netto ha	Netto ha
Resoc						
Brugge	218	226	8	351	344	-7
Midden-West-Vlaanderen	422	431	9	719	747	28
Oostende	170	104	-66	257	199	-58
Westhoek	263	323	60	464	516	52
Zuid-West-Vlaanderen	318	330	12	652	650	-2
West-Vlaanderen	1 391	1413	22 ***	1 702	1714	12

* zie Tabel 10; ** zie Tabel 11 *** Afrondingsfouten zijn mogelijk

Bron: eigen bewerking

2 De historische uitgifte op basis van de uitgifte 1985-2005 van terreinen door WVI en Leiedal

2.1 Inleiding

In dit onderdeel wordt vanuit de uitgifte van terreinen in de provincie West-Vlaanderen onderzocht hoe groot de uitgifte was, in welke sectoren die zich voordeed en welke tendensen zijn vast te stellen.

Eerder dan een berekening van de lange termijnvraag 07-22 gaat het hier dus om een analyse van de historische uitgifte. Dit gebeurt vooral om de op basis van de SPRE-methode berekende vraag te kunnen kaderen en evalueren.

2.2 De uitgifte in de periode 1985-2005

2.2.1 GEGEVENS

Zowel Leiedal als de WVI stelden gegevens ter beschikking van de uitgifte van bedrijventerreinen in de periode 1985-2005 (2006 voor Leiedal). Deze gegevens bevatten de locatie, de grootte van het perceel, het bedrijf en de aard van de activiteit die wordt uitgevoerd.

Om deze gegevens verder te kunnen verwerken werden het grote aantal types van activiteiten verder gereduceerd om zo te komen tot 8 categorieën, die vergelijkbaar zijn met de in de SPRE-methode gehanteerde sectoren:

- Aannemer en bouwwerken
- Diversen
- Garage
- Groothandel
- Kantoor en diensten
- Transport, opslag en distributie
- Verwerkende industrie
- Onbekend

De aannemers en bouwbedrijven werden in één groep gebracht. De categorie bevat de aannemers van bouwwerken, van wegenwerken, van tuinaanleg, elektriciteitswerken, sanitair, grondwerken, enz. .

De groep diversen bevat verschillende moeilijk klasseerbare activiteiten, zoals gemeentelijke loodsen, elektriciteitscabines, ruimte voor groen en wegeaanleg, enz..

De garages bevatten de autohandelaars, carrosseriewerkers, enz..

De categorie groothandel is een groep van bedrijven die zowel grootschalige kleinhandel als groothandel bevat van diverse producten.

De categorie van kantoor en diensten bevat activiteiten waar uit de beschrijving kan afgeleid worden dat het kantooractiviteiten zijn (bv. dienstencentrum, ontwikkeling software, enz.) of diensten aan bedrijven (bv traiteur, hotels).

De groep van de verwerkende industrie bevat alle bedrijven waar productie centraal staat. Tenslotte is er nog een groep onbekend, waar met andere woorden geen beschrijving van activiteit werd gegeven.

De gegevens van Leiedal bevatten ook de verkopen in 2006. Omdat dat jaar nog niet volledig is, wordt het niet mee verwerkt. Er is dus voor geheel West-Vlaanderen een tijdsreeks van 21 jaar (nl. 1985 tot en met 2005) ter beschikking.

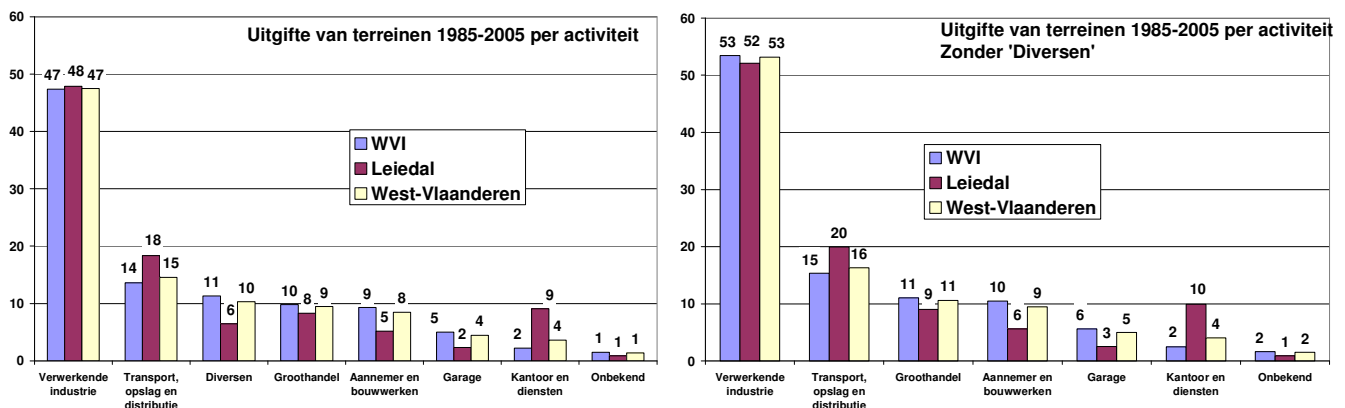
2.2.2 DE UITGIFTE IN DE PERIODE 1985-2005

Figuur 17 geeft per intercommunale de uitgifte weer per activiteitscategorie. Dit gebeurt eenmaal met (links) en eenmaal zonder de groep diversen¹⁷.

De grootste uitgifte bevindt zich in de groep van bedrijven uit de verwerkende industrie, met in beide intercommunales een quasi even groot aandeel in de uitgifte (+53%).

De uitgifte voor transport, opslag en distributie volgt in beide intercommunales op de 2^e plaats (16%), met een wat groter belang in Leiedal (20%). De groothandel volgt op de 3^e plaats met in West-Vlaanderen 11% van de ruimte-uitgifte en in de WVI een groter belang dan in Leiedal (9%). Daarna volgen de aannemers en de bouwondernemingen, die vooral in WVI een belangrijk deel van de ruimte innemen (10%). Dit geldt ook voor garages en aanverwante activiteiten (5%). Tenslotte wordt vastgesteld dat kantoren en diensten vooral bij Leiedal een belangrijke plaats innemen in de uitgifte (10%).

Figuur 17: Oppervlakte van de categorieën bij de uitgifte van terreinen 1985-2005



Bron: WVI en Leiedal en eigen verwerking

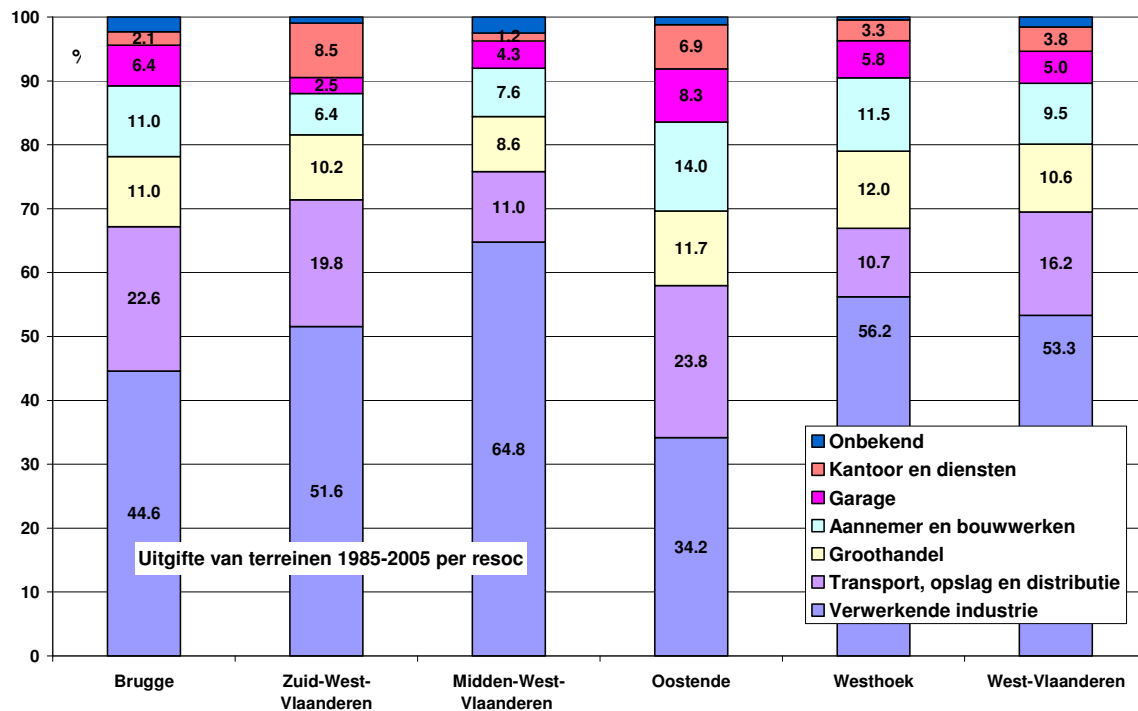
Dezelfde oefening per Resoc (Figuur 18 en Figuur 19) geeft ook een aantal interessante verschillen aan die ongetwijfeld mede kunnen verklaard worden door de economische structuur van West-Vlaanderen.

Zo merken we een zeer groot aandeel van de uitgifte voor industrie in Midden-West-Vlaanderen (65%). Deze Resoc wordt gevolgd door de Westhoek (56%) en Zuid-West-

¹⁷ De grote groep 'Diversen' bij WVI, is in belangrijke mate te verklaren door inname van die terreinen door openbaar domein (bv Herderbrug Brugge: 14 ha), wegeniswerken (bv Kampveld in Oostkamp: 2.2 ha), inname voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (bv Brugge: 6.1 ha), de aanleg van infrastructuur op de luchthavengebonden zone van Oostende (samen 18.8 ha), de inlijving in het openbaar domein van de habitat zone op Plassendale III: 7.1 ha), enz. In veel gevallen betreft het met andere woorden inname van economische ruimte om economische doeleinden mogelijk te maken (bv. basis infrastructuur in Oostende) of voor niet-economische doeleinden.

Vlaanderen (52%). De hoge aandelen in deze drie Resocs kan rechtsreeks in verband gebracht worden met het belang van de industrie.

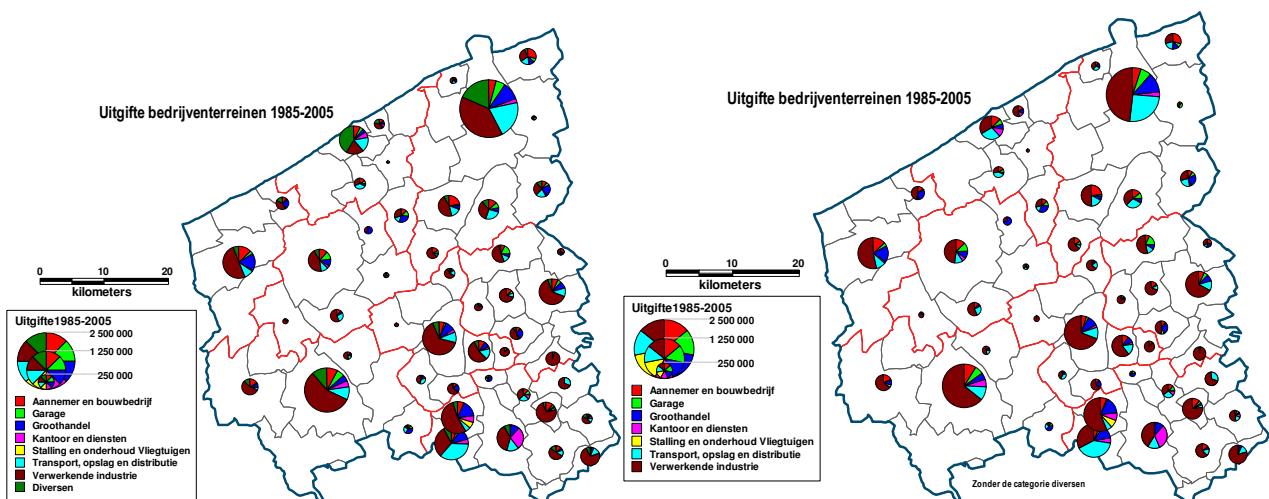
Figuur 18: Uitgifte van terreinen per Resoc 1985-2005



Bron: WWI en Leiedal en eigen verwerking

Noot: zonder de groep 'diversen'

Figuur 19: Regionale spreiding van de uitgifte van terreinen 1985-2005



Bron: WWI en Leiedal en eigen verwerking

De sector van het transport, opslag en distributie heeft het grootste ruimtebeslag in de Resoc Oostende (24%), gevolg door de Resoc Brugge (23%) en Zuid-West-Vlaanderen (20%). In de Resoc Oostende houdt dit ongetwijfeld verband met de luchthaven en de haven. Dat laatste geldt ook in de Resoc Brugge. In Zuid-West-Vlaanderen zal de LAR zeker een rol spelen.

Het belang van de uitgifte voor de groothandel schommelt zowat overall tussen de 10 en de 12%, behalve in Midden-West-Vlaanderen waar men slechts 9% haalt.

De aannemers en de bouwbedrijven nemen gemiddeld 10% in van de ruimte. Dit cijfer varieert van 14% in de Resoc Oostende tot slechts 6% in Zuid-West-Vlaanderen.

Het belang van de ruimte-inname voor garages en aanverwante activiteiten schommelt sterk rond het gemiddelde van 5% in West-Vlaanderen. In Zuid-West-Vlaanderen is de ruimte-inname hiervoor het kleinste (2.5%), in de Resoc Oostende het grootst (8%).

Tenslotte nemen kantoren en diensten aan bedrijven een relatief beperkt deel in van de ruimte (4%), maar ook hier zien we toch een grote bandbreedte van slechts 2% in de Resoc Brugge, over 7% in de Resoc Oostende tot 8.5% in Zuid-West-Vlaanderen.

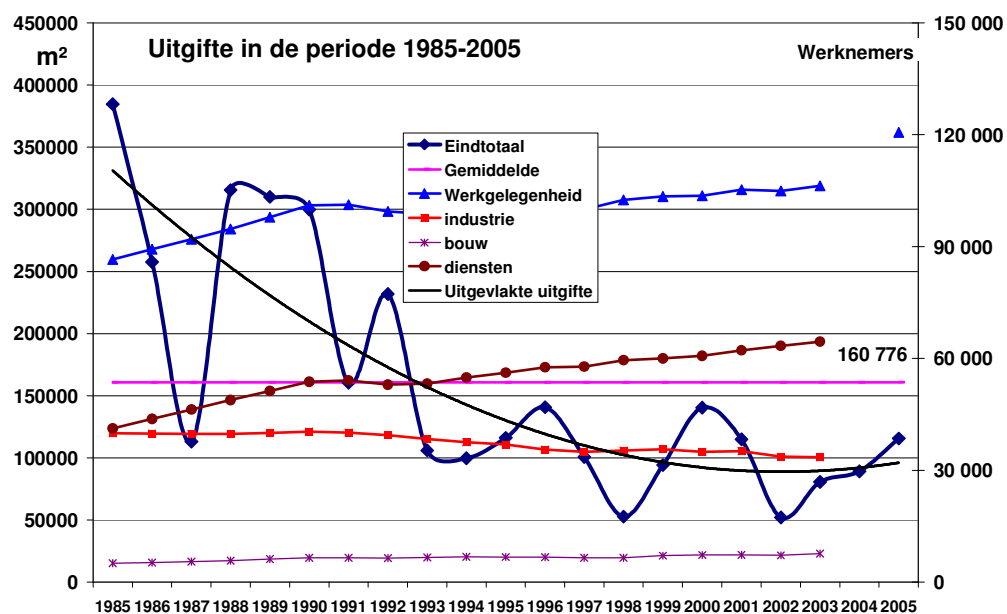
2.2.3 TENDENSEN IN DE UITGIFTE

A GLOBALE EVOLUTIE

De gegevens van Leiedal late toe om tevens tendensen in de uitgifte na te gaan.

De uitgifte door Leiedal is in de periode 1985-2005 sterk gedaald, van rond de 25-30 ha in het midden van de jaren 80 tot onder de 10 ha in de periode 1997-2003. Recentelijk is er opnieuw een stijgende tendens, met een uitgifte van rond de 12 ha. Door Leiedal¹⁸ wordt deze uitgiftegrafiek verbonden met de beschikbaarheid van uit te geven bedrijventerreinen. In het midden van de jaren 80 was er voldoende aanbod, terwijl er in de jaren 90 een duidelijk gebrek was. De recente stijging is opnieuw te koppelen met een nieuw aanbod. Gesteld wordt dat het aanbod nog niet 'volledig' is (Leiedal, 2006, blz. 26). Gemiddeld werd over de gehele periode 16 ha per jaar uitgegeven.

Figuur 20: Globale evolutie van de uitgifte door Leiedal 1985-2005



Bron: Leiedal en eigen verwerking

In de grafiek is tevens de evolutie van de werkgelegenheid weergegeven. Er is op het eerste gezicht weinig relatie tussen de sectorale werkgelegenheidsevolutie en de uitgifte van

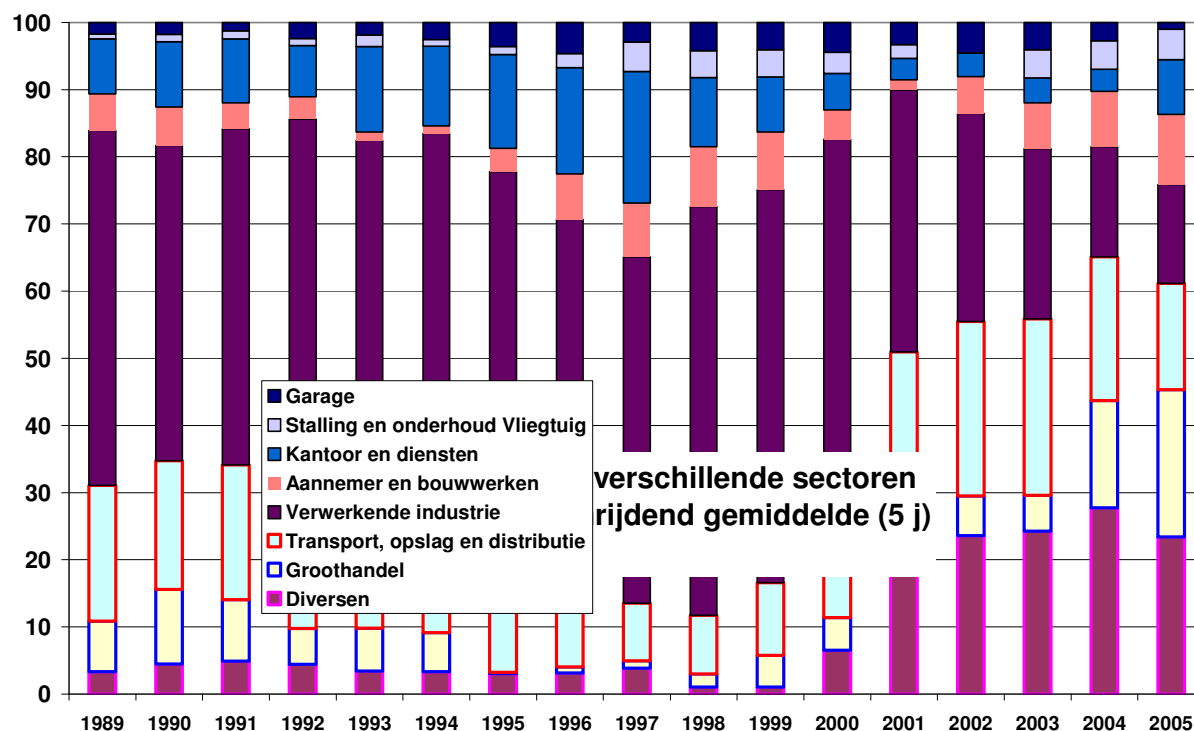
¹⁸ Leiedal, 2006, Onderbouwingsnota Adviesvraag: analyse van de ruimtebehoefte.

bedrijventerreinen. Daarom wordt in de volgende sectie verder gezocht naar sectorale tendensen in de uitgifte.

B SECTORALE TENDENSEN

Nagegaan werd welke sectorale tendensen worden waargenomen in de uitgifte in de periode 1985-2005. Omdat er soms zeer sterke jaarschommelingen zijn werd er gewerkt met een voortschrijdend gemiddelde van 5 jaar. Ieder cijfer stelt dus het gemiddelde voor van de afgelopen 5 jaar.

Figuur 21: Tendens in de uitgifte bij Leiedal (voortschrijdend gemiddelde 5 jaar)



Bron: Leiedal en eigen verwerking

Het valt in de grafiek onmiddellijk op dat de uitgifte voor industrie, die in de beginperiode, maar ook nog ver in de jaren 90 dominant was, de laatste jaren sterk is afgenomen. De uitgifte voor de industrie staat nu slechts op plaats 4 en het aandeel is niet meer in vergelijking met dat van vroeger (nu 15% tegen 50% en meer vroeger).

Na de groep diversen (vooral openbaar domein¹⁹), die met 23% van de uitgifte hoog scoort, staat de uitgifte voor groothandel (22%) op de tweede plaats.

TDL kent vandaag een aandeel in de uitgifte van ongeveer 16%. Dit was in het (recente) verleden meer, met in het begin van de jaren 2000 tussen 20 en 30% van de uitgifte.

De aannemers en bouwbedrijven bereiken een score van 10% van de uitgifte. Dit is in verhouding een relatief hoog cijfer vermits die cijfer schommelt tussen de 1% en de 8% in de periode daarvoor.

De uitgifte van gronden voor kantoren en diensten bedraagt in de meest recente periode rond de 8%. Dit cijfer fluctueert wel wat doorheen de tijd, en was midden de jaren 90 zelfs het dubbele, maar blijft nu op een zelfde niveau.

¹⁹ Vooral als gevolg van een grote uitgifte in 2001 van ongeveer 6ha en in 2003 van ongeveer 3 ha.

2.2.4 AANBOD OF VRAAG GESTUURD?

Om te kunnen weten of de uitgifte vraag of aanbod gestuurd is, is het belangrijk na te gaan of er een grote frictie bestaat tussen vraag en aanbod. Dit is uiteraard niet eenvoudig te meten. Een eerste element hierin is de evolutie van de verhouding tussen het totale aanbod en de uitgifte. Men kan aannemen dat bij een voldoende aanbod de frictie lager ligt dan bij een te klein aanbod.

In dit verband kan de evolutie van de omvang van de voorraad een indicator zijn. De evolutie van de grondvoorraad is de resultante van de wijzigingen in de grondaankoop enerzijds en de grondverkoop anderzijds. In het jaarverslag 2005 van WVI (2006), wordt hieraan aandacht geschonken.

WVI stelt vast dat de bruto voorraad in 2005 daalde met ca 18 ha, en de netto beschikbare bouwrijpe voorraad met 28 ha (27%) zodat die op 31 december 2005 nog slechts 76 ha bedroeg. Een systematisch hoger niveau van verkoop dan aankoop, met als gevolg een dalende voorraad, is een teken van krapte.

Dit is overigens nog duidelijker als dit geplaast wordt en een lange termijn perspectief. Daar waar de gemiddelde jaaraankoop de laatste 10 jaar 56.2 ha bedroeg was het gemiddelde van de laatste 5 jaar 45.1 ha en van 2005, 25.3 ha.

In de afgelopen jaren heeft Leiedal verschillende nieuwe bedrijventerreinen op de markt kunnen brengen. In 2005 heeft deze toegenomen voorraad aan bouwrijp beschikbare bedrijventerreinen zich duidelijk vertaald in grotere verkoopscijfers. In totaal dus goed voor een oppervlakte van 12 ha. Einde 2005 was er een netto beschikbaarheid van 62.8 ha. Verder waren er nog 98 ha in realisatie. (Bron, Leiedal, 2006, jaarverslag, 2005). Toch wordt, zoals al gezegd, gesteld dat het aanbod nog niet ‘volledig’ is.

Op basis van de gegevens van Leiedal is geweten dat er een scherpe daling van de uitgifte optrad doorheen de tijd - en recent een heropleving - die niet kan gekoppeld worden met de feitelijke economische evolutie. Samen met de vaststelling door de WVI dat er een daling is van de voorraad, kan men aannemen dat in West-Vlaanderen de uitgifte – zeker in de meest recente periode - eerder aanbod- dan vraaggestuurd is. Dit geeft ook aan dat de uitgifte die men nu vaststelt als een ondergrens moet beschouwd worden. Bovendien werd eerder al gezegd dat er ook nog andere actoren actief zijn in de ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Hiermee wordt niet gesteld dat de uitgifte terug tot op niveau van midden de jaren tachtig zal moeten stijgen. Door Leiedal (2006, blz. 26) wordt immers terecht vastgesteld dat bedrijven momenteel sterker gestimuleerd worden om zorgvuldig met ruimte om te springen, waardoor de ruimtebehoefte kan bijgestuurd worden.

3 Synthese: Historische uitgifte 1985-2005 versus vraag 2007-2022

3.1 Inleiding

In dit deel worden beide methodes met elkaar vergeleken en worden conclusies getrokken met betrekking tot de hanteerbaarheid van de terreincoëfficiëntenmethode.

Hiervoor wordt eerst een structuuranalyse uitgevoerd, waarbij een vergelijking wordt gemaakt tussen de sectorale verdeling van de uitgifte en van de berekende ruimtevraag.

Daarna wordt het absolute niveau van de uitgiftecijfers vergeleken met de vraagcijfers.

Vooruitlopend op de analyses zal kunnen geconcludeerd worden dat de vraagberekening op basis van SPRE-methode verantwoord is en door de test met de historische uitgifte versterkt wordt.

3.2 Structuuranalyse

Een interessante oefening is na te gaan wat de sectorale verdeling is van de historische ruimtevraag en dat te vergelijken met de sectorale verdeling van de toekomstige ruimtevraag die resulteert uit de eerste analyse op basis van de SPRE-methode.

Er werd al vastgesteld dat van de historische uitgifte een groot deel naar de industrie ging. De SPRE-methode geeft aan dat die positie veel minder dominant zal zijn dan in het verleden het geval was. Globaal wordt in West-Vlaanderen op basis van de SPRE-methode verwacht dat slechts 37% van de ruimtevraag door de industrie zal gegeneerd worden, terwijl dit in het verleden 54% was.

Het kleinste verschil tussen de vooruitberekening en de historische uitgifte wordt teruggevonden in **de Westhoek**. De verhoudingen in het verleden zijn ook quasi de verhoudingen in de toekomst. Dit impliceert ook dat daar de kleinste veranderingsdynamiek bestaat. Toch kan ook hier verwacht worden dat de vraag vanuit handel en diensten en vervoer groter zal zijn dan in het verleden en dit ten nadele van de bouwsector en de industrie.

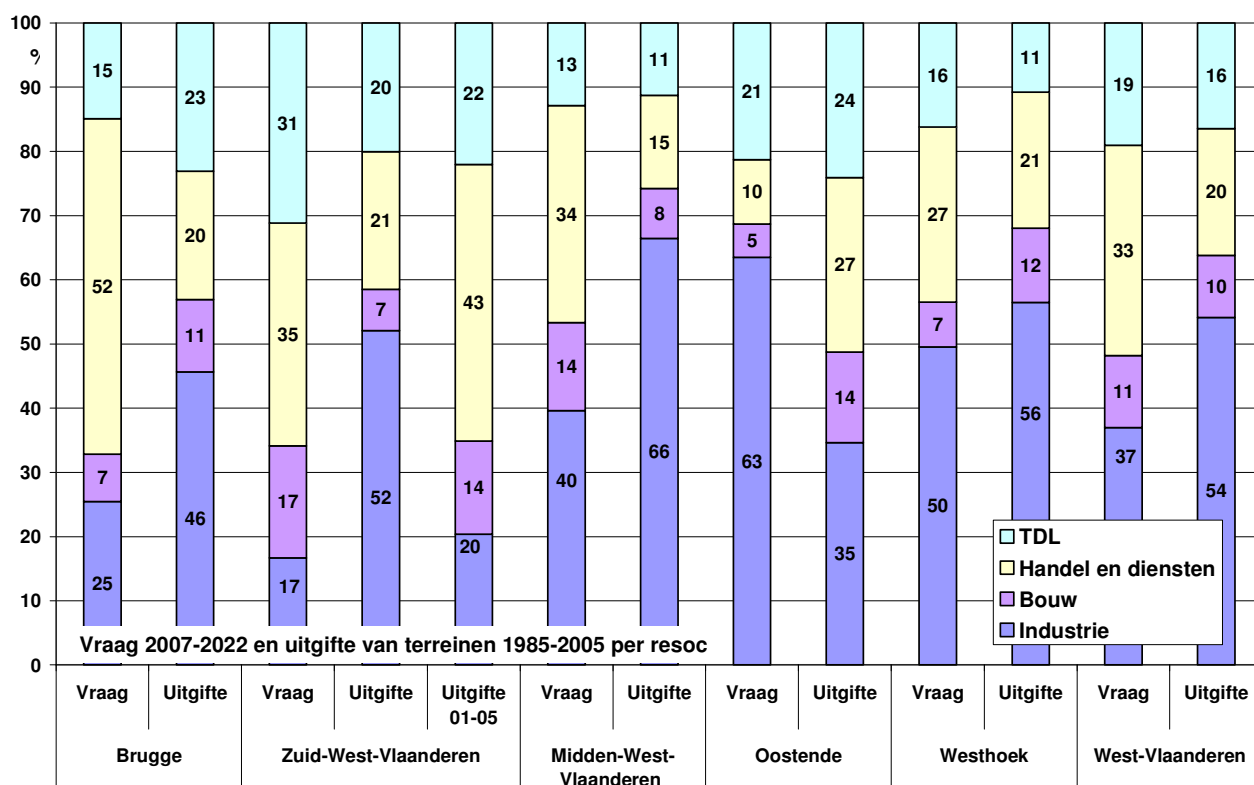
In de Resoc **Oostende** doet zich het omgekeerde voor van wat overal elders wordt vastgesteld. De vooruitberekening verwacht een grotere vraag vanuit de industrie dan wat er werd vastgesteld in het verleden. Zoals eerder al genoteerd hangt dit samen met enerzijds de relatief stabiele situatie van de industrie gedurende de afgelopen 10 jaar en anderzijds het sterk achterblijven van de ontwikkeling van diensten in de regio. Deze verhouding is dus niet zozeer te verklaren vanuit de sterkte van de industrie maar wel vanuit de zwakke groei van de diensten.

In de Resoc **Zuid-West-Vlaanderen** wordt het grootste verschil teruggevonden tussen het belang van de industrie in de historische uitgifte (52%) enerzijds en de vooruitberekening (17%) anderzijds. Wanneer we echter kijken naar de uitgifte van de laatste 5 jaar is het verschil wat de industrie betreft al heel wat kleiner (nl 17% in de vooruitberekening en 20% in de uitgifte van de laatste 5 jaar).

Er komt echter een nieuw interessant verschil op de voorgrond. Zo merken we in de vooruitberekening dat een groot deel van de vraag verwacht wordt uit de TDL (31%), terwijl dit de laatste 5 jaar 22% bedroeg. Omgekeerd wordt de ruimtevraag vanuit handel en diensten geschat op 35%, terwijl de uitgifte de laatste 5 jaar nog hoger lag met niet minder dan 43%.

In de Resoc **Brugge** wordt de vraag uit handel en diensten op basis van de SPRE-methode veel hoger geschat (52%) dan vanuit de historische uitgifte (20%). De industrie scoort dan wel veel lager (namelijk 25% versus 46%).

Figuur 22: Sectorale verdeling historische uitgifte en SPRE-vraag



Bron: WWI en Leiedal en eigen verwerking

In **Midden-West-Vlaanderen** blijft de vraag vanuit de industrie ook in de SPRE-methode hoog (40%), maar wel lager dan de historische uitgifte (66%). De verschuiving gaat verder richting handel en diensten (34% vraag versus 15% historische uitgifte) en bouw (14% vraag versus 8% historische uitgifte).

Globaal kan men stellen dat de structuuranalyse aangeeft dat de sectorale samenstelling van de vraagberekening in de meest dynamische en stedelijke regio's afwijkt van de historische uitgifte. Deze afwijking is echter te onderbouwen vanuit de verschuivingen die plaatsvinden in de economie. Vooral het afnemend belang van de industrie in de economie is de achterliggende motor in de vastgestelde verschuivingen. De gegevens voor de Resoc Zuid-West-Vlaanderen, waar deze verschuiving kon getoetst worden met de uitgifte van de laatste 5 jaar, bevestigen deze verschuiving. Dit laatste belet evenwel niet dat in vergelijking met de

rest van Vlaanderen het aandeel in de uitgifte voor de industrie in West-Vlaanderen hoger is en zeker in de Resoc met een industrieel of plattelandskarakter belangrijk zal blijven. Omgekeerd mag men niet uit het oog verliezen dat omdat in West-Vlaanderen het belang van de industrie nog steeds hoger ligt dan elders in Vlaanderen, in de meer verstedelijkte Resoc nog een sterkere verschuiving - weg van de industrie - mogelijk is.

3.3 De historische uitgifte en de vraagberekening

In de vorige secties werd de historische uitgifte al gepositioneerd ten opzichte van de ruimtevraag. Deze positionering gebeurde op basis van verschillen in de sectorale samenstelling van de uitgifte enerzijds en de SPRE-vraagberekening anderzijds. Hierbij werd niet expliciet stilgestaan bij de absolute omvang van uitgifte of de berekende vraagberekening. In deze sectie wordt dit laatste verder geanalyseerd.

Een belangrijk gegeven vooraf is dat de SPRE-ruimte vraag betrekking heeft op de volledige ruimtevrage economie van de Resoc en de provincie. De uitgifte van WVI en Leiedal heeft vanzelfsprekend alleen betrekking op de bedrijventerreinen in hun beheer. Dit betekent dat de uitgifte in de provincie hoger ligt dan deze van WVI en Leiedal alleen.

De gemiddelde geregistreerde jaaruitgifte in de periode 1985-2005 bedroeg 78.4 ha. De berekende jaarvraag 07-22 bedraagt gemiddeld 93 ha (standaardvraag).

Tabel 15: Gemiddelde uitgifte en jaarvraag

Resoc	Jaargemiddelde		
	Uitgifte 85-05	Standaardvraag 07-22	Vershil
Brugge	19.7	14.5	5.1
Midden-West-Vlaanderen	16.6	28.1	-11.6
Oostende	5.7	11.4	-5.7
Westhoek	18.1	17.5	0.6
Zuid-West-Vlaanderen	18.5	21.2	-2.7
West-Vlaanderen	78.4	92.7	-14.3

Bron: WVI en Leiedal en eigen verwerking en berekening

Op Resoc niveau kunnen volgende vaststellingen gemaakt worden.

In de Resoc **Brugge** werd er gemiddeld 5 ha meer uitgegeven dan wat nu wordt berekend voor de toekomstige ruimtevraag. Dit hangt ongetwijfeld samen met enerzijds de sterke groei van de niet-ruimtebehoevende sectoren en anderzijds de verschuiving van de industrie naar andere ruimtebehoevende sectoren (met een kleiner ruimtegebruik per werknemer).

In **Midden-West-Vlaanderen** is er een belangrijk verschil tussen de historische uitgifte en de berekende vraag van ongeveer 12 ha. In deze Resoc kan dit verschil verklaard worden door het belang van andere ontwikkelaars en de aanname dat de industrie zal blijven sterk presteren in Midden-West-Vlaanderen, met dus een grote ruimtevraag vanuit de industrie als gevolg.

In de Resoc **Oostende** is komt de vraagberekening op een meervraag van 6 ha ten opzichte van de historische uitgifte. Enerzijds speelt hier het blijvend belang van de industrie. Anderzijds is er hier mogelijk ook een interferentie met de havengebieden, waardoor een strikte scheiding tussen ruimtevraag voor havenactiviteiten en andere activiteiten minder scherp kan vastgelegd worden.

De berekening van de ruimtevraag komt voor de **Westhoek** quasi overeen met de historische uitgifte.

In **Zuid-West-Vlaanderen** komt de jaarvraag ongeveer 3 ha boven de historische uitgifte. Ze blijft wel onder de door Leiedal geschatte totale ruimtevraag van 25 ha à 30 ha (Leiedal 2006).

3.4 Besluit

Een eerste vaststelling is dat de berekende jaarvraag 07-22 in de grootteorde ligt die kan verwacht worden op basis van de historische uitgifte.

Verwezen wordt naar de oefening van Leiedal (2006). Daar bekomt men een behoefte voor de regio van tussen de 15 a 20 ha per jaar. Gesteld wordt dat dit nog moet vermeerderd worden omdat (zoals hierboven ook al gezegd) men nog moet rekening houden met de verkopen van derden. Men besluit dat de ruimtevraag eerder 25 a 30 ha zal bedragen per jaar, wat ongeveer de helft meer is dan in eigen beheer uitgegeven terreinen.

De SPRE-berekening voor Resoc Zuid-West-Vlaanderen bekomt een ruimtevraag van 21ha per jaar en zit dus zeker in de grootteorde van de Leiedal-cijfers (zelfs eerder aan de onderkant van de vork). Dit toont aan dat – zoals eerder aangegeven - het gebruik van de tijdsreeks 1993-2003 en de verder gehanteerde hypothesen eerder in een lage dan een te hoge ruimtevraag resulteert.

Concluderend kan gesteld worden dat de berekende omvang van de ruimtevraag in de grootteorde ligt van de historische uitgifte. Verschillen met de historische uitgifte hebben te maken met het belang van andere ontwikkelaars en met te verwachten verschuivingen in de economie.

De verschuivingen in de economie kwamen ook aan het licht in de structuuranalyse. Deze analyse geeft aan dat de sectorale samenstelling van de vraagberekening in de meest dynamische en stedelijke regio's afwijkt van de historische uitgifte. Deze afwijking is echter te onderbouwen vanuit de verdere desindustrialisering en de daaraan gekoppelde verschuiving naar dienstensectoren. De gegevens voor de Resoc Zuid-West-Vlaanderen, waar deze verschuiving kon getoetst worden met de uitgifte van de laatste 5 jaar, bevestigen deze verschuiving. Dit laatste belet evenwel niet dat in vergelijking met de rest van Vlaanderen het aandeel in de uitgifte voor de industrie in West-Vlaanderen hoger is en zeker in de Resoc met een industrieel of plattelandskarakter belangrijk zal blijven. Omgekeerd mag men niet uit het oog verliezen dat omdat in West-Vlaanderen het belang van de industrie nog steeds hoger ligt dan elders in Vlaanderen, in de meer verstedelijkte Resoc nog een sterkere verschuiving - weg van de industrie - mogelijk is.

Samen leidt dit tot de conclusie dat de toegepaste SPRE-methode tot een onderbouwde ruimtevraag leidt, zowel wat de omvang als wat de verwachte sectorale samenstelling betreft.

In wat volgt wordt dan ook verder gewerkt met de ruimtevraag zoals die met de SPRE-methode is berekend.

**DEEL 3 RAMING VAN DE LANGE TERMIJN
RUIIMTEBALANS 2007-2022**

1 Inleiding

In vorig deel werd tot het besluit gekomen dat de SPRE-methodologie leidt tot een onderbouwde ruimtevraag die enerzijds in de grootteorde ligt die kan verwacht worden op basis van de historische uitgifte. Anderzijds sluit de SPRE-methode aan bij de veranderende economie en geeft daardoor ook een beter beeld van de te verwachten ruimtevraag in de toekomst.

In deel 2 werd op basis van de SPRE-methode de ruimtevraag berekend en afgetoetst met de historische uitgifte. Tevens werd de omvang van de noodzakelijke IJzeren Voorraad berekend op basis van een voorraad van 3 jaar bouwrijpe en uit te rusten terreinen.

In dit onderdeel staat de ruimtebalans centraal. Dit is het saldo van het aanbod en de standaard ruimtevraag. In de methodologische sectie werd tevens aangetoond dat een IJzeren Voorraad moet bestaan van 3 jaar bouwrijpe terreinen en 3 jaar bestemde maar nog uit te rusten terreinen op subregionaal niveau om de economie zonder al te grote fricties te laten functioneren. Deze voorraad dient in principe op ieder moment aanwezig te zijn, dus ook op het einde van de planperiode. In het beste geval is dat nu reeds het geval. Alleszins wordt er van uitgegaan dat die voorraad op het einde van de planperiode moet gerealiseerd zijn. Daarom wordt deze IJzeren Voorraad eveneens in het saldo opgenomen.

Concreet betekent dit het bestaande en te creëren aanbod in de periode 2007-2022 zowel de ruimtevraag van 15 jaar zal moeten dekken als de IJzeren Voorraad van 3 + 3 jaar.

Om de ruimtebalans te kunnen berekenen is er naast de berekening van de ruimtevraag een goed zicht nodig op het aanbod aan bedrijventerreinen.

Daarom wordt eerst het bestaande aanbod in beeld gebracht. Er wordt hierbij ook, op basis van de onderzoek van de POM-West-Vlaanderen, nagegaan wat realistische hypothesen zijn om de onbenutte bedrijfspercelen in eigendom van particulieren en bedrijven opnieuw op de markt te brengen. Dit impliceert dat de onderzoekers er ook van uitgaan dat de overheid de instrumenten die ze heeft effectief aanwendt en desgevallend ook nieuwe instrumenten ontwikkeld om die terreinen effectief op de markt te brengen.

Vervolgens wordt het potentiële aanbod in beeld gebracht. Dit zijn de planinspanningen die reeds gebeurd zijn of die in een of andere fase van voorbereiding zijn. Ook de zoekzones die door de Resoc werden gedetecteerd worden gesitueerd.

Als het aanbod bekend is wordt vervolgens nagegaan waar de IJzeren Voorraad bouwrijpe en uit te rusten terreinen aanwezig is en waar niet en wat de subregionale afwijking is van die IJzeren Voorraad.

Vervolgens wordt dan berekend wat de ruimtebalans 2007-2022 is, met andere woorden hoeveel ha er, bovenop het bestaande aanbod, bijkomend zal moeten voorzien worden in de volgende 15 jaar om te kunnen voldoen aan de ruimtevraag en de 3+ 3 jaar IJzeren Voorraad. Dit bijkomend aanbod kan zowel gerealiseerd worden door nieuwe terreinen als door re-integratie van vandaag niet in gebruik zijnde bedrijventerreinen (bv. brownfields).

1.1 Het aanbod op 01/01/2006

1.1.1 BASISGEGEVENS

Om te weten hoeveel van de berekende ruimtevraag zal moeten voorzien worden in plannen (of re-integratie van niet gebruikte bedrijventerreinen) is het noodzakelijk eerst het bestaande aanbod in beeld te brengen. Dit aanbod is bekend op 01/01/2006 en is gebaseerd op de POM/VLAO-databank.

Tabel 16: Situatie bedrijventerreinen 01/01/2006

Resoc	Totale oppervlakte*	Bezet	Bouwrijp	Uit te rusten	Reserve bedrijven	Reserve ontwikkelaar	Tijdelijk niet-realiseerbaar	Definitief niet-realiseerbaar
Brugge	1 223	1 067	24	7	85	0	38	1
Midden-West-Vlaanderen	2 176	1 694	9	78	132	17	232	14
Oostende	368	247	13	7	18	0	55	28
Westhoek	1 179	1 007	10	0	86	0	73	3
Zuid-West-Vlaanderen	2 869	2 216	84	145	208	6	193	18
West-Vlaanderen	7 815	6 231	140	237	529	23	591	64
%	100	79.7	1.8	3.0	6.8	0.3	7.6	0.8

Bron: VLAO/POM

* Noot: Naast de bedrijventerreinen voorzien via de gewestplannen zijn er ook nog bedrijventerreinen bestemd via BPA's. In totaal was dit op 01/2006 1282 ha. Hiervan is echter niet geweten wat de beschikbaarheidsgraad is, zodat hier alleen wordt verder gewerkt met de gewestplanbestemmingen.

In totaal beschikt de provincie over 140 ha bouwrijpe terreinen en 237 ha uit te rusten terreinen. Daarnaast is er nog een reserve bij bedrijven van 529 ha en van 23 ha bij ontwikkelaars. Verder zijn er nog 591 ha tijdelijk niet-realiseerbaar en 64 ha definitief niet-realiseerbaar.

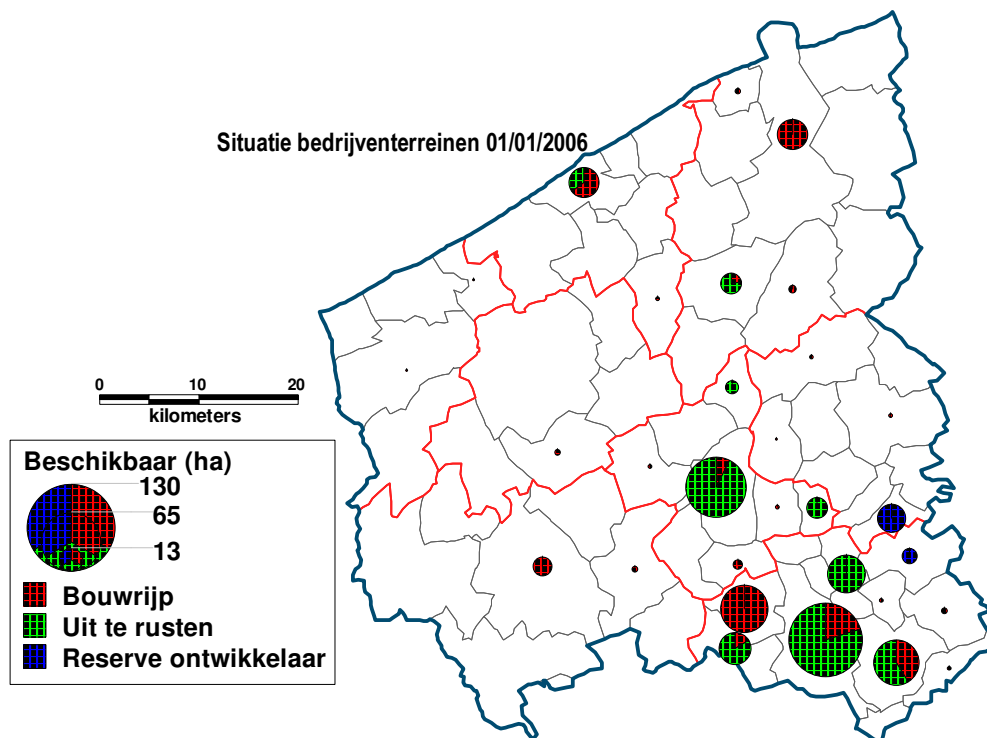
1.1.2 BESCHIKBAARHEID VAN BEDRIJVENTERREINEN

A ONMIDDELLIJKE BESCHIKBAARHEID

De beschikbare terreinen kan men definiëren als deze die bouwrijp zijn of die bouwrijp gemaakt kunnen worden. Deze laatste betreffen dan de uit te rusten terreinen. Ook de reserves bij de ontwikkelaar kunnen als beschikbaar beschouwd worden. Deze reserves bedragen 0.2% van het totale areaal, met een maximum van 0.6% in Midden-West-Vlaanderen. Dit is een relatief kleine reserve die vermoedelijk ook samenhangt met het krijgen van de nodige vergunningen door de ontwikkelaar en het zich al dan niet aanbieden van een geschikt bedrijf om die terreinen in gebruik te nemen.

De analyse in Figuur 23 leert dat de regio Oostende, de regio Brugge-Zedelgem, en vooral de regio Roeselare-Kortrijk-Wielsbeke een in verhouding grotere beschikbaarheid van bedrijventerreinen hebben. In de overige gebieden van West-Vlaanderen is echter de beschikbaarheid heel wat beperkter.

Figuur 23: Beschikbaarheid bedrijventerreinen



B SCENARIO'S VOOR DE VERHOGING VAN DE BESCHIKBAARHEID BIJ DE BESTAANDE BEDRIJVENTERREINEN

De beschikbaarheid zou kunnen vergroten indien kan ingezet worden op potentieel inzetbare onbenutte bedrijfspercelen. Dit is overigens de doelstelling achter het detailonderzoek door de POM's naar onbenutte bedrijfspercelen. Dit detailonderzoek is al vergevorderd in West-Vlaanderen (POM West-Vlaanderen, tussentijdse evaluatie op 1 januari 2007²⁰). Hieruit blijkt dat de onbenutte bedrijfspercelen in twee categorieën kunnen onderverdeeld worden: percelen in eigendom van bedrijven of van particulieren. De eerste zijn opgenomen in de VLAO-databank als bedrijfsreserves, de tweede zijn een onderdeel van de tijdelijk niet-realiseerbare reserves.

Het onderzoek van de POM werpt een nuttig licht op de potentiële beschikbaarheid van deze percelen. Tevens kan een vergelijking gemaakt worden met de resultaten in Vlaams-Brabant, waar een gelijkaardig onderzoek in 2006 werd afgerond.

Voor elke gemeente binnen de Provincie West-Vlaanderen werd er aan de hand van het GIS een selectie gemaakt van de te onderzoeken bedrijfsgronden. De selectievoorwaarden zijn:

- onbenutte bedrijfsgronden vanaf 0,5 ha;
- gelegen op bedrijventerreinen vanaf 5 ha.
- aangeduid met gebruikscodes 3100, 3110, 3120, 3130, 3140, 3150, 3160, 3200, 3210, 3300, en 3310.

²⁰ Met dank aan Tom Decock Coördinator GIS en onbenutte bedrijfsgronden, POM West-Vlaanderen

3110	Niet realiseerbaar door pr.r. redenen (niet te koop, onverdeeldheid, eigendomsbetwisting)
3120	Niet realiseerbaar door milieuredenen
3130	Niet realiseerbaar door publ.r. redenen (bevroezing door overheid, onteigeningsprocedures)
3140	Niet realiseerbaar door ontsluitingsproblemen
3150	Niet realiseerbaar door zonevreemd gebruik
3160	Niet realiseerbaar door technische redenen (geometrisch en/of technisch onbruikbare percelen)
3200	Statuutwijzigingen
3210	Wijzigingen in eigendomssituatie
3300	Onbebouwde in gebruik zijnde bedrijfsgronden
3310	Reservegronden (uitbreidingsreserves voor bedrijven)

Dit resulteerde op 01/01/2006 in 1198.8 hectare onbenutte bedrijfsgronden verspreid over 49 gemeenten. De overige 15 West-Vlaamse gemeenten worden niet opgenomen in het detailonderzoek daar ze niet voldoen aan de selectievoorwaarden.

Vermits het onderzoek in West-Vlaanderen nog niet is afgerond, zijn er slechts voorlopige conclusies die een indicatie gegeven van de vastgestelde trends. Toch kan aangenomen worden dat deze voorlopige resultaten een goed beeld zullen geven van de realiteit. Immers 80 % van alle eigenaars, gelegen op de bedrijventerreinen die niet beheerd worden door de Intercommunales, werden al aangeschreven. De overige 20 % werd omwille van praktische redenen (wijziging van telefoonnummers) nog niet aangeschreven. In totaal betreft het 332 aangeschreven eigenaars, waarvan 207 particulieren en 125 bedrijven. De respons bij de bedrijven bedraagt 85% en bij de particulieren 60%.

De trends inzake de mogelijkheden van vermarkting kunnen afgeleid worden uit Figuur 24 en Figuur 25.

Opvallend is het grote aandeel dat particulieren en bedrijven in reserve wensen te houden: respectievelijk 41 en 79%.

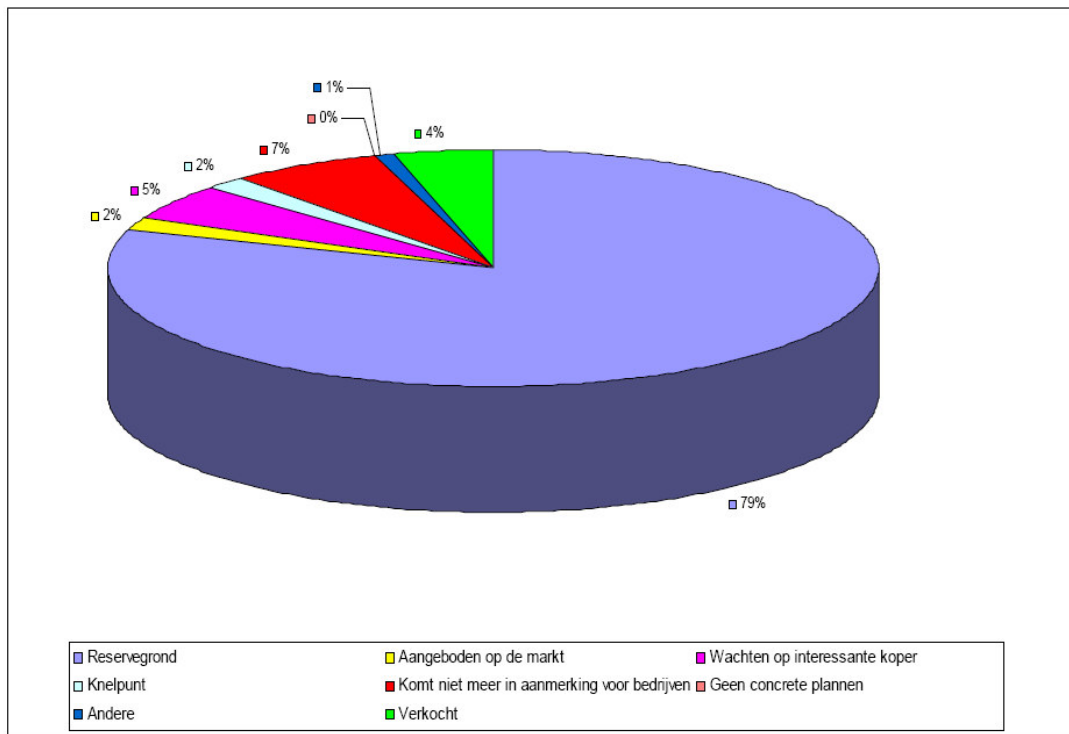
Twee categorieën zijn een indicatie van de potentie van vermarkting, namelijk de gronden die nu al op de markt worden aangeboden en deze die wachten op een interessante koper. Bij bedrijven is dit slechts 7% van de totale reserve en particulieren loopt dit op tot 39%.

Tabel 17: Mogelijkheden inzake vermarkting van bedrijfsreserves en tijdelijk niet realiseerbare reserves (TNR)

Categorieën	Particulieren (TNR)	Bedrijven
Reservegrond	41	79
Komt niet meer in aanmerking voor bedrijven	7	7
Knelpunt	9	2
Geen concrete plannen	3	0
Verkocht	1	4
Aangeboden op markt	15	2
Wachten op interessante koper	24	5
Andere	0	1
Totaal	100	100

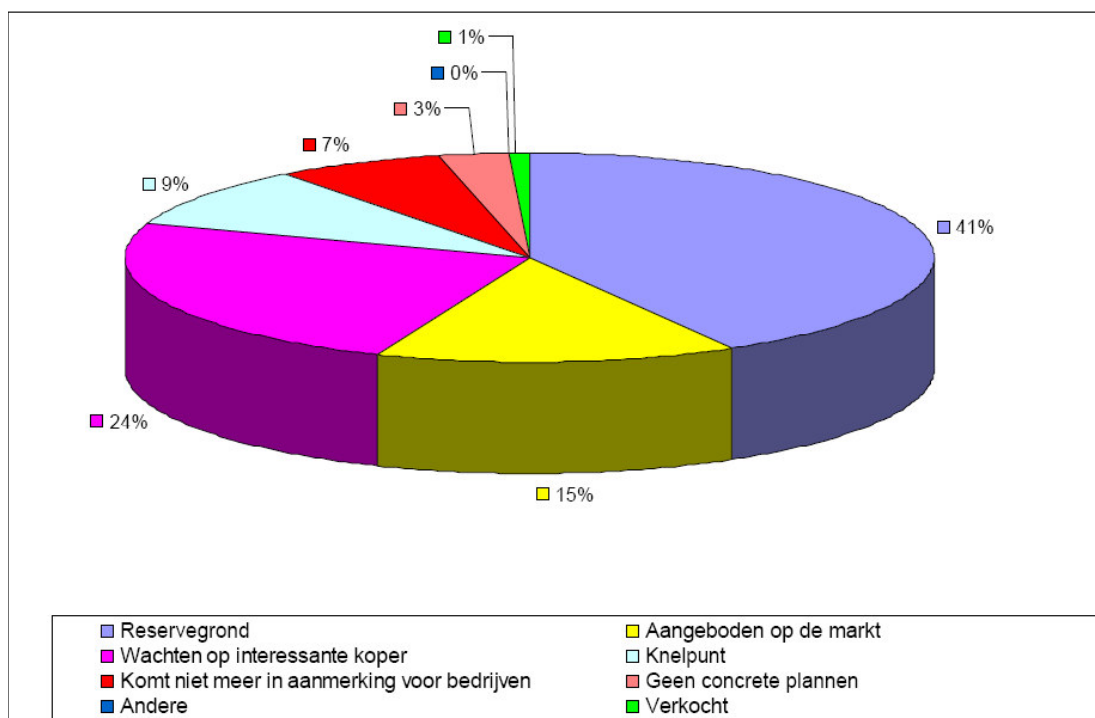
Bron: POM-West-Vlaanderen

Figuur 24: Mogelijkheden inzake vermarkting bij de bedrijfsreserves



Bron: POM-West-Vlaanderen

Figuur 25: Mogelijkheden inzake vermarkting bij de gronden in eigendom van particulieren



Bron: POM-West-Vlaanderen

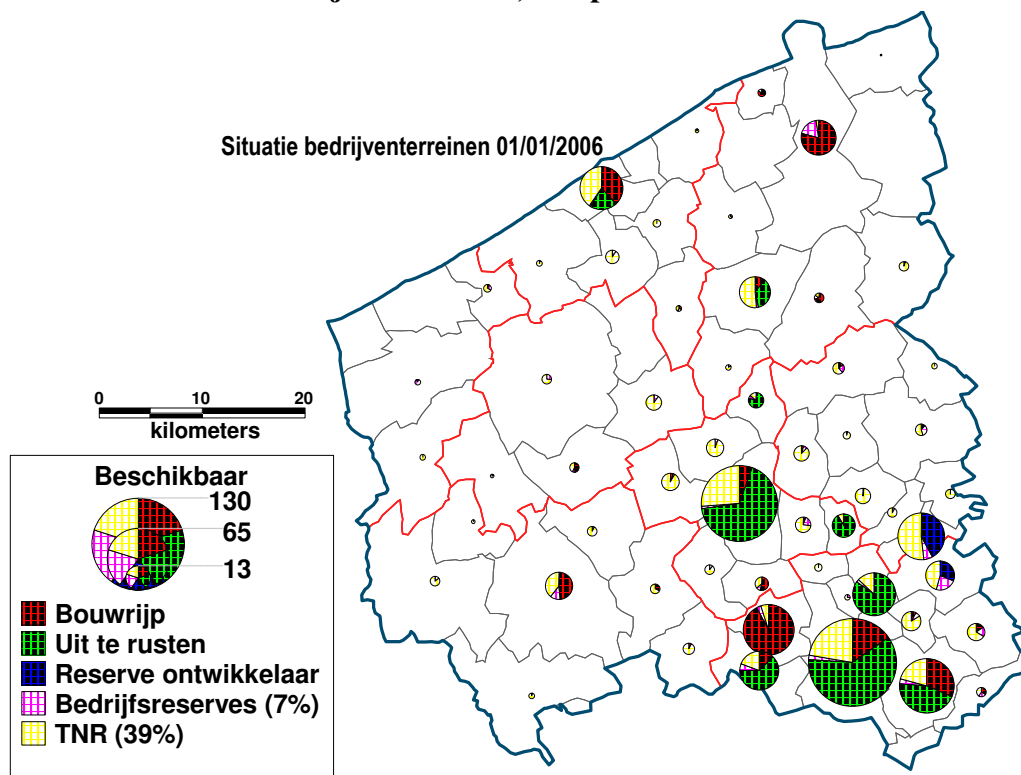
De vergelijking met het onderzoek in Vlaams-Brabant leert dat er toch wel wat verschillen te noteren zijn. In Vlaams-Brabant kan er van de reserves eigendom van bedrijven potentieel 39% ingezet worden. In vergelijking met het West-Vlaamse cijfer (slechts 7%) is dit veel. Van de tijdelijk niet-realiseerbare terreinen kunnen in Vlaams-Brabant door mobilisatie van vrij benutbare percelen bij particulieren zowat 25% potentieel ingezet worden. Dit is dan weer minder dan in West-Vlaanderen, waar 39% zou kunnen gemobiliseerd worden.

De strategische reserves bij de bedrijven zijn bedoeld om de ruimtevrage te kunnen opvangen van het betrokken bedrijf zelf, bv. als gevolg van investeringen. Deze kunnen dan (gedeeltelijk) op het reserveterrein uitgevoerd worden.

De potentieel in te zetten reserves in handen van bedrijven en de vrij benutbare percelen van particulieren zijn, tenzij men ze vrijwillig te koop aanbiedt, niet op de markt en daardoor ook niet beschikbaar.

Initiatieven en instrumenten kunnen ontwikkeld worden om deze bedrijven en particulieren aan te sporen om deze percelen beschikbaar te stellen, waardoor er een kleinere behoefte bestaat aan bijkomende terreinen.

Figuur 26: Beschikbaarheid bedrijventerreinen, inc. potentieel inzetbare reserves



Dat het al dan niet ter beschikking kunnen komen van de benutbare reserves bij bedrijven en bij particulieren een belangrijke impact kan hebben, blijkt uit de kaartanalyse (vergelijk Figuur 23 met Figuur 26, met vooral de impact van het potentiële aanbod van tijdelijk niet-realiseerbare reserves). In veel West-Vlaamse regio's, behalve in het westen, zou bijkomend

aanbod kunnen gecreëerd worden indien men erin slaagt om een verantwoord deel van de potentieel benutbare onbenutte percelen te mobiliseren.

In wat volgt wordt uitgegaan van een scenario waarbij men op termijn in heel West-Vlaanderen onderstaande cijfers zou realiseren:

- Zoals al gezegd gaan we er vanuit dat **de 39% potentieel te recupereren TNR ook effectief worden benut in de periode 2007-2022**. Dit betekent concreet dat ze van in het begin mee in het aanbod en dus ook in de ruimtebalans 2007-2022 worden opgenomen.
- De inzetbaarheid van de reserves in eigendom van de bedrijven is, in vergelijking met de oefening in Vlaams-Brabant, aan de lage kant. Dit kan mogelijk verklaard worden door het verschil in type van bedrijven tussen West-Vlaanderen en Vlaams-Brabant. Vermits de behoefteraming een oefening is op een termijn van 15 jaar, lijkt het redelijk om wat de reserves bij de bedrijven betreft, een scenario in te bouwen waarbij i.p.v. de huidige 7%, **in totaal 20% van de bedrijfsreserves kan gemobiliseerd worden**. Dit is een cijfer dat het midden houdt tussen de 7% in West-Vlaanderen en de 39% in Vlaams-Brabant.

Uiteraard moet uit het verdere detailonderzoek blijken of deze aannames inzake inzetbaarheid werkelijk kunnen opgaan. Alleszins zou daardoor het bestaande aanbod op een hoger peil kunnen komen. Daarnaast zal blijken dat de verdere ontwikkeling van nieuwe en te hergebruiken bedrijventerreinen uiteraard noodzakelijk blijft.

Verder moet men weten dat in de berekening van de ruimtebalans enkel de bouwrijpe en de reserves bij de bedrijven als netto hectares kunnen beschouwd worden. De andere categorieën moeten nog ontwikkeld worden, waarbij steeds ruimteverlies optreedt als gevolg van groenaanleg en infrastructuur. Ontwikkelaars rekenen hier op een verlies van ongeveer 30%. Dit betekent dat ook voor een terrein dat door de ruimtelijke planning bestemd wordt, dit verlies moet worden toegepast. Ook daarmee wordt in het berekenen van de ruimtebalans rekening gehouden door zowel de netto- als de bruto ruimtebalans weer te geven.

1.1.3 PLANINSPANNINGEN EN BESCHIKBAARHEID

In de vorige sectie werd het aanbod dat in de POM/VLAO-databanken opgenomen is in beeld gebracht. Deze terreinen zijn op de markt of kunnen op de markt gebracht worden. Uiteraard bevat deze databank alleen die terreinen die al bestemd zijn. De planningsinspanningen die in de pijplijn zitten of pas recent zijn afgerond zijn nog niet in die databank opgenomen.

A DE RUIMTEBALANS IN DE STRUCTUURPLANNEN

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd de behoefte aan ruimte voor ondernemen in de periode 1997-2007 op Vlaams niveau berekend en verder doorvertaald tot op het provinciale niveau. Er werd dus een top down methode gehanteerd, waarbij subregionale verschillen binnen de provincies geen rol spelen.

Aldus bekwam men volgende taakstellingen per provincie:

Tabel 18: Ruimtebalans en bijkomende oppervlakte voor de economische activiteiten

Provincie	Economische knooppunten		Buiten economische knooppunten		Bruto Totaal
	HA	%	HA	%	HA
Antwerpen	-2 604	89	-323	11	-2 927
Limburg	352	66	180	34	532
Oost-Vlaanderen	-1 427	83	-288	17	-1 715
Vlaams-Brabant	-1 138	84	-212	16	-1 350
West-Vlaanderen	-1 135	75	-368	25	-1 504
Vlaanderen	-5 952	85	-1 012	15	-6 963

Bron: RSV, Deel 2, blz. 443. en Vanhaverbeke & Cabus, 2002, blz. 15.

Gewezen wordt op een onjuiste berekening van deze ruimtebalans, zoals in het richtinggevend deel van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is uitgevoerd. De ruimtebalans is het resultaat van het saldo van enerzijds de geschatte vraag en anderzijds het aanwezige aanbod in 1994. De vraag is uitgedrukt in netto ha terwijl het aanbod de facto een bruto-oppervlakte is (ttz. inclusief wegenis, groenvoorziening ed.). Als men de behoefte op deze wijze berekent dan is de ruimtebalans voor de periode 1997-2007 gelijk aan 6428 ha netto of 7714 ha bruto (als men een bruteringsfactor van 20% toepast, zoals dat ook gebeurde in het RSV). Alleen in het provinciaal structuurplan van West-Vlaanderen wordt deze fout rechtgezet (zie hieronder), waardoor men in het structuurplan West-Vlaanderen een ruimtebalans bekomt van 1385 ha netto wat overeenkomt met 1662 ha bruto.

In het provinciaal structuurplan West-Vlaanderen²¹ wordt de bestaande ruimtelijk-economische structuur van West-Vlaanderen als de basis genomen voor de ruimtelijk-economische ontwikkelingen in de toekomst. Deze ontwikkelingen dienen geoptimaliseerd te worden door een verscheidenheid aan bedrijvigheid te creëren zowel ruimtelijk als naar de aard van de activiteiten. Men ziet hierbij een belangrijke rol van West-Vlaanderen op het vlak van transport, distributie en logistiek in het geheel van economische polen zoals de Vlaamse Ruit, Greater-London, Randstad Holland, Nordrhein-Westfalen en de Rijselse agglomeratie. Tevens wil men de endogene ontwikkelingen (o.a. het lokale ondernemerschap) en de clustervorming ruimtelijk ondersteunen op voorwaarde dat de impact op de omgeving toelaatbaar is. Zoals elders worden ook de perspectieven geschetst voor de stedelijke gebieden en de specifieke economische knooppunten.

De cijfers die in het provinciale structuurplan worden gehanteerd i.v.m. de bijkomende taakstelling wijken af van deze in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, omdat men zoals eerder uitgelegd vertrekt van de juiste berekeningswijze inzake het bestaande aanbod in 1994. Verder zijn er in die provincie al heel wat gewestplanwijzigingen doorgevoerd, zodat de ruimtebalans op 01/01/1999 in heel wat gemeenten negatief was.

In totaal berekent men een netto behoefte 1994-2007 van 1385 ha. Daarvan was tussen 1994 en 1999 al 1059 ha bestemd via gewestplanwijzigingen. Men beschikte dus nog over een ruimtebalans van 326 ha voor de periode 1999-2007. In deze cijfers waren evenwel ook de

²¹ Definitief vastgesteld door de provincieraad op 6 december 2001 en bekrachtigd door de minister bij ministerieel besluit van 6 maart 2002

herbestemming (via gewestplanwijziging) van bestaande zonevremde bedrijven opgenomen (221 ha), die door de partiele herziening van het RSV niet meer in de ruimtebalans hoeven te worden opgenomen. Deze bedrijven verkregen bovendien ook nog 298 ha uitbreiding. Pakket 3 bedraagt nog 246.5 ha en pakket 4 nog 61 ha (beide inclusief de aangesproken reserves).

B GEREALISEERDE UITVOERINGSPLANNEN EN UITVOERINGSPLANNEN IN VOORBEREIDING
Uiteraard zijn de bedrijventerreinen die bijkomend werden bestemd via gewestplanwijzigingen reeds in de POM/VLAO-databank opgenomen. Deze zijn dus een onderdeel van het vandaag bestaande aanbod.

Op dit ogenblik zijn er al uitvoeringsplannen afgerond of in opmaak door de verschillende bestuurlijke niveaus. Opgemerkt wordt dat in Oostende geen bijkomende planinspanning wordt voorzien in het ontwerp afbakeningsplan²². Wel kan uit het strategisch plan voor de haven van Oostende²³ afgeleid worden dat een deel van het Havengebied, namelijk het wetenschapspark Green Bridge op Plassendale I (16.2 ha) en het volledige Plassendale II (24.5 ha), niet meer als havengebied beschouwd worden. Het wetenschapspark is al herbestemd, Plassendale II nog niet. Dit laatste wordt beschouwd als RUP in voorbereiding, vermits het samenhangt met de afbakening van de haven²⁴.

In totaal zijn voor 137 ha de planprocessen afgerond en zijn er nog voor 262 ha planprocessen in voorbereiding of in studie. Bij realisatie kunnen deze planinspanningen uiteraard in mindering gebracht worden van de te realiseren ruimtebalans.

Van de lokaliseerbare RUP's in voorbereiding wordt aangenomen dat ze binnen afzienbare tijd goedgekeurd zullen worden en uit te rusten terreinen opleveren. Het gaat dan in totaal om 262 ha bruto oppervlakte (Tabel 19). Van deze terreinen is het zeker dat ze nog niet in de GOM-databanken zitten, tenminste indien het niet om herbevestiging gaat van reeds bestaande en bestemde terreinen. Ook van de afgeronde RUP's wordt verondersteld dat ze nog niet zijn opgenomen in de POM/VLAO-databanken²⁵. Hier gaat het dan om 137 ha.

In wat volgt zullen de ruimtebalansen ook bekeken worden in functie van deze afgeronde en in voorbereiding zijnde plannen.

²² Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 2003, Afbakening van het regionaal stedelijk gebied Oostende, ONTWERP. Blz 65.

²³ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 2005, Strategisch Plan Haven Oostende, ONTWERP EINDRAPPORT. Blz. 72.

²⁴ In een recente hoorzitting over het thema 'Ruimte om te ondernemen' in de Commissie Leefmilieu en Ruimtelijke Ordening van het Vlaamse Parlement, op 1 februari 2007, sprak de bevoegde minister van 34 ha bedrijventerreinen voor Oostende. Het is niet bekend wat hier precies mee bedoeld wordt.

²⁵ Indien dat wel het geval is, is er sprake van een dubbeltelling.

Tabel 19: Afgeronde Vlaamse of provinciale planprocessen of processen in uitvoering

Vlaams niveau		Ha Bruto
Afgerond	Stedelijk gebied Kortrijk	79
	Chartreuse Brugge	21
		100
RUP's voorbereiding	Stedelijk gebied Brugge	44
	Stedelijk gebied Roeselare	80
	Stedelijk gebied Oostende*	25
		149
Provinciaal niveau		
Voltooid**		
	Meulebeke	3
	Veurne	2
	Staden	19
	Wingene	13
		37
Formele fase		
	Wervik	3
	Poperinge	5
	Kortemark	5
		13
Opmaakfase		
	Diksmuide	9
	Ieper	30
	Poperinge	17
		56
Studiefase		
	Menen	45
Totaal		399

Bron: Kabinet Vlaams minister Dirk Van Mechelen en provincie West-Vlaanderen

Noot: voor deze cijfers zijn de onderzoekers afhankelijk van de verstrekte gegevens.

*: Het betreft hier Plassendale II, dat nog formeel uit het havengebied moet gelicht worden.

** : Het betreft hier alle RUP's voor individuele regionale bedrijven.

1.1.4 ZOEKZONES

De Resoc inventariseerden in samenwerking met de gemeenten en de intercommunales zoekzones. Deze oefening gebeurde in opdracht van het Agentschap Economie.

De gegevens op bedrijventerrein niveau werden ter beschikking gesteld door WVI en Leiedal. In Tabel 20 wordt alleen rekening gehouden met zoekzones die nog geen economische bestemming hebben en met gemengde zoekzones (m.a.w. waar al een gedeelte bedrijventerrein is).

Voor de rest wordt geen onderscheid gemaakt in functie van de stand van het planningsproces. De timing en de haalbaarheid is uiteraard daarvan afhankelijk.

In totaal zijn er 586 ha zoekzones geïnventariseerd, waarvan het grootste deel in Zuid-West-Vlaanderen en Midden-West-Vlaanderen.

Tabel 20: Geïnvesterde zoekzones per Resoc (Bruto)

Resoc	ha
Brugge	52
Midden-West-Vlaanderen	201
Oostende	17
Westhoek	151
Zuid-West-Vlaanderen	165
West-Vlaanderen	586

Noot: Voor Zuid-West-Vlaanderen betreft het enkel voorstellen en zoekzones die al in een structuurplanningsproces zijn ingebracht. Voor het grondgebied van de WWI betreft het daarnaast ook zoekzones die nog niet in planprocessen zijn ingebracht.

Uit de tabel kan afgeleid worden dat het om een behoorlijke hoeveelheid potentiële bedrijventerreinen zou kunnen gaan. Er wordt benadrukt dat het hier om potentiële bedrijfsgronden gaat waarvan de realisatiegraad hoogst onzeker is. Daarom wordt besloten deze niet in de berekening van het aanbod op te nemen²⁶ en ook geen geografische analyse ervan te presenteren.

1.2 De afwijking van de IJzeren Voorraad op 01/01/2006

Zoals in de methodologische sectie en in de inleiding is aangegeven, moet er ook rekening gehouden worden met het gegeven dat er op het einde van de planperiode een IJzeren Voorraad moet aanwezig zijn. Ook deze eindvoorraad moet in de lange termijn berekening in de ruimtebalans verrekend worden. In die regio's waar deze voorraad van 6 jaar al aanwezig is, is er uiteraard geen probleem. In de andere regio's zal die bijkomend, bovenop de vraag van 15 jaar moeten gerealiseerd worden.

Om na te gaan hoe het in West-Vlaanderen met de afwijking van de IJzeren Voorraad is gesteld, worden zowel de bouwrijpe als uit te rusten reserves geconfronteerd met de noodzakelijke voorraad van telkens 3jaar. De afwijking hiervan is de inspanning die moet geleverd worden om de IJzeren Voorraad te realiseren.

Onderstaande tabel geeft de afwijking van de IJzeren Voorraad weer in West-Vlaanderen op niveau van bouwrijpe en uit te rusten terreinen. Deze afwijkingen tonen aan dat op Resoc-niveau, niettegenstaande er lokaal wel wordt voldaan aan de IJzeren Voorraad en er zelfs op dat niveau surplusoverschotten kunnen bestaan (zie verder sectie 1.4.1), overal bijkomende inspanningen moeten gebeuren.

²⁶ Dit was overigens een aanbeveling van de Resoc-ronde die werd gehouden om de voorlopige resultaten te presenteren. Gesteld werd dat de zoekzones, wat realisatiepotentie betreft, niet kunnen vergeleken worden met de terreinen die vandaag in planprocessen zijn opgenomen. Het wel incalculeren zou afbreuk doen aan de wetenschappelijke waarde van de studie omdat aldus een foutief beeld wordt opgehangen van de werkelijke situatie inzake potentieel aanbod in de provincie.

Op West-Vlaams niveau is er een tekort van 189 ha bouwrijpe terreinen en van 161 ha uit te rusten terreinen.

Tabel 21: Afwijking van de IJzeren Voorraad op 01/01/2003 op basis van de standaard ruimtevraag: eigen gemeenten

Resoc	Vraag (ha)	Balans IJzeren Voorraad op 01/01/2006 (ha)			
	IJzeren Voorraad 3 jaar	Bouwrijp*		Uit te rusten*	
	Netto	Netto	Netto excl surplus waarden	Netto	Netto excl surplus waarden
Brugge	44	-19	-19	-38	-38
Midden-West-Vlaanderen	84	-75	-75	-18	-35
Oostende	34	-21	-21	-29	-29
Westhoek	53	-42	-42	-53	-53
Zuid-West-Vlaanderen	64	20	-32	42	-6
West-Vlaanderen	278	-138	-189	-96	-161

* Noot:

Er worden 2 cijfers vermeld. Het linkse cijfer telt de negatieve en positieve saldi per gemeente samen. Het 2^e cijfer werd bekomen door van de positieve en de negatieve saldi op gemeentelijk niveau na te gaan of ze in de economische regio van 15 km een positief saldo hebben. Indien dat het geval is wordt dit beschouwd als een surplussaldo zodat de individuele score van de gemeente niet wordt meegerekend. Voor de bouwrijpe IJzeren Voorraad heeft dit alleen een effect in Zuid-West-Vlaanderen. De reden hiervan is dat de surplusoverschotten sterk gelokaliseerd zijn (bouwrijp in Kortrijk, Wevelgem, Zwevegem). Voor de uit te rusten terreinen is er daarnaast ook een effect in Midden-West-Vlaanderen (Surplusoverschotten in Kortrijk, Harelbeke, Zwevegem en Roeselare).

1.3 De ruimtebalans 2007-2022: confrontatie van vraag en aanbod

De ruimtebalans is het verschil tussen de vraag naar ruimte in een bepaalde periode en het aanbod op het ogenblik van de berekening.

Het bestaande aanbod werd in sectie 1.1.2 in beeld gebracht en is de situatie op 01/01/2006. Hierbij werden tevens scenario's voor de verhoging van de beschikbaarheid bij de bestaande bedrijventerreinen in beeld gebracht. Het via planprocessen gecreëerde of te creëren aanbod werd in sectie 1.1.3 toegelicht. De vraag over de periode 2007-2022 werd in sectie 1.3 van Deel 2 berekend.

Hieronder wordt eerst de ruimtebalans in beeld gebracht op basis van de confrontatie van de vraag en het bestaande aanbod, inclusief de scenario's voor de verhoging van de beschikbaarheid op bestaande bedrijventerreinen.

Vervolgens wordt de ruimtebalans berekend rekening houdend met de planprocessen. Zoals aangestipt (zie 1.1.4) worden de zoekzones niet verder in de analyse opgenomen, gelet op het onzeker karakter van die zones.

1.3.1 DE RUIMTEBALANS 2007-2022 OP BASIS VAN VRAAG EN HUIDIG AANBOD

In Tabel 22 zijn de resultaten weergegeven per Resoc, en in Bijlage 2 per arrondissement, van de ruimtebalans 07-22, waarbij naast de ruimtevraag 07-22 tevens werd rekening gehouden met de noodzakelijke IJzeren Voorraad zowel voor bouwrijpe als uit te rusten terreinen. Zoals

in sectie 1.1 uitgelegd wordt in het berekenen van de balans de vraag afgewogen met de bouwrijpe en uit te rusten terreinen, de reserves van de ontwikkelaars alsook 39% van de tijdelijk niet realiseerbare terreinen. Vervolgens wordt berekend wat het verschil is indien al dan niet 20% van de reserves bij de bedrijven kan gerecupereerd worden.

Tabel 22: Ruimtebalans 2007-2022 op basis van de standaard ruimtevraag: eigen gemeenten

Resoc	Vraag (ha)		Aanbod (inc. 39% TNR) (ha)		Balans (ha)			
	2007-2022	IJzeren Voorraad	Bedrijfsreserves		Bedrijfsreserves			
	Netto	Netto	Exclusief Netto	Inclusief (20%) Netto	Exclusief		Inclusief (20%)	
					Netto	Bruto	Netto	Bruto
Brugge	218	87	40	57	-265	-345	-248	-323
Midden-West-Vlaanderen	422	169	139	165	-452	-588	-426	-554
Oostende	170	68	33	37	-206	-267	-202	-263
Westhoek	263	105	30	47	-337	-439	-320	-416
Zuid-West-Vlaanderen	318	127	242	283	-203	-264	-162	-210
West-Vlaanderen	1 391	556	483	589	-1 464	-1 903	-1 358	-1 766

Uit Tabel 22 kan men afleiden dat in de gehele provincie er een bruto-ruimtebalans is van 1903 ha. Als men de bedrijfsreserves kan mobiliseren daalt die ruimtebalans naar 1766 ha.

Als we focussen op de meest gunstige situatie (nl. met mobilisering van 20% van de bedrijfsreserves), dan is de grootste taak weggelegd voor Midden-West-Vlaanderen waar 554 ha moet voorzien worden om de ruimtebehoefte te voldoen. In de Westhoek dient 416 ha te worden voorzien en in de Resoc Brugge 323 ha. De Resoc Oostende volgt daarop met 263 ha. Zuid-West-Vlaanderen volgt op de laatste plaats met 210 ha. Dit laatste is te danken aan de inspanningen die al gebeurd zijn via gewestplanwijzigingen. Dit bijkomend aanbod is reeds in de POM/VLAO databank opgenomen.

Tabel 23: Ruimtebalans 2007-2022 op basis van de standaard ruimtevraag: inc. 15 km regio

Resoc	Inc 15 km (ha)			
			Reductie bedrijfsreserves	
	netto	bruto	netto	Bruto
Brugge	-425	-552	-402	-522
Midden-West-Vlaanderen	-760	-988	-707	-919
Oostende	-309	-402	-298	-388
Westhoek	-454	-590	-428	-557
Zuid-West-Vlaanderen	-423	-549	-367	-477
West-Vlaanderen	-1 594	-2 073	-1 483	-1 928

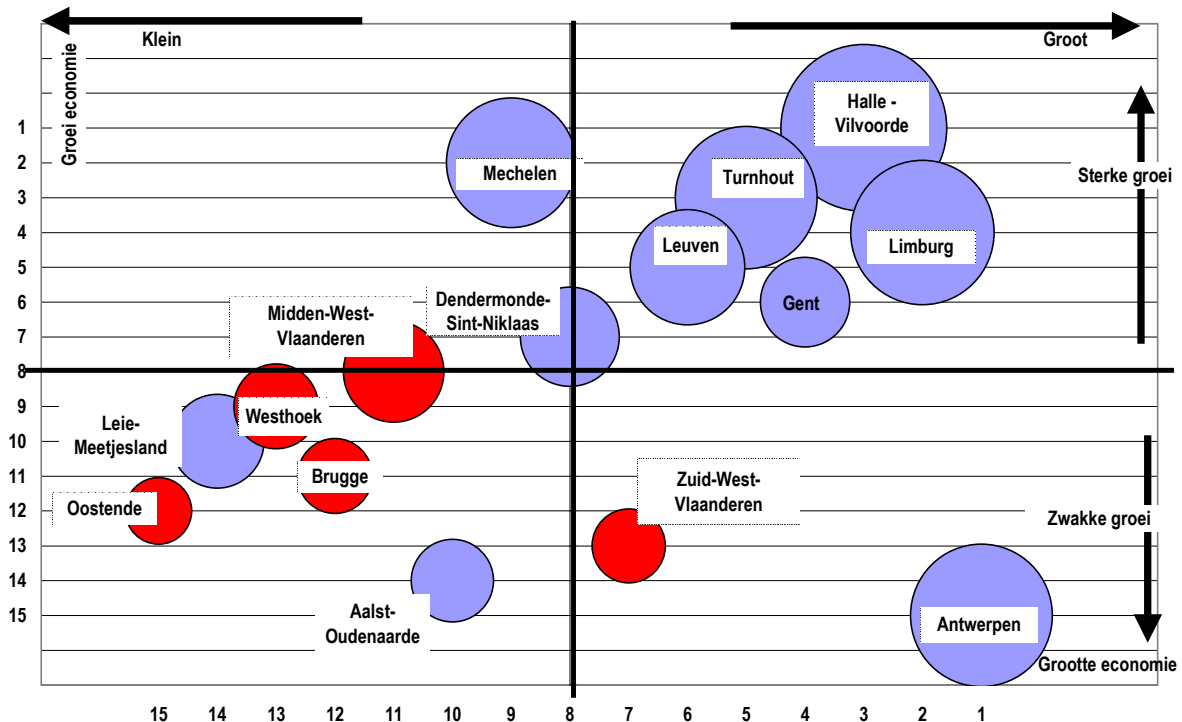
Als ook een taak binnen een straal van 15 km (Tabel 23) moet worden opgenomen (concreet is dat dan de westflank van Oost-Vlaanderen) is de ruimtebalans maximaal 2073 ha zonder mobilisering van de bedrijfsreserves en 1928 ha met de mobilisering van de bedrijfsreserves. Zoals eerder uitgelegd zou men hier normaal ook de inspanning die uit Wallonië voortvloeit

moeten incalculeren. Dit kan evenwel niet methodologisch verantwoord gebeuren omdat daar het aanbod niet bekend is.

Eerder werd een oefening gemaakt voor geheel Vlaanderen (Cabus & Vanhaverbeke, 2006a). Het is zinvol na te gaan waar de ruimtebalansen van de verschillende Resoc in West-Vlaanderen zich situeren ten opzichte van deze elders in Vlaanderen²⁷.

In bijgaande figuur wordt de ruimtebalans gepositioneerd in functie van de omvang van de ruimtebehoevende economie (x-as) en van de groei ervan (y-as)

Figuur 27: Positionering van de ruimtebalansen van de Resoc



Bron: Cabus & Vanhaverbeke, 2006a en eigen verwerking.

Uit de figuur blijkt dat de grootste ruimtebalansen zich in het kwadrant bevinden met de grootste omvang en groei van de ruimtebehoevende economie (m.u.v. van Antwerpen: grootste economie en Mechelen: sterke groei).

De ruimtebalans van de West-Vlaamse Resoc bevinden zich in het kwadrant met de kleinste economieën en de zwakste groei. Uitzondering is Zuid-West-Vlaanderen (relatief grote economie, maar beperkte ruimtebalans gelet op de reeds gerealiseerde gewestplanwijzigingen) en Midden-West-Vlaanderen (relatief sterke groei en grote ruimtebalans gelet op het belang van de industrie).

1.3.2 DE RUIMTEBALANS 2007-2022 OP BASIS VAN VRAAG EN HUIDIG EN POTENTIEEL AANBOD

In sectie 1.3.1 werd de ruimtebalans berekend op basis van de berekende vraag en het huidige aanbod in de POM/VLAO-databanken. Dit is in feite het basisscenario, met het aanbod op

²⁷ Weliswaar werden daar licht andere hypothesen gehanteerd in de lange termijn ruimtebalans.

01/01/2006. Hierin is inbegrepen de bouwrijpe en de uit te rusten voorraad, de reserves in handen van de ontwikkelaar en 39% van de tijdelijk niet realiseerbare reserves. Tevens werd al aangegeven wat het effect is van de verhoging van de beschikbaarheid met 20% van de bestaande bedrijfsreserves.

In deze sectie wordt berekend wat de effecten zijn van het bijkomend via planprocessen gecreëerde en te creëren aanbod. Omwille van de overzichtelijkheid wordt de tabellen beperkt tot de eigen vraag van de Resoc.

We vatten deze oefening samen in de volgende tabel (zie ook bijlage 3 voor cijfers tot op arrondissementsniveau)

Tabel 24: Ruimtebalans in de verschillende aanbodsscenario's

	Alles in Ha							
	Basisscenario*		Scenario 2: inclusief 20% bestaande bedrijfsreserves*		Scenario 3: Inclusief afgeronde planprocessen**		Scenario 4: inclusief planprocessen in voorbereiding**	
	Netto	bruto	Netto	bruto	Netto	bruto	Netto	bruto
Resoc								
Brugge	-265	-345	-248	-323	-232	-302	-198	-258
Midden-West-Vlaanderen	-452	-588	-426	-554	-399	-519	-337	-439
Oostende	-206	-267	-202	-263	-202	-263	-183	-238
Westhoek	-337	-439	-320	-416	-319	-414	-266	-346
Zuid-West-Vlaanderen	-203	-264	-162	-210	-147	-191	-86	-112
West-Vlaanderen	-1 464	-1 903	-1 358	-1 766	-1 299	-1 689	-1 071	-1 392

Noot:

* zie tabel Tabel 22.

** : vanuit de subregionale benadering werden surplusoverschotten in deze balans niet meegerekend. Het gaat concreet over surplusoverschotten in Kortrijk (scenario 3) en in Kortrijk en Menen (scenario 4).

De tabel geeft aan dat door incalculeren van de bedrijfsreserves en de planinspanningen een ruimtebalans wordt bekomen die – logischerwijze – gunstiger is. Als alle scenario's worden vervuld, dan is reeds 393 ha netto, of 511 ha bruto van de ruimtebalans gerealiseerd. Blijft dan nog een inspanning van 1071 ha netto of 1392 ha bruto. Als men er in zou slagen om de mobilisatie van de bedrijfsreserves op het niveau van Vlaams-Brabant te brengen (40%) zou dit 106 ha netto en 138 ha bruto minder bijkomende inspanningen opleveren.

1.4 Geografische analyse

1.4.1 SITUATIE IJZEREN VOORRAAD

In de geografische analyse staan we eerst stil bij afwijking van de IJzeren Voorraad op 01/01/2006. Zoals uiteengezet moet een IJzeren Voorraad zowel een reserve aan bouwrijpe als aan uit te rusten terreinen bevatten. In dit rapport werd besloten dat dit telkens 3 jaar vraag moet beslaan. Dit betekent dat men in regio's waar die voorraad niet aanwezig is, extra inspanningen zal moeten doen om die alsnog te kunnen realiseren in de periode 2007-2022.

De kleurschakering op de kaarten komt overeen met het aantal jaren reserve dat men bouwrijp of uit te rusten heeft. Vanaf een voorraad van 3 jaar (licht en donker blauw op de kaarten) voldoet de regio aan de noodzakelijk IJzeren Voorraad. De kaarten zijn conform de uitgangsfilosofie van dit rapport, opgemaakt via het ruimtelijk voortschrijdend gemiddelde.

Figuur 28 schets de afwijking van de IJzeren Voorraad bouwrijpe terreinen. Hierin is dus het saldo weergegeven van enerzijds de vraag van 3 jaar en anderzijds de bestaande bouwrijpe voorraad op 01/01/2006.

Zoals al bekend uit de cijfermatige analyse (Tabel 21), is de situatie in Zuid-West-Vlaanderen vrij gunstig. Dit uit zich ook op de kaart, waar men kan zien dat in de stad Kortrijk zelf en de directe omgeving een voldoende voorraad bestaat van 3 jaar en meer. In de schil daar rond is er een voorraad van 1 tot 3 jaar. Dit is ook het geval in grote delen van de Resoc Brugge en Oostende. In de andere regio's is de voorraad beperkt, waarbij vooral de as Westhoek-Midden-West-Vlaanderen een opvallend tekort heeft aan een bouwrijpe voorraad.

In de regio's waar minder dan 3 jaar voorraad aanwezig is, is een inspanning nodig om dit voorraad op te krikken tot minstens 3 jaar. In de andere regio's volstaat het om de voorraad op peil te houden, waarbij men zelfs in de stad Kortrijk en omgeving enige extra reserve heeft.

In Figuur 29 wordt de afwijking ten opzichte van de IJzeren Voorraad uit te rusten terreinen in beeld gebracht, tzt het saldo tussen enerzijds de hoeveelheid uit te rusten terreinen (inclusief de reserves bij de ontwikkelaar) en anderzijds de vraag van 3 jaar. Omdat een overschot van bouwrijpe terreinen een regio voor meerdere jaren van ruimte voorziet kan men de voorraad uit te rusten terreinen verkleinen. We hebben daarom de lokale overschotten van de bouwrijpe terreinen bijgeteld bij het bestaande aanbod van bestemde maar nog uit te rusten terreinen (vooral een effect in Kortrijk, Wevelgem en Zwevegem).

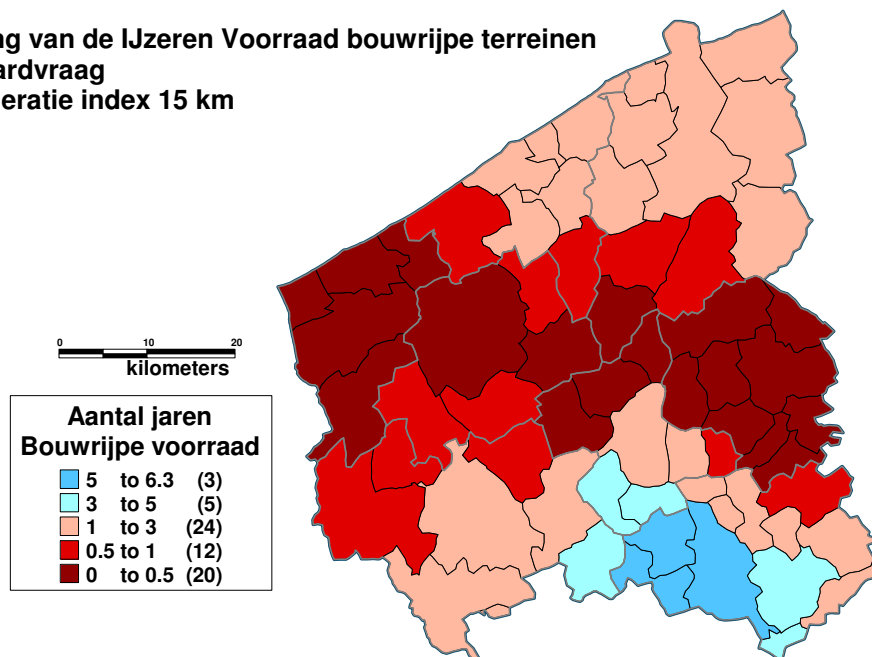
Er is duidelijk een gunstige situatie in de driehoek Spiere-Helkijn-Wervik-Hooglede. In dit gebied is er een IJzeren Voorraad van 3 jaar of meer.

In de zone daar rond ligt de voorraad uit te rusten terreinen tussen 1 en 3 jaar en is er dus een beperkte inspanning nodig.

Een ruime zone die bijna de gehele Resoc Westhoek, de gehele Resoc Oostende en een belangrijk deel van de Resoc Brugge beslaat, heeft een grote afwijking van de noodzakelijke 3 jaar IJzeren Voorraad uit te rusten terreinen. Ook de aansluitende gemeenten in Midden-West-Vlaanderen scoren niet goed.

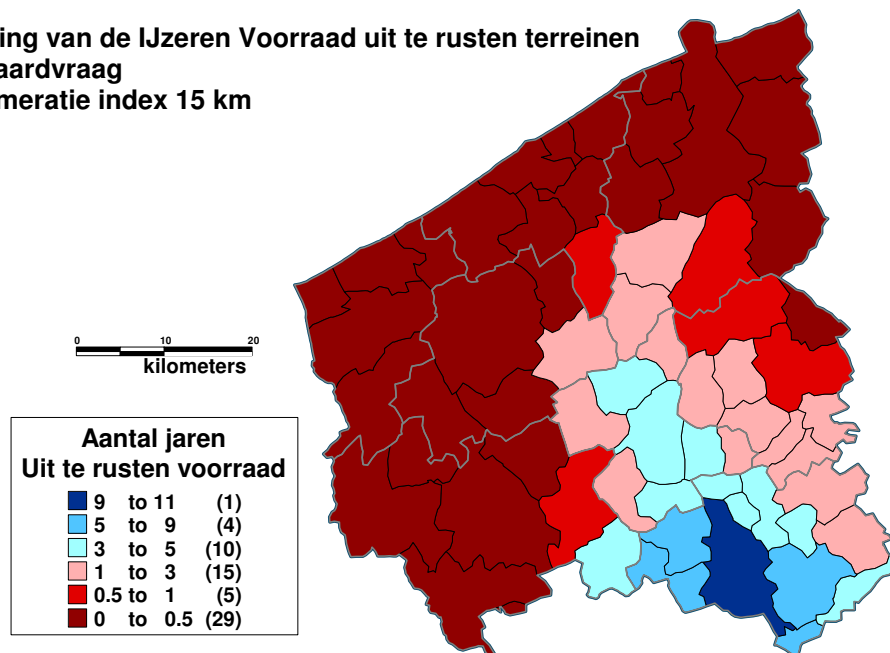
Figuur 28: Afwijking van de IJzeren Voorraad bouwrijpe terreinen

Afwijking van de IJzeren Voorraad bouwrijpe terreinen
 Standaardvraag
 Agglomeratie index 15 km



Figuur 29: Afwijking van de IJzeren Voorraad uit te rusten terreinen

Afwijking van de IJzeren Voorraad uit te rusten terreinen
 Standaardvraag
 Agglomeratie index 15 km



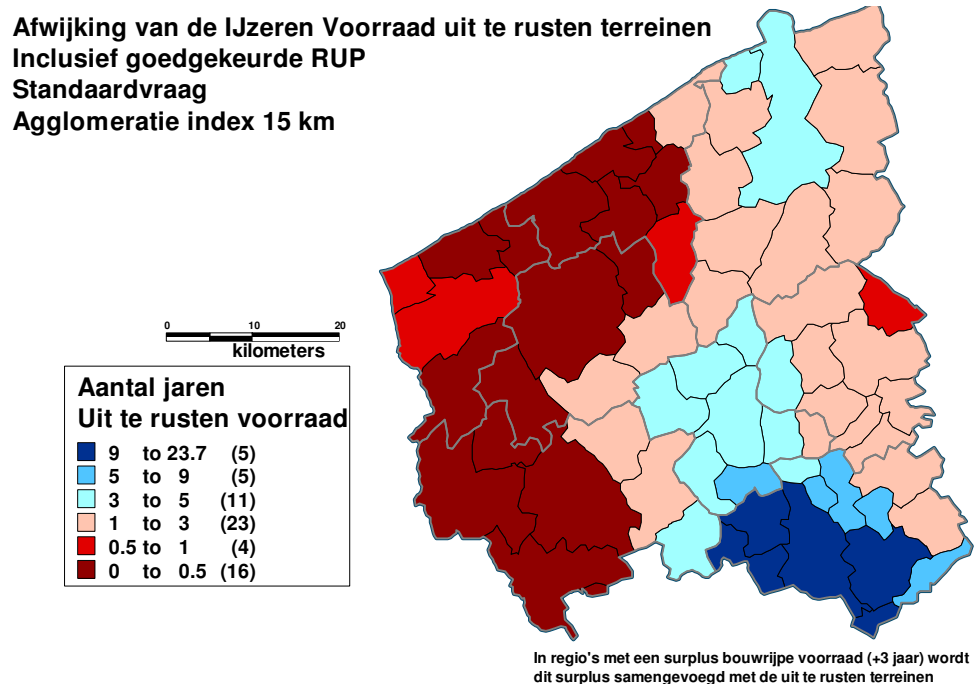
In regio's met een surplus bouwrijpe voorraad (+3 jaar) wordt dit surplus samengevoegd met de uit te rusten terreinen

Tenslotte wordt in Figuur 30 nagegaan wat het effect is van de goedgekeurde RUP's. De situatie verbetert aanzienlijk. Door deze goedgekeurde RUP's zal ook de stad Brugge voldoen aan de norm van de uit te rusten terreinen. Bijna de gehele Resoc Brugge kent daardoor een substantiële verbetering. In Zuid-West-Vlaanderen wordt de voorraad verder aangevuld in de stad Kortrijk en omgeving. In Midden-West-Vlaanderen is dit geval in de regio van de stad Roeselare.

Als men in de provincie wenst te werken met een IJzeren Voorraad systeem dan zijn er belangrijke inspanningen nodig, met uitzondering van delen van het zuiden van de provincie en de Brugse regio en binnen Midden-West-Vlaanderen de regio Roeselare. Het is wel zo dat mits een kleine inspanning op de gehele as Brugge-Roeselare-Kortrijk een voorraad van 3 jaar uit te rusten terreinen kan gecreëerd worden. Immers op deze centrale as is, behalve in de gebieden met een voorraad van 3 jaar of meer, quasi overal al een voorraad van tussen de 1 en 3 jaar aanwezig.

We zouden ook de RUP's in voorbereiding in de oefening kunnen opnemen. Dit heeft echter weinig zin omdat die – gelet op de tijdsperiode die nodig is om het planningsproces te doorlopen - in de lange termijn context moeten benaderd worden, wat dan in volgende sectie aan bod komt.

Figuur 30: Afwijking van de IJzeren Voorraad uit te rusten terreinen, inclusief goedgekeurde RUP's.



1.4.2 RUIMTEBALANS 2007-2022

Waar in vorige sectie de afwijkingen van de IJzeren Voorraad geografisch in beeld gebracht werden, wordt in deze sectie een gedetailleerde geografische analyse gemaakt van de ruimtebalansen.

Zoals in de berekening zijn de kaarten met de balansen zijn het resultaat van de ruimtevraag 2007-2022, inclusief een IJzeren eindvoorraad van 2 x 3 jaar, in confrontatie met het (potentiële) aanbod. De IJzeren Voorraad wordt in deze analyse meegerekend omdat er vanuit gegaan wordt dat op de termijn die in dit studierapport wordt gehanteerd – namelijk 2007-2022 –die voorraad moet gerealiseerd zijn.

De volgende kaarten geven telkens de ruimtebalans op basis van de standaardvraag, waarbij – conform de berekeningen (zie ook Tabel 24) - opeenvolgend de ruimtebalans wordt weergegeven rekening houdende met:

Scenario 1): Dit is het basisscenario, met het aanbod op 01/01/2006. Hierin is inbegrepen de bouwrijpe en de uit te rusten voorraad, de reserves in handen van de ontwikkelaar en 39% van de tijdelijk niet realiseerbare reserves.

Scenario 2): Scenario 1 plus mobilisatie van de bestaande onbenutte bedrijfspercelen a rato van 20%,

Scenario 3): Scenario 2 plus de afgeronde planprocessen,

Scenario 4): Scenario 3 plus de lopende planprocessen.

De kleurschakering komt overeen met het aantal jaren dat men tekort of teveel heeft in functie van de ruimtevraag²⁸. De kaarten zijn conform de uitgangsfilosofie van dit rapport, opgemaakt via het ruimtelijk voortschrijdend gemiddelde.

In Figuur 31 is het basisscenario met de ruimtebalans weergegeven op basis van de standaardvraag, inclusief een eindvoorraad van 2 x 3 jaar, rekening houdende met een mobilisering van de tijdelijk niet-realiseerbare terreinen, zoals eerder berekend (39%).

We merken dat in het grootste deel van West-Vlaanderen een tekort wordt genoteerd van 15 tot 20 jaar²⁹. Dit is echter niet het geval in de stad Kortrijk (tekort van iets minder dan 5 jaar) en omgeving (tekort tussen 5 en 10 jaar) en in de stad Roeselare (tekort van tussen 10 en 15 jaar).

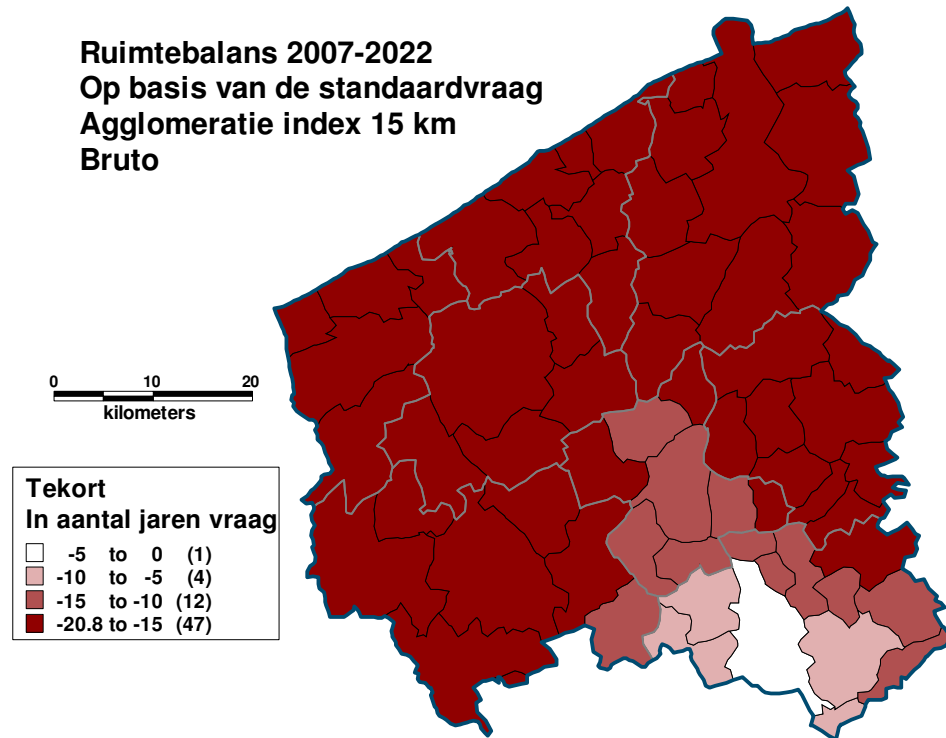
Figuur 32 doet de oefening in Figuur 31 over, maar dan uitgaande van het scenario dat ook de huidige bedrijfsreserves tijdens de planperiode op de markt verkocht kunnen worden volgens een percentage van 20%. Zoals eerder aangegeven is dit een voluntaristisch scenario, omdat er vandaag slechts 7% potentieel ter beschikking van de markt zou kunnen komen. Opgemerkt wordt dat dit vandaag alleen kan op basis van vrijwilligheid. Indien men deze mobilisatie ook effectief wil realiseren moeten de bestaande instrumenten effectief worden ingezet en zijn er vermoedelijk bijkomende instrumenten noodzakelijk.

Men kan uit de kaart afleiden dat er weliswaar overal een tekort blijft, maar dat de situatie duidelijk nog verbetert in de ruime omgeving van de steden Kortrijk en Roeselare. Binnen dit scenario heeft de stad Kortrijk nog steeds de beste situatie. Er zijn quasi geen bijkomende planinspanningen meer nodig (tekort van 2 jaar) om de volledige ruimtebalans te realiseren.

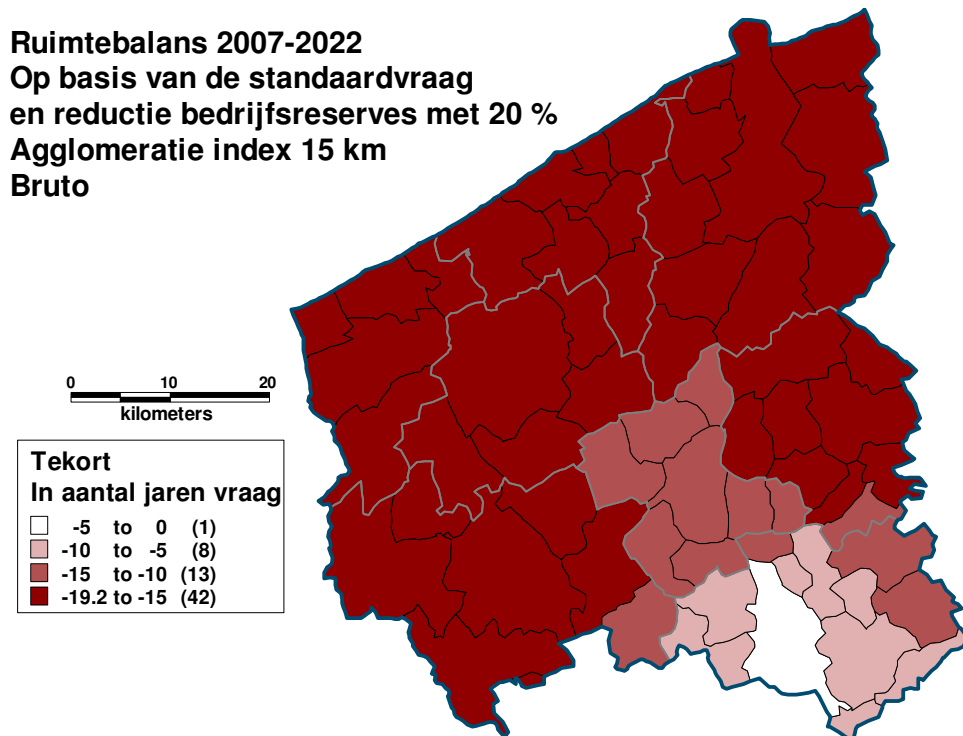
²⁸ Zo bijvoorbeeld is er in Diksmuide een standaard ruimtevraag van 35 ha (agglomeratiewaarde). Inclusief een eindvoorraad van 2 x 3 jaar geeft dit een ruimtebalans (exclusief bedrijfsreserves) van -44 ha netto wat 58 ha bruto te bestemmen terreinen tegen 2022 oplevert. In confrontatie met de gemiddelde ruimtevraag 2007-2022 per jaar geeft dit een tekort van 19 jaar op het einde van de planperiode.

²⁹ De periode waarop de balans berekend wordt is maar 15 jaar. Tekorten kunnen groter zijn dan 15 jaar omwille van een dubbele ijzeren voorraad die er moet zijn. Indien er helemaal geen bouwrijpe en bestemde terreinen binnen een bepaald gebied zijn, kan de balans maximaal oplopen tot een tekort van 21 jaar.

Figuur 31: Ruimtebalans 2007-2022



Figuur 32: Ruimtebalans 2007-2022, met mobilisatie van de bedrijfsreserves



Vervolgens doen we in Figuur 33 (scenario 3) de oefening van Figuur 32 over, waarbij we de lokaliseerbare afgeronde RUP's toevoegen aan het aanbod.

Op basis van de standaardvraag merken we dat in het de stad Kortrijk en omgeving een structurele oplossing is aangereikt voor een lange periode. In de stad Kortrijk en omgeving kan men zelfs stellen dat er in principe geen bijkomende planinitiatieven voor bedrijventerreinen nodig zijn in de komende 15 jaar. Een aandachtspunt hierbij is wel de behoefte aan economische ruimte voor lokaal ondernemerschap. Op Resoc-niveau vertaalt zich dit ook in een relatief kleine opdracht, die dan vooral in het noordoosten van het Resoc-gebied is te lokaliseren. Globaal opent deze situatie perspectieven voor de ontwikkeling van een gedifferentieerd aanbod aan bedrijventerreinen.

Figuur 33: Ruimtebalans 2007-2022, met mobilisatie van de bedrijfsreserves en RUP's

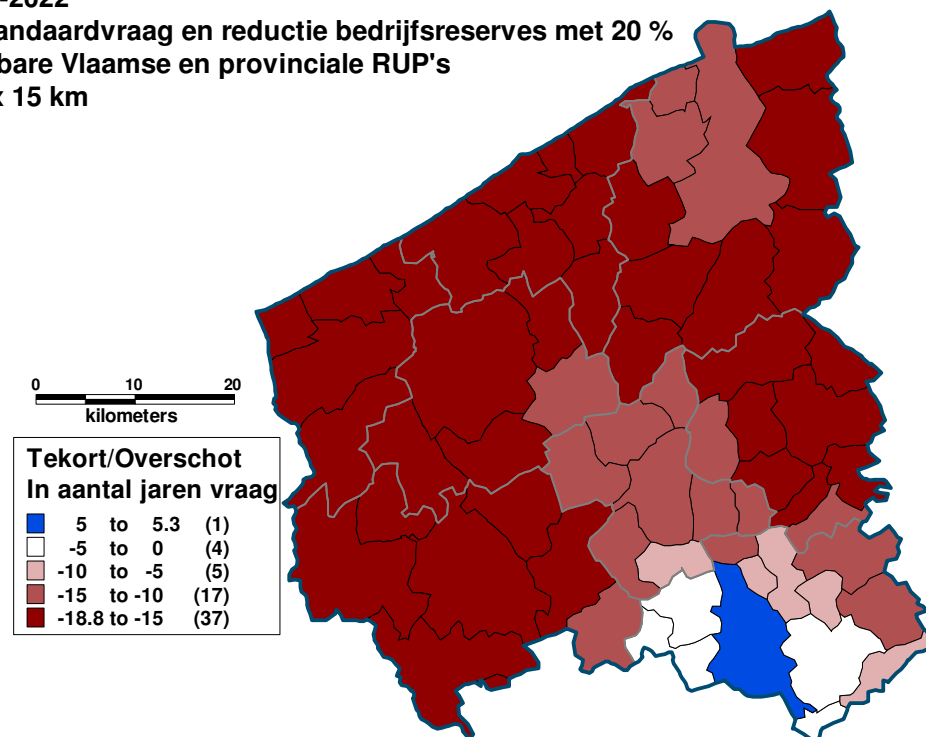
Ruimtebalans 2007-2022

Op basis van de standaardvraag en reductie bedrijfsreserves met 20 %

Inclusief lokaliseerbare Vlaamse en provinciale RUP's

Agglomeratie index 15 km

Bruto



Tenslotte vullen we het aanbod ook aan met de RUP's in voorbereiding in Figuur 34 (scenario 4). De situatie in de stad Kortrijk blijft uiteraard gunstig terwijl ook in Menen dan een structurele oplossing kan bestaan.

Als men er in slaagt om alle planprocessen af te ronden die bezig zijn, dan wordt ook de situatie in de steden Brugge en Roeselare beter, met tekorten die variëren tussen 5 en 10 jaar. Ook in Diksmuide-Nieuwpoort, Ieper-Poperinge en de regio Tielt verbetert de situatie maar blijft een aanzienlijke planinspanning vereist (tussen 10 en 15 jaar).

De noodzaak van bijkomend aanbod geldt uiteraard ook in de regio's waar er geen verbetering optreedt (Veurne, de regio Oostende en delen van Midden-West-Vlaanderen). In

die regio's is er een belangrijke bijkomende planinspanning noodzakelijk om de lange termijn behoefte te kunnen opvangen.

Figuur 34: Ruimtebalans 2007-2022, met mobilisatie van de bedrijfsreserves en RUP's en RUP's in voorbereiding

Ruimtebalans 2007-2022

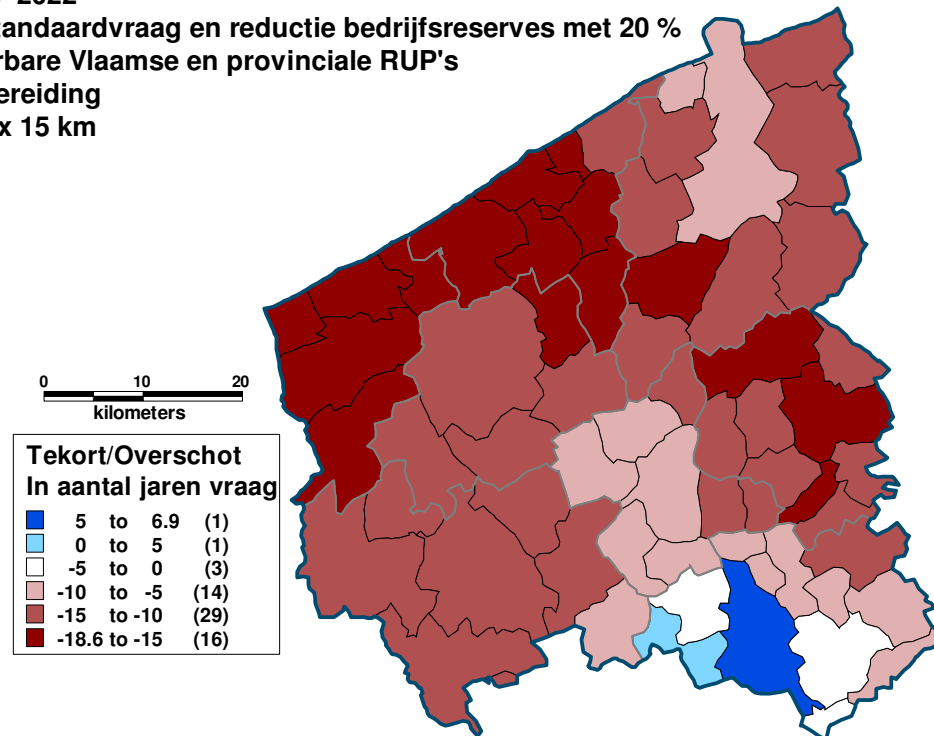
Op basis van de standaardvraag en reductie bedrijfsreserves met 20 %

Inclusief lokaliseerbare Vlaamse en provinciale RUP's

en RUP's in voorbereiding

Agglomeratie index 15 km

Bruto



1.5 Besluit

Op niveau van de IJzeren Voorraad is er op West-Vlaams niveau een tekort van 189 ha bouwrijpe terreinen en 161 ha aan uit te rusten terreinen (telkens netto). Als men in de provincie wenst te werken met een IJzeren Voorraad systeem zijn er belangrijke inspanningen nodig, met uitzondering van delen van het zuiden van de provincie en de Brugse regio.

Inzake de ruimtebalans 2007-2022 geven de synthesescijfers en de analyse van de kaarten aan dat er op de meeste plaatsen in West-Vlaanderen belangrijke planinspanningen moeten gebeuren om de lange termijn vraag te kunnen invullen. In geheel West-Vlaanderen dient in de periode 2007-2022 1903 ha te worden voorzien (bruto). In deze oppervlakte zit tevens een noodzakelijke eindvoorraad van 2 x 3 jaar.

Via de mobilisatie van de bedrijfsreserves, waar werd uitgegaan van een mobilisatie van 20%, kan een deel van de ruimtebalans gerealiseerd worden. In totaal gaat het hier om 106 ha netto of 138 ha bruto. Via de reeds afgeronde RUP's (105 ha netto of 137 ha bruto) is al een deel van de ruimtebalans gerealiseerd. Door de RUP's waarvan het planproces bezig is of in voorbereiding is zal een bijkomend deel van de ruimtebalans kunnen gerealiseerd worden (95 ha netto of 124 ha bruto).

Als alle scenario's worden vervuld, dan is reeds 393 ha netto, of 511 ha bruto van de ruimtebalans gerealiseerd. Blijft dan nog een inspanning van 1071 ha netto of 1392 ha bruto.

Als men er in zou slagen om de mobilisatie van de bedrijfsreserves op het niveau van Vlaams-Brabant te brengen (40%) zou dit 106 ha netto en 138 ha bruto minder bijkomende inspanningen opleveren.

De impact van de goedgekeurde RUP's en de lokaliseerbare RUP's in voorbereiding brengt een verlichting van de planningsopdracht met zich mee. In de stad Kortrijk en omgeving kan men zelfs stellen dat er in principe geen bijkomende planinitiatieven voor bedrijventerreinen nodig zijn in de komende 15 jaar. Een aandachtspunt hierbij is wel de behoefte aan economische ruimte voor lokaal ondernemerschap. Op Resoc-niveau vertaalt zich dit ook in een relatief kleine opdracht, die dan vooral in het noordoosten van het Resoc-gebied is te lokaliseren. Globaal opent deze situatie perspectieven voor de ontwikkeling van een gedifferentieerd aanbod aan bedrijventerreinen.

Op andere plekken in West-Vlaanderen blijft een planinspanning nodig. M.a.w., men zal in de toekomst nog behoorlijk wat planprocessen moeten opstarten om de lange termijn behoefte te kunnen invullen. Het overgrote aandeel van de 'rode zones' in de kaarten zijn het bewijs hiervan. Dit geldt zeker in de regio Veurne en in de regio Oostende.

In dit licht zijn de inspanningen en de subregionale accenten ter realisatie van de zoekzones te bekijken.

**DEEL 4 ENKELE AANDACHTSPUNTEN VOOR EEN
RUIMTELIJK-ECONOMISCH BELEID**

1 Hergebruik en herstructurering

1.1 Hergebruik

Het opnieuw op de markt brengen van vroeger in gebruik genomen percelen die vandaag nog niet of niet meer gebruikt worden door het betrokken bedrijf kan een belangrijk onderdeel zijn van een aanbodstrategie. Immers hoe meer bedrijventerreinen er kunnen ‘gerecycleerd’ worden hoe meer greenfields er kunnen uitgespaard worden.

Op basis van de cijfers verstrekt door de WVI (Jaarverslag 2004) in verband met wederinkoop kunnen hierover een aantal relevante bemerkingen gemaakt worden.

In 2004 bedroeg de bruto aangekochte oppervlakte 40,6 ha. Daarvan was 35,4 ha bestemd voor de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen en 5,2 ha had betrekking op wederinkopen van reeds uitgegeven percelen. Deze wederinkoop is nog uitgevoerd op basis van het in de wet van 30/12/1970 voorziene terugkooprecht. Door de WVI werd in 2004 een actief beleid gevoerd wat resulteerde in diverse terugkopen van niet- of onderbezette percelen. Het aandeel van deze wederinkoop in het totale aanbod van 2004 bedraagt 13%.

Hierbij dient men drie bemerkingen te maken.

Ten eerste is de op de wettelijke basis gebaseerde wederinkoop op dit ogenblik afgeschaft door het programmadecreet van 2004³⁰. De huidige wederinkoopinitiatieven zijn contractueel geregeld.

Ten tweede zouden die gronden op termijn ook via de marktwerking opnieuw aangeboden worden. De publieke ontwikkelaar heeft in dit concrete geval een faciliterende rol (versnelling) en houdt de prijs in de hand (geen speculatieve winsten).

Ten derde is wederinkoop een recente strategie, en zoals gesteld vandaag contractueel geregeld, zodat nog maar weinig conclusies kunnen getrokken worden omtrent de grootteorde van dit gerecycleerde aanbod. Immers als we de wederinkoop als aandeel in het aanbod op lange termijn beschouwen komen we maar aan 0,5%. Omgekeerd wordt het aandeel van wederinkoop binnen het totale aanbod door WVI zelfs op 50% geschat in 2005. Dit is echter vooral het gevolg van het geringe aantal hectaren greenfields die ontwikkeld werd in 2005 wegens het gebrek aan bestemde zones. Ervan uitgaande dat WVI jaarlijks tussen 40ha en 60ha greenfield zouden moeten kunnen op de markt brengen in West-Vlaanderen, zou men op de lange termijn moeten kunnen rekenen op een aanvullend aanbod uit wederinkoop van tussen de 10% en de 20%.³¹. Dit is een belangrijk extra aanbod wat echter ook impliceert dat nog steeds minimaal 80% van het aanbod via greenfields zal moeten gerealiseerd worden.

1.2 Herstructurering

Herstructurering wordt als overkoepelende term gebruikt voor verschillende typen projecten:

1. Face lift: Een grote opknapbeurt bij fysieke veroudering van het bedrijventerrein

³⁰ Decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2004. Deze aanpassing van het wettelijke kader gebeurde op verzoek van de Europese Commissie en moest tegen 31 december 2003 geregeld zijn.

³¹ Cfr. mededeling WVI.

2. Revitalisering: Een forse integrale verbetering van een verouderd terrein, met behoud van bestaande economische functies
3. Herprofilering: Nieuwe werkfunctie als reactie op wijzigingen in bedrijfsmatige activiteiten (bijv. van bedrijventerrein naar kantorenlocatie)
4. Transformatie: Een bedrijventerrein wordt omgebouwd tot een multifunctionele locatie met ook niet-werk functies (bijv. woningbouw, voorzieningen en kantoren rond stations). Dit kan ook opgevat worden als de ontwikkeling van meervoudig ruimtegebruik. Meer algemeen kan meervoudig ruimtegebruik een deel van de oplossing bieden inzake ruimtevraag.

Naast de 23.000 ha nieuwe bedrijventerreinen die tegen 2020 moeten aangelegd worden is er in Nederland 21.000 ha van de bestaande bedrijventerreinen verouderd (MINEZ, 2004), waardoor regulier onderhoud niet meer volstaat. Dit is 20% van het bestaande areaal aan bedrijventerreinen. Gewezen wordt op de neerwaartse spiraal die deze situatie met zich meebrengt, waarbij de meest dynamische bedrijven nieuwe aangepaste ruimte opzoeken.

Vandaag zijn er in Vlaanderen geen globale cijfers inzake de omvang van de te herstructureren bedrijventerreinen. Om te weten aan welke soort van herstructurering men nood heeft, zal men moeten een beroep gedaan op de terreinkennis en –analyse van ontwikkelaars.

In de enquête uitgevoerd in het kader van het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie, werd gepeild naar de kwaliteit van het terrein waarop het bedrijf gevestigd is. Uiteraard is dit slechts een heel ruwe inschatting van het aantal verouderde terreinen, ook al is de steekproef van bedrijven representatief voor de bedrijven in Vlaanderen. Er zijn echter een aantal redenen om aan te nemen dat er met deze enquête een onderschatting is van de problematiek. Ten eerste kan men aannemen dat op de slechtste terreinen geen of weinig ondernemers gevestigd zijn. Ten tweede zijn uitspraken over kwaliteit steeds subjectief, waarbij door 'zittende' ondernemingen vermoedelijk iets gunstiger wordt gedacht over de eigen situatie. Beide elementen leiden tot een onderschatting van de bestaande problematiek.

Tabel 25: Schatting van de oppervlakte te herstructureren bedrijventerreinen

Resoc	Bezet (ha)*	Te herstructureren (ha)	Aandachtsgebied (ha)
Brugge	1 080	21	291
Midden-West-Vlaanderen	2 294	48	417
Oostende	339	0	120
Westhoek	1 287	37	317
Zuid-West-Vlaanderen	2 514	40	618
West-Vlaanderen	7 514	146	1 763

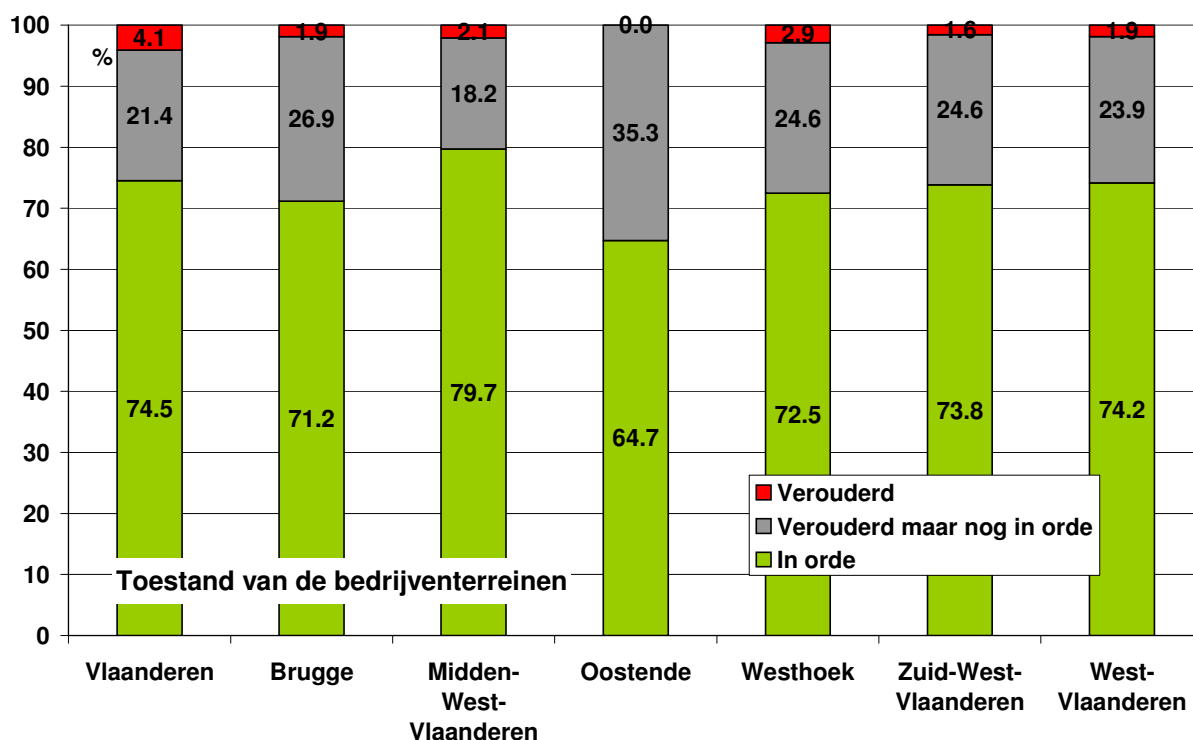
Bron: POM/VLAO (exclusief haventerreinen), SPRE en eigen berekeningen

* Noot: Alleen de bedrijventerreinen zoals voorzien via de gewestplannen.

Van de 7815 ha bedrijventerreinen voorzien in de gewestplannen in West-Vlaanderen zijn er 7514 ha bezet. Volgens de ondervraagde bedrijven (zie Bijlage 4 en Figuur 35) is 1.9% van de

bedrijventerreinen verouderd en 23.9 % is verouderd maar voldoet nog aan de verwachtingen van de bedrijfsleiders. Zeker wat de echt verouderde terreinen betreft doet West-Vlaanderen het beter dan wat gemiddeld in Vlaanderen wordt vastgesteld.

Figuur 35: Mate van veroudering van de bedrijventerreinen in West-Vlaanderen (in %)



Bron: Eigen verwerking SPRE-enquête

In de mate dat dit percentage van verouderde bedrijventerreinen kan toegepast worden op de huidige oppervlakte van de bezette bedrijventerreinen (volgens de gewestplannen) komen we tot een **acute herstructureringsopdracht van 146 ha**. Voor **1763 ha is het noodzakelijk voldoende aandacht** te besteden aan het in stand houden van de kwaliteit om te voorkomen dat ook hier later herstructurering zich opdringt³².

In Nederland wijst men erop dat via herstructurering slechts een zeer beperkte ruimtewinst wordt gehaald (MINEZ, 2004). Als men in Vlaanderen een actief herstructureringsbeleid ontwikkelt kan men aannemen dat een daling in de vraag naar bijkomende terreinen zal optreden. Uiteraard is het belangrijk deze potentie te kwantificeren vanuit de situatie op het terrein. Daarom moet nagegaan worden hoeveel van die terreinen nog in aanmerking komen voor economisch gebruik, en wat de kostprijs en timing van ingebruikname ervan is.

³² Zoals eerder al gezegd zijn er ook nog 1282 ha bestemd via BPA's. Vermits de SPRE-enquête geen onderscheid maakte naar type plan, zijn de betrokken percentages ook van toepassing op deze terreinen. De huidige bezettingsgraad ervan is evenwel niet bekend. In de veronderstelling dat dezelfde bezettingsgraden worden gehaald is er voor de BPA terreinen een acute herstructureringsopdracht van 21 ha en is een oppervlakte van 225 ha aandachtsgebied.

2 De locatie van het ruimteaanbod?

Het vestigingsgedrag van bedrijven biedt interessante inzichten voor beleidsmakers die geïnteresseerd zijn in het creëren van het ruimteaanbod dat maximaal kan inspelen op de noden van het bedrijfsleven.

Om hierin inzicht te verwerven, werd - zoals al elders aangegeven - in 2003 in opdracht van het SPRE door BCI bij 20 000 bedrijven een enquête uitgevoerd om meer te weten te komen over het vestigingsgedrag van ondernemingen. Er werd door 5.499 bedrijven aan deze enquête meegewerkt (BCI, 2003). In deze enquête werd ondermeer gepeild naar de locatievoorkeur van bedrijven. Waar zijn bedrijven gevestigd, waar willen ze zich vestigen en welke lokalisatiefactoren spelen hierbij een rol, waren de vragen waarop we een antwoord wensten te krijgen.

We gaan achtereenvolgens in op een aantal deelaspecten van dit vestigingsgedrag van bedrijven, waarbij deze sectie als volgt ingedeeld.

Eerst gaan we in op de locatie van de verschillende bedrijventerreinen. We gaan er achtereenvolgens in op de ontsluitingsmogelijkheden die bedrijven prefereren en de positie van de terreinen ten opzichte van de stedelijke gebieden. Hieruit zal blijken dat bedrijven heel sterk en in groeiende mate gericht zijn op automobilititeit en de bereikbaarheid via autosnelwegen. (Auto)bereikbaarheid is ook één van de belangrijkste redenen waarom ruimtebehoevende bedrijven zich steeds meer aan de rand of helemaal buiten stedelijke gebieden willen vestigen.

In een tweede sectie gaan we verder in op de vestigingsmilieus in economische verbindingsgebieden tussen steden. In deze gebieden spelen lijninfrastructuren een belangrijke structurende rol. Ze verdienen meer aandacht omdat het de sterke groeiregio's zijn voor ruimtebehoevende bedrijven. Een meer gedetailleerde analyse van Midden-West-Vlaanderen toont aan dat lijninfrastructuren een ruimtelijk structurende rol spelen maar dat deze daarom door bedrijven nog niet altijd (efficiënt) gebruikt worden.

In een derde sectie wordt verder ingegaan op de impactzones van specifieke ruimtelijk-economische infrastructuur zoals havens, luchthavens en binnenvaart. We vatten de conclusies samen in een laatste sectie.

2.1 De locatie van bedrijventerreinen

2.1.1 DE ONTSLUITING VAN LOCATIES

De meeste bedrijven hebben een uitgesproken voorkeur over waar ze gelokaliseerd willen zijn. Indien we eerst naar de ontsluitingsmogelijkheden kijken dan valt op dat de huidige locatie van méér dan de helft (53%) van de respondenten *nabij autosnelwegen* gelegen is. Nog eens één op drie bedrijven (33%) is ontsloten via een hoofdverkeersweg. Bereikbaarheid via de weg is dus van uitzonderlijk groot belang voor het gros van de bedrijven. Het prominente belang van autosnelwegen wijst er op dat bedrijven niet louter vanuit een subregionale bereikbaarheid redeneren, maar ook vanuit een grotere, nationale en internationale bereikbaarheid. Voor bedrijven in de TDL sector, de groothandel en de zakelijke dienstverlening, is het belang van de autosnelwegen uiteraard nog groter.

Slechts 7% van de respondenten is gelokaliseerd in de directe omgeving van een treinstation. Ook overige OV-knooppunten zijn goed voor 7%.

Ontsluitingsmogelijkheden worden over de tijd heen anders geëvalueerd door de bedrijven. Naast de ontsluitingsmogelijkheden van de huidige locatie werd aan de respondenten gevraagd hoe ze de ontsluiting zien bij een eventuele verhuizing. De resultaten zijn weergegeven in de volgende tabel. De resultaten moeten kolomsgewijs gelezen worden. Negatieve cijfers geven aan dat de ontsluitingsmodus in de rij minder populair geworden is t.o.v. de modus in de kolom.

De evolutie zoals de bedrijven die zien is duidelijk. De autosnelwegen zullen volgens de respondenten nog aan belang winnen (positieve cijfers in de derde kolom). Hoofdwegen winnen van treinstations en andere OV knooppunten maar verliezen aan autosnelwegen. Op hun beurt winnen andere OV knooppunten ten opzichte van treinstations.

Tabel 26: Evolutie van de ontsluitingsmodi

<i>Ontsluiting huidige locatie</i>	<i>Ontsluiting bij verhuizing</i>				
	<i>Trein</i>	<i>Ander OV</i>	<i>Autosnelweg</i>	<i>Verkeersweg</i>	<i>Totaal</i>
directe omgeving treinstation	0	7	65	28	100
directe omgeving ander knooppunt OV	-7	0	33	44	70
nabij autosnelweg	-65	-33	0	-363	-461
Aan hoofdverkeersweg (geen autosnelweg)	-28	-44	363	0	291
Totaal verlies (-) of winst (+)	-100	-70	461	-291	0
<i>Aantal bedrijven (huidige locatie)</i>	361	374	1700	1647	4082

Bron: Eigen bewerking van BCI, 2003

Deze groeiende preferentie voor ontsluitingsmogelijkheden via het wegverkeer in het algemeen in via autosnelwegen in het bijzonder wijst op het groot belang dat bedrijven hechten aan bereikbaarheid. Dit wil niet zeggen dat er geen bedrijven zijn zich willen vestigen bij OV-knooppunten. Het tegendeel is waar (zie infra). Maar voor de grote massa van bedrijven is de aansluiting op de grote verkeersassen van cruciaal belang bij de locatiekeuze. Het ruimtelijk beleid staat hier voor een enorme uitdaging. *Met deze evolutie dient men rekening te houden om ze in goede banen te kunnen leiden. Het is duidelijk dat een locatiebeleid doordacht en gedifferentieerd moet inspelen op de door de meeste bedrijven belangrijk geachte aansluiting op de grote verkeersassen om zo de verdere ontwikkeling van de Vlaamse economie te kunnen ondersteunen.*

2.1.2 DE POSITIE T.A.V STEDELIJKE GEBIEDEN

Wat is de positie van de huidige locatie van de bedrijven t.a.v. stedelijke gebieden? De helft van de bedrijven (49%) ligt buiten de bebouwde kom. Vooral ruimtebehoevende bedrijven (grotere industriële en bedrijven in het transport en logistiek) vestigen zich buiten de bebouwde kom. Dorpen en kleine steden herbergen elk 15% van de bedrijven en grote steden zijn goed voor 20%.

Er werd aan de respondenten gevraagd welke ligging ze ten opzichte van stedelijke gebieden verkiezen als ze zouden verhuizen. Tabel 27 heeft de resultaten weer.

Tabel 27: Evolutie van de ligging

Huidige locatie	Locatie bij verhuizing				
	Buiten BK	Dorp	Kleine stad	Grote stad	Totaal
Buiten de bebouwde kom	0	-278	-47	-43	-368
In een dorp	278	0	83	44	405
In een kleine stad (tot 40.000 inw)	47	-83	0	31	-5
In een grote stad (vanaf 40.000 inw)	43	-44	-31	0	-32
Totaal verlies (-) en winst (+)	368	-405	5	32	0
Aantal bedrijven (huidige locatie)	1797	1149	668	846	4460

Bron: Eigen bewerking van BCI, 2003

Ook hier is er een uitgesproken evolutie. Dorpen verliezen aan steden en aan gebieden buiten de stedelijk kernen. De kleinere steden verliezen wat terrein aan de grotere. Gebieden buiten de bebouwde kom winnen overall terrein: het aantal bedrijven zou er met 20% groeien als de bedrijven hun verhuisintenties zouden uitvoeren. Dit laatste heeft ongetwijfeld met de professionalisering van de locaties te maken: bedrijventerreinen liggen steeds meer buiten de bebouwde kom op goed bereikbare plaatsen (o.a. nabij autosnelwegen en belangrijke verkeersassen). Dit betekent echter niet in dat steden 'leeglopen'. Integendeel, in totaal is er een kleine winst voor de kleine steden en een meer substantiële winst voor de grotere steden. Dit is zeker het geval in de niet-ruimtebehoevende tertiaire activiteiten die veelal in kantoren worden gelokaliseerd.

De dorpen daarentegen lopen wel 'leeg'. Niet minder dan 35% van de bedrijven zou er verdwijnen. Deels gaan die naar de steden (vooral kleine steden), maar het grootste deel wil zich vestigen 'buiten de bebouwde kom'. We kunnen er vanuit de enquêteresultaten niet achter komen of deze bedrijven zich dan willen lokaliseren op een lokaal terrein net buiten het eigen dorp of dat ze zich gaan vestigen op terreinen dichterbij de stedelijke gebieden. In beide gevallen getuigt dit opnieuw van de stijgende vraag naar professionele locaties. Dorpen zelf hebben hierdoor in veel gevallen te kampen met oude en soms verlaten bedrijfsgebouwen.

Deze problematiek geeft aan dat er nood is aan een vernieuwde visie op de plattelandseconomie. Een aanzet hiertoe werd ontwikkeld in het eindrapport van het SPRE.

2.2 De vestigingsmilieus in stedelijke gebieden en verdichte gebieden

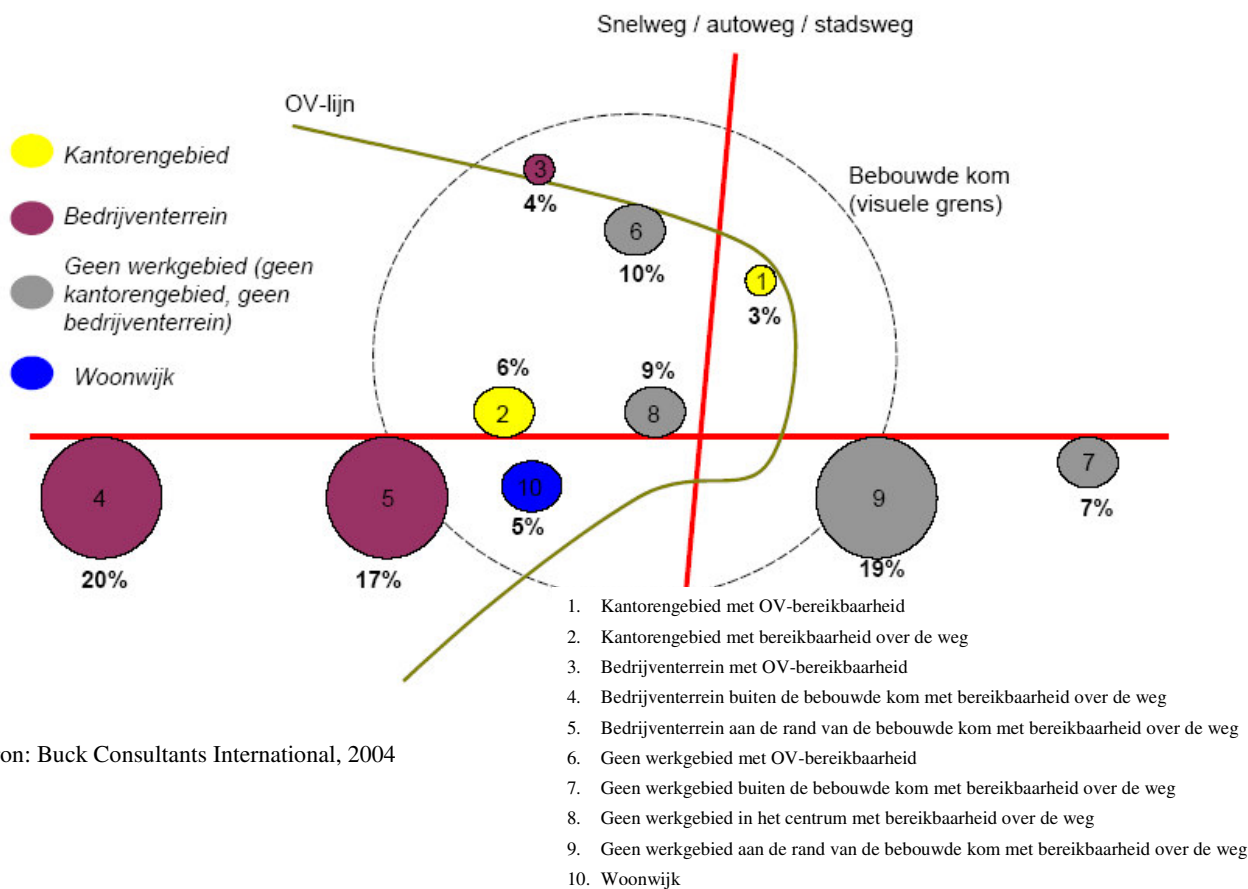
De verschuivingen in de ligging van de professionele locaties kan uiteraard ook in verband gebracht worden met de ontwikkelingen van de vestigingsmilieus in stedelijke gebieden en van de economische concentratiegebieden tussen de stedelijk gebieden. Deze laatste werden eerder beschreven in het eindrapport van het SPRE en deelrapporten over de ruimtelijk-economische structuur en de ruimtelijk-economische dynamiek (Cabus en Vanhaverbeke, 2003).

2.2.1 ONTWIKKELINGEN VAN DE VESTIGINGSMILIEUS IN STEDELIJKE GEBIEDEN³³

De attractiviteit van verschillende vestigingsmilieus in de steden kan sterk veranderen over de tijd. Acht procent van de respondenten die gelokaliseerd zijn in de stedelijke regio geeft aan eventueel een verhuizing in de komende drie jaar te overwegen. Daarbij is aangegeven welke locatie dan de voorkeur zou krijgen. Ook de overige bedrijven hebben een voorkeurslocatie opgegeven, bij een eventuele verhuizing. De volgende figuren geven een verdeling van bedrijven over de tien types van vestigingsmilieus en het ‘voorkeursmilieu’ bij een eventuele verhuizing.

Figuur 36 geeft de bestaande vestigingsmilieus in steden weer. Figuur 37 geeft de voorkeursituatie weer wanneer bedrijven de kans zouden hebben om te verhuizen.

Figuur 36: Bestaande verdeling over vestigingsmilieus



Bron: Buck Consultants International, 2004

Uit de vergelijking van deze twee figuren blijkt dat de belangstelling voor een professioneel werkgebied groot is, zeker vergeleken met de huidige vestigingsplaatsen van de bedrijven. Veel bedrijven willen weg uit niet professionele locaties. In veel gevallen zijn dat bedrijven die verweven zijn met andere functies (in hoofdzaak wonen) binnen een stedelijk gebied. De drang naar professionele locaties wordt gevoed door verschillende push en pull-factoren. Bedrijven willen bijvoorbeeld weg uit verweven situaties omdat ze minder gemakkelijk aan allerlei vergunningen geraken (die ze wel kunnen krijgen op bepaalde professionele terreinen), omdat er problemen met omwonenden zijn, de uitbreidingsmogelijkheden onbestaande of ontoereikend zijn en de bereikbaarheid onvoldoende is. Bedrijven willen naar professionele locaties omdat die beter zijn voor het imago, omdat er nieuwe en betere

³³ Deze sectie is een licht gewijzigde versie van een niet gepubliceerde tekst van BCI (2004b).

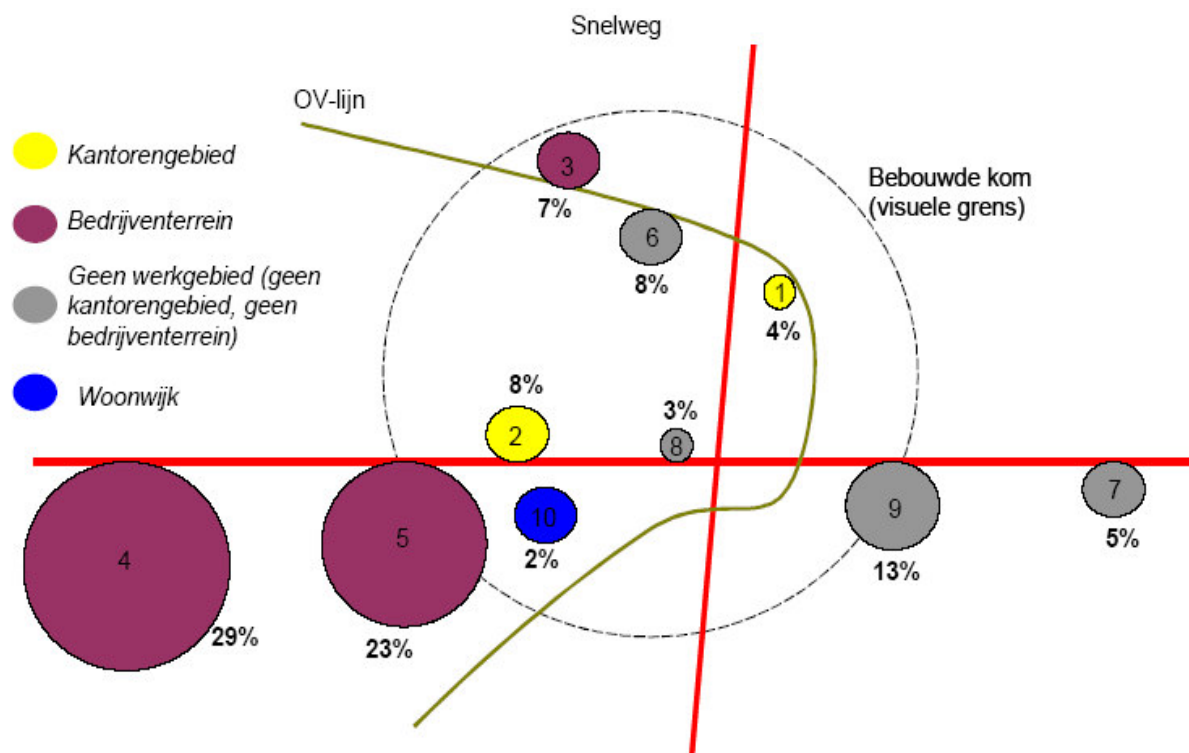
gebouwen in gebruik genomen kunnen worden, omdat de omgeving er kwalitatief veel beter is, de bereikbaarheid beter is, etc...

Uit de figuren is er ook een duidelijke voorkeur voor bedrijventerreinen aan de rand van de stedelijke regio of buiten de bebouwde kom in de nabijheid van een autosnelweg of een grote verkeersas. Ook de belangstelling voor kantoorlocaties in het hart van stedelijke gebieden neemt toe ten opzichte van de huidige situatie, maar dit is een trend die slechts voor een kleine groep van bedrijven (ook in tewerkstellingstermen) van belang is. Die groep weegt niet op tegen de massale drang naar nieuwe locaties op terreinen aan de rand van een stedelijk gebied of langs een grote verkeersas. Deze belangstelling voor professionele locaties is in hoofdzaak afkomstig van bedrijven die op dit moment niet in op professionele locaties zijn gevestigd.

Samengevat zijn de belangrijkste verschuivingen (bij een eventuele verhuizing):

- van niet-professionele locaties naar goed ontsloten bedrijventerreinen en (in mindere mate) naar kantoorgebieden rond OV-knooppunten
- vanuit het centrum van de stad naar de rand en naar buiten de bebouwde kom.

Figuur 37: Voorkeur bij eventuele verhuizing naar vestigingsmilieu's



Bron: Buck Consultants International, 2004

De grote belangstelling voor bedrijventerreinen buiten de bebouwde kom is met name afkomstig van bedrijven in de industrie, de bouw, de groothandel en de transportsector³⁴. Van de industriële bedrijven is op dit moment 28% op een bedrijventerrein buiten de bebouwde

³⁴ Bouw: van 20% naar 30%, groothandel: van 24% naar 32%, transport: van 22% naar 38%.

kom gevestigd, maar 40% van de bedrijven uit deze sector heeft een voorkeur voor een locatie op een bedrijventerrein.

Bouwbedrijven en groothandel hebben een latente vraag naar bedrijventerreinen aan de rand van de bebouwde kom³⁵. De afname in interesse voor niet-professionele locaties is bijna bij elke sector terug te zien: industrie (van 7% naar 2%), bouw (van 12% naar 4%) en groothandel (van 8% naar 3%). Bij niet-professionele locaties aan de rand van de bebouwde kom tonen de volgende sectoren een afnemende interesse: industrie (van 15% naar 8%) en bouw (van 25% naar 17%).

Het belang van bereikbaarheid via het openbaar vervoer wordt door het gros van de bedrijven blijkbaar zeer laag geschat, ook bij een eventuele verhuis naar een nieuwe locatie. Bij de organisatie van het woon-werk verkeer van de werknemers blijft het belang van de automobilititeit dus groot.

2.2.2 ONTWIKKELINGEN VAN DE VESTIGINGSMILIEUS IN VERDICHTTE GEBIEDEN³⁶

Wie de ruimtelijk-economische structuur en dynamiek wil analyseren, kan niet rond het belang en de dynamiek van economische concentratiegebieden tussen de grotere steden in Vlaanderen (Cabus en Vanhaverbeke, 2003). Meestal zijn die asvormige concentratiezones gebonden aan oudere lijninfrastructuren zoals belangrijke wegen, kanalen of treinverbindingen. Omdat deze zones bijna zonder uitzondering vrij dynamisch zijn verdienen de vestigingsmilieus binnen deze gebieden de nodige aandacht.

Uit de figuren in voorgaande sectie blijkt duidelijk dat het gros van de ruimtebehoevende bedrijven een sterke voorkeur heeft voor bedrijventerreinen of andere professionele locaties aan de rand van stedelijke gebieden of locaties die gelegen zijn aan belangrijke lijninfrastructuren (in hoofdzaak autosnelwegen). Er is dus een voorkeur voor assen en/of een randstedelijke locatie. Deze dynamiek in de economische structuur van Vlaanderen (België) is ook terug te vinden in de historische verschuiving van de tewerkstellingsdichtheid binnen de ruimtebehoevende sectoren, d.i. de industrie, transport, logistiek, distributie, groothandel en sommige kleinhandelsactiviteiten. Dit werd al in sectie 2 uiteengezet.

Deze evolutie is niet enkel in historisch perspectief te beschouwen. De resultaten van de bedrijvenenquête in 2003 tonen aan de locatievoorkeur voor bedrijven op deze assen een trend is die zich blijft voltrekken. In de hiernavolgende figuren wordt voor verschillende verdichte gebieden in Vlaanderen de bestaande verdeling over de vestigingsmilieus en de voorkeurslocatie in kernsteden en assen vergeleken. Meer bepaald gaat het over de twee belangrijkste assen in Vlaanderen:

- As Brussel-Antwerpen
- As Kortrijk-Gent-Antwerpen

³⁵ Bedrijventerrein aan de rand van de bebouwde kom: bouw van 13% naar 26% en groothandel van 21% naar 30%.

³⁶ Dit is een licht aangepaste versie van een deel uit hoofdstuk 3 van de BCI (2004c) studie over de rol van 'verdichte gebieden' in de ruimtelijk-economische structuur.

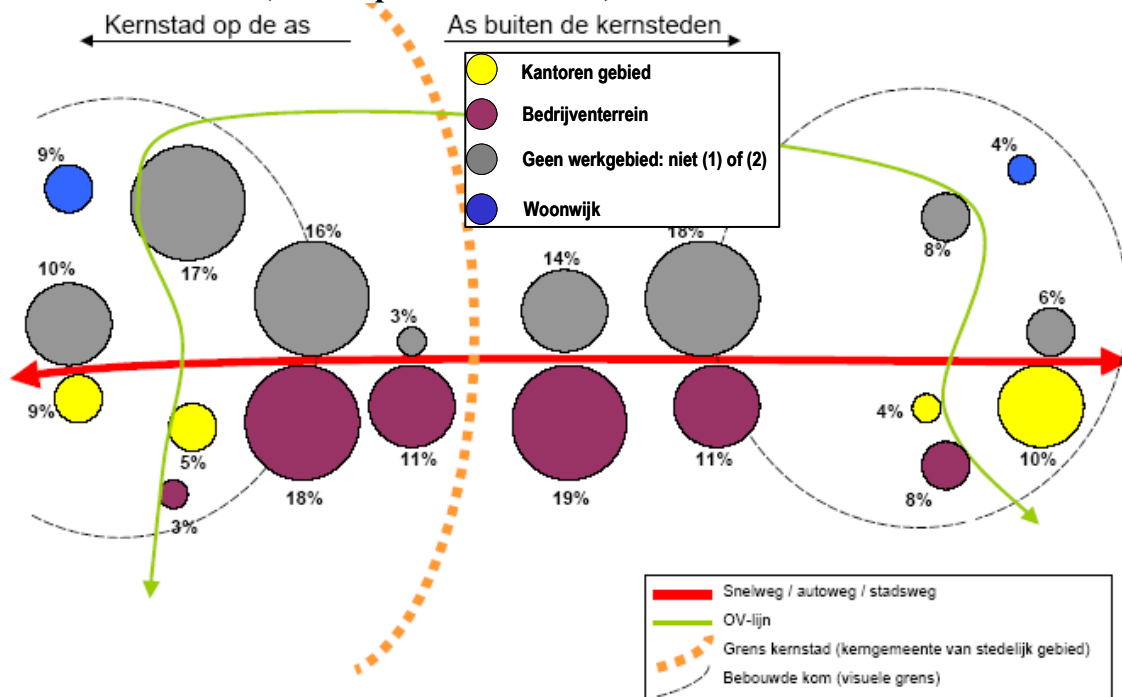
In de volgende figuren zijn aan de linkerzijde de gegevens van de kernsteden op de betreffende as weergegeven, aan de rechterzijde de verdeling op de as zelf. Tussen de assen zijn op dit punt nauwelijks verschillen zichtbaar.

In de 4 figuren (Figuur 38 tot Figuur 41) die voor beide assen de bestaande en de gewenste situatie schetsen is er een duidelijke verschuiving van niet-professionele naar professionele locaties. Het gros van de bedrijven die op een niet-professionele locatie gevestigd zijn willen een nieuwe locatie op een bedrijventerrein aan de rand van stedelijke gebieden en op goed bereikbare locaties op de "ruimtelijk structurerende" infrastructuurlijn. Vooral deze laatste nemen een enorme vlucht. In het geval van de as Brussel-Antwerpen groeit in het voorkeursprofiel het aandeel van bedrijventerreinen op de as maar los van de stedelijke gebieden het snelst. Ook op de E-17 as (Antwerpen-Gent-Kortrijk) vinden we een gelijkaardige evolutie.

Voor het beleid heeft deze continue evolutie in de richting van meer locaties op goed bereikbare plaatsen langs lijninfrastructuren belangrijke gevolgen. Een strikte afbakening van de ruimte voor economie binnen stedelijke gebieden beantwoordt niet aan de verwachtingen van het bedrijfsleven. Nieuwe, professionele locaties voor bedrijven moeten niet alleen in stedelijke gebieden gelegen zijn maar dienen evengoed gelokaliseerd worden buiten de stedelijke gebieden op goed geselecteerde locaties op de lijninfrastructuren. Men kan niet langer denken vanuit de individuele knooppuntenlogica maar vanuit een bredere geografische context waarbij men rekening kan houden met het groeiend belang van de netwerkeconomie en daaraan verbonden de bereikbaarheid via lijninfrastructuren.

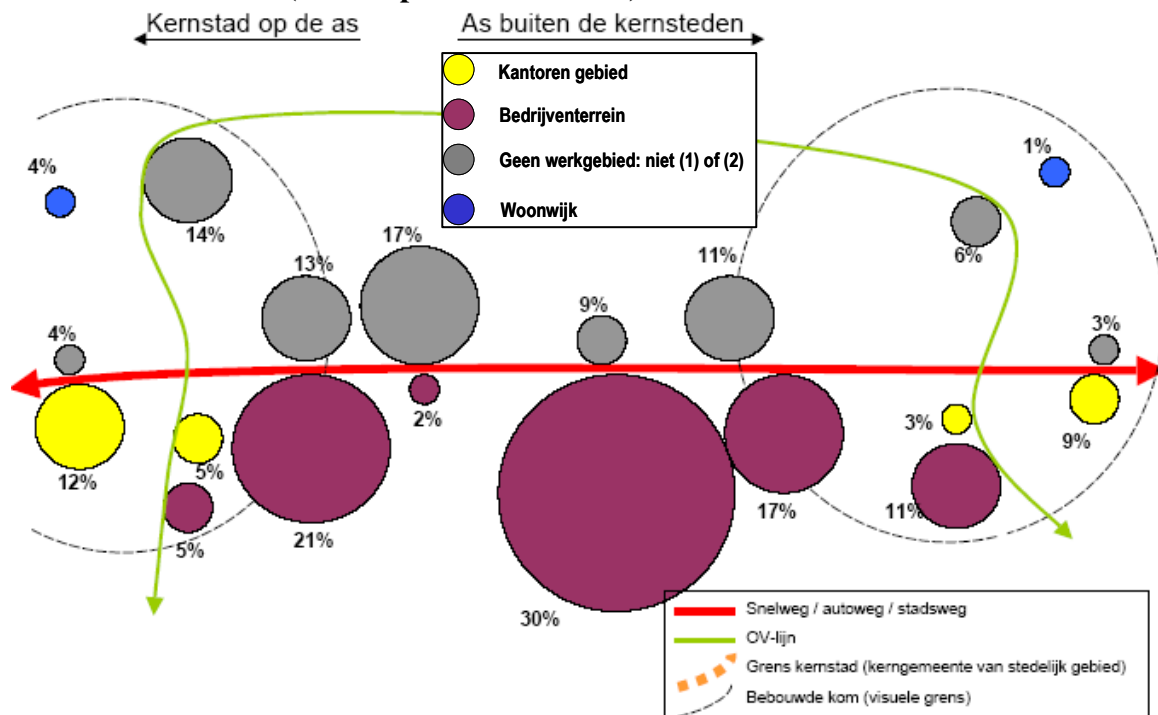
Het groot verschil tussen de as Antwerpen-Brussel en de E-17 as is dat de niet-professionele locaties binnen deze laatste as overal in belang inboeten. Op de as Brussel-Antwerpen is dat enkel het geval voor de stedelijke gebieden buiten de grotere kernsteden. Dit wil zeggen dat niet-professionele, verweven locaties in en rond grootsteden erg belangrijk blijven als locaties voor de bedrijfswereld. Wellicht heeft dit te maken met de sterk groeiende diensteneconomie in grootstedelijke gebieden en het feit dat deze locaties geschikt zijn voor de vele kleine bedrijven die van start gaan in deze stedelijke context.

Figuur 38: Bestaande vestigingsmilieus op as Antwerpen-Brussel en de kleinsteden op deze as (Antwerpen en Mechelen)



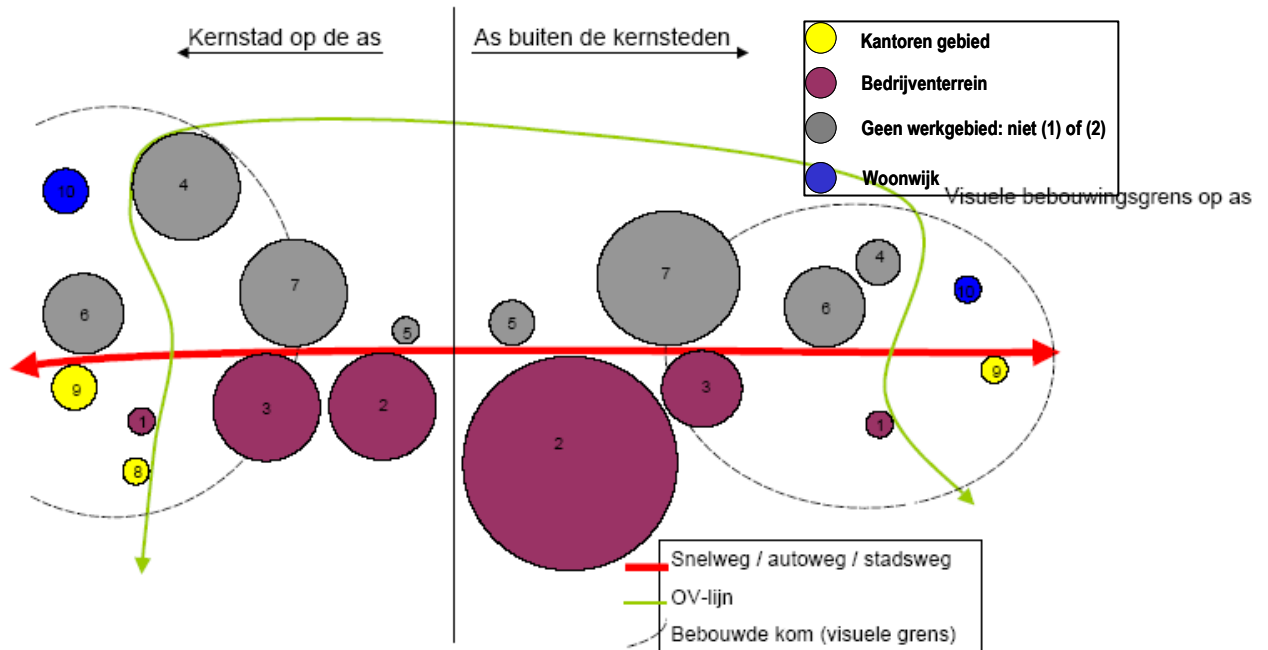
Bron: Buck Consultants International, 2004

Figuur 39: Voorkeur vestigingsmilieus op as Antwerpen-Brussel en de kleinsteden op deze as (Antwerpen en Mechelen)



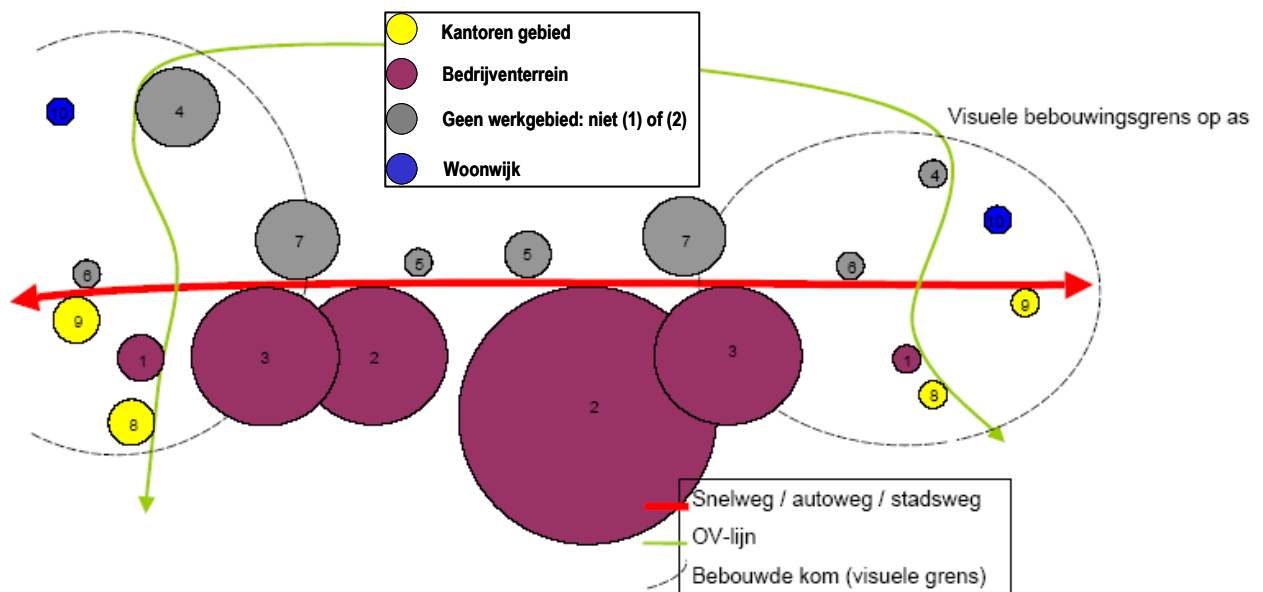
Bron: Buck Consultants International, 2004

Figuur 40: Bestaande vestigingsmilieu op de as Kortrijk-Gent-Antwerpen en de kernsteden op de as



Bron: Buck Consultants International, 2004

Figuur 41: Voorkeur vestigingsmilieu bij eventuele verhuizing op de as Kortrijk-Gent-Antwerpen en de kernsteden op de as



Bron: Buck Consultants International, 2004

2.3 Het belang van de ruimtelijk-economische de lijninfrastructuur in het aanbod van nieuwe locaties

De ruimtelijk-economische structuur wordt voor een groot stuk bepaald door de ruimtelijke configuratie van de autosnelwegen. Uiteraard is de huidige ruimtelijk-economische structuur en economische densiteit niet alleen te verklaren in functie in van de bestaande weginfrastructuur. Ook de spoorwegen en de waterwegen en uiteraard ook de ruimte voor economische bedrijvigheid, zijn hiervoor cruciaal. We tonen dit aan via het voorbeeld van Midden-West-Vlaanderen (Cabus & Vanhaverbeke, 2006).

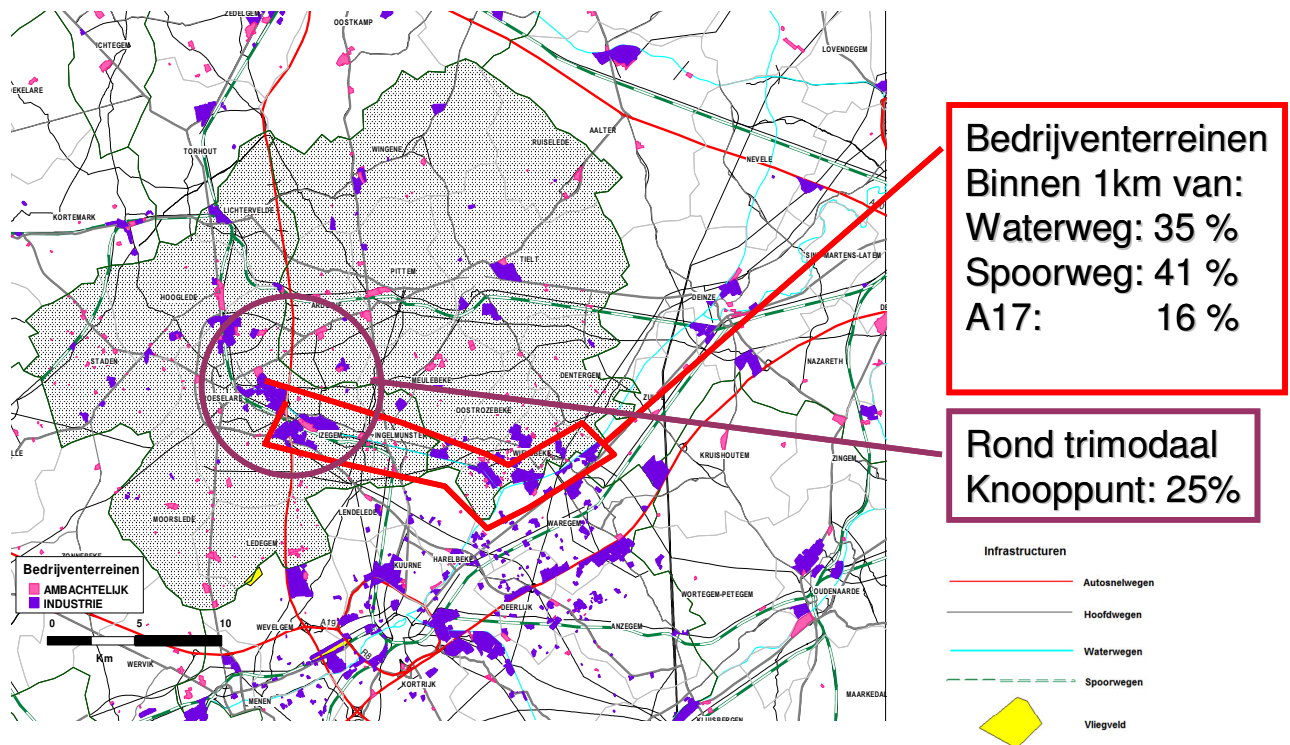
Figuur 42 toont voor deze regio naast de weginfrastructuur ook de spoor- en waterweginfrastructuur en de vliegvelden (Wevelgem). Tevens zijn de op het gewestplan bekende ambachtelijke terreinen in industriezones aangegeven.

Wat de **autosnelwegen** betreft doorkruist de A17 Midden-West-Vlaanderen bijna in het centrum, terwijl de E40, de E17 en de A19 niet door het gebied lopen. Dit laatste betekent niet dat in het noorden, het oosten en in het zuiden van het gebied de impact van deze ontsluiting niet positief is. Het betekent alleen dat de ontsluiting vanuit het gebied naar de hoofdinfrastructuren moet aanwezig zijn. Verder onderzoek in het kader van het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie (Cabus & Vanhaverbeke, 2004) bracht aan het licht dat de E40 as zeker in verhouding tot de E17 as op Vlaams niveau weinig voorstelt. Maar de E40 is wel van cruciaal belang voor de ontsluiting van het noorden van het gebied.

Wat de **spoorwegen** betreft, wordt het gebied noord-zuid en oost-west doorsneden door respectievelijk de verbinding Brugge-Kortrijk en (Brussel-)Gent-De Panne(-Duinkerke). Omwille van historische redenen valt de kruising van beide lijnen niet in Roeselare maar in Lichtervelde. Dit belet niet dat het centrum van Midden-West-Vlaanderen goed ontsloten is door de spoorweg, wat mogelijkheden inzake aan- en afvoer van goederen en afgewerkte producten impliceert.

Inzake **waterwegen** (zie ook Figuur 43) beschikt Roeselare over een unieke ontsluiting via het afleidingskanaal van Roeselare naar de Leie dat geschikt is voor 2000 ton. Vooral in noordelijke richting is het gabarriet tot in Gent (en verder) aanwezig. Ook Izegem, Ingelmunster, Oostrozebeke en Wielsbeke hebben dezelfde opportuniteit via de Leie. In zuidelijke richting is het via de Leie verbonden op het Noord-Franse en Waalse net, maar is het gabarriet kleiner (1350 tot plaatselijk 600 ton). De verdere verdieping van de Leie tot 1350 in Frankrijk biedt echter ook in deze richting nieuwe perspectieven.

Figuur 42: Infrastructuur met ruimtelijk-economisch belang – inzoom op Midden-West-Vlaanderen



Figuur 43: Bevaarbare waterwegen



Bron: AWZ

In combinatie met de aanwezige spoorweg kan er in Roeselare, Izegem en Ingelmunster gesproken worden van een infrastructuurbundel zoals die aanwezig is in de zone van het Albertkanaal, zij het dat het hier om een kleinere schaal gaat en dat de autosnelweg de bundel kruist (in Roeselare).

De configuratie van de concentratiezones van bedrijventerreinen in Midden-West-Vlaanderen, hangt, naast een historische context van het deelgebied, ongetwijfeld samen met de ligging van de ontsluitingsinfrastructuren zoals die hierboven beschreven zijn. Zo zien we dat meer dan 1/3^e van de bedrijventerreinen gelegen is binnen de kilometer van de bevaarbare waterwegen (hoofdzakelijk het Afleidingskanaal). Vooral de locatie van de bedrijventerreinen in Roeselare, Izegem en Wielsbeke hangt met deze infrastructuur samen.

Tabel 28: Ligging bedrijventerreinen ten opzichte van de belangrijke infrastructuren

Binnen 1 km van (%)			Binnen straal van 5 km rond infrastructuur knooppunt A17, kanaal en spoorweg (%)
Waterweg	Spoorweg	Autosnelweg	
35.0	41.2	16.0	24.9

Meer dan 40% van de bedrijventerreinen is binnen de kilometer van de spoorweg gelokaliseerd. Een groot deel daarvan (de zone van Roeselare tot Ingelmunster) valt samen met het Afleidingskanaal³⁷, wat dus een multimodale ontsluiting mogelijk maakt.

De autosnelwegen hebben duidelijk het kleinste bereik, met voor de A17 slechts 16% van de bedrijventerreinen die binnen de kilometer zijn gelegen. Dit is ten dele te verklaren door het feit dat de A-17 nog een vrij jonge infrastructuur is en dat de West-Vlaamse Intercommunale doelbewust deze infrastructuur niet gebruikt heeft in het verleden om nieuwe economische activiteiten te gebruiken in Midden-West-Vlaanderen.

Rond het tri-modale knooppunt in Roeselare is ongeveer 25% van de bedrijventerreinen gelokaliseerd.

Het feit dat veel terreinen in een subregio geconcentreerd zijn rond lijninfrastructuren wil nog niet zeggen dat er ook effectief gebruik van gemaakt wordt. Bedrijventerreinen gelegen langs de spoorweglijnen of de binnenvaart zijn dikwijls niet ontsloten op deze modi. De potentie is er wel maar de effectieve ontsluiting is maar in een beperkt aantal gevallen gerealiseerd. Accurate cijfers voor de ontsluiting van de bedrijven is er niet maar gesprekken met experts geven aan dat de meeste bedrijven die gelokaliseerd zijn op korte afstand van deze lijninfrastructuren alleen via de weg ontsloten zijn.

Anderzijds zijn de meeste bedrijven op korte afstand van autosnelwegen aangewezen op het wegverkeer en de automobilititeit. Zonder het belang van en de inspanningen voor betere ontsluiting via het spoor en de binnenvaart in twijfel te trekken, wordt vandaag nog steeds massaal gebruik gemaakt van het wegverkeer. Het toenemend aantal bedrijven en bedrijventerreinen in de concentratiezones vraagt om een aanpassing van de ontsluiting van deze terreinen op de nabijgelegen autosnelwegen. De aanleg van deze terreinen vraagt om een visie om het toenemend wegverkeer ook infrastructureel op te vangen met een betere ontsluiting naar de autosnelwegen. Hoe verder de terreinen gelegen zijn van de hoofdassen hoe duurder de infrastructurele inspanningen zijn. Er zijn dus vanuit economisch standpunt goede redenen om nieuwe terreinen te lokaliseren in de nabijheid van deze lijninfrastructuren.

³⁷ De ligging binnen de kilometer zegt natuurlijk nog niets over de effectieve toegankelijkheid.

2.4 Specifieke, infrastructuurgebonden vestigingsmilieus³⁸

Sommige bedrijven hebben nood aan specifieke vestigingsmilieus, zoals de nabijheid van zeehavens, luchthavens, HST of een hoogtechnologische omgeving zoals een universiteitsstad of de nabijheid van een gespecialiseerd onderzoekslabo.

Deze specifieke en kennisgebonden -infrastructuur zijn erg belangrijk voor het aantrekken van internationale bedrijven, het ontwikkelen of versterken van de economische concurrentiepositie en de uitbouw van de economische poorten.

Internationaal opererende bedrijven kiezen bij hun vestiging eerst tussen landen, dan op niveau van regio's om dan pas op niveau van de locatie zelf de afweging te maken. De mogelijkheid voor internationale verbindingen in de directe nabijheid is hierbij bepalend. Deze verbindingen zijn in de huidige netwerkeconomie en met het oog op de internationalisatie van de economie voor een deel van het bedrijfsleven van cruciaal belang. Specifieke werkmilieus met internationale betekenis zijn bijvoorbeeld zeehavens en omgeving, luchthavenomgeving, HST-stationsomgeving, binnenhavens (of laad- en loskades), of wetenschapsparken.

Via de rondvraag bij 5.500 bedrijven naar hun huisvestingsgedrag kunnen we ook nagaan hoe groot de geografische zone is waarin de impact van een specifieke ruimtelijk-economische structuur voelbaar is. We concentreren ons in deze sectie op de bedrijven die veel belang hechten aan een goede bereikbaarheid van zeehavens, luchthavens en waterwegen.

Figuur 44, Figuur 45 en Figuur 46 geven de zones weer waar de bedrijven meer dan proportioneel belang hechten aan de hierboven opgesomde ontsluitingsinfrastructuur. Deze gebieden zijn verkregen op basis van de antwoorden van de respondenten, waarbij het aandeel 'cruciaal' en 'belangrijk' voor het functioneren van het bedrijf in rekening werd gebracht.

In de kerngebieden vinden de bedrijven de bereikbaarheid via de specifieke vervoersmodus minstens 50% belangrijker dan in de rest van Vlaanderen. In de randzones is dat 10%. Zeker in de kerngebieden sluit de lokalisatie van nieuwe bedrijventerreinen die inspelen op de bereikbaarheid t.o.v. deze specifieke infrastructuren aan bij de bedrijfslogica.

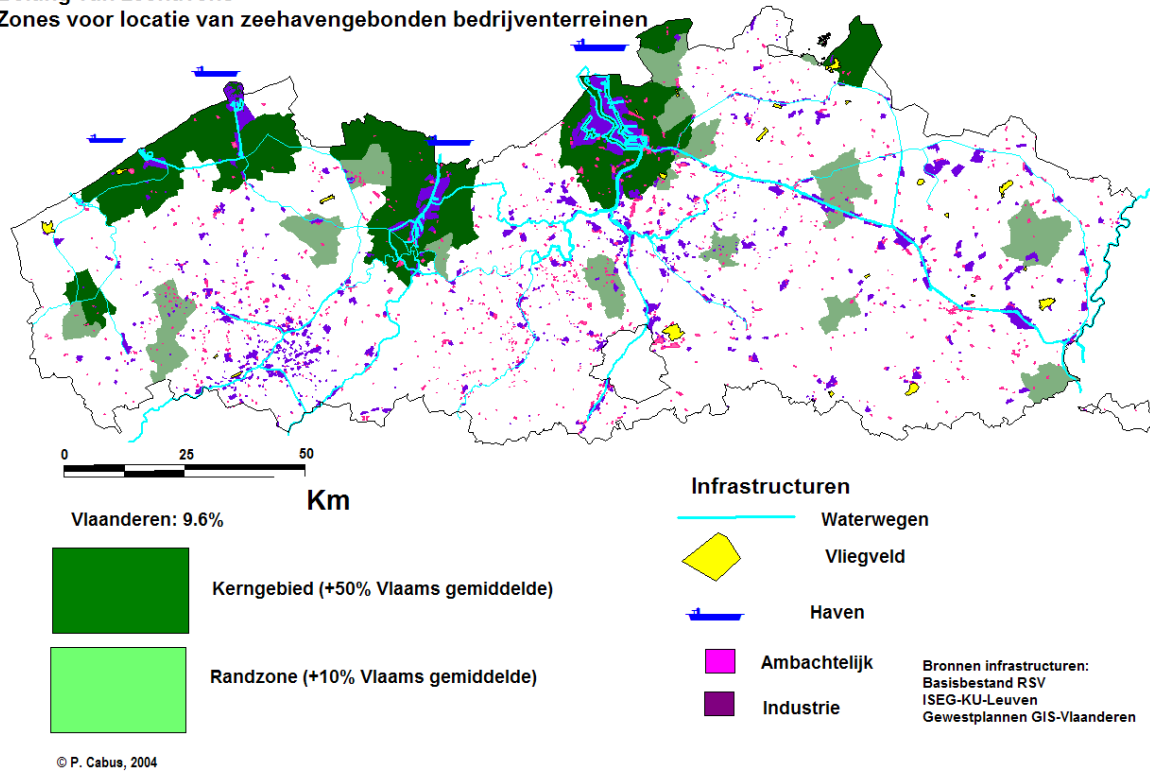
Figuur 44 geeft de zones weer voor de zeehavengebonden bedrijventerreinen. Zoals verwacht situeren die zich in de directe omgeving van de 4 zeehavenhavens in Vlaanderen. Figuur 45 geeft de locaties voor luchthavengebonden terreinen. In deze figuur valt de enorme impact van de luchthaven van Zaventem op. De regionale luchthavens hebben elk hun impactregio. Dit is duidelijk zichtbaar voor de luchthavens van Oostende en Deurne. Bierset heeft een impactzone die zich uitstrekt tot het zuidoostelijk punt van Limburg.

³⁸ Deze sectie is een licht gewijzigde versie van een niet gepubliceerde tekst van BCI (2004b).

Figuur 44: Zones voor zeehavengebonden bedrijventerreinen

Belang van zeehavens

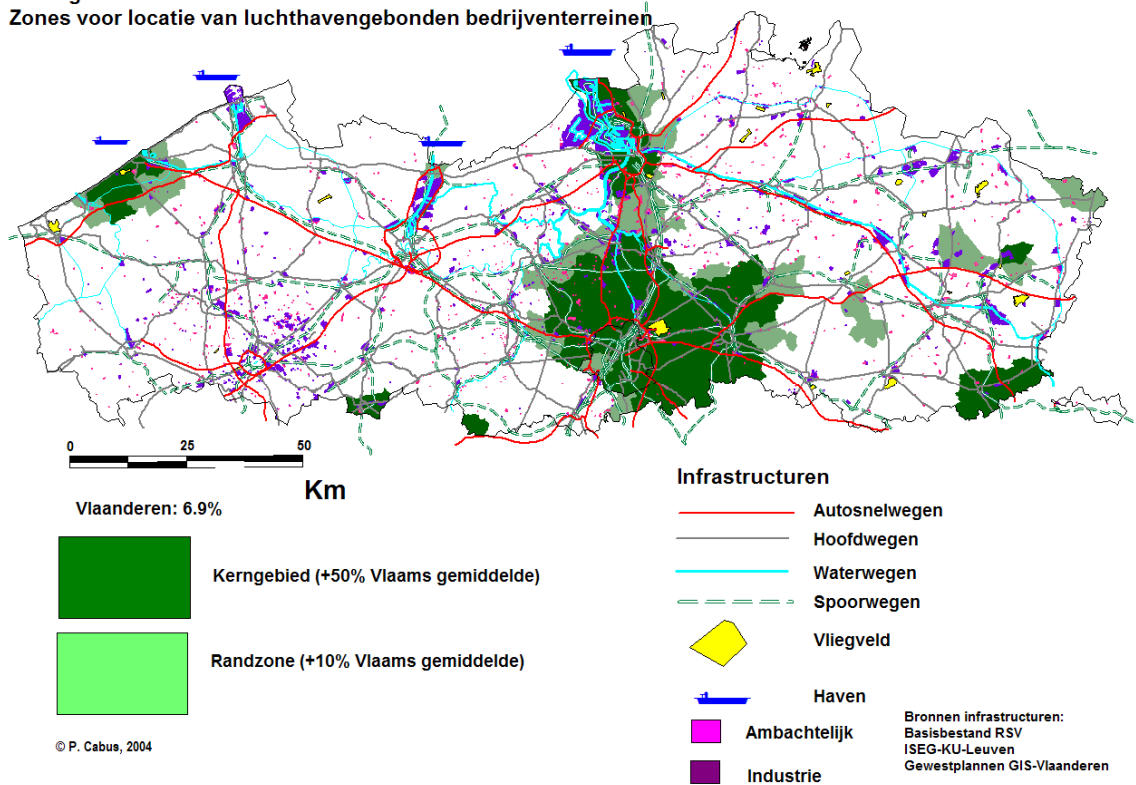
Zones voor locatie van zeehavengebonden bedrijventerreinen



Figuur 45: Zones voor luchthavengebonden terreinen

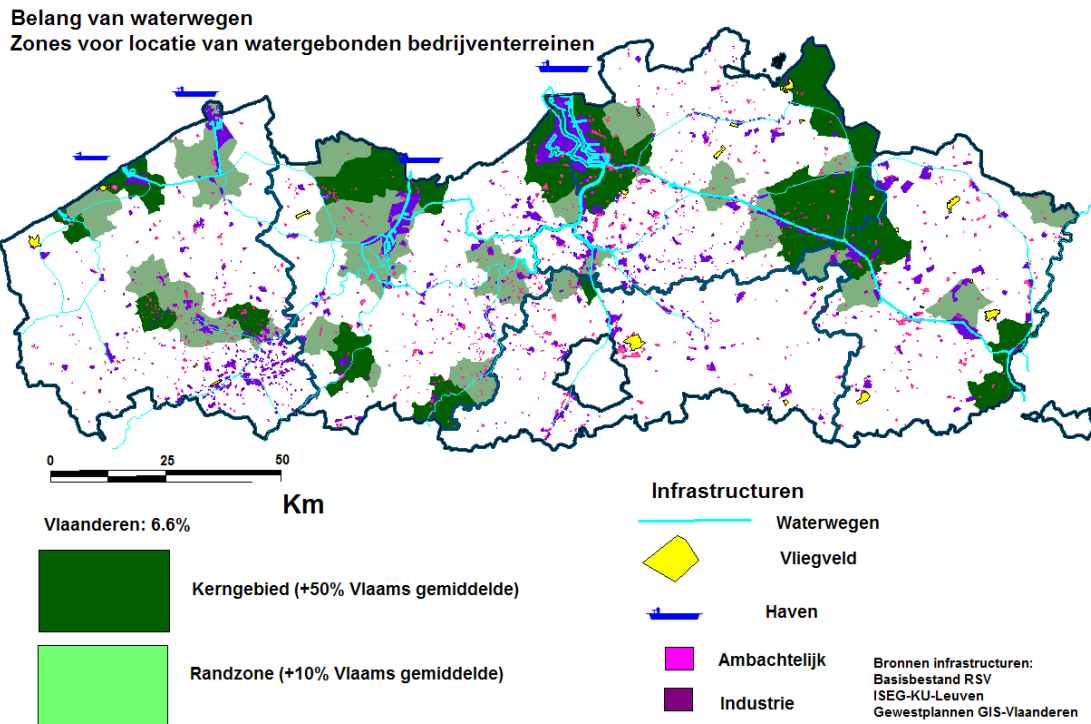
Belang van de luchthaven

Zones voor locatie van luchthavengebonden bedrijventerreinen



Figuur 46 geeft de gebieden weer waar volgens de respondenten de bereikbaarheid via de binnenvaart een belangrijke rol speelt. Ook hier zien we een direct verband tussen de ligging van de waterwegen en de havens en het belang ervan voor de bedrijven.

Figuur 46: Zones voor watergebonden bedrijventerreinen



Wat uit deze beperkte analyse ten opzichte van enkele specifieke (internationale) ontsluitingsinfrastructuren kan worden afgeleid is dat bedrijven zeer bewust omgaan met hun lokalisatie. Het is dan ook logisch dat een doordacht locatiebeleid voortvloeit uit deze ruimtelijk-economische inzichten.

3 Besluit

In dit deel hebben we een aantal belangrijke ruimtelijk-economische aandachtspunten verder belicht. Het betreft enerzijds het belang van kwalitatieve bedrijventerreinen en anderzijds de gewenste locaties voor bedrijventerreinen. Hiervoor werd beroep gedaan op de resultaten van een omvangrijke enquête over de vestigingsplaatseisen van de Vlaamse bedrijfsleiders.

Inzake de nood aan kwalitatieve bedrijventerreinen wordt vastgesteld dat in vergelijking met Vlaanderen het aandeel van de verouderde bedrijfslocaties beperkt is. Daarnaast is de omvang van de bedrijventerreinen die ook wel verouderd zijn, maar vooralsnog voldoen aan de verwachtingen van de er gevestigde bedrijven even groot als in Vlaanderen. Beide categorieën van terreinen vergen een noodzakelijke aandacht om ze opnieuw op niveau te brengen. Verouderde terreinen brengen een negatieve spiraal op gang en doen de vraag naar bijkomende ‘greenfields’ toenemen.

Wat de locatiefactoren betreft is het duidelijk dat automobilititeit en bereikbaarheid via de autosnelwegen ook in de toekomst heel belangrijk blijft. Uitgaande van de plaatsen waar bedrijven zich willen lokaliseren kunnen we verwachten dat het belang hiervan in de toekomst alleen maar zal toenemen.

De noodzaak van een goede bereikbaarheid heeft ook een invloed op de plaats waar bedrijven willen gelokaliseerd zijn ten opzichte van de stedelijke gebieden. Ruimtebehoevende bedrijven willen meer en meer een stek op goed bereikbare bedrijventerreinen aan de rand van een stedelijk gebied of dicht bij een autosnelweg los van een stedelijk gebied. Een andere tendens is dat bedrijven steeds meer weg willen uit verweven situaties. De tendens tot verhuis van verweven naar professionele locaties is een aanhoudende en niet te onderschatten trend waar het beleid rekening mee moet houden. Meestal betreft het hier een bedrijventerrein (zoals gezegd doorgaans op een goed bereikbare plaats buiten de stedelijke gebieden). Een specifieke groep zoekt een nieuwe stek op kantoorlocaties die meestal binnen een stedelijk gebied gesitueerd zijn.

Omdat de lijninfrastructuren zo'n belangrijke ruimtelijk structurerende rol spelen in het economisch ruimtegebruik zijn we ook dieper ingegaan op de zogenaamde verdichtingsgebieden. Dit zijn regio's gelegen aan lijninfrastructuren die belangrijke stedelijke centra met elkaar verbinden. Het belang van deze gebieden ligt in hun bovengemiddelde sterke groei van de tewerkstellingsdichtheid in ruimtebehoevende sectoren zoals de industrie, de bouw, TDL en groothandel.

Gelet op de gedetecteerde locatievoorkeuren moeten nieuwe professionele locaties voor bedrijven niet alleen in stedelijke gebieden gelegen zijn maar dient een ruimtelijk-economisch locatiebeleid ook in te zetten op goed geselecteerde locaties in de nabijheid van de lijninfrastructuren. Men kan dus niet langer denken vanuit de individuele knooppuntenlogica maar vanuit een bredere geografische context waarbij men steden in hun onderlinge samenhang (en connecties via lijninfrastructuren) bekijkt.

Uit het voorbeeld van Midden-West-Vlaanderen halen we het volgende. Ook in deze regio werken de lijninfrastructuren structurerend voor de lokale economie. Heel wat bedrijven zijn gelegen in de (directe) nabijheid van spoorwegen en kanalen. Toch wil dat niet zeggen dat de

meeste bedrijven gebruik maken van deze infrastructuur. De geconcentreerde lokalisatie van terreinen nabij deze modi scheidt evenwel mogelijkheden om via ontsluiting het gebruik ervan te verhogen.

In een laatste sectie zijn we ingegaan op specifieke, infrastructuurgebonden vestigingsmilieus voor bedrijven. Er werd aangetoond dat bedrijven zeer bewust omgaan met hun lokalisatie in de nabijheid van deze specifieke (internationale) infrastructuren. Er kunnen goedafgelijnde subregio's in de nabijheid van deze infrastructuur herkend worden. Dit laat toe dat het ruimtelijk-economisch beleid inzet op deze specifieke subregio's om alzo de internationale concurrentiepositie van Vlaanderen te verbeteren.

ALGEMEEN BESLUIT

De opdracht bestond uit vier onderdelen:

- 1) Behoefteraming over 15 jaar met ruimtevraag en –balans volgens SPRE-methode
- 2) Behoefteraming over 15 jaar op basis van de uitgiftemethode (WVI en Leiedal)
- 3) Synthese op basis van de twee methodes
- 4) Voorstellen over IJzeren Voorraad

Deze vierdelige opdracht werd aangepakt in eveneens vier delen.

Vooreerst werden in **deel 1 alle methodologische aspecten** samengebracht..

In deze methodologische sectie werd uiteengezet hoe de **ruimte­vraag werd berekend op basis van de SPRE-methode**. In essentie wordt de ruimte­vraag berekend op basis van de door IBM (2004) ontwikkelde Terrein­quotiënten-methode, waarin ruimte­gebruik per werknemer centraal staat. Belangrijk hierbij is dat die TQ samengaan met sector en bedrijfs­dimensie en dat ze evolueren in de tijd als gevolg van het steeds kapitaalsintensiever worden van de economie.

De ruimte­vraag wordt dan berekend op subregionaal niveau, vertrekkende van de ruimte­behoevende niet-verweven werk­gelegenheid op gemeentelijk niveau. De subregionale benadering impliceert dat de ruimte­vraag (en het aanbod) van de gemeente telkens ook wordt gepositioneerd in de economische regio van de gemeente. Dit wordt benaderd via het ruimtelijk voortschrijdend gemiddelde. Hierdoor is op ieder geografische niveau (gemeente, Resoc, provincie) bekend wat de eigen vraag (en het aanbod) is en wat de vraag is uit de economische regio van 15 km, los van beleidsmatige opties en lokalisatie­vereisten.

Vervolgens werd de **uitgiftemethode** onder de loep genomen. De methode van de historische uitgifte wordt in verschillende landen gehanteerd om de behoefte op korte termijn (3 tot 6 jaar) te kunnen inschatten. Deze analyse is gebaseerd op gegevens die ter beschikking gesteld werden door WVI en Leiedal. Beide intercommunales hebben een groot deel van de ontwikkeling van de bedrijventerreinen in de provincie in beheer. Toch zijn er ook nog andere ontwikkelaars actief, en zijn er ook bestemmingswijzigingen voor bedrijven los van terreinbeheerders, wat dus impliceert dat de cijfers van beide intercommunales niet de volledige uitgifte in de provincie dekken.

Tenslotte werd het principe van de **IJzeren Voorraad** verklaard. In de beleidsnota's van de bevoegde ministers wordt dit principe gehanteerd zowel voor de bouwrijpe als de uit te rusten bedrijventerreinen. Uiteindelijk is het doel van de IJzeren Voorraad dat de economie zonder al te grote fricties kan functioneren. Bovendien is er, uiteraard binnen de perken van de geografische spreiding van het beschikbare aanbod, een zekere vrijheid in locatie­keuze. Dit betekent dat er op elk ogenblik een zekere hoeveelheid beschikbare (bouwrijpe) terreinen voorradig moet zijn. In dit rapport worden argumenten aangedragen die aangeven dat er op ieder ogenblik op subregionaal niveau **een reserve van bouwrijpe en uit te rusten terreinen moet aanwezig zijn van telkens 3 jaar**.

Een voorraad van 3 jaar bouwrijpe terreinen is nodig vanuit 2 invalshoeken. Ten eerste is er daardoor voldoende keuze­vrijheid voor de bedrijven. Ten tweede duurt het ongeveer 3 jaar om van bestemde terreinen ook bouwrijpe terreinen te maken.

Een voorraad uit te rusten terreinen is nodig om de bouwrijpe reserves te kunnen aanvullen. Een voorraad van 3 jaar uit te rusten terreinen lijkt op het eerste gezicht te veel omdat het formele planproces slechts 1 jaar duurt. De praktijk leert evenwel dat een gemiddeld planproces vandaag 5 jaar duurt, waardoor 3 jaar uit te rusten reserves eigenlijk ook impliceert dat de planprocessen sneller tot resultaat zouden moeten leiden, omdat anders het omzetten van bestemde naar bouwrijpe terreinen zal vastlopen.

In deel 2 werd de vraag voor de periode 2007-2022 in beeld gebracht en werd deze vraag geconfronteerd met de uitgifte van de laatste 20 jaar.

Om deze vraagberekening te kaderen gebeurde er eerst een analyse van de situatie en de evolutie van de ruimtebehoevende en niet-ruimtebehoevende sectoren. Binnen de groep van de **ruimtebehoevende sectoren** in West-Vlaanderen is de industrie zeer belangrijk (48%). Op Resoc-niveau scoren Midden-West-Vlaanderen (62%), Zuid-West-Vlaanderen (55%) en de Westhoek (46%) hoger. In de Resoc Brugge en Oostende scoren de overige marktdiensten hoger. TDL haalt procentueel zijn hoogste score in de Resoc Oostende (22%). Banken en verzekeringen zijn gemiddeld minder dan in Vlaanderen aanwezig in de provincie.

Binnen de groep van de **niet-ruimtebehoevende sectoren** zijn de overheidsdiensten de grootste groep (83% in West-Vlaanderen), gevolgd door de Horeca (13%). In totaal maken zij ongeveer 1/3^e uit van de werkgelegenheid.

Bij de ruimtebehoevende sectoren is er een globale groei. Deze globale groei is het gevolg van een belangrijke daling bij de verwerkende industrie (-5% in West-Vlaanderen) en bij de TDL en communicatie (-9% in West-Vlaanderen) en een sterke groei bij de overige marktdiensten (+34% in West-Vlaanderen) en een groei bij de handelsdiensten (+22% in West-Vlaanderen).

Om de **standaard ruimtevraag** te berekenen werd een beroep gedaan op de werkgelegenheidsevolutie in verschillende ruimtevragende sectoren per gemeente in de periode 1993-2003. Omdat er zich in het tijdsvak 2001-2003 een economische crisis voordeed zal het hanteren van deze periode niet tot een overschatting van de ruimtevraag leiden. Overigens kan men vaststellen dat de werkgelegenheidsevolutie, behalve in Midden-West-Vlaanderen in alle Resoc-gebieden onder het Vlaamse gemiddelde scoort.

Voor geheel West-Vlaanderen is er een ruimtevraag van 1391 ha. Van de Resoc binnen West-Vlaanderen is Midden-West-Vlaanderen de grootste ruimtevrager (30%). Zuid-West-Vlaanderen volgt op de 2^e plaats (23%) en de Westhoek op de 3^e plaats (19%). De Resoc Brugge (16%) en Oostende (12%) volgen daarna.

Bijna 40% van de ruimtevraag wordt gegenereerd door de industrie, 24% door de diensten en 18% door het vervoer. Bouw (11%) en handel (7%) volgen daarop. Het grootste deel van de ruimtevraag situeert zich bij bedrijven in de dimensieklassen tussen 50 en 200 werknemers (respectievelijk 38% voor de klasse 5-49 en 35% voor de klasse 50-199 werknemers). In de dimensieklasse van 200 werknemers en meer wordt 25% van de ruimtevraag gegenereerd.

Indien we rekening houden met de vraag uit de economische regio van 15 km springt de totale vraag op niveau van de provincie op 1702 ha – dus 311 ha extra. De grootste vraag komt uit de omliggende industrie, maar ook de andere sectoren dragen hiertoe bij. Interessant

om op te wijzen is dat in die 311 ha ook de vraag uit de naburige gemeenten in Wallonië is opgenomen. In totaal gaat het om een vraag van 192 ha. Hiervan kan 114 ha toegewezen worden aan (vooral de zuidelijke grensgemeenten van) Zuid-West-Vlaanderen. 78 ha vraag kan aan de zuidelijke randgemeenten in de Westhoek (Ieper, Mesen, Wervik, Zonnebeke, Heuvelland) worden toegewezen.

De **IJzeren Voorraad** bouwrijpe en uit te rusten terreinen dient uit telkens 3 jaar vraag te bestaan. Dit betekent voor West-Vlaanderen telkens een constante voorraad **van twee maal 228 ha of samen 556 ha**.

De berekende jaarvraag 2007-2022 ligt in de grootteorde die kan verwacht worden op basis van de historische uitgifte. **De gemiddelde jaaruitgifte door WVI en Leiedal in de periode 1985-2005 bedroeg 78.4 ha. De berekende jaarvraag 07-22 bedraagt gemiddeld 93 ha.**

Een belangrijk gegeven is dat de SPRE-ruimte vraag betrekking heeft op de volledige ruimte vragende economie op bedrijventerreinen van de Resoc-gebieden en de provincie. De uitgifte van WVI en Leiedal hebben vanzelfsprekend alleen betrekking op de bedrijventerreinen in hun beheer. Dit betekent dat de uitgifte hoger ligt dan deze van WVI en Leiedal alleen.

De verschillen die optreden tussen de historische uitgifte en de berekende ruimte vraag op Resoc niveau hebben te maken met het gegeven dat de economie verandert en dat de historische uitgifte – zeker wat het belang van de verschillende sectoren betreft – daardoor tot andere verhoudingen komt dan de vooruitberekening die de waargenomen tendensen tussen 1993 en 2003 als uitgangspunt neemt. De conclusie is dat de toegepaste SPRE-methode tot een onderbouwde ruimte vraag leidt, zowel wat de omvang als wat de verwachte sectorale samenstelling betreft.

Op niveau van de IJzeren Voorraad is er op West-Vlaams niveau een tekort van 189 ha bouwrijpe terreinen en 161 ha aan uit te rusten terreinen (telkens netto). Als men in de provincie wenst te werken met een IJzeren Voorraad systeem zijn er belangrijke inspanningen nodig, met uitzondering van delen van het zuiden van de provincie en de stad Brugge en omgeving.

Inzake de ruimtebalans 2007-2022 zullen er op de meeste plaatsen in West-Vlaanderen belangrijke planinspanningen moeten gebeuren om de lange termijn vraag te kunnen invullen. **In geheel West-Vlaanderen dient in de periode 2007-2022 1903 ha te worden voorzien** (bruto). In deze oppervlakte zit tevens een noodzakelijke eindvoorraad van 2 x 3 jaar. Hierbij wordt reeds verondersteld dat de cijfers inzake vermarkting van de tijdelijk niet-realiseerbare reserves, namelijk 39%, ook daadwerkelijk worden gehaald. Deze cijfers werden gedetecteerd op basis van een tussentijds resultaat van het detailonderzoek door de POM-West-Vlaanderen inzake de beschikbaarheid van deze reserves.

Hetzelfde detailonderzoek inzake de beschikbaarheid van de reserves bij bedrijven leert dat slechts 7% opnieuw op de markt zou kunnen komen. Dit is heel wat minder dan in Vlaams-

Brabant, waar 39% opnieuw zou kunnen vermarkt worden. Daarom wordt uitgegaan van een voluntaristisch scenario waarbij een mobilisatie van 20% van de reserves bij bedrijven wordt gerealiseerd. Dit veronderstelt dat de bestaande instrumenten effectief worden ingezet en dat desgevallend nieuwe instrumenten worden ontwikkeld. Als dit lukt, kan 106 ha netto of 138 ha bruto in mindering gebracht worden van de ruimtebalans.

Via de reeds afgeronde RUP's (105 ha netto of 137 ha bruto) is al een deel van de ruimtebalans gerealiseerd. Door de RUP's waarvan het planproces bezig is of in voorbereiding is, zal een bijkomend deel van de ruimtebalans kunnen gerealiseerd worden (95 ha netto of 124 ha bruto).

Als alle scenario's worden vervuld, dan is reeds 393 ha netto, of 511 ha bruto van de ruimtebalans gerealiseerd. Blijft dan nog een inspanning van 1071 ha netto of 1392 ha bruto.

De impact van de goedgekeurde RUP's en de lokaliseerbare RUP's in voorbereiding brengt een verlichting van de planningsopdracht met zich mee. In de stad Kortrijk en omgeving kan men zelfs stellen dat er in principe geen bijkomende planinitiatieven voor bedrijventerreinen nodig zijn in de komende 15 jaar. Een aandachtspunt hierbij is wel de behoefte aan economische ruimte voor lokaal ondernemerschap. Op Resoc-niveau vertaalt zich dit ook in een relatief kleine opdracht, die dan vooral in het noordoosten van het Resoc-gebied is te lokaliseren. Globaal opent deze situatie perspectieven voor de ontwikkeling van een gedifferentieerd aanbod aan bedrijventerreinen.

Op andere plekken in West-Vlaanderen blijft een planinspanning nodig. Men zal met andere woorden in de toekomst nog behoorlijk wat planprocessen moeten opstarten om de lange termijn behoefte te kunnen invullen. Dit geldt zeker in de regio Veurne en in de regio Oostende. In dit licht zijn de inspanningen en de subregionale accenten ter realisatie van de zoekzones te bekijken.

Tenslotte worden **in deel 4** twee belangrijke ruimtelijk-economisch aandachtspunten verder belicht. Het betreft enerzijds het belang van kwalitatieve bedrijventerreinen en anderzijds de gewenste locaties voor bedrijventerreinen. Hiervoor werd beroep gedaan op de resultaten van een omvangrijke enquête over de vestigingsplaatsen van de Vlaamse bedrijfsleiders.

Inzake de nood aan kwalitatieve bedrijventerreinen wordt vastgesteld dat **in vergelijking met Vlaanderen het aandeel van de verouderde bedrijfslocaties beperkt is**. Daarnaast is de omvang van de bedrijventerreinen die ook wel verouderd zijn, maar voorsnog voldoen aan de verwachtingen van de er gevestigde bedrijven even groot als in Vlaanderen. Beide categorieën van terreinen vergen een noodzakelijke aandacht om ze opnieuw op niveau te brengen. Verouderde terreinen brengen een negatieve spiraal op gang en doen de vraag naar bijkomende 'greenfields' toenemen.

Wat de locatiefactoren betreft is het duidelijk **dat automobilititeit en bereikbaarheid via de autosnelwegen ook in de toekomst heel belangrijk blijft**. Uitgaande van de plaatsen waar bedrijven zich willen lokaliseren kunnen we verwachten dat het belang hiervan in de toekomst alleen maar zal toenemen.

De noodzaak van een goede bereikbaarheid heeft ook een invloed op de plaats waar bedrijven willen gelokaliseerd zijn ten opzichte van de stedelijke gebieden. Ruimtebehoevende bedrijven willen meer en meer een stek op goed bereikbare bedrijventerreinen aan de rand van een stedelijk gebied of dicht bij een autosnelweg los van een stedelijk gebied. Een andere tendens is **dat bedrijven steeds meer weg willen uit verweven situaties**. De tendens tot verhuis van verweven naar professionele locaties is een aanhoudende en niet te onderschatten trend waar het beleid rekening mee moet houden. Meestal betreft het hier een bedrijventerrein (zoals gezegd doorgaans op een goed bereikbare plaats buiten de stedelijke gebieden). Een specifieke groep zoekt een nieuwe stek op kantoorlocaties die meestal binnen een stedelijk gebied gesitueerd zijn.

Lijninfrastructuren spelen een belangrijke ruimtelijk structurerende rol. Gelet op de gedetecteerde locatievoorkeuren moeten nieuwe professionele locaties voor bedrijven niet alleen in stedelijke gebieden gelegen zijn maar dient **een ruimtelijk-economisch locatiebeleid ook in te zetten op goed geselecteerde locaties in de nabijheid van de lijninfrastructuren**. Men kan dus niet langer denken vanuit de individuele knooppuntenlogica maar vanuit een bredere geografische context waarbij men steden in hun onderlinge samenhang (en connecties via lijninfrastructuren) bekijkt.

Referenties

- BUCK CONSULTANTS INTERNATIONAL, 2004, Enquête uitgevoerd in het kader van de onderzoeksopdracht naar het ruimtelijk-economisch functioneren van stedelijke regio's en verdichtingsgebieden. In opdracht van het SPRE.
- Buck Consultants International, 2001, Schaarste aan grond: zoeken naar innovatieve oplossingen. Studie uitgevoerd in opdracht van het VEV
- Buck Consultants International, 1998b, Locatievoorkeur en ruimtegebruik van verhuisde bedrijven, Centraal Planbureau: Den Haag, 75 p.
- Cabus P. Vanhaverbeke W., 2006a, Ruimte om te ondernemen. Model voor implementatie van de IJzeren Voorraad en lange termijn behoefteeraming 2006-2021. In opdracht van VOKA.
- Cabus P. Vanhaverbeke W., 2006b, Ruimtelijk-economisch onderbouwde behoefteeraming van economische ruimte in Midden-West-Vlaanderen tot 2020. In opdracht van Resoc Midden-West-Vlaanderen
- Cabus P. Vanhaverbeke W., 2004, Ruimte en economie in Vlaanderen, Gent Academia Press, 408 p.
- Cabus P. Vanhaverbeke W., 2003, Ruimtelijk-economische dynamiek in Vlaanderen. Gent, Academia Press, 200 p.
- Centraal Planbureau (1999); Bedrijfloctiemonitor regionale verkenningen 2010-2020: in gesprek met de regio's,
- IBM (2004), Onderzoek naar de evolutie van de ruimtebehoefte voor niet verweefbare bedrijvigheid, In opdracht van het 'Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap Departement Leefmilieu en Infrastructuur Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen Afdeling Ruimtelijke Planning', 217 p.
- Leiedal, 2006, Jaarverslag 2005. Kortrijk, 147 p.
- Leiedal, 2006, Onderbouwingsnota Adviesvraag: analyse van de ruimtebehoefte
- Ministerie van Economische Zaken, 2004, Actieplan bedrijventerreinen. Samenwerken aan uitvoering. De Haag.
- Ministerie van Economische Zaken en VROM, 2002, "Verzameld werk", Rapport MDW-werkgroep Intensief Ruimtegebruik Bedrijventerreinen
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 2005, Strategisch Plan Haven Oostende, ONTWERP EINDRAPPORT.
- Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, 2003, Afbakening van het regionaal stedelijk gebied Oostende, ONTWERP
- Moerman F., 2004, Beleidsnota economie 2004-2009. Brussel.
- Olden, H., 2001, De behoefte aan bedrijventerreinen en stedelijke netwerken, in Boekema, F. en Kuijpers, E. eds., Stedelijke netwerken; theoretische en empirische reflecties, (Shaker Publishing, Maastricht), pp. 99-110.
- Roelandts B., 2006, Juridische implementatie – model ijzeren voorraad. Conceptnota. Studie in opdracht van VOKA.
- SERV, Agenda 2007, 2003, Aanbeveling over de betrokkenheid van de ruimtevragende beleidssectoren bij het tot stand komen van ruimtelijke visies, doelstellingen en plannen en de realisatie daarvan, 10 december 2003
- SERV en MiNa-Raad, 2004, Aanbeveling, Krachtlijnen voor de verdere ontwikkeling van de ruimtelijke structuurplanning in Vlaanderen. Naar een nieuw RSV in 2007: 14 juli 2004
- SERV, 2003, Sociaal-economisch rapport. Gent, Academia Press.
- Van Heelsbergen, K. en De Smidt, M., 1982, Kantoren, ruimtelijk gedrag en onzekerheid, Geografisch Tijdschrift, XVI, (3), 246-253.
- Van Mechelen D, 2004, Beleidsnota ruimtelijke ordening 2004-2009. Brussel
- VROM, 2001, Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening 2000 / 2020. "Ruimte maken, ruimte delen", Den Haag
- WES, Leiedal, WVI, 2004, Handleiding bij de ontwikkeling en het beheer van bedrijventerreinen
- WVI, 2006, Jaarverslag 2005. Brugge, 103 p.

Bijlage 1: Ruimtevrage (ha) 2007-2022, met en zonder correctie voor negatieve groei

Brugge	Zonder correctie						Met correctie (25%)					
	Indus- trie	Bouw	Handel	Vervoer	Diens- ten	Totaal	Indus- trie	Bouw	Handel	Vervoer	Diens- ten	Totaal
Beernem	16	0	0	2	0	18	16	0	0	2	0	18
Blankenberge	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Brugge	25	0	17	0	50	91	25	-3	17	-2	50	86
Damme	3	3	0	1	0	8	3	3	0	1	0	7
Jabbeke	0	5	0	5	4	14	-1	5	0	5	4	14
Oostkamp	0	7	2	13	13	34	-5	7	2	13	13	29
Torhout	0	0	1	4	9	14	-1	-1	1	4	9	12
Zedelgem	15	6	2	7	4	33	15	6	2	7	4	33
Zuienkerke	1	1	0	3	2	7	1	1	0	3	2	7
Knokke-Heist	3	0	4	0	7	14	3	-1	4	0	7	14
10 gemeenten Resoc	62	22	26	35	89	234	56	16	26	33	88	218
Oostende												
Bredene	1	0	0	0	5	6	1	0	0	0	5	6
Gistel	0	0	0	3	0	4	-1	0	0	3	0	3
Ichtegem	0	6	0	3	2	11	0	6	0	3	2	11
Middelkerke	2	2	2	5	0	10	2	2	2	5	-1	9
Oostende	96	0	5	22	0	123	96	0	5	22	0	123
Oudenburg	6	2	0	3	3	14	6	2	0	3	3	14
De Haan	4	0	0	1	0	5	4	0	0	1	0	5
7 gemeenten Resoc	109	10	8	36	10	173	108	9	8	36	9	170
Zuid-West-Vlaanderen												
Anzegem	0	0	1	9	1	11	-1	0	1	9	1	10
Avelgem	44	0	1	3	0	48	44	0	1	3	0	48
Deerlijk	0	8	2	2	13	25	-5	8	2	2	13	19
Harelbeke	0	13	1	0	2	16	-6	13	1	-1	2	10
Kortrijk	0	6	5	14	31	56	-10	6	5	14	31	46
Kuurne	26	0	2	0	10	37	26	0	2	-1	10	36
Lendelede	6	3	0	0	3	12	6	3	0	0	3	12
Menen	6	7	2	15	3	33	6	7	2	15	3	33
Waregem	0	7	3	15	15	41	-3	7	3	15	15	38
Wevelgem	0	7	9	26	0	41	-1	7	9	26	0	40
Zwevegem	0	5	0	10	4	19	-9	5	0	10	4	10
Spiere-Helkijn	6	1	0	7	2	16	6	1	0	7	2	16
12 gemeenten Resoc	87	56	25	101	85	354	53	55	25	99	85	318

Vervolg Bijlage 1: Ruimte vraag (ha) 2007-2022, met en zonder correctie voor negatieve groei

Zonder correctie							Met correctie (25%)					
Brugge	Indus- trie	Bouw	Handel	Vervoer	Diens- ten	Totaal	Indus- trie	Bouw	Handel	Vervoer	Diens- ten	Totaal
Midden-West-Vlaanderen												
Hooglede	8	5	0	0	6	19	8	5	0	0	6	19
Ingelmunster	0	11	2	1	1	16	-2	11	2	1	1	14
Izegem	0	12	3	13	16	43	-7	12	3	13	16	36
Ledegem	0	0	0	0	2	3	-1	0	0	0	2	1
Lichtervelde	4	3	1	0	5	13	4	3	1	0	5	13
Moorslede	0	0	0	10	2	12	-1	0	0	10	2	11
Roeselare	0	15	9	9	50	83	-4	15	9	9	50	78
Staden	19	2	0	0	3	25	19	2	0	0	3	25
<i>Arr. Roeselare</i>	31	48	16	34	85	214	16	47	15	33	85	197
Dentergem	2	0	0	0	0	3	2	0	0	0	0	3
Meulebeke	0	0	0	4	5	10	-1	0	0	4	5	9
Oostrozebeke	24	0	1	5	6	36	24	0	1	5	6	36
Pittem	2	2	1	2	0	7	2	2	1	2	0	7
Ruiselede	0	0	2	2	0	3	-2	0	2	2	0	1
Tielt	40	6	0	3	15	65	40	6	0	3	15	65
Wielsbeke	64	2	0	2	2	70	64	2	0	2	2	70
Wingene	0	1	1	1	0	4	-2	1	1	1	0	2
Ardoois	24	0	0	2	7	33	24	0	0	2	7	33
<i>Arr. Tielt</i>	155	11	6	21	36	230	151	11	6	21	36	225
17 gemeenten Resoc	187	59	22	55	121	444	167	58	22	54	121	422
Westhoek												
Diksmuide	0	8	3	2	0	12	-3	8	3	2	0	10
Houthulst	8	0	0	0	1	9	8	0	0	0	1	9
Koekelare	4	1	2	5	1	13	4	1	2	5	1	13
Kortemark	7	0	1	8	1	17	7	-1	1	8	1	16
Lo-reninge	3	0	0	0	1	5	3	0	0	0	1	5
<i>Arr. Diksmuide</i>	23	9	6	14	3	55	20	8	6	14	3	52
Ieper	26	0	7	4	17	54	26	0	7	4	17	54
Mesen	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
Poperinge	24	0	2	0	1	28	24	0	2	0	1	27
Wervik	0	0	0	6	0	6	-2	0	0	6	0	3
Zonnebeke	27	6	0	4	4	42	27	6	0	4	4	42
Heuvelland	14	0	0	2	1	17	14	0	0	2	1	17
Langemark- poelkapelle	15	0	0	1	6	22	15	0	0	1	6	22
Vleteren	0	0	0	3	0	3	0	0	0	3	0	2
<i>Arr. Ieper</i>	107	6	11	20	28	173	105	5	11	20	28	168
Alveringem	7	2	0	2	1	11	7	2	0	2	1	11
De Panne	0	1	2	1	4	8	0	1	2	1	4	8
Koksijde	0	0	3	3	3	9	0	-1	3	3	3	8
Nieuwpoort	0	0	1	3	0	5	0	0	1	3	0	4
Veurne	0	4	1	0	9	13	-1	4	1	0	9	12
<i>Arr. Veurne</i>	7	6	8	9	17	46	5	5	8	9	17	43
18 gemeenten Resoc	137	21	24	43	48	274	130	18	24	43	47	263

Bijlage 2: Ruimtebalans (ha) 2007-2022, op basis van de standaardvraag het huidig aanbod en de mobilisatie van de bedrijfsreserves

	Balans RESOC-gebieden en arrondissementen (INC. 39% TNR)	
		20% reductie reserves
	netto (ha)	netto ha
Brugge	-265	-248
Oostende	-206	-202
Zuid-West-Vlaanderen	-203	-162
<i>Arrondissement Roeselare</i>	<i>-180</i>	<i>-169</i>
<i>Arrondissement Tielt</i>	<i>-272</i>	<i>-257</i>
Midden West-Vlaanderen	-452	-426
<i>Arrondissement Diksmuide</i>	<i>-65</i>	<i>-61</i>
<i>Arrondissement Ieper</i>	<i>-214</i>	<i>-206</i>
<i>Arrondissement Veurne</i>	<i>-58</i>	<i>-54</i>
Westhoek	-337	-320
West-Vlaanderen	-1 464	-1 358

Bijlage 3: Ruimtebalans (ha) 2007-2022, op basis van de standaardvraag het huidig aanbod en de mobilisatie van de bedrijfsreserves en planprocessen

	Balans RESOC-gebieden en arrondissementen	
	Inclusief RUP	Inclusief RUP in voorbereiding
Brugge	-232	-198
Oostende	-202	-183
Zuid-West-Vlaanderen	-147	-86
<i>Arrondissement Roeselare</i>	<i>-154</i>	<i>-93</i>
<i>Arrondissement Tielt</i>	<i>-245</i>	<i>-245</i>
Midden West-Vlaanderen	-399	-337
<i>Arrondissement Diksmuide</i>	<i>-61</i>	<i>-50</i>
<i>Arrondissement Ieper</i>	<i>-206</i>	<i>-163</i>
<i>Arrondissement Veurne</i>	<i>-52</i>	<i>-52</i>
Westhoek	-319	-266
West-Vlaanderen	-1 299	-1 071

Bijlage 4: Staat bedrijfslocaties in West-Vlaanderen

Resoc		Kantoren	Bedrijventerrein	niet professioneel	Totaal	Kantoren	Bedrijventerrein	niet professioneel	Totaal
		Aandeel bedrijven				Aandeel werkgelegenheid			
Brugge	In orde	66.7	71.2	60.0	70.5	70.4	55.8	71.4	56.1
Brugge	Verouderd maar nog in orde	0.0	26.9	40.0	26.8	0.0	42.9	28.6	42.4
Brugge	Verouderd	33.3	1.9	0.0	2.7	29.6	1.3	0.0	1.5
Brugge	Totaal	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Oostende	In orde	100.0	64.7	0.0	65.7	100.0	71.5	0.0	71.7
Oostende	Verouderd maar nog in orde	0.0	35.3	0.0	34.3	0.0	28.5	0.0	28.3
Oostende	Verouderd	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Oostende	Totaal	100.0	100.0	0.0	100.0	100.0	100.0	0.0	100.0
Kortrijk	In orde	100.0	73.8	20.0	73.6	100.0	72.3	16.5	72.1
Kortrijk	Verouderd maar nog in orde	0.0	24.6	80.0	25.0	0.0	27.2	83.5	27.4
Kortrijk	Verouderd	0.0	1.6	0.0	1.4	0.0	0.5	0.0	0.5
Kortrijk	Totaal	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Midden-West-Vlaanderen	In orde	100.0	79.7	60.0	78.8	100.0	75.8	64.4	75.9
Midden-West-Vlaanderen	Verouderd maar nog in orde	0.0	18.2	30.0	18.6	0.0	23.1	22.7	22.6
Midden-West-Vlaanderen	Verouderd	0.0	2.1	10.0	2.6	0.0	1.1	12.9	1.4
Midden-West-Vlaanderen	Totaal	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Westhoek	In orde	100.0	72.5	50.0	73.3	100.0	67.2	41.2	83.5
Westhoek	Verouderd maar nog in orde	0.0	24.6	50.0	24.0	0.0	32.0	58.8	16.1
Westhoek	Verouderd	0.0	2.9	0.0	2.7	0.0	0.8	0.0	0.4
Westhoek	Totaal	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Vervolg Bijlage 4: Staat bedrijfslocaties in West-Vlaanderen

Resoc		Kantoren	Bedrijventerrein	niet professioneel	Totaal	Kantoren	Bedrijventerrein	niet professioneel	Totaal
		Aandeel bedrijven				Aandeel werkgelegenheid			
West-Vlaanderen	In orde	95.0	74.2	50.0	73.9	99.6	68.6	50.8	71.6
West-Vlaanderen	Verouderd	0.0	23.9	45.5	23.9	0.0	30.4	42.3	27.4
West-Vlaanderen	Verouderd maar nog in orde	5.0	1.9	4.5	2.1	0.4	0.9	6.8	1.0
West-Vlaanderen	Totaal	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Vlaanderen	In orde	77.0	74.5	57.3	74.1	86.8	69.3	51.6	70.8
Vlaanderen	Verouderd maar nog in orde	19.6	21.4	31.5	21.6	9.4	26.6	35.5	25.1
Vlaanderen	Verouderd	3.5	4.1	11.2	4.3	3.8	4.0	12.9	4.1
Vlaanderen	totaal	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Bron: Strategisch Plan Ruimtelijke Economie