

RUIMTEBALANS BEDRIJVENTERREINEN

WEST-VLAANDEREN

2015

september 2015

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding.....	3
2. Begrippen	4
3. Methodiek.....	6
4. Ruimtebalans bedrijventerreinen	7
5. Invulling bedrijventerreinen.....	8
6. Aanbod bedrijventerreinen.....	9
7. Bedrijventerreinen via RUP's in de pijplijn.....	11
8. Besluit.....	12

1. Inleiding

Deze studie onderzoekt hoeveel hectare bedrijventerreinen in West-Vlaanderen en haar RESOC-gebieden extra moet bestemd worden om aan de vraag voor de planperiode 2012-2022 te voldoen.

We wegen de vraag en het aanbod af en houden ook rekening met wat van de vraag al werd ingevuld de afgelopen jaren. Op die manier komen we tot een cijfer, de behoefte aan bedrijventerreinen die we zouden moeten bestemmen. We maken de berekening voor zowel West-Vlaanderen als voor haar RESOC-gebieden en kijken ook naar het toekomstig aanbod via RUP's die in de pijplijn zitten of bedrijventerreinen die als optie staan ingeschreven in GRS'en.

Omdat de data omtrent de vraag niet werd uitgesplitst naar verschillende kwalitatieve aspecten zoals type bedrijventerrein, kavelgrootte of typevoorschriften, kunnen we enkel een algemeen behoeftecijfer berekenen. De cijfers die we aldus verkrijgen, moeten daarom met de nodige omzichtigheid geïnterpreteerd worden. In de praktijk kan immers een nood worden vastgesteld, terwijl dat niet blijkt uit de cijfers.

Tot slot gaan we dieper in op een aantal kenmerken van het ingevulde aanbod, het beschikbare aanbod en het aanbod dat via RUP's in de pijplijn zit.

Deze studie wordt jaarlijks geactualiseerd met nieuwe aanbodcijfers en om de vijf jaar met nieuwe vraagcijfers. De voorbije jaren werd de methodologie verschillende malen bijgestuurd en werden nieuwe vormen van het aanbod opgenomen in de cijfers, waardoor het moeilijk is om de resultaten uit deze studie te vergelijken met die van vorige publicaties.

U kan deze studie ook raadplegen op de website van de POM West-Vlaanderen:
<http://pomwvl.be/ruimtemonitor>.

2. Begrippen

Vraag

De vraag naar bedrijventerreinen voor de planperiode 2012-2022 exclusief de bedrijventerreinen in zeehavengebied.

Invulling

De bedrijventerreinen die sinds 1 januari 2012 geregistreerd stonden als aanbod en daarna een bedrijfseconomische invulling kregen en daardoor uit het aanbod zijn verdwenen.

Aanbod

De bedrijventerreinen die planologisch bestemd zijn voor bedrijfseconomische activiteiten maar op vandaag geen invulling kennen. Terreinen bestemd voor horeca en kantoren zijn hierin niet opgenomen evenals terreinen die gelegen zijn in zeehavengebied. Strategische reserves van bedrijven zijn dan wel opgenomen in het aanbod voor zover het gaat om een niet-verantwoorde economische reserve¹.

Binnen het aanbod maken we een onderscheid naar:

- *Bouwrijp aanbod*
Bedrijventerreinen die onmiddellijk beschikbaar zijn voor invulling en te koop worden aangeboden.
- *Niet-bouwrijp aanbod*
Bedrijventerreinen die omwille van diverse redenen niet onmiddellijk beschikbaar zijn en daarom ook niet te koop worden aangeboden (voornamelijk omdat ze niet uitgerust zijn met infrastructuur maar ook door terugkoopprocedures, procedures voor de Raad van State, onteigening, ...).
- *Leegstand*
Bedrijventerreinen die beschikbaar zijn en waarop panden staan die opgenomen zijn in de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfspanden² of te huur/te koop worden aangeboden op immowebistes.

Behoefte

De bedrijventerreinen die na confrontatie tussen vraag en aanbod planologisch extra moeten bestemd worden om aan de vraag te kunnen voldoen, rekening houdende met het deel van de vraag dat al werd ingevuld.

Opties in GRS'en

De bedrijventerreinen die na aftrek van wat al werd bestemd nog als optie staan ingeschreven in de Gemeentelijke Ruimtelijke Structuurplannen en waarvoor gemeenten planinitiatieven kunnen nemen.

RUP's in de pijplijn

De bedrijventerreinen die ingetekend staan in gemeentelijke, provinciale en gewestelijke uitvoeringsplannen waarvan de procedure lopende is, maar die nog niet bestemd zijn.

Intercommunales

De (streek)intercommunales Leiedal en wvi.

¹ Een niet-verantwoorde economische reserve is een reserve waarvan de oppervlakte groter is dan de oppervlakte ingenomen door het bedrijf of waarvoor het bedrijf geen concrete plannen heeft om deze op middellange termijn economisch te valoriseren.

² Conform het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

Projectontwikkelaars

Private ontwikkelaars van bedrijventerreinen.

Andere

Eigenaars van bedrijventerreinen die geen intercommunale zijn, noch beschouwd kunnen worden als projectontwikkelaar zoals: kerkfabrieken, openbare besturen, particulieren, bedrijven, ...

3. Methodiek

Om de behoefte te berekenen hebben we de vraag en het aanbod ten opzichte van elkaar afgewogen en hebben we rekening gehouden met het deel van de vraag dat reeds werd ingevuld. De formule die we gebruikt hebben is de volgende:

$$BEHOEFTE = VRAAG - INVULLING - AANBOD$$

De vraagcijfers hebben we gehaald uit de studie van Cabus & Vanhaverbeke³ en hebben we opgesplitst per RESOC-gebied. We hebben ons daarvoor gebaseerd op hun respectievelijke aandelen in tewerkstelling en oppervlakte voor bedrijvigheid. De aanbodcijfers komen uit de Ruimtemonitor van de POM West-Vlaanderen. Deze databank houdt jaarlijks bij wat het aanbod is aan bedrijventerreinen in de provincie West-Vlaanderen. Ze gaat daarbij uit van verschillende bronnen waaronder de inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfspanden, immowebistes, de gemeenten en de intercommunales. De gegevens over de opties in de GRS'en en de RUP's die in de pijplijn zitten, zijn afkomstig van de dienst Ruimtelijke Planning van de Provincie West-Vlaanderen. Betreft de RUP's in de pijplijn, moeten we opmerken dat enkel de RUP's worden meegenomen waarvan de contouren van de terreinen bekend zijn. In werkelijkheid is de oppervlakte die ze innemen of zullen innemen groter dan wat in deze studie wordt vermeld.

Alle cijfers werden teruggebracht naar nettocijfers zodanig dat de resultaten met elkaar konden worden vergeleken. Daarvoor hebben we gebruikt gemaakt van de formule zoals die ook in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt toegepast:

$$NETTO = \frac{BRUTO}{1,2}$$

We hebben de cijfers in de studie ook telkens afgerond. Als gevolg daarvan kunnen de totalen verschillen.

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

4. Ruimtebalans bedrijventerreinen

In tabel 1 wordt de ruimtebalans opgemaakt voor West-Vlaanderen en de verschillende RESOC-gebieden. De vraag wordt afgewogen ten opzichte van het aanbod, en van die vraag wordt ook nog eens het aanbod afgetrokken dat sinds 2012 een bedrijfseconomische invulling kreeg. Het resultaat is de behoefte aan bedrijventerreinen die extra moet bestemd worden om aan de vraag te voldoen.

Een positief behoeftcijfer betekent dat er een tekort is aan bedrijventerreinen in het aanbod, terwijl een negatief cijfer aangeeft dat er een overschot is aan terreinen om aan de vraag tot 2022 te voldoen. In Midden-West-Vlaanderen is het aanbodoverschot het grootst (-118 ha). Daarna volgen Zuid-West-Vlaanderen (-75 ha) en Oostende (-65 ha). De Westhoek kent dan weer het kleinste overschot aan terreinen in het aanbod. Brugge is het enige RESOC-gebied met een positief behoeftcijfer en dus met een tekort aan bedrijventerreinen. Dat is volledig te wijten aan de vernietiging van de deel-RUP's De Spie en Blankenbergsesteenweg binnen de afbakening van het regionaal-stedelijk gebied Brugge waardoor 125 ha aan bedrijventerreinen uit het aanbod verdween.

Het aanbodoverschot in vier van de vijf RESOC-gebieden is uiteraard te wijten aan de grote volumes bedrijventerreinen die in hun aanbod zitten maar ook aan de mate waarin terreinen uit het aanbod een bedrijfseconomische invulling hebben gekregen en dus de vraag doen zakken. Zo staan Midden-West-Vlaanderen en Zuid-West-Vlaanderen samen in voor meer dan 60% van alle ingevulde terreinen in West-Vlaanderen. Ook de oppervlakte aan bedrijventerreinen die ze in hun aanbod hebben zitten, is bijzonder groot (respectievelijk 352 ha en 310 ha). Dat maakt dat hun behoefte tot de laagste behoort van de volledige provincie. De cijfers voor de Westhoek, Oostende en Brugge zijn van een totaal andere grootteorde en zijn slechts een fractie van die van Midden-West-Vlaanderen en Zuid-West-Vlaanderen.

Naast de cijfers die aangeven wat de situatie is op dit moment, moeten we ook rekening houden met de bedrijventerreinen die in de toekomst zullen bestemd worden en die momenteel in RUP's zitten waarvan de bestemmingsprocedure lopende is. Deze creëren een toekomstig aanbod. Uit tabel 1 blijkt dat alle RESOC-gebieden over bedrijventerreinen beschikken waarvan de procedure bezig is. De regionale verschillen zijn echter groot waarbij de Westhoek en Midden-West-Vlaanderen samen instaan voor driekwart van alle terreinen in de provincie die in procedure zijn of respectievelijk 80 ha en 66 ha. Ver daarna volgen Zuid-West-Vlaanderen (20 ha), Brugge (17 ha) en Oostende (9 ha).

De cijfers van de opties in GRS'en vertellen ons dan weer welke oppervlaktes aan lokale bedrijventerreinen gemeenten van plan zijn om aan te snijden. Ook die zijn te beschouwen als een 'toekomstig' aanbod hoewel niet zeker is of de gemeenten in kwestie dat effectief zullen doen. Uit de individuele cijfers blijkt dat sommige gemeenten opties over hebben terwijl andere al meer hebben bestemd dan wat oorspronkelijk stond ingeschreven. Maken we daarvan het saldo op RESOC-gebied niveau dan zien we positieve saldo's in Zuid-West-Vlaanderen (29 ha) en Oostende (8 ha) en negatieve saldo's in de andere RESOC-gebieden. Op het niveau van West-Vlaanderen is er een positief saldo van 5 ha.

Op basis van de cijfers van bedrijventerreinen in de pijplijn en de opties die ingeschreven staan in GRS'en, kunnen we concluderen dat het aanbodoverschot voor alle RESOC-gebieden verder zal toenemen. Met uitzondering van Brugge waar bijkomende initiatieven noodzakelijk zullen zijn om aan de vraag tot 2022 te kunnen voldoen.

Als we kijken naar de behoefte op korte termijn (tot aan 2017⁴) en we plaatsen die ten opzichte van het aanbod dat onmiddellijk beschikbaar is en dus bouwrijp is (zie tabel 3), dan stellen we vast dat alle RESOC-gebieden over voldoende bouwrijp aanbod beschikken om aan deze vraag te voldoen, met uitzondering van

⁴ Behoeftcijfer delen door twee.

Brugge en de Westhoek. De Westhoek heeft echter heel wat bedrijventerreinen in de pijplijn zitten waardoor bijkomende initiatieven niet nodig zijn, terwijl dat niet zo is in Brugge.

Nogmaals moeten we opmerken dat de conclusies over de behoeftes die hier worden vastgesteld, zich baseren op een kwantitatieve oefening en dat er met de kwalitatieve vraag (naar kavelgrootte, type bedrijventerreinen, ...) geen rekening wordt gehouden. In praktijk kan er dus een behoefte zijn terwijl die niet naar boven komt in de cijfers.

Tabel 1: Ruimtebalans van bedrijventerreinen (in ha), RESOC-gebieden West-Vlaanderen, 2015.

	Brugge	Midden- West-Vlaanderen	Oostende	Westhoek	Zuid- West-Vlaanderen	West-Vlaanderen
Vraag 2012 - 2022	124	287	67	145	304	927
Invulling 2012 - 2014	12	53	22	33	69	190
Aanbod	74	352	110	126	310	971
Behoefte 2022	38	-118	-65	-14	-75	-234
Opties in GRS'en	-11	-13	8	-7	29	5
RUP's in de pijplijn	17	66	9	80	20	192

Bron: Cabus & Vanhaverbeke (2007) & Ruimtemonitor, Verwerking: Afdeling DSA, POM West-Vlaanderen.

5. Invulling bedrijventerreinen

In tabel 2 splitsen we voor de periode 2012-2014 de cijfers van de invulling op per type bedrijventerrein en gaan we na hoe het met de verdeling zit per RESOC-gebied.

Het valt meteen op dat in de meeste RESOC-gebieden meer regionale dan lokale bedrijventerreinen een invulling hebben gekregen. Uitzondering is de Westhoek waar dubbel zoveel lokale als regionale bedrijventerreinen werden benut, maar waar wel een ruim pakket aan gemengde bedrijventerreinen werd ingevuld (12 ha).

De meeste regionale bedrijventerreinen werden in gebruik genomen in Zuid-West-Vlaanderen namelijk 50 ha of meer dan 40% van alle ingevulde regionale bedrijventerreinen in West-Vlaanderen. Op ruime afstand volgen Midden-West-Vlaanderen (35 ha) en Oostende (20 ha). Brugge en de Westhoek zijn de hekkensluiters met respectievelijk 8 en 7 ha.

Wanneer we kijken naar de invulling van lokale bedrijventerreinen dan stellen we vast dat Oostende amper 2 ha heeft benut, terwijl Midden-West-Vlaanderen en Zuid-West-Vlaanderen elk respectievelijk 18 ha en 17 ha hebben benut. De Westhoek staat met 15 ha op de derde plaats in West-Vlaanderen maar heeft relatief genomen het grootste aandeel lokale bedrijventerreinen in haar ingevuld aanbod zitten.

Op het niveau van West-Vlaanderen werd in totaal 190 ha van het aanbod sinds 2012 in gebruik genomen waarvan 56 ha lokale bedrijventerreinen, 120 ha regionale bedrijventerreinen en 14 ha gemengde bedrijventerreinen.

Tabel 2: Invulling van bedrijventerreinen (in ha) per type, RESOC-gebieden West-Vlaanderen, 2012 - 2014.

	Lokaal	Regionaal	Gemengd	TOTAAL
Brugge	5	8	0	12
Midden-West-Vlaanderen	18	35	0	53
Oostende	2	20	0	22
Westhoek	15	7	12	33
Zuid-West-Vlaanderen	17	50	2	69
West-Vlaanderen	56	120	14	190

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

6. Aanbod bedrijventerreinen

In de tabellen 3 tot en met 5 wordt het aanbod verder in detail bekeken. Het is de bedoeling om te zien welke type aanbod beschikbaar is en wie hiervan eigenaar is.

Tabel 3 toont het aanbod aan bedrijventerreinen voor de verschillende RESOC-gebieden per type bedrijventerrein en per type bebouwbaarheid. Als we kijken naar het **bouwwrijp aanbod** dan ligt het grootste deel daarvan in Midden-West-Vlaanderen, namelijk 126 ha of 40% van het bouwwrijpe aanbod in West-Vlaanderen. Zuid-West-Vlaanderen (84 ha) en Oostende (52 ha) volgen op enige afstand. De Westhoek (36 ha) en vooral Brugge (13 ha) tellen het kleinste aanbod aan bouwwrijpe terreinen. Het bouwwrijpe aanbod aan bedrijventerreinen bestaat voornamelijk uit regionale bedrijventerreinen. Verhoudingsgewijs zijn er drie keer zoveel regionale bouwwrijpe terreinen als lokale bouwwrijpe terreinen. Binnen het segment van lokale bouwwrijpe bedrijventerreinen valt op dat Midden-West-Vlaanderen meer dan de helft van al deze terreinen voor haar rekening neemt (43 ha).

Van het **niet-bouwwrijpe aanbod** aan bedrijventerreinen vinden we de meeste terreinen terug in Midden-West-Vlaanderen (174 ha) en Zuid-West-Vlaanderen (161 ha). Samen staan ze in voor twee derde van het West-Vlaamse totaal aan niet-bouwwrijpe terreinen. In de Westhoek, Brugge en Oostende is het niet-bouwwrijpe aanbod veel kleiner met respectievelijk 77 ha, 47 ha en 47 ha. Opnieuw bestaat het grootste deel van dit aanbod uit regionale bedrijventerreinen (349 ha). Van de lokale niet-bouwwrijpe bedrijventerreinen heeft Midden-West-Vlaanderen het grootste aandeel (58 ha).

Leegstand beslaat in totaal 154 ha en is vooral gesitueerd in Zuid-West-Vlaanderen (64 ha) en Midden-West-Vlaanderen (52 ha). De RESOC-gebieden Brugge, Westhoek en Oostende hebben met respectievelijk 13 ha, 13 ha en 12 ha een veel kleiner aanbod aan leegstaande bedrijventerreinen. Opgedeeld naar type bedrijventerrein, is het verschil in absolute cijfers tussen lokaal en regionaal relatief genomen veel kleiner dan bij het bouwwrijpe en niet-bouwwrijpe aanbod. Uitschieters in de cijfers zijn Midden-West-Vlaanderen met het grootste aanbod aan lokale leegstaande bedrijventerreinen (31 ha) en Zuid-West-Vlaanderen met het grootste aanbod aan regionale leegstaande bedrijventerreinen (39 ha).

Tabel 4 geeft het aantal hectare niet-bouwwrijp aanbod weer, uitgesplitst naar eigendomsstructuur en per type bedrijventerrein. In totaal gaat het in West-Vlaanderen om 506 ha aan niet-bouwwrijpe bedrijventerreinen, waarvan 237 ha in eigendom is van de intercommunales, 30 ha van projectontwikkelaars en 239 ha van 'andere' zoals kerkfabrieken, particulieren en bedrijven. Intercommunales hebben in alle RESOC-gebieden minstens een derde van alle niet-bouwwrijpe bedrijventerreinen in portefeuille zitten. Dat aandeel loopt zelfs op tot 61% en 71% in respectievelijk Brugge en de Westhoek. Elk type van eigenaars heeft dubbel zoveel regionale als lokale niet-bouwwrijpe bedrijventerreinen in handen.

Tabel 3: Aanbod aan bedrijventerreinen (in ha) naar bebouwbaarheid en per type, RESOC-gebieden West-Vlaanderen, 2015.

	Lokaal				Regionaal				Gemengd				Alle			
	Bouwrijp	Niet-bouwrijp	Leegstand	TOTAAL	Bouwrijp	Niet-bouwrijp	Leegstand	TOTAAL	Bouwrijp	Niet-bouwrijp	Leegstand	TOTAAL	Bouwrijp	Niet-bouwrijp	Leegstand	TOTAAL
Brugge	5	22	3	29	9	26	11	45	0	0	0	0	13	47	13	74
Midden-West-Vlaanderen	43	58	31	132	83	104	21	208	0	12	0	12	126	174	52	352
Oostende	6	11	3	20	45	36	9	90	0	0	0	0	52	47	12	110
Westhoek	14	30	5	49	15	47	8	70	7	0	0	7	36	77	13	126
Zuid-West-Vlaanderen	7	25	25	57	77	137	39	253	0	0	0	0	84	161	64	310
West-Vlaanderen	74	145	67	286	230	349	88	667	7	12	0	19	311	506	154	971

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

Tabel 4: Niet-bouwrijp aanbod aan bedrijventerreinen (in ha) naar eigendomsstructuur en per type, RESOC-gebieden West-Vlaanderen, 2015.

	Lokaal				Regionaal				Gemengd				Alle			
	Inter-communales	Project-ontwikkelaars	Andere	TOTAAL	Inter-communales	Project-ontwikkelaars	Andere	TOTAAL	Inter-communales	Project-ontwikkelaars	Andere	TOTAAL	Inter-communales	Project-ontwikkelaars	Andere	TOTAAL
Brugge	16	0	5	22	13	0	13	26	0	0	0	0	29	0	18	47
Midden-West-Vlaanderen	21	6	31	58	45	2	57	104	12	0	0	12	78	8	88	174
Oostende	0	1	10	11	16	14	5	36	0	0	0	0	16	15	16	47
Westhoek	21	0	9	30	34	0	13	47	0	0	0	0	55	0	22	77
Zuid-West-Vlaanderen	12	1	12	25	47	6	83	137	0	0	0	0	58	8	95	161
West-Vlaanderen	70	8	67	145	155	22	172	349	12	0	0	12	237	30	239	506

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

Tabel 5 analyseert het aanbod regionale bedrijventerreinen naar typevoorschriften. We stellen vast dat in alle RESOC-gebieden het typevoorschrift 'gemengd regionaal bedrijventerrein' het meest voorkomt, met de grootste oppervlaktes in Zuid-West-Vlaanderen (197 ha) en Midden-West-Vlaanderen (149 ha). Andere typevoorschriften die veel voorkomen zijn 'specifiek regionale bedrijventerreinen met watergebonden karakter' (38 ha), 'specifiek regionale bedrijventerreinen voor transport, distributie en logistiek' (29 ha) en 'bedrijventerreinen voor bestaande regionale bedrijven' (25 ha). De grootste diversiteit in typevoorschriften is terug te vinden in Midden- en Zuid-West-Vlaanderen.

Tabel 5: Aanbod aan regionale bedrijventerreinen (in ha) naar typevoorschriften (a), RESOC-gebieden West-Vlaanderen, 2015.

	Brugge	Midden- West-Vlaanderen	Oostende	Westhoek	Zuid- West-Vlaanderen	West-Vlaanderen
Andere	0	0	0	0	0	0
Bedrijventerrein voor bestaand regionaal bedrijf	0	18	0	0	7	25
Bedrijventerrein voor historisch gegroeid bedrijf	0	0	0	0	0	0
Dienstverleningsgebieden	0	0	0	0	0	0
Gebied voor autohandel	0	4	0	0	0	4
Gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven	9	0	12	0	0	21
Gemengd regionaal bedrijventerrein (b)	35	149	60	66	197	506
Gemengd stedelijk gebied	0	3	0	0	0	3
Regionale gemengde zone voor diensten en handel	0	0	0	0	5	5
Specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter	0	30	1	0	7	38
Specifiek regionaal bedrijventerrein voor afvalverwerking en -recyclage	0	5	0	0	0	5
Specifiek regionaal bedrijventerrein voor agro-industrie	0	0	0	0	0	0
Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kantoren	0	0	5	5	0	9
Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel	0	0	0	0	1	1
Specifiek regionaal bedrijventerrein voor luchthavengebonden bedrijven	0	0	13	0	2	15
Specifiek regionaal bedrijventerrein voor transport, distributie en logistiek	0	0	0	0	29	29
Specifiek regionaal bedrijventerrein voor wetenschapspark	0	0	0	0	7	7
TOTAAL	45	208	90	70	253	667

(a) Volgens de typevoorschriften voor gewestelijke RUP's, aangevuld met voorschriften uit het gewestplan en APA Roeselare

(b) Niet te verweven met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving

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

7. Bedrijventerreinen via RUP's in de pijplijn

In tabel 6 zien we het aantal hectare bedrijventerreinen die via RUP's in de pijplijn zitten, opgedeeld naar type bedrijventerrein.

Op het niveau van West-Vlaanderen stellen we vast dat er dubbel zoveel regionale als lokale bedrijventerreinen in de pijplijn zitten. De grootste oppervlakte regionale terreinen liggen in de Westhoek (65 ha) en Midden-West-Vlaanderen (53 ha). Brugge en Oostende hebben geen regionale bedrijventerreinen in de pijplijn zitten.

Alle RESOC-gebieden hebben lokale bedrijventerreinen in de pijplijn zitten. Brugge neemt daarvan de grootste oppervlakte (17 ha) voor haar rekening, op de voet gevolgd door de Westhoek (15 ha) en Midden-West-Vlaanderen (13 ha). Oostende en Zuid-West-Vlaanderen beschikken over de kleinste oppervlakte aan lokale bedrijventerreinen in de pijplijn, respectievelijk 9 ha en 4 ha.

Tabel 6: Bedrijventerreinen (in ha) in RUP's in de pijplijn per type, RESOC-gebieden West-Vlaanderen, 2015.

	Lokaal	Regionaal	Gemengd	TOTAAL
Brugge	17	0	0	17
Midden-West-Vlaanderen	13	53	0	66
Oostende	9	0	0	9
Westhoek	15	65	0	80
Zuid-West-Vlaanderen	4	16	0	20
West-Vlaanderen	59	133	0	192

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

8. Besluit

In deze studie werd onderzocht hoeveel hectare bedrijventerreinen in West-Vlaanderen en haar RESOC-gebieden extra bestemd moet worden om aan de vraag te voldoen voor de planperiode 2012-2022.

Uit de studie blijkt dat zowel op het niveau van de provincie West-Vlaanderen als van de individuele RESOC-gebieden er voldoende aanbod beschikbaar is om aan de te vraag te voldoen tot 2022. Enkel in RESOC-gebied Brugge is er een duidelijke behoefte en moeten er planinitiatieven worden genomen om de toekomstige vraag op te vangen.

De behoeftecijfers in deze studie houden geen rekening met de kwalitatieve vraag. In realiteit kan er een nood gedetecteerd worden, terwijl die niet zou blijken uit de cijfers van deze studie. De studieresultaten moeten daarom met de nodige omzichtigheid geïnterpreteerd worden.