

V L A A M S P A R L E M E N T



Zitting 2000-2001

8 mei 2001

HOORZITTING

**over de omschakeling van bestemde naar bouwrijpe bedrijventerreinen
in de economische knooppunten**

VERSLAG

**namens de Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening
uitgebracht door de heer Frans De Cock**

Samenstelling van de commissie :

Voorzitter : de heer Jacques Timmermans.

Vaste leden :

de heren N., Gerald Kindermans, Erik Matthijs, Jef Van Looy ;

de heer Jacques Devolder, mevrouw Dominique Guns, de heren Patrick Lachaert, Paul Wille ;

de heer Jean Geraerts, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Frans Wymeersch ;

de heren Jacques Timmermans, Bruno Tobback ;

mevrouw Isabel Vertriest ;

de heer Jos Bex.

Plaatsvervangers :

de heer Jos De Meyer, mevrouw Gisèle Gardeyn-Debever, mevrouw Maria Tyberghien-Vandenbussche, de heer Mark Van der Poorten ;

de heren Louis Bril, Marc Cordeel, mevrouw Anny De Maght-Aelbrecht, de heer Gilbert Van Baelen ;

mevrouw Niki De Gryze, de heren Julien Librecht, Jan Penris ;

de heren Jacky Maes, Jan Van Duppen ;

de heer Johan Malcorps ;

de heer Herman Lauwers.

INHOUD

	Blz.
I. INLEIDENDE UITEENZETTINGEN	4
I.1. Strategisch Plan Ruimtelijke Economie	4
I.2. Bouwrijpe bedrijventerreinen in Vlaanderen	6
II. VRAGEN EN OPMERKINGEN VAN DE LEDEN	11
BIJLAGEN	19

DAMES EN HEREN,

De Commissie voor Leefmilieu, Natuurbehoud en Ruimtelijke Ordening hield op donderdag 22 maart 2001 een hoorzitting over de studie “Omschakeling van bestemde naar bouwrijpe bedrijventerreinen in de economische knooppunten”, uitgevoerd in het kader van het Strategisch Plan voor Ruimtelijke Economie (SPRE). De leden van de Commissie voor Economie, Landbouw, Werkgelegenheid en Toerisme werden uitgenodigd de hoorzitting bij te wonen.

I. INLEIDENDE UITEENZETTINGEN

De heer Jacques Timmermans, voorzitter : Aan de orde is de hoorzitting over de studie “Omschakeling van bestemde naar bouwrijpe bedrijventerreinen in de economische knooppunten”, die uitgevoerd werd in het kader van het Strategisch Plan voor Ruimtelijke Economie (SPRE). We hadden over de organisatie van deze hoorzitting een afspraak gemaakt midden februari 2001, toen de studie pas verschenen was en de Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media er enige toelichting bij heeft gegeven.

De commissie verwelkomt de beide opdrachthouders en (mede)auteurs van deze studie, de heer Wim Vanhaverbeke verbonden aan de Technische Universiteit Eindhoven en de heer Peter Cabus van de Sociaal-Economische Raad Vlaanderen (SERV), die vandaag de studie zullen toelichten en vragen erover zullen beantwoorden.

I.1. Strategisch Plan Ruimtelijke Economie

De heer Peter Cabus, opdrachthouder SPRE : Alvorens de heer Vanhaverbeke concreet ingaat op de resultaten van de studie, wil ik even stilstaan bij het SPRE zelf en zijn betekenis.

– *Ruimtelijke economie*¹

Het SPRE heeft als hoofdbegrip de ruimtelijke economie, die de wederzijdse relaties bestudeert tussen ruimte en economie. Dit kan zowel worden bekeken vanuit de economische activiteit als vanuit de ruimtelijke kenmerken.

– *Ruimtelijke economie vanuit de economische activiteit*

¹ De tijdens de hoorzitting getoonde slides zijn als bijlage bij dit verslag opgenomen.

Bekeken vanuit de invalshoek van de economische activiteit, is het evident dat de lokalisatie van de economische activiteit een duidelijk onderdeel van de ruimtelijke economie is. Uiteraard is er ook de impact van deze activiteit op de ruimte, van lokaal niveau tot mondiaal niveau. Een voorbeeld van lokale impact is de inname van ruimte, van oppervlakte door bedrijven in functie van hun vestiging. Er is natuurlijk ook de studie over ruimtelijke verschillen tussen diverse deelregio's : dat kan op wereldvlak worden bekeken, maar ook op Vlaams niveau. Denken we immers maar aan de Antwerpse haven, de regio Midden-Limburg met Ford-Genk als belangrijke motor, en de regio Kortrijk, met textiel als belangrijke motor. Het gaat ook over de pendel- en vervoersstromen als gevolg van de lokalisatie van het werken en de lokalisatie van het wonen, en de vervoersstromen die ontstaan als gevolg van het produceren van een goed en het afvoeren van het afgewerkte product. Ook gaat het over de ruimtelijke organisatie van bedrijven. Denken we maar aan het feit dat bedrijven vandaag toenemend zaken uitbesteden en zich toespitsen op hun kerntaken. Als gevolg daarvan ontstaan netwerken in de ruimte, zoals bijvoorbeeld toeleveringsnetwerken. Een lokaal toeleveringsnetwerk is bijvoorbeeld het netwerk rond Ford-Genk. We moeten echter tegelijkertijd vaststellen dat die toeleveringswerking allesbehalve lokaal is, maar zeker op Europese schaal moet worden bekeken.

Een ander aspect is de strategie van de onderneming die zich eveneens op verschillende geografische schaalniveaus afspeelt. Zo heeft bijvoorbeeld de beslissing van Toyota, einde 1997, om een productie-eenheid te vestigen in het noorden van Frankrijk (Valenciennes) ten eerste een mondiale component. De beslissing is een onderdeel van een mondiale strategie van het Toyota-concern en noopt de andere constructeurs ongetwijfeld tot het bijsturen van de eigen mondiale strategie. De beslissing heeft ten tweede een Europese dimensie, vermits op dat niveau de mondiale strategie concreet zal vertaald worden in termen van productie-volumes, afzetmarkten, De beslissing heeft verder een grensoverschrijdende 'regionale' component bijvoorbeeld op het niveau van de organisatie van de toelevering. Tenslotte heeft de beslissing tevens een concrete 'lokale' component, door de vestiging zelf, de beïnvloeding van de arbeidsmarkt, de zich wijzigende inkomensverdeling, enzovoort. Ook zal bijvoorbeeld de mondiale strategie van Ford door de overname van Volvo een weerslag hebben op de Vlaamse ruimte. Wat die weerslag is, bijvoorbeeld inzake toeleveringsnetwerken of de verschuiving van productie-eenheden, weten we niet, maar dat er gevolgen zullen zijn is een zeker-

heid. Dit alles kan worden bestudeerd vanuit de economische invalshoek.

– *Ruimtelijke economie vanuit de ruimtelijke kenmerken*

Dan is er de ruimtelijke invalshoek. Hier gaat het niet alleen over de fysieke kenmerken van de ruimte – het aanbod en de kwaliteit ervan – maar ook over de sociaal-culturele kenmerken ervan. Ik verwijs bijvoorbeeld naar een studie van Kris Deschouwer die enkele maanden geleden werd gepubliceerd en vorige week nog in 'De Standaard' werd besproken. Daaruit bleek dat ook de sociaal-culturele kenmerken van een bepaalde regio hun impact kunnen hebben op het economische functioneren ervan, en regionale verschillen qua economische prestaties kunnen verklaren. De sociaal-culturele attitude kan ook een verklaring inhouden.

Met aanbod en kwaliteit van ruimte bedoelen we in de eerste plaats de behoefte aan bedrijventerreinen, de ligging van bedrijven ten opzichte van havens of luchthavens, en de bereikbaarheid van een productie-entiteit ten opzichte van autosnelwegen, water- of spoorwegen. Er zijn ook de verschillen tussen het stedelijke en het landelijke gebied.

De sociaal-culturele kenmerken zijn bijvoorbeeld ondernemerschap of het ontbreken ervan, en het aanwezig zijn van kennisinfrastructuur, zoals bijvoorbeeld hogescholen en universiteiten en hun relatie met ondernemingen. Ook is er de ondersteunende overheidsinfrastructuur : in de literatuur heeft men het over 'institutional thickness'. Dat zijn onderliggende overheidsnetwerken – een gewestelijke ontwikkelingsmaatschappij (GOM), een administratie en dergelijke – die gericht zijn op het economische weefsel.

– *Situatie van de ruimtelijke economie in Vlaanderen*

Hoe zit het nu met de ruimtelijke economie in Vlaanderen ? De minister zal het me misschien kwalijk nemen dat ik dit zeg, maar we concluderen dat er geen Vlaams ruimtelijk-economisch beleid was. Er zijn natuurlijk deelaspecten, zoals streekplatforms, maar er was zeker geen globaal ruimtelijk-economisch beleidskader. We hebben het dan over de situatie vóór de totstandkoming van het Strategisch Plan. Sindsdien proberen we daaraan te verhelpen. Er was al evenmin een systematische ruimtelijk-economische beleidsvoorbereiding. Vraagstukken terzake werden ad hoc aangepakt. Zo veroorzaakte het opstarten van het Ruimtelijk

Structuurplan Vlaanderen (RSV) moeilijkheden in de economische sector : men had moeite om gedegegen voorbereide stukken aan te brengen. Het was ook geen traditie in deze sector om ernstig na te denken over economie, laat staan over ruimtelijke economie. Het probleem situeerde zich niet alleen bij externe vragen, maar ook bij interne : de afbakening van ontwikkelingszones, de invulling van programma's, structuurfondsregio's. Dit werd telkens zeer ad hoc aangepakt. Eens de vraag beantwoord, raketten men het dossier pas opnieuw op wanneer de Europese Commissie erop wees dat het volgende jaar de status van ontwikkelingszone of structuurfondsregio zou vervallen. Er was dus weinig actieve inbreng vanwege de economie, vanuit de – wellicht historisch gegroeide – attitude van 'wij vragen en zij zullen wel draaien'. Die houding is nu grondig veranderd, omdat sectoren die wel werk maken van visievorming een aanzienlijke en terechte impact krijgen op het beleid. Denken we maar aan milieu, maar ook – sinds een tiental jaren – aan ruimtelijke ordening en aan mobiliteit. De milieusector is sinds het begin van de jaren tachtig gestart met het ernstig voorbereiden van zowel het beleid als inhoudelijke rapporten : denken we maar aan het tweejaarlijkse MIRA-rapport, dat een gedegegen en wetenschappelijk rapport is, maar tegelijk goed geïntegreerd is in de milieu-administratie.

– *Doel en werkwijze van het SPRE*

Het doel van het SPRE is het opbouwen van een onafhankelijke, wetenschappelijk onderbouwde ruimtelijk-economische competentie. We zitten hier weliswaar aan dezelfde tafel als de minister en we zijn er trots op dat we deze taak mogen uitvoeren, maar we werken wel degelijk onafhankelijk.

Een tweede aspect is dat we niet in het ijle willen werken maar een zo groot mogelijke maatschappelijke en beleidsrelevantie willen creëren. We doen dit zowel door middel van diepgaand onderzoek als door de aanpak van urgente problemen. Bij het opstarten van het SPRE werden bepaalde zaken als urgent omschreven. We willen ook inspelen op een in het regeringsakkoord aangekondigde herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Tenslotte, en zeker niet als onbelangrijk aspect, is dat het SPRE na de afloop van het project blijft bestaan in een meer permanente structuur.

Bij de werkwijze is een stuurgroep betrokken, die de grote lijnen goedkeurt. In de stuurgroep zijn de belangrijkste actoren vertegenwoordigd, zowel op het vlak van ruimtelijke ordening als op het vlak van economie, zowel vanuit het beleid als vanuit de administratie, de opdrachthouders en experts. De

verschillende onderwerpen worden dan verder begeleid door thematische werkgroepen. Zo is er bijvoorbeeld een thematische werkgroep rond zonevreemde bedrijven en rond bedrijventerreinen en komt er één rond de economische hoofdstructuur. De problemen worden op een wetenschappelijke wijze in een open geest besproken. Daarna wordt een rapport opgesteld waarvoor wij, als opdrachtgevers, verantwoordelijk zijn. We streven geen consensus na. Het is nadien mogelijk om kritiek te geven. De verschillende werkgroepleden hoeven zich dus niet te vereenzelvigen met het eindproduct. Het product is een wetenschappelijk onderbouwde discussienota : deze is dus niet te nemen of te laten.

De projectduur is vier jaar. We streven zeker een open communicatie na.

– *Verschillende onderzoeksprojecten*

Het eerste afgewerkt project is het urgentieproject inzake de omschakeling van bestemde naar bouwrijpe bedrijventerreinen in de economische knooppunten. Er zijn ook een heel aantal lopende onderzoeken. Een aantal doen we zelf, andere worden uitbesteed aan gespecialiseerde studiebureaus. We zijn zelf verantwoordelijk voor het onderzoek over de economische en ruimtelijke betekenis van zonevreemde bedrijven en het onderzoek naar de ruimtelijk-economische hoofdstructuur van Vlaanderen.

De onderzoeken die zijn uitbesteed zullen op vrij korte termijn – vóór de zomervakantie van 2001 – resultaten opleveren. Het eerste handelt over het vooronderzoek naar de ruimtelijk-economische positionering van de informatie- en communicatie-technologie in Vlaanderen. Met het tweede vooronderzoek trachten we een methodologie te ontwikkelen die toelaat op een onderbouwde en op nieuw bruikbare manier behoefteramingen te maken inzake bedrijventerreinen, wat een belangrijk onderzoek is. Het doel is de methode scherp te stellen en te kijken welke gebreken er zijn vooral op het niveau van gegevens. Een derde onderzoek houdt verband met het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten. We willen nagaan hoe we dat instrument – en de databank ervan – kunnen aanwenden om hergebruik van de sites mogelijk te maken. In het laatste onderzoek zullen we trachten na te gaan waarom buitenlandse bedrijven die willen investeren in Europa, en Vlaanderen op de checklist hebben staan, op een bepaald moment beslissen niet in Vlaanderen te investeren.

– *Onderzoeksvelden*

Ik sta even stil bij de onderzoeksvelden (afbeelding blz. 27). In totaal zijn er 30 dergelijke velden gedefinieerd. Het is onmogelijk om op 4 jaar met de drie opdrachtgevers alles te realiseren, zelfs indien we zaken uitbesteden. Er zijn drie grote terreinen : ruimtelijk-economische structuur, ruimtelijke-economische dynamiek en ruimte voor ondernemen.

We willen die aspecten invullen. We schenken aandacht aan het hoofdstuk 'data', 'analyse', 'visievorming' en 'rapportering'. Daar houdt onze opdracht op. De laatste twee vakken (beleid en instrumenten) vallen onder de verantwoordelijkheid van de minister.

I.2. Bouwrijpe bedrijventerreinen in Vlaanderen

– *Doel en onderwerp van de studie*

De heer Wim Vanhaverbeke, opdrachtgever SPRE : Wanneer we het hebben over de ijzeren voorraad aan bedrijventerreinen praten we over een klein deel van de problematiek van de bedrijventerreinen.

Er was één urgent probleem, namelijk de vraag of bouwrijpe terreinen effectief zo schaars zijn als men vaak beweert. Op het niveau van gans Vlaanderen bestaat daar nog geen enkele fundamentele studie over, wel deelstudies op provinciaal niveau of op het niveau van het streekplatform. Minister Van Mechelen heeft ons de opdracht gegeven de zaak te onderzoeken en op korte termijn een antwoord te geven. De vraag die moest onderzocht worden is of de klacht van de bedrijven over een tekort aan terreinen gegrond is, en, indien ja, waar de problemen zich situeren, hoe ernstig de nood is en hoe het beleid hieraan kan verhelpen ?

– *Analyse*

Bij een aantal mensen bestaat er een begripsverwarring. Ik zal in het kort uitleggen waarmee we bezig zijn. De planningstermijn van het RSV gaat van 1994 tot 2007 (afbeelding blz. 30). Men heeft de mogelijkheid om een behoefteraming inzake de vraag naar bedrijventerreinen voor 15 jaar op te stellen. Men komt dan tot de traditioneel vooropgestelde ruimtevraag of behoefteraming van 6.000 hectare effectief te realiseren en 4.000 hectare in reserve te houden. Hoewel dit niet de vraag is die we in deze studie proberen te beantwoorden, zal ik een ruimtevraag van 6.000 ha en van 10.000 ha als twee hypotheses in de analyses opnemen.

Veel mensen interpreteren de huidige studie op een verkeerde wijze. Wat wij doen is nagaan of er op 1 januari 2000 voldoende 'ijzeren voorraad' is in de verschillende Vlaamse subregio's om tijdens de volgende drie tot vijf jaar een economische ontwikkeling en de inplanting van bedrijven op de verschillende industrieterreinen mogelijk te maken. We onderzoeken de bestaande reserves aan bouwrijpe bedrijventerreinen om na te gaan of een economische ontwikkeling gedurende de volgende jaren mogelijk is.

Ik spreek me dus niet uit over de mogelijke situatie in 2007. Indien men dit wil onderzoeken, dient men over een goede methode te beschikken om de behoefteraming in te vullen. Wij beschikken hier niet over. Het RSV heeft zich aan een dergelijke raming gewaagd. Aangezien er toen geen enkele steun uit economische middens is gekomen om dit op een gesofisticeerde manier te doen, heb ik alle respect voor die poging. De behoefteraming in het RSV is evenwel niet gesofisticeerd genoeg om er een ernstige planning op te baseren. Aangezien we hiermee nog even moeten wachten, willen we ons voorlopig niet wagen aan een behoefteraming.

– *Criteria van het onderzoek*

De basis van deze studie is de vraag of de ijzeren voorraad aan terreinen op een bepaald tijdstip groot genoeg is. We hanteren hierbij zeer stringente normen. We willen namelijk aantonen dat er zelfs met de meest strikte normen een tekort aan bedrijventerreinen is.

Aangezien er met een aantal elementen die de situatie nog verergeren geen rekening wordt gehouden, geven onze resultaten eigenlijk een onderschatting van de reële situatie. Bovendien volgen we zoveel mogelijk de planning, de elementen en de criteria van het RSV. We willen de basisveronderstellingen van het RSV niet bekritisieren. We nemen deze veronderstellingen over en we werken met quasi-dezelfde normen.

– *Economische knooppunten*

Aangezien het RSV de economische knooppunten als ontwikkelingspolen selecteert, houden we enkel rekening met de bedrijventerreinen binnen de economische knooppunten. Een ernstige economische ontwikkeling is, althans voor industriële terreinen, niet mogelijk in de buitengebieden. We houden evenmin rekening met de KMO-zones. De resultaten van deze studie betreffen enkel de grote industriële terreinen.

We gaan uit van een vraag van 6.000 hectare op 15 jaar. Vaak wordt in dit verband rekening gehouden met 10.000 hectare. Aangezien we hier ons onderzoek komen voorstellen, zal ik vandaag zowel de resultaten voor 6.000 hectare als voor 10.000 hectare presenteren.

We hebben geen rekening gehouden met het onderscheid tussen specifieke en algemene bedrijventerreinen. De meeste bedrijven kunnen op een aantal specifieke bedrijventerreinen niet terecht omdat ze niet voldoen aan de criteria. Aangezien we deze terreinen in onze studie hebben samengevoegd, geven onze resultaten een rooskleuriger beeld dan men in de realiteit kan vinden. We nemen gewoon aan dat elk bedrijf op elk terrein kan worden gelokaliseerd.

We houden tevens rekening met een bouwrijpe voorraad van vijf jaar, zoals ook gebeurt in de meeste buitenlandse wetenschappelijke studies. Men gaat meestal uit van een tekort van drie jaar. Voor de voorraad hebben we ook drie jaar genomen. Om de twee extremen in onze studie op te nemen, hebben we voor de periode van vijf jaar wel 10.000 hectare genomen. Dit betekent dat men drie jaar voorraad heeft voor een vraag van 6.000 hectare en vijf jaar voorraad voor een vraag van 10.000 hectare. Het eerste is dus een minimaal scenario, het tweede een maximaal scenario.

– *Categorieën van economische knooppunten*

We zullen de twee basisscenario's even schetsen. In het gehanteerde schema staat de bouwrijpe grond op de horizontale as en de bestemde grond op de verticale as (zie afbeelding in bijlage bij dit verslag, blz. 33). Dit maakt het mogelijk om categorieën op te stellen.

Indien het saldo van het beschikbaar aanbod in een economisch knooppunt positief is, komt het rechts van de nul percent lijn te liggen. Wat de negatieve saldi betreft, maak ik een onderscheid tussen een tekort van minder dan 50 percent en een tekort van meer dan 50 percent van het vereiste aanbod. Het is de bedoeling om de acute van de minder acute gevallen te onderscheiden. Wat de bestemde grond betreft, hebben we een oppervlakte van 10 hectare genomen. Een verfijning van de methode zou in dit geval niet veel verschil maken.

Van de 102 economische knooppunten zijn er 20 (categorie 4) en 43 (categorie 1) met acute tekorten. Nog eens 7 (categorie 5 en 2) economische knooppunten hebben kleinere tekorten. Slechts 32 (categorie 6 en 3) economische knooppunten be-

schikken over voldoende bouwrijpe grond. In totaal beschikken 12 economische knooppunten over voldoende bouwrijpe gronden en bestemde gronden. Dit betekent dat ongeveer 10 percent van de knooppunten over voldoende bouwrijpe gronden en bestemde gronden beschikt. De klacht van veel bedrijfsleiders over het gebrek aan bouwrijpe grond is dus terecht.

We beschikken over een methode om de oppervlakte van 10 hectare te verfijnen. Indien we een andere methode hanteren, verschuiven een aantal economische knooppunten naar een andere categorie. Hoewel er dan een lichte verbetering optreedt, blijft de situatie in de meerderheid van de economische knooppunten dramatisch.

We willen geen beleidsconclusies trekken op basis van de economische knooppunten. Niemand is geïnteresseerd in een gelijktijdig aanbod aan bouwrijpe gronden in alle economische knooppunten. Het volstaat voor de bedrijven dat een aantal bedrijventerreinen binnen een straal van 20 tot 40 kilometer over bouwrijpe gronden beschikken. Meer hebben de bedrijven niet nodig.

Na deze analyse per economisch knooppunt zullen we nu een analyse maken van de ruimere regio's, want op de analyse per economisch knooppunt kan men geen beleid baseren. Grafisch gezien strekt de probleemzone zich uit van de Antwerpse Kempen, langs Antwerpen en Mechelen, naar het zuiden van Oost-Vlaanderen en West-Vlaanderen. Men kan uit dit vrij complexe beeld relatief weinig afleiden. Het is niet zo moeilijk om een eenvoudiger beeld van de situatie te schetsen. Het beleid dient zich op dit eenvoudiger beeld te concentreren.

– Deficit- en surpluszones

We hebben een methode uitgetoetst waarbij we de positieve en de negatieve saldi aggregeren. We tellen de gegevens voor alle bedrijventerreinen in een straal van 10 kilometer van een centraal punt integraal op, bijvoorbeeld van Brugge (zie kaart blz. 35). Vervolgens doen we hetzelfde op degressieve wijze voor de gegevens van de bedrijventerreinen tot op 20 en tot op 30 kilometer van dit centrale punt. Dit betekent dat de impact van de saldi gradueel verminderd. Zo is bijvoorbeeld wat in Kortrijk gebeurt, van geen belang meer voor Brugge. Hetzelfde geldt voor andere streken. Zo krijgen we overlappingen, want in veel gevallen liggen de economische knooppunten dicht bij elkaar. Het geheel geeft echter wel een duidelijk beeld.

We hebben verschillende scenario's. We hebben de saldi, uitgedrukt in absolute aantallen hectare, verdeeld in categorieën (zie kaart blz. 36). Ze gelden weliswaar alleen voor de volgende jaren (ijzeren voorraad), en niet voor de behoeftenraming voor de periode van 2000 tot 2007. In het Limburgse is er een zone met een surplus, met daaromheen een zone waar het surplus minder uitgesproken is. Ook in het noorden van West-Vlaanderen is er een surplus. Er loopt een 'deficitaire' zone van de Antwerpse Kempen tot in Zuid en Midden West-Vlaanderen. Het grootste deficit heeft betrekking op de regio in en rond Antwerpen. Dat is niet verwonderlijk, omdat dat een grote economische regio is.

Als we die saldi omzetten in percenten van het vereiste aanbod, dan blijkt dat vooral kleinere economische knooppunten donker kleuren (kaart blz. 37). Voor het beleid is echter het eerste beeld, namelijk dat van het absolute aantal hectare, relevanter.

We hebben een vergelijkbaar beeld gemaakt van bestemde maar nog uit te rusten industrieterreinen. Die voorraad aan terreinen vormt een reserve waaruit bouwrijpe terreinen kunnen verkregen worden wanneer er een deficit ontstaat in de regio. In Limburg blijkt dat er voldoende bestemde gronden zijn, evenals in een groot stuk van West-Vlaanderen en Oost-Vlaanderen. Vooral de grootstedelijke gebieden hebben echter problemen. Daar zullen dus op korte termijn gronden als industrieterreinen bestemd moeten worden. Deze kaart staat nog niet in de vernoemde studie.

Voor een vergelijking kijken we terug naar de bouwrijpe terreinen. Als we uitgaan van 10.000 hectare in plaats van 6.000, en van 5 jaar voorraad in plaats van 3 jaar, zoals vanuit economisch oogpunt eigenlijk zou moeten, dan zien we dat er alleen nog in Limburg voldoende bouwrijpe terreinen zijn. Tussen die twee scenario's kan een afweging gemaakt worden. Wie liever een minimale 'ijzeren voorraad' aan bouwrijpe terreinen wil, kan uitgaan van de oefening met 6.000 hectare. Wie vooral een ruime marge wil voor de verdere economische ontwikkeling kan uitgaan van het scenario met 10.000 ha.

Voor heel Vlaanderen hebben we in het scenario met 6.000 hectare 4 hectare bouwrijpe grond tekort. We hebben binnen dit scenario nog 1.200 hectare bestemde gronden, maar er zijn regio's, zoals Antwerpen en Brussel, met een deficit. In het scenario met 10.000 hectare is er voor de bouwrijpe

terreinen een tekort van 1.400 hectare en zijn er nog slechts 184 hectare bestemde gronden over.

De behoefte­raming voor de periode 2000-2007 is zeer rudimentair, en daarom niet vatbaar voor publicatie. Toch geven we hier deze resultaten om ze te vergelijken met deze voor de 'ijzeren voorraad' (zie afbeelding blz. 40). Tegen 2007 zouden we in gans Vlaanderen – uitgaande van het scenario met 6.000 hectare – 2.360 hectare bouwrijpe terreinen tekort hebben. Er is, onder dezelfde vooronderstellingen, nog een klein overschot van 193 hectare bestemde grond, maar er zijn natuurlijk regio's met een beduidend deficit. In het scenario met 10.000 hectare moeten nog 4.400 hectare bouwrijp gemaakt worden, en 1.900 hectare bestemd worden tegen 2007.

We zien in elk scenario een groot verschil tussen het acute gebrek aan bouwrijpe terreinen en het relatief positieve, milde klimaat inzake bestemde terreinen, met uitzondering dan van de middenstreek Antwerpen-Brussel. Er zijn heel wat bestemde terreinen die niet bouwrijp gemaakt kunnen worden omdat er iets mis loopt tijdens het realisatieproces. Ik kom daar straks op terug.

Het probleem dat we nog niet kunnen werken met een goed onderbouwde behoefte­raming tussen 1994 en 2007, heeft te maken met het feit dat we de evolutie tussen 1994 en 2000 eerst moeten uitklaren. Pas als we deze evolutie kennen, kunnen we inschatten wat er nog moet gebeuren tot 2007 om de taakstellingen van het RSV na te komen.

De methode die gebruikt is voor de behoefte­raming voor het RSV, is allesbehalve gesofisticeerd genoeg om ernstige berekeningen te maken. We hebben het nu zelf ook gedaan, maar we zijn er niet gelukkig mee en we willen dat nu nog verfijnen.

– *Overzicht per provincie*

Ik geef u kort de overzichten per provincie (afbeelding blz. 41). U ziet de ijzeren voorraad voor 2000 en de behoefte­raming voor de periode 2000- 2007.

De saldi zijn uitgesplitst per provincie. Limburg heeft voldoende bouwrijpe en bestemde grond in het eerste scenario, maar in het scenario met de ijzeren voorraad zien we ook in de hypothese met 6.000 hectare een tekort. Ook in Limburg zullen dus nieuwe bedrijventerreinen bouwrijp gemaakt moeten worden.

In 2007 zullen slechts twee economische knooppunten voldoende bouwrijpe gronden hebben. Dat zijn Opglabbeek en Maasmechelen. Dus ook gans Limburg deelt in de klappen. In de hypothese met 10.000 hectare is heel Vlaanderen rood gekleurd. Er is dus in heel Vlaanderen nood aan bouwrijpe terreinen.

Met de bestemde terreinen ligt het enigszins anders. In de hypothese met 6.000 hectare zijn er een aantal knooppunten met een positief saldo : Balen, Meerhout, Mol, Tienen ; verder Ieper en Nieuwpoort ; in het midden van Oost-Vlaanderen Zottegem, Wetteren, Zele, Eeklo, Deinze, Gent, Nazareth en Lokeren, en heel Limburg met uitzondering van Hamont-Achel. De situatie van de bestemde terreinen is dus relatief positief in de provincie Limburg. In de hypothese met 10.000 hectare is dat wat minder. Er vallen een aantal economische knooppunten weg.

– *Samenvatting van de resultaten*

Samengevat is er een vrij positieve situatie voor de bestemde terreinen, met uitzondering van het midden van het land, maar is de situatie voor de bouwrijpe terreinen veel acuter. Daarmee ben ik dan aan het einde gekomen van de analyse van de cijfers.

– *Oplossingen voor de toekomst*

De vraag is dan : wat nu ? We kunnen een aantal zaken opsplitsen. Inzake de nieuw te realiseren reeds bestemde terreinen kunnen we met ad-hoc maatregelen op bepaalde zaken inhaken. Binnen dat kader hebben de GOM's in samenwerking met de Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen (AROHM) 56 knelpuntterreinen uitgezocht. Voor die gevallen zal aan een deblokkering worden gewerkt.

Er zijn immers nogal wat problemen bij de realisatie van bedrijventerreinen : bijvoorbeeld bestemde terreinen die paars gekleurd zijn, en dus eigenlijk als bedrijventerrein moeten kunnen worden gerealiseerd, worden om tal van redenen niet bouwrijp gemaakt. Daardoor ontstaat een soort vertragingseffect tussen bestemming en realisatie. Ik hoop dat de administraties en het kabinet er werk van maken om die 56 knelpunten beleidsmatig te onderzoeken. Dat is een eerste aandachtspunt.

Structureel gezien moeten we een beleidsgeïnduceerd tekort aan bedrijventerreinen in de toekomst zeker vermijden. Dat is dus een tweede aandachts-

punt : hoe kunnen we vermijden dat dergelijke rode zones in de toekomst nog ontstaan ?

Een ander gegeven zijn de onaangewende bestaande terreinen in eigendom. Het aanbod aan bouwrijpe terreinen kan men ook vergroten door onaangewende percelen in eigendom opnieuw op de markt te brengen. De vraag is echter over hoeveel percelen het precies gaat. Alleen voor Vlaams-Brabant hebben we daar min of meer een idee van. Ook in dit verband moet de gegevensinzameling dus professioneler worden aangepakt. We weten wel dat er in het Antwerpse en in het Brusselse heel wat onaangewende (percelen op) bedrijventerreinen in privé-eigendom zijn.

De strategische reserves van bedrijven zijn natuurlijk ook onaangewende gronden. Mijns inziens kan men de bedrijven aansporen die aan te wenden of te verkopen. Men moet daar wel heel voorzichtig mee zijn. Een bedrijf moet immers een strategische reserve hebben om te kunnen groeien.

– *Bestaande terreinen in eigendom*

We gaan even verder in op de bestaande terreinen in eigendom. Als men pleit voor zuinig ruimtegebruik, moet men immers werk maken van dergelijke zaken. Zoals gezegd, bestaan er in Vlaanderen relatief weinig gegevens die op maat gesneden zijn van de mensen die met ruimtelijke economie bezig zijn. De regering zou in dat verband zeker een incentive moeten geven om dat soort gegevens te verzamelen.

Ook vanuit het perspectief van de ruimtelijke ordening is het interessant om een bedrijf wat extra ruimte te geven als strategische reserve. Als een bedrijf moet herlokalisieren, vraagt het immers doorgaans automatisch drie keer zoveel ruimte aan. Het is dus beter om het bedrijf toe te laten zich ter plaatse te ontwikkelen.

Persoonlijk ben ik niet zo'n grote voorstander van onteigeningen. Dat creëert immers rechtsonzekerheid. Ik sta niet per se negatief tegenover het idee van progressieve belastingen die kunnen worden geheven als bedrijven bepaalde stukken grond lange tijd onaangewend laten liggen. Op termijn kan zo'n progressieve belasting in de tijd soelaas brengen. Economie en ruimtelijke ordening kunnen daar elkaar vinden. Wegens het repressieve karakter van zulke belastingen blijft het voor mij echter wel een tweedekleuzeoplossing. Andere oplossingen kunnen meer aangewezen zijn. Bij verkoop van percelen kan men wel allerhande bouwver-

plichtingen inbouwen. Dat is heel belangrijk. Dit kan uiteraard gebeuren in overleg met het bedrijf.

Speculatieve aankopen door privé-bedrijven komen vooral voor in het midden van Vlaanderen. De vraag is wat men daaraan doet.

Op korte termijn kan men gronden op de markt krijgen door de huidige eigenaars een eenmalige bonus te geven als de gronden vermarkt en gerealiseerd worden binnen een bepaalde termijn. Het kan dan gaan om een periode van zes maanden tot een jaar. Dit moet men natuurlijk koppelen aan een in de tijd progressieve belasting op onaangewende gronden.

Simultaan bij nieuw uit te geven gronden aan privé-bedrijven moet men clausules inzake publiek-private samenwerking inbouwen, waardoor op een systematische manier wordt opgelegd dat de realisatie binnen een bepaalde periode voltooid moet zijn. De privé-bedrijven zullen daar zeker in mee willen gaan.

– *Korte termijn / lange termijn*

Ik zet nog even alles op een rijtje. Op korte termijn moeten we ad hoc zoeken naar bijkomende bouwrijpe gronden. Op langere termijn moeten we zoeken naar een systematisch aanbod van bouwrijpe terreinen.

Ik kom nog even terug op die 56 knelpuntterreinen. Wat zijn daar de knelpunten ? Het aansnijden van bestemde terreinen is soms niet mogelijk, zelfs al zijn die paars ingekleurd in de gewestplannen. Daarnaast is er bij realisatie van een bedrijventerein nood aan een leidende of sturende instantie. Het probleem is immers dat er vier of vijf verschillende instanties bij de zaak betrokken zijn. Die lopen elkaar voortdurend voor de voeten.

De realisatie van terreinen moet mogelijk zijn zonder dat Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS), Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) of Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) enzovoort voltooid zijn. Dat geldt uiteraard niet voor alle bedrijventerreinen, voor sommige terreinen waarover er consensus bestaat moet dat wel mogelijk zijn. Daarnaast is het ook belangrijk dat er bij realisatie een erkenning is van de leidende instantie.

Voor de reeds gerealiseerde bedrijventerreinen is er vooral het probleem van de onaangewende percelen in eigendom. Een eenmalige bonus om die versneld op de markt te brengen is mogelijk, maar

dan wel gekoppeld aan een bouwverplichting en aan een in de tijd progressieve belasting.

– *Bedrijventerreinenthematiek*

Er zullen natuurlijk altijd nieuwe bestemde terreinen uitgegeven worden. Verkoop aan privé-instanties moet mogelijk blijven maar dan moet men zoeken naar PPS-formules om bouwverplichtingen in te lassen. Voorts is er nog het probleem dat de overheidsinstanties die zich nu bezighouden met de realisatie van bedrijventerreinen, onvoldoende initiatieven ontwikkelen om bepaalde kwaliteitsnormen op te leggen.

De kwaliteit van de bedrijventerreinen moet drastisch worden verhoogd. Bedenkt men dat intercommunales, GOM's en anderen voor een groot deel van hun inkomsten afhankelijk zijn van de realisatie van bedrijventerreinen, dan weet men dat zij een incentive hebben om die zo snel mogelijk uit te geven.

De 'ijzeren voorraad' is slechts een klein onderdeel van de gehele bedrijventerreinproblematiek. Eerst moeten we op een professionele manier zoeken naar een behoefteraming, en pas dan kunnen we op een intelligente wijze nagaan hoe goed of slecht de vroegere prognoses waren. We moeten daarvoor beter zicht krijgen op de evolutie van het bedrijventerreinaanbod tijdens de periode 1994-2000.

Verder is planning heel belangrijk. Het tekort aan bouwrijpe terreinen is deels te wijten aan het feit dat er op Vlaams niveau niemand echt verantwoordelijk is om ervoor te zorgen dat er op tijd voldoende bouwrijpe terreinen worden gerealiseerd. Ook de onderbouwing van de bedrijventerreininventaris door middel van het Geografisch Informatiesysteem (GIS) is cruciaal. Zolang die onderbouwing er niet is, met gedetailleerde informatie over bedrijventerreinen, blijven er discussies bestaan, bijvoorbeeld tussen de AROHM en de sector Economie, omdat men het niet eens is over bepaalde interpretaties. De GIS-informatie zal dit probleem grotendeels wegnemen door een vrij objectieve kijk te geven op de situatie. Pas dan kan er ernstig worden gesproken over alternatieve beleidsvoorstellen.

Verder dient men het aanbod van bedrijventerreinen te integreren binnen de locatiestrategie van bedrijven. Deze strategieën moeten nauwgezet worden onderzocht om na te gaan waar en hoe men bedrijventerreinen gaat realiseren. Speelt men immers niet in op de voorkeuren van bedrijven terzake, dan worden bedrijventerreinen slecht of hele-

maal niet ingevuld. Differentiatie en kwaliteit op bedrijventerreinen moeten binnen dat perspectief zeker opgevoerd worden.

Tenslotte zijn er nog de beheersvormen : hoe gaan we in de toekomst bedrijventerreinen beheren ? Parkmanagement is nog vrij nieuw in Vlaanderen, als het al bestaat. In Nederland staat men al verder. Ook hier moet er dus nog veel gebeuren.

– *Conclusies*

Volgens de auteurs van dit rapport is het huidige ruimtelijke-ordeningsbeleid nog teveel gedefinieerd vanuit zuiver planologische objectieven, zonder te zoeken naar een echte integratie met economische objectieven. Dat is onze opdracht, niet die van het RSV. Als we daarin slagen, dan zullen we gelukkig zijn. Het beleidsgeïnduceerde tekort aan bouwrijpe gronden is een goed voorbeeld : niemand heeft expliciet de taak om de voorraad aan bouwrijpe gronden op voortdurende wijze te realiseren. Het beleid van 1995 tot 2000 heeft gezorgd voor een steeds groeiende gemiste vraag – denken we maar aan Zuid-West-Vlaanderen en Oost-Vlaanderen. Ook in Antwerpen zijn de verkoopcijfers van bouwgronden gereduceerd tot minder dan de helft van de beginjaren negentig. Dat wijst op een gemiste vraag. Het is een aanwijzing dat het aanbod op een te kleine schaal is gerealiseerd.

Het ruimtelijke-ordeningsbeleid is op diverse vlakken een rem geweest op de economische groei, terwijl het heel gemakkelijk een echte hefboom zou kunnen zijn voor economische groei. Ruimtelijke ordening en economie kunnen bondgenoten zijn. De ruimere doelstelling van het SPRE is het integreren van ruimtelijke ordening in een regionaal economisch beleid.

II. VRAGEN EN OPMERKINGEN VAN DE LEDEN

Mevrouw Isabel Vertriest : Ik heb heel wat kanttekeningen bij deze studie. Ze is gebaseerd op cijfers van de gewestelijke ontwikkelingsmaatschappijen (GOM), waarvan iedereen weet dat ze heel onnauwkeurig zijn. Die gegevens gaan uit van de bedrijventerreinen die verkocht zijn, en niet van de grond die wordt gebruikt. Volgens mij is er dus sprake van zeer grote fouten.

Uit twee studies die in detail de GOM-cijfers vergelijken met wat effectief is gebruikt, blijken zeer aanzienlijke verschillen. In de haven van Gent ligt 750 hectare die volgens de GOM uitgegeven is, mo-

menteel braak. Als ik in het licht daarvan de tekorten bekijk die u aanbrengt, dan besluit ik dat we nog over een zeer grote voorraad beschikken. Hetzelfde blijkt wat de Waaslandhaven betreft. Enkel in deze twee gebieden heeft men dit gedetailleerd gedaan. De cijfergegevens voor Vlaams-Brabant zijn relatief omdat men eigenlijk maar geteld heeft vanaf 3 hectare. Men kan dus oefeningen als deze maken, maar men gaat uit van cijfers die een overschatting inhouden. U spreekt echter over een onderschatting.

Ik beweer niet dat er geen probleem is, maar dit moet veel meer worden verfijnd. U heeft het over “bestemd bouwrijp”, maar er zijn een aantal terreinen die terug op de markt moeten komen en die nu vastliggen in wat bedrijven hun strategische reserve noemen. Eerlijk gezegd : als die terreinen 30 jaar braak liggen, dan stel ik vragen bij die benaming. Er zijn andere oplossingen om dat ondertussen te gebruiken.

U beweert dat ruimtelijke economie vrijwel niet bestaat. Toch zijn er mijns inziens een aantal indicatoren inzake ruimtelijke economie, die ik niet terugvind in dit rapport. Dan denk ik bijvoorbeeld aan de tewerkstellingscoëfficiënt. Die wordt algemeen aanvaard als een middel om te bekijken hoe efficiënt de ruimte wordt gebruikt. Dit coëfficiënt bedraagt ongeveer de helft van dat van Nederland. Hoe gaat u daarmee om ? Dit rapport neigt te sterk naar een pleidooi voor het creëren van nieuwe ruimte. Ik wil wel nuanceren, en zeg dus niet dat nooit nieuwe terreinen kunnen worden gecreëerd.

Het rapport stelt dat de ruimtelijke ordening een rem is op de economische ontwikkeling. Daar tegenover wil ik een andere stelling poneren : sommige bedrijven hebben de economische ontwikkeling van andere bedrijven tegengehouden, door het feit dat ze zoveel grond hebben gebruikt. Vaak worden er ook veel te grote percelen aangeboden. Ik ken aannemers die veel te grote percelen hebben moeten kopen. Op die grond hebben ze dan maar een hangar gebouwd, in de hoop die te kunnen verhuren. In die zin ondersteun ik uw pleidooi.

Men gaat hier altijd uit van eigendom, terwijl men toch een groot verschil qua ruimtegebruik merkt naargelang het gaat over eigendom, concessie of erfpacht. Bedrijven gaan het uitbundigst om met ruimte als ze die ruimte in eigendom hebben. Ze zijn veel spaarzamer als ze die ruimte in concessie hebben. Dat merk ik nergens in uw verhaal. Ik ben geen specialiste in ruimtelijke economie, maar dit

zijn toch zeer belangrijke elementen om te komen tot een SPRE.

Mevrouw Marleen Van den Eynde : Deze week las ik in de pers dat er in de provincie Antwerpen een tekort aan bedrijventerreinen is van 380 hectare. Hoe lossen we dat op ? Kan die oplossing alleen worden gevonden in economische knooppunten, of moeten er bijkomend agrarische gebieden sneuvelen om nieuwe bedrijventerreinen te maken ? Zijn er in de regio's waar een sterk tekort aan bouwrijpe bedrijventerreinen bestaat nog voldoende bedrijventerreinen aanwezig die misschien niet bouwrijp zijn ?

Ik heb ook een vraag over de saldi van de bestemming. Bent u van mening dat men in grootstedelijke gebieden op korte termijn veel nieuwe bedrijventerreinen kan ontwikkelen ? Wat moet er gebeuren met leegstaande bedrijventerreinen ? Worden die mee opgenomen in de cijfers ? Heeft men zicht op de inventaris van de leegstaande bedrijven ? Wordt in het plan ook rekening gehouden met structuurgebonden bedrijventerreinen, bijvoorbeeld bedrijven die aan het spoor of aan een kanaal moeten gevestigd zijn ? Moet een beschikbaar bedrijventerrein absoluut in een bepaalde provincie liggen ? Zorgt een te grote aanwezigheid van bedrijventerreinen in stedelijke gebieden niet voor een te zware druk op de leefbaarheid en de verkeersleefbaarheid ? Men stimuleert daarenboven het wonen in stedelijke gebieden. Zorgt men hierdoor niet voor een overbelasting ?

De heer Chris Vandenbroeke : Deze zeer interessante hoorzitting kan de aanzet vormen om aan realpolitiek te doen. We moeten bepalen wat de troeven en pijnpunten in Vlaanderen zijn. Die twee houden natuurlijk verband met elkaar. Eén pijnpunt kan de beperking van de mogelijkheid zijn om nog effectief te kunnen presteren. Het gaat in de studie om een economische invalshoek waarbij men een evenwicht zoekt met planologische studies, ruimtelijke ordening, enzovoort. Dit wordt op een rustige manier gebracht, zonder aan overacting te doen.

Een zeer acuut pijnpunt in mijn regio, Zuid-West-Vlaanderen, of het zogenaamde Texas, is de concurrentie met de omliggende regio's zoals Valenciennes en Moeskroen. De reden daarvoor is een gebrek aan ruimte. Mijnheer de minister, kan er geen serene afweging gebeuren ? Kan men hier geen sectorale analyses maken ? Moet er in Zuid-West-Vlaanderen nu echt een zo hoog percentage grond beschikbaar zijn voor landbouw ? Men zou 80 percent van de beschikbare ruimte kunnen

voorbehouden voor de landbouw, waarbij men eventueel kansen zou bieden aan de biologische landbouw.

Nog een kleine vraag : ik had begrepen uit het persbericht dat ook professor Allaert bij de studie was betrokken ?

De heer Roland Van Goethem : Het doet me genoegen dat men heeft gesproken over beleidsmatige krapte. Bij de goedkeuring van het RSV voelde ik al dat er problemen zouden ontstaan.

Er is aan de commissie getoond dat ook een inventaris zal worden opgesteld van de leegstaande en verwaarloosde bedrijventerreinen en -gebouwen. Dat stond nogal laag op het prioriteitenlijstje.

De heer Peter Cabus : Dat is louter toevallig.

De heer Roland Van Goethem : Het is belangrijk dat we daar een goed zicht op hebben, zeker in het licht van de huidige krapte.

De heer Jan Laurys : Er werd gezegd dat er een studie op komst is over de sanering van verlaten bedrijfsruimtes, en dergelijke. Dit wordt niet als een deel van de oplossing naar voren geschoven. Toch schept dit mogelijkheden. Het is wel zo dat veel van die verlaten bedrijfsruimtes in woonzones liggen zodat ze niet meer in aanmerking komen. Is daar studiewerk over verricht of wordt dat gepland ?

De heer Frans De Cock : Er werd verwezen naar de gehanteerde cijfers inzake beschikbare bedrijventerreinen. De wet van vraag en aanbod geeft toch voldoende signalen dat er een tekort is aan bedrijventerreinen. De weg tot omvorming van bestemde naar bouwrijpe bedrijventerreinen is op korte termijn eigenlijk de enige die soelaas kan bieden. Geen enkele andere optie is haalbaar, noch procedureel noch qua timing.

Ten aanzien van collega Vertriest kan ik dan ook stellen dat in het werkingsgebied van de streekontwikkelingsintercommunale IOK, met name de Kempen, op dit ogenblik nog slechts 2 ha bouwrijpe bedrijventerreinen beschikbaar zijn, waarop geen optie rust of die niet reeds in eigendom zijn van bepaalde bedrijven.

Bovendien worden in onze regio reeds grote inspanningen geleverd om bestemde, maar niet onmiddellijk inzetbare bedrijventerreinen (reservegronden van bedrijven) terug op de markt te brengen. Maar dan overtreft de vraag nog steeds het

aanbod aan gronden, zodat we ook in de Kempen onvermijdelijk met een bottle-neck zitten, waardoor kansen en nieuwe bedrijfsvestigingen verloren gaan.

Ik heb tenslotte ook vastgesteld tijdens de uiteenzetting dat men opteert om een aantal richtlijnen en procedures te verlaten om dit urgentieprogramma op korte termijn uit te werken.

De heer Jacques Timmermans, voorzitter : Ik zou zelf een vraag willen stellen die aansluit bij de opmerkingen van de heer De Cock. Is er een verschil tussen de verschillende bestemde, niet bouwrijpe industriezones ? Gaat het hier enerzijds om gronden die nog moeten worden ontsloten of waar nog infrastructuurwerken moeten worden uitgevoerd en anderzijds om gronden die, ondanks hun aanduiding in het gewestplan, omwille van hun ligging of hun aard niet voor industrie bestemd zijn ? Is het mogelijk om door middel van structuurplanning tot transfers te komen ? Zou de omwisseling van de bestemming van die gronden een compensatie tussen sectoren inhouden ?

De heer Wim Vanhaverbeke, opdrachthouder SPRE : Over de inventarissen van de GOM's bestaat heel wat betwisting. De GOM's bekijken de bestemde en de beschikbare gronden op een heel andere wijze dan iemand die in het gebruik van die gronden is geïnteresseerd. Het probleem van de inventarissen van de GOM's is dat er momenteel onvoldoende data zijn over het gebruik van de gronden. Als iemand gronden aankoopt, worden die gronden door de GOM's ingevuld als "gronden in eigendom".

Om de nodige duidelijkheid te verwerven moeten we daarom dringend tot een GIS-inventarisatie van de bedrijventerreinen komen. Indien dit geen beleidsprioriteit wordt, zullen we nooit tot een inhoudelijke discussie kunnen komen. Mijns inziens zitten we wat dit betreft trouwens allen op dezelfde lijn.

Minister Dirk Van Mechelen : Ik wil me hier bij aansluiten. Deze prioriteit is opgenomen in de overgangsrichtnota 2001-2002 die we met de GOM's zullen afsluiten. We moeten een kruispunt-databank opstarten. Professor Vanhaverbeke heeft al aangetoond dat Vlaanderen geen onderbouwd beleid kan voeren omdat het niet over overzichtelijke en goed gestructureerde gegevens beschikt. Deze studie maakt de omvang van dit probleem zeer duidelijk.

Indien ik zes maanden langer de tijd had gehad, had ik voor een verdere verfijning kunnen zorgen. Het was evenwel de bedoeling om nu reeds de basisvraag te beantwoorden, zijnde : is er in Vlaanderen een tekort aan bedrijventerreinen ? Zelfs indien men op de voorliggende resultaten een correctiefactor van 10 percent toepast, blijven ze even catastrofaal.

De heer Wim Vanhaverbeke, opdrachthouder SPRE : Ik ben het eens met de minister. Ik vind de kritiek van mevrouw Vertriest terecht, maar ik wil er toch aan toevoegen dat een correctie van 20 percent in de goede richting nog steeds catastrofale resultaten oplevert. Dit geldt zeker voor de bouwrijpe gronden.

Bepaalde mensen stellen dat de data van de inventarissen van de GOM's onbetrouwbaar zijn. Hoewel ik kan beamen dat de cijfers niet voor 100 percent accuraat zijn, is het momenteel de enige databank die op een uniforme wijze informatie aanlevert over de bedrijventerreinen in Vlaanderen.

Men kan niet blijven wachten op perfecte data vooraleer een analyse te maken. Ik ben ervan overtuigd dat de grote lijnen van onze analyse correct zijn. Een kleine afwijking zal hier niets aan veranderen. Zolang men niet het onderste uit de kan wil halen, kan men ook met niet perfect accurate data een goede analyse maken.

De heer Peter Cabus, opdrachthouder SPRE : Ik wil er even op wijzen dat de twee gehanteerde scenario's een vork vormen. Binnen de grenzen van die vork hebben we onze conclusies getrokken ten aanzien van de onderste lijn, het scenario van 6000 ha. Al wat hiertussen ligt, is er eigenlijk erger aan toe.

De heer Wim Vanhaverbeke, opdrachthouder SPRE : Indien men rekening zou houden met alle factoren die we niet in rekening hebben willen brengen, zoals bijvoorbeeld de specifieke bedrijventerreinen, zou de situatie er heel wat minder rooskleurig uitzien. We zitten hier met een ernstig probleem.

Ik heb ook wat problemen met de opmerkingen die over de Waaslandhaven zijn gemaakt. Ik wil gerust aanvaarden dat men in de haven van Gent 750 hectare kan vinden. Mijn analyse betreft evenwel alle bedrijventerreinen die buiten de havens vallen. Ik heb me zoveel mogelijk aan het RSV proberen te conformeren. In het RSV worden de bedrijventerreinen binnen havens als een aparte entiteit omschreven.

De vraag of we misschien wat aan die grote ruimte moeten knabbelen, wordt terecht gesteld. Indien men echter haventerreinen nodig heeft, moet men de beschikbare terreinen ook voor havenactiviteiten behouden. Men mag ze pas in tweede instantie gebruiken als een substituut voor de andere tekorten.

Mevrouw Isabel Vertriest : Ik heb de havens enkel vermeld omdat dit de twee enige gebieden in Vlaanderen zijn waar men de effectieve benuttingsgraad heeft bekeken. Indien uit die cijfers blijkt dat slechts 35 percent van die terreinen effectief wordt gebruikt, stel ik me daar grote vragen bij. Het gaat hier niet langer om een foutenmarge van 10 percent, mijn probleem is dat het hier gaat om een afwijking van 20, 30 tot 40 percent.

Minister Dirk Van Mechelen : We mogen geen twee onderwerpen door elkaar halen. Men mag het benutten van de mogelijkheden van een havengebied absoluut niet mengen met het benutten van de klassieke mogelijkheden in de economische knooppunten.

De idee van strategische reserves is hier al verschillende keren aan bod gekomen. Professor Vanhaverbeke heeft duidelijk aangetoond in welke richting we kunnen evolueren. Strategische reserves in een havengebied zijn uiteraard van een andere aard dan strategische reserves in een klassieke KMO-zone. Verder vergt de ontwikkeling van een haven enorme investeringen. Ook wat de timing betreft, kan men dit niet vergelijken met de ontwikkeling van een bedrijventerrein dat op korte termijn een aansnijdingsfunctie moet hebben.

We moeten zeker nog eens het debat voeren over de kwalitatieve aansnijding van de bedrijventerreinen. We kunnen bijvoorbeeld het bouwen van loodsen lager dan 4,5 meter verbieden. Dergelijke bouwwerken beantwoorden aan geen enkele moderne invulling van een bedrijvenoppervlakte.

Ook wat de aard van de bedrijvigheid betreft, zullen we keuzes moeten maken. Er zal een maatschappelijk draagvlak voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen moeten worden gecreëerd. Zelfs als de 6.000 hectare in kwestie op het gewestplan als industriezone is ingekleurd, ontaardt op lokaal vlak elke ontsluiting ervan in een kleine oorlog.

We staan vaak met onze rug tegen de muur. Het is zeer moeilijk om bijvoorbeeld een gewestplanwijziging voor een bedrijventerrein van 150 hectare te realiseren. Indien er over een industrieterrein

wordt gesproken, denken de mensen blijkbaar dat een onderneming als BASF zich in hun achtertuin wil vestigen. Het gaat hier nochtans ook om heel andere bestemmingen en activiteiten. We moeten hier rekening mee houden.

De heer Wim Vanhaverbeke, opdrachthouder SPRE : Ik ben blij dat de tewerkstellingscoëfficiënt hier is aangehaald. Men zou hier werk van kunnen maken. De vergelijking tussen Nederland en België noopt echter tot de nodige voorzichtigheid.

Nederland heeft een heel andere economische structuur dan België. In België is het aandeel van de industrie veel groter. In Nederland heeft men meer kantoorfuncties, waardoor de dichtheid van de tewerkstelling hoger ligt.

Het is mogelijk dat de Nederlanders zuiniger met ruimte omspringen. Indien Vlaanderen kwistiger met ruimte omspringt, kan de verdichting van de tewerkstelling op termijn een van de objectieven van het beleid worden.

Mevrouw Isabel Vertriest : In Nederland hebben de diensten inderdaad een hogere tewerkstellingscoëfficiënt. Uit de weinige cijfers die we in Vlaanderen hebben, blijkt dat de diensten hier een lagere tewerkstellingscoëfficiënt hebben.

Minister Dirk Van Mechelen : De kwalitatieve eisen die wij aan onze terreinen stellen, zijn ook duidelijk hoger dan in Nederland. In de KMO-zone van Woensdrecht bijvoorbeeld, net over de grens met België, zijn de bedrijven op elkaar gestapeld zonder bufferstroken of afbakeningen. Dat is niet mijn keuze.

De heer Peter Cabus, opdrachthouder SPRE : Alle vragen die te maken hebben met een verfijning van de behoefteramingen, en die gaan over tewerkstellingscoëfficiënten, differentiatie van bedrijventerreinen, lokalisatie, enzovoort, komen aan bod in het vooronderzoek naar het zoeken van een methodologie voor een goede behoefteraming inzake bedrijventerreinen. Dat was niet de bedoeling van deze oefening, en bovendien was het ook onmogelijk. Deze oefening heeft alleen tot doel om vandaag, op basis van een internationaal aanvaarde methode, namelijk die van de ijzeren voorraad, in te schatten wat de behoefte aan bestemde en bouwrijpe terreinen is, gezien de heersende vraag.

We zullen die punten wel behandelen in het vervolg hierop. Als op basis van de gegeven ruimte per werknemer blijkt dat de behoefteraming van 10.000 hectare te veel is, dan zullen we dat ook zeg-

gen. We zullen een onafhankelijke rol spelen. U hebt verwezen naar het structuurplan van de provincie Antwerpen. Daar is al een onderzoek uitgevoerd met een nieuwe behoefteraming, die onder andere werkgelegenheidscoëfficiënten uit Nederland hanteert. Daarmee komen we wel degelijk aan een lagere behoefte dan degene die eerst werd berekend. Ook daarvan zal echter moeten blijken of het standhoudt. Het is immers nog de vraag of we zomaar coëfficiënten uit Nederland kunnen importeren, maar uiteraard kan er in het beleid voor worden gekozen om een bepaald percentage te verdichten tussen nu en tien jaar.

Mevrouw Marleen Van den Eynde heeft gevraagd of er in de stedelijke gebieden, die nu al heel wat functies vervullen, nog meer kan worden gestoken. Dat is een fundamentele vraag ten aanzien van het RSV. Er is namelijk voor gekozen de activiteiten van wonen en werken zo veel mogelijk te concentreren in de bestaande knooppunten en stedelijke gebieden, en het buitengebied zo veel mogelijk te bewaren. We hebben daar nu geen antwoord op, maar we zullen wel proberen om in onze volgende oefening over economische hoofdstructuren na te gaan in welke mate de economie daar een antwoord op kan geven.

Een andere vraag, die we niet zomaar van tafel mogen vegen, is die over de wijze waarop het begrip stedelijkheid in het RSV wordt gehanteerd. Gaat het om de strikt afgebakende agglomeratie die nu veelal gehanteerd wordt, of gaat het eerder om een stadsgewest, waarin ook suburbane zones worden meegerekend ? We moeten die vragen stellen bij een herziening van het RSV of bij de opmaak van een volgend RSV. Ik nodig u uit om mijn rubriek 'Blikopener' te lezen in het volgend nummer van 'Ruimte en Planning'. Daarin wordt die vraag gesteld : wat met stedelijkheid als we aan realpolitiek willen doen ?

Van de provinciale quota hebben we bewust enigszins afstand genomen. We hebben de 6.000 hectaren verdeeld in functie van het belang van de knooppunten, ongeacht hun ligging in Vlaanderen. Op het einde hebben we ook wel een synthese gemaakt van de interessante conclusies op provinciaal niveau, maar dat betekent niet dat we een provinciale benadering willen hanteren.

De heer Wim Vanhaverbeke, opdrachthouder SPRE : Ik heb openlijk afstand genomen van de provinciale taakstelling. In de methode die ik heb gebruikt, is ze immers onverdedigbaar. Ik heb gefocust op de economische knooppunten. Het geeft

niet dat daarbij een provinciegrens wordt overschreden.

Ik had er graag Brussel bij genomen, omdat de interactie met de economie in Brussel gevolgen heeft voor Vlaanderen. Het RSV verbiedt me dat echter. Ik heb me aan die regel gehouden omdat het RSV niet wenst dat in de Vlaamse Rand industrie uit Brussel zou doorsijpelen. Daar zullen we nochtans niet aan kunnen ontsnappen. Die effecten zijn er, en de vraag is in welke mate we er rekening mee houden. Dat had ik in de cijfers tot uiting willen laten komen. Nu geven de cijfers van Halle-Vilvoorde een te rooskleurig beeld. Of we dat doorsijpelingseffect meerekenen of niet, is deels een politieke vraag.

De heer Peter Cabus, opdrachthouder SPRE : Er werd ook gevraagd of de leegstand een oplossing kan bieden. We zijn uiteraard voorstander van een zuinig ruimtegebruik, en het hergebruik van leegstaande gebouwen en van brownfields hoort daarbij. De heer Jan Laurys heeft gewezen op het prijskaartje van het heropnemen van die sites in het economisch circuit. Dat is een consequentie die in het beleid moet worden genomen. Het aansnijden van nieuwe open ruimte heeft immers evengoed een prijs, onder andere in termen van maatschappelijke kosten en extra mobiliteit. Een kosten-batenanalyse daarvan zou mijns inziens al gauw in het voordeel van het hergebruik doorslaan.

Minister Dirk Van Mechelen : Mijnheer Vandenbroeke, we moeten opletten met de begrippen korte, middellange en lange termijn. We moeten proberen de periode 2000-2007 in kaart te brengen, maar uit de rode kleur blijkt dat we niet veel tijd hebben. Heel Zuid-West-Vlaanderen is rood ingekleurd, en is dus ondermaats bedeed qua potentiële mogelijkheden. Daar worden twee dingen aan gedaan.

Het gewestplan van Kortrijk wordt in herziening gesteld. Er zullen mogelijkheden worden gecreëerd op korte termijn. We zijn daarnaast ook bezig met de stedelijke afbakeningsprocessen. In het ruimtelijk uitvoeringsplan voor het stedelijke afbakeningsgebied worden concrete voorstellen gedaan en worden belangrijke oppervlakten opgenomen. We zijn klaar met Aalst, en daarna volgen Mechelen, Kortrijk, Turnhout, Hasselt en Genk. Die processen geven aanleiding tot ruimtelijke uitvoeringsplannen, met invullingen voor wonen, industrie, landbouw, milieu, stadsbossen, enzovoort. Zo zullen we een groot aantal bestemmingen ter beschikking kunnen stellen.

De uitdaging van deze oefening is dubbel. Hoe kunnen we ons haasten om dit probleem op te lossen, en hoe kunnen we een langetermijnbeleid voorbereiden zodat deze barre situatie zich in Vlaanderen niet meer kan herhalen ? We zijn heel wat kwijtgespeeld door een gebrek aan aanbod. We moeten bedrijven die willen investeren, weigeren omdat we geen gronden ter beschikking hebben. Dat is dramatisch.

De heer Peter Cabus, opdrachthouder SPRE : De vraag werd gesteld of men in ieder gebied in West-Europa op eenzelfde manier moet aankijken tegen het gebruik van ruimte voor specifieke functies. Ik wil daar mijn persoonlijke mening over geven ; ik doe dus geen beleidsuitspraak. Het zal verder worden uitgewerkt in onze volgende producten. Ik ben er voorstander van dat de stedelijkheid van Vlaanderen wordt aanvaard.

We moeten daar op een realistische manier over nadenken. In het kader van de economische hoofdstructuur maken we systematisch kaartjes in Belgisch verband. Daaruit blijkt dat er in Vlaanderen een enorm dicht ruimtegebruik is voor functies voor niet-open ruimte. Men kan maar een goede politiek inzake ruimtelijke ordening ontwikkelen, als men vertrekt van de realiteit, en niet van een gewenste realiteit.

De heer Wim Vanhaverbeke, opdrachthouder SPRE : Ik heb nog enkele kleinere opmerkingen. De heer Georges Allaert is samen met ons opdrachthouder van het SPRE. We hebben afgesproken dat binnen de werkgroepen de mensen die het werk geleverd hebben – en dus ook de auteurs zijn – ook als zodanig vermeld worden. Dat kan dus variëren. Er zal wel altijd iemand van de opdrachthouders bij zijn.

Er was een opmerking over het verlaten van de planningsprocessen. Als dat een oplossing kan zijn, dan is mijns inziens ook een ontkoppeling noodzakelijk. Het gaat dan om de bedrijventerreinen waarover er een algemene consensus is. Waarom zou men daarvoor per se moeten wachten op een ruimtelijk uitvoeringsplan ?

De heer Peter Cabus, opdrachthouder SPRE : Dit betekent natuurlijk niet dat we het nieuwe decreet op de ruimtelijke ordening in vraag stellen, laat dat duidelijk zijn. In dit verband zou het wel interessant zijn als men dit eens op provinciaal niveau nader zou bekijken. We moeten een onderscheid maken tussen de analyse van het probleem en het remediëren van het probleem. Voor dat laatste moeten we uiteraard rekening houden met de be-

staande wettelijke situatie. Dat houdt in dat de provincies een belangrijke rol spelen.

De heer Wim Vanhaverbeke, opdrachthouder SPRE : Dan was er nog een vraag over de 56 knelpuntterreinen. Daar zijn verschillende soorten knelpunten bij. In dit verband moeten we twee zaken doen. Ten eerste zijn er bedrijventerreinen waaraan op het gebied van infrastructuur gesleuteld moet worden opdat ze als bedrijventerrein erkend kunnen worden. Zo zijn er heel wat.

Ten tweede zijn er ook bedrijventerreinen waarvoor zowel AROHM als de GOM's openlijk de vraag stellen of men ze niet zou desaffacteren. Het is heel belangrijk om ook daar zo snel mogelijk duidelijkheid over te krijgen.

De heer Erik Matthijs : Ik ga even dieper in op wat u net zegt. Voor leegstaande bedrijfspanden zal dat inderdaad meestal de enige oplossing zijn. In bepaalde grote steden en provinciesteden is dat immers duidelijk een probleem. In veel gevallen is herbestemming de enige uitweg. In theorie is dat ook heel mooi, maar in de praktijk blijkt dat dit niet altijd zo gemakkelijk is. Daarom is hierover een grondige studie nodig.

Er zullen altijd heel interessante zones zijn voor industriegebied. In de nabijheid van autowegen, spoorwegen of havens zal er volgens mij altijd wel een tekort zijn. Op dit vlak zijn er dus ook interessante en minder interessante regio's om industrie uit te bouwen. Dit houdt in dat men in bepaalde regio's nooit volledig aan de vraag zal kunnen voldoen.

Mevrouw Isabel Vertriest : Ik wil even verder ingaan op wat de heer Matthijs zegt. De vraag naar bepaalde soorten bedrijventerreinen is natuurlijk ook afhankelijk van de manier waarop de economie evolueert. Het is mogelijk dat er in de toekomst een significante omschakeling gebeurt van industrie naar diensten. In dat geval is wat de heer Matthijs aanhaalt, niet echt een groot probleem. Het is vooral een probleem bij zware activiteit.

De heer Wim Vanhaverbeke, opdrachthouder SPRE : Vanuit de optiek van zuinig ruimtegebruik zullen we natuurlijk moeten werken in de richting van herbestemming of hergebruik van bedrijventerreinen. Voor oude bedrijventerreinen die in het stedelijk weefsel zitten, zou het heel interessant zijn als men daar woon- of kantoorfuncties zou kunnen aanbieden.

Als die terreinen vervuild zijn, zijn daar natuurlijk heel hoge kosten aan verbonden. Het creëren van een soort van rollend fonds voor het saneren van vervuilde terreinen is dan ook een zeer goede optie. Ik sta daar volledig achter. In veel gevallen is het immers zeer moeilijk om dat anders te financieren. Mijns inziens is het vooral een kwestie van implementatie en van het uitbouwen van beleidsinstrumenten.

Het is inderdaad heel goed mogelijk dat er altijd een tekort zal zijn. Het is trouwens zo dat als men een aanbod creëert, men tegelijk ook een vraag creëert. Volgens mij kan het dan wel aangewezen zijn ervoor te kiezen de bedrijven die echt groot-schalige terreinen nodig hebben, een alternatief buiten Vlaanderen aan te bieden, tenzij ze echt strategisch nodig zijn in Vlaanderen. Dat is echter niet zozeer een wetenschappelijke keuze als wel een beleidskeuze.

Het klopt dat er momenteel een evolutie is van een industriële economie naar een diensteneconomie. In onze behoefte-raming bouwen we echter al een differentiëring in naar de behoeften van de economie in de verschillende takken. Men zal dus meer bedrijvenparken en themaparken met eenzelfde soort kantoorfuncties hebben, en minder van het soort vervuilende industrie. Ik wil echter heel duidelijk stellen dat dit niet betekent dat er een volledige tertiarisering zal komen. Men mag de industrie dus niet zomaar desavoueren. De industrie zal haar strategische waarde behouden. Zo zijn er regio's die heel sterk op de industrie zijn gericht.

De heer Peter Cabus, opdrachthouder SPRE : Een groot deel van de tertiarisering heeft precies te maken met de afsplitsing van activiteiten die van de industrie naar de diensten gaan, maar in feite alleen maar werken voor die industrie.

De heer Jacques Timmermans, voorzitter : Namens de commissieleden en de minister dank ik de sprekers voor hun waardevolle studie en de uiteenzetting daarvan in deze commissie.

De verslaggever,

Frans DE COCK

De voorzitter,

Jacques TIMMERMANS

BIJLAGEN



Ruimtelijke economie



“De ruimtelijke economie bestudeert de wederzijdse relaties tussen ruimte en economie.” (Lambooy, 1977)

- ◆ **Vanuit de economische activiteit:**
 - Lokalisatie van een economische activiteit
 - Impact van een economische activiteit op de ruimte: van lokaal tot mondiaal. Voorbeelden:
 - ◆ Inname van ruimte door bedrijven
 - ◆ Ruimtelijke verschillen in economische activiteiten
 - ◆ Pendel en vervoersstromen
 - ◆ Ruimtelijke organisatie van de bedrijven, met bv. het ontstaan van toeleveringsnetwerk rond bedrijf(ven)
 - ◆ Strategieën van ondernemingen (bv. de lokalisatie van Toyota in Valenciennes)
 - ◆

Ruimtelijke economie



♦ Vanuit de ruimtelijke kenmerken:

▪ Aanbod en kwaliteit van ruimte:

Voorbeelden:

- ♦ Behoeftes aan bedrijventerreinen
- ♦ Ligging t.o.v. en rol en betekenis van havens en luchthavens
- ♦ Bereikbaarheid met transportmodi
- ♦ Stedelijke vs. landelijke gebieden
- ♦

▪ Sociale, economische en culturele eigenschappen:

Voorbeelden :

- ♦ Ondernemerschap
- ♦ Kennisinfrastuur (lerende regio)
- ♦ Ondersteunende overheidsinfrastuur (begeleiding van ondernemingen)
- ♦ Sociaal-culturele attitude
- ♦

Situatieschets ruimtelijke economie



- **Geen Vlaams ruimtelijk-economisch beleidskader**
- **Geen systematische ruimtelijk-economische beleidsvoorbereiding**
 - ◆ Ruimtelijk-economische vraagstukken worden ad hoc aangepakt
 - ◆ De 'sector' economie kan geen antwoorden formuleren op gestelde vragen: RSV, ontwikkelingszones, structuurfondsregio's, ...
 - ◆ Onvoldoende actieve inbreng vanuit sector economie
 - ◆ RO-beleid is economisch zwak onderbouwd
 - ◆ Data ruimtelijk-economisch onderzoek ontbreken of niet beschikbaar
- **Partiele kennis aanwezig, maar verspreid o.a. binnen administratie en de GOM's**
- **Sectoren die wel werk maken van eigen visievorming krijgen grote impact op beleid: milieu, ruimtelijke ordening, mobiliteit**

Doel en werkwijze SPRE



- ◆ **Doel:**
 - Onafhankelijke wetenschappelijk onderbouwde, ruimtelijk economische competentieopbouw in Vlaanderen
 - Maximale beleidsrelevantie: zowel met diepgaand onderzoek als via 'urgente' problemen
 - Inspelen op herziening van het RSV in 2002
 - Permanentie ná het project
- ◆ **Werkwijze:**
 - Thematisch georiënteerde werkgroepen
 - Mobilisatie en integratie bestaande kennis: consultancy bureau's, GOM's, Arohm, Adm. Econ., etc...
- ◆ **Producten:**
 - Wetenschappelijk onderbouwde discussienota's met ruimtelijk-economische invalshoek
- ◆ **Projectduur:** 4 jaar
- ◆ **Open communicatie:** <http://www.vlaanderen.be/ruimtevooreconomie>

Lopende onderzoeken



Afgewerkt onderzoek:

- ♦ Urgentieproject: Omschakeling van bestemde naar bouwrijpe bedrijventerreinen in de economische knooppunten

Lopende onderzoeken:

- ♦ Economische en ruimtelijke betekenis van zonevreeemde bedrijven
- ♦ Onderzoek naar de ruimtelijk-economische hoofdstructuur van Vlaanderen
- ♦ Vooronderzoek naar de ruimtelijk-economische positionering van de ICT-sector in Vlaanderen
- ♦ Vooronderzoek ruimtebehoefte voor bedrijventerreinen: Opzet van een wetenschappelijk onderbouwde methodiek
- ♦ Inventaris van leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten als instrument voor een grond- en pandenbeleid ten aanzien van bedrijfsruimten
- ♦ (Analyse van 'verloren' buitenlandse bedrijfsinvesteringen voor Vlaanderen)

Onderzoeksvelden



◆ Schema

	SPRE				Beleidsveld	
	Data	Analyse	Visievorming	(Beleids) rapportering	Beleid	Instrumenten
Ruimtelijk-economische structuur						
Ruimtelijk-economische dynamiek						
Ruimte voor ondernemen						

◆ 30 onderzoeksvelden, zoals:

- Ruimtelijk–economische structuur:
 - RE-hoofdstructuur van Vlaanderen, Relatie stad-platteland, geografie van de netwerkontderneming
- Ruimtelijke-economische dynamiek:
 - Bedrijvendemografie, Sturing RE-ontwikkelingen, logistiek en distributie
- Ruimte voor ondernemen:
 - Zonevrijebedrijven, Bedrijventerreinen, intensivering ruimtegebruik

Bouwrijpe bedrijventerreinen in Vlaanderen

Wim Vanhaverbeke
Erwin Lammens
Peter Cabus



Strategisch Plan Ruimtelijke Economie

Maart 2001

Doel

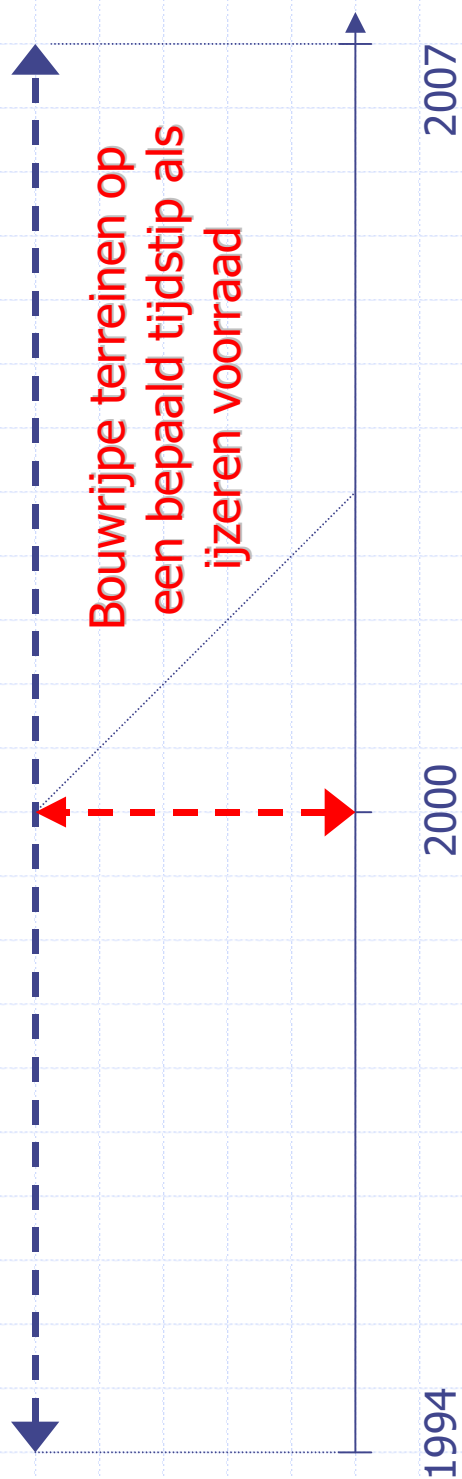


- ◆ Studie is uitgevoerd in opdracht van Minister voor Economie, Ruimtelijke Ordening en Media Dirk Van Mechelen
- ◆ Nagaan of de klacht over een gebrek aan bouwrijpe bedrijventerreinen gegrond is...
- ◆ Waar situeren de tekorten zich? Hoe ernstig zijn ze?
- ◆ Hoe kan eraan verholpen worden?

Analyse



Behoeftes van de vraag naar bedrijventerreinen
over een periode (15 jaar – 6.000 / 10.000 ha)



Analyse

- ◆ Uitgegaan van:

- heel strikte criteria om het tekort aan te geven (de tekorten zijn eigenlijk een onderschatting van de situatie)
- criteria die ook in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen aangenomen zijn

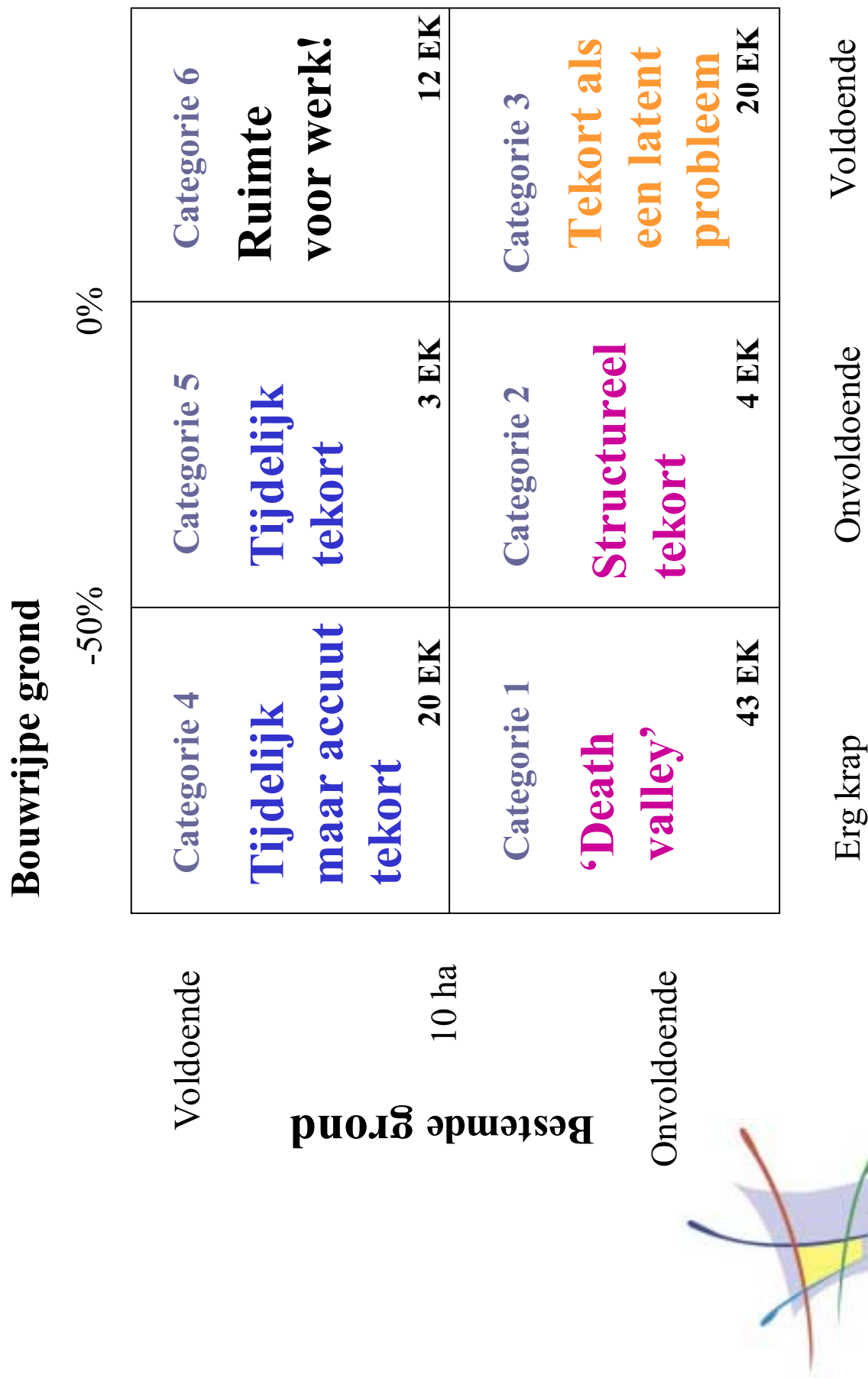


Analyse

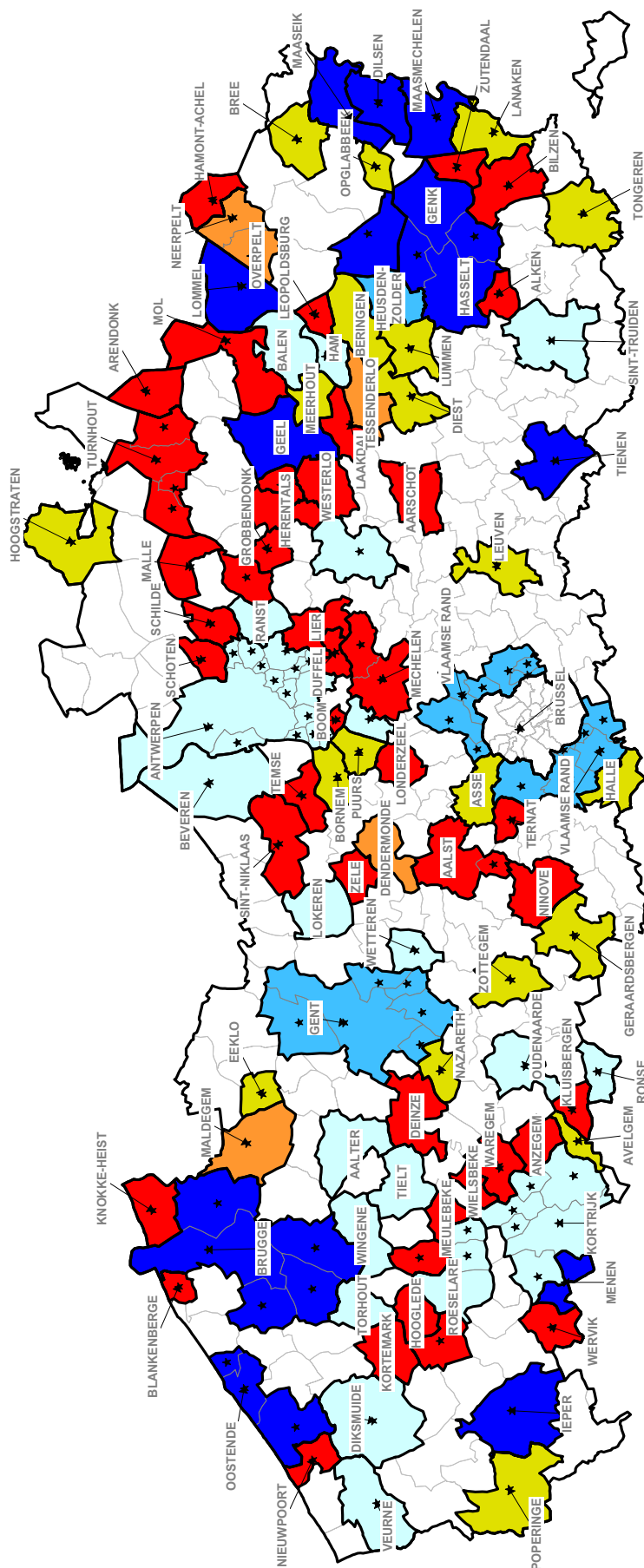


- ◆ Enkel de bedrijventerreinen binnen economische knooppunten worden in rekening gebracht.
- ◆ Vraag van 6.000 ha op 15 jaar – niet 10.000 ha zoals meestal vooropgesteld wordt
- ◆ Er werd geen rekening gehouden met onderscheid specifieke / algemene bedrijventerreinen.
- ◆ Normaal wordt rekening gehouden met een bouwrijpe voorraad van 5 keer de jaarlijkse uitgifte: hier is men uitgegaan van een voorraad bouwrijpe terreinen van 3 jaar.

Figuur 1: Categorisering van de economische knooppunten



CATEGORISERING VAN ECONOMISCHE KNOOPPUNTEN OP BASIS VAN BESTEMDE EN BOUWRIJPE GRONDEN INDUSTRIETERREINEN



Categorisering

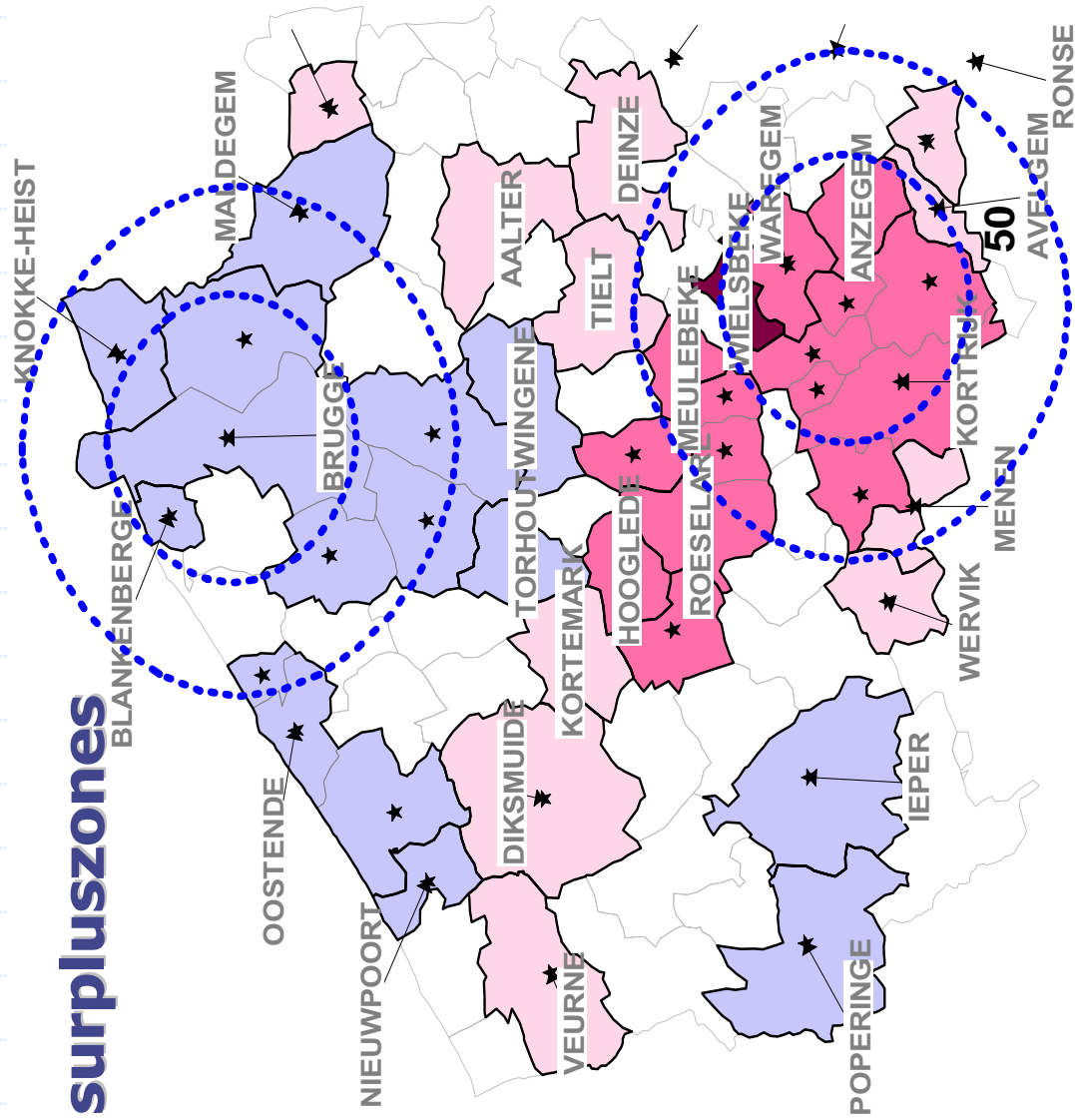
■	Sterke krapte aan bouwrijpe grond en onvoldoende bestemde grond	(48)
■	Onvoldoende bouwrijpe grond en bestemde grond	(5)
■	Voldoende bouwrijpe grond en onvoldoende bestemde grond	(20)
■	Sterke krapte aan bouwrijpe grond en voldoende bestemde grond	(41)
■	Onvoldoende bouwrijpe grond en voldoende bestemde grond	(20)
	Totaal	(21)



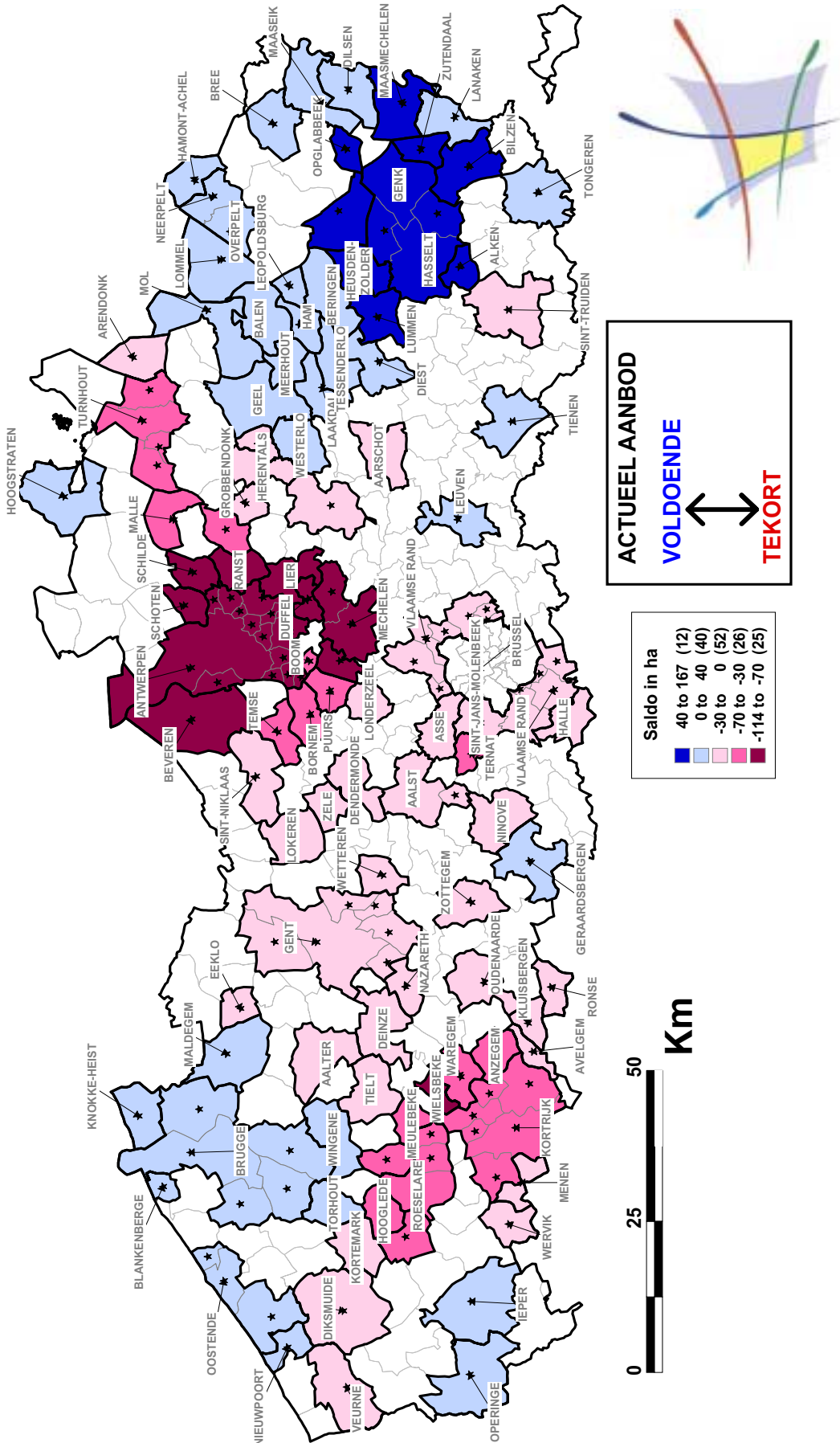
Km



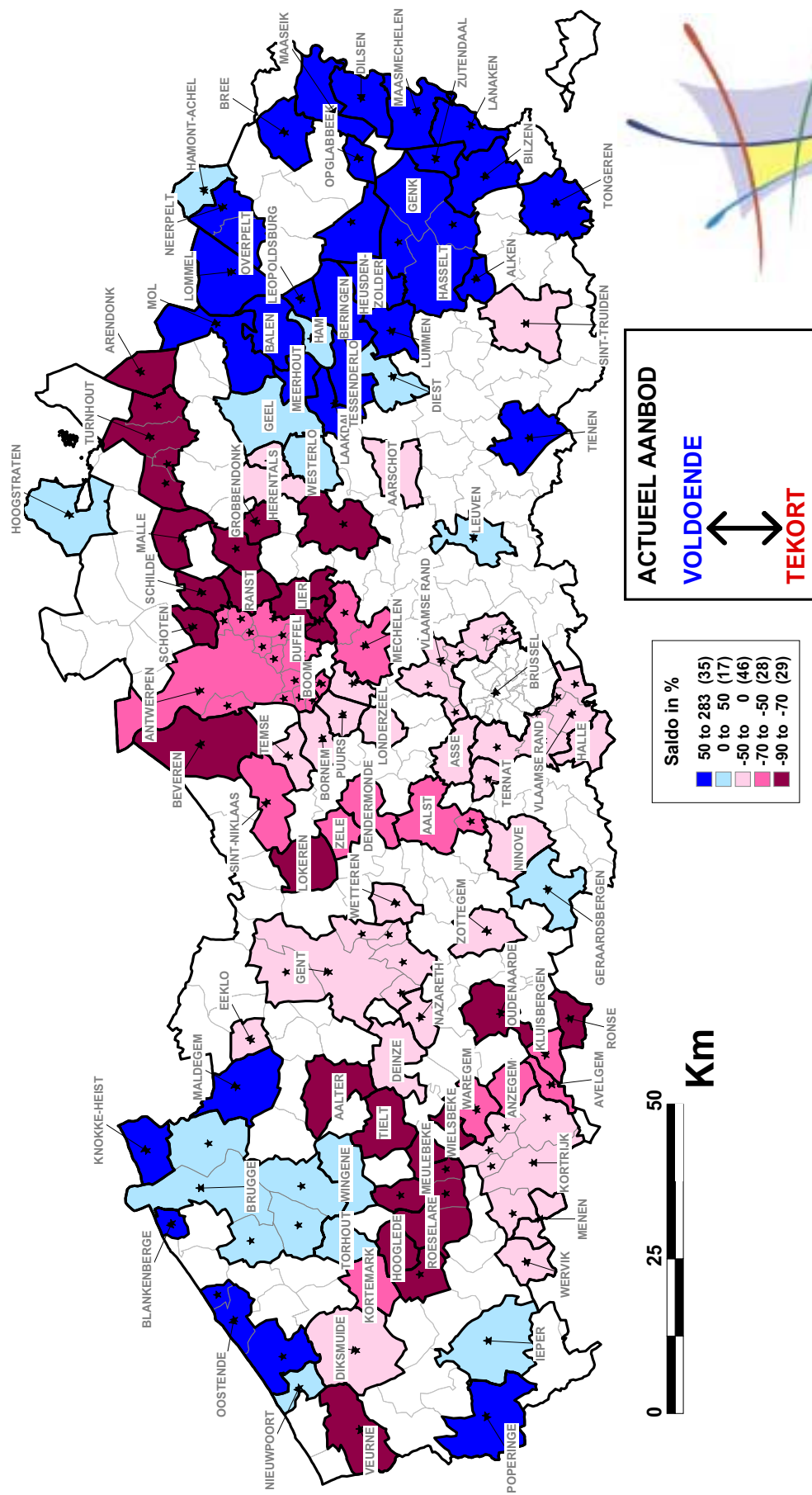
Deficit- en surpluszones



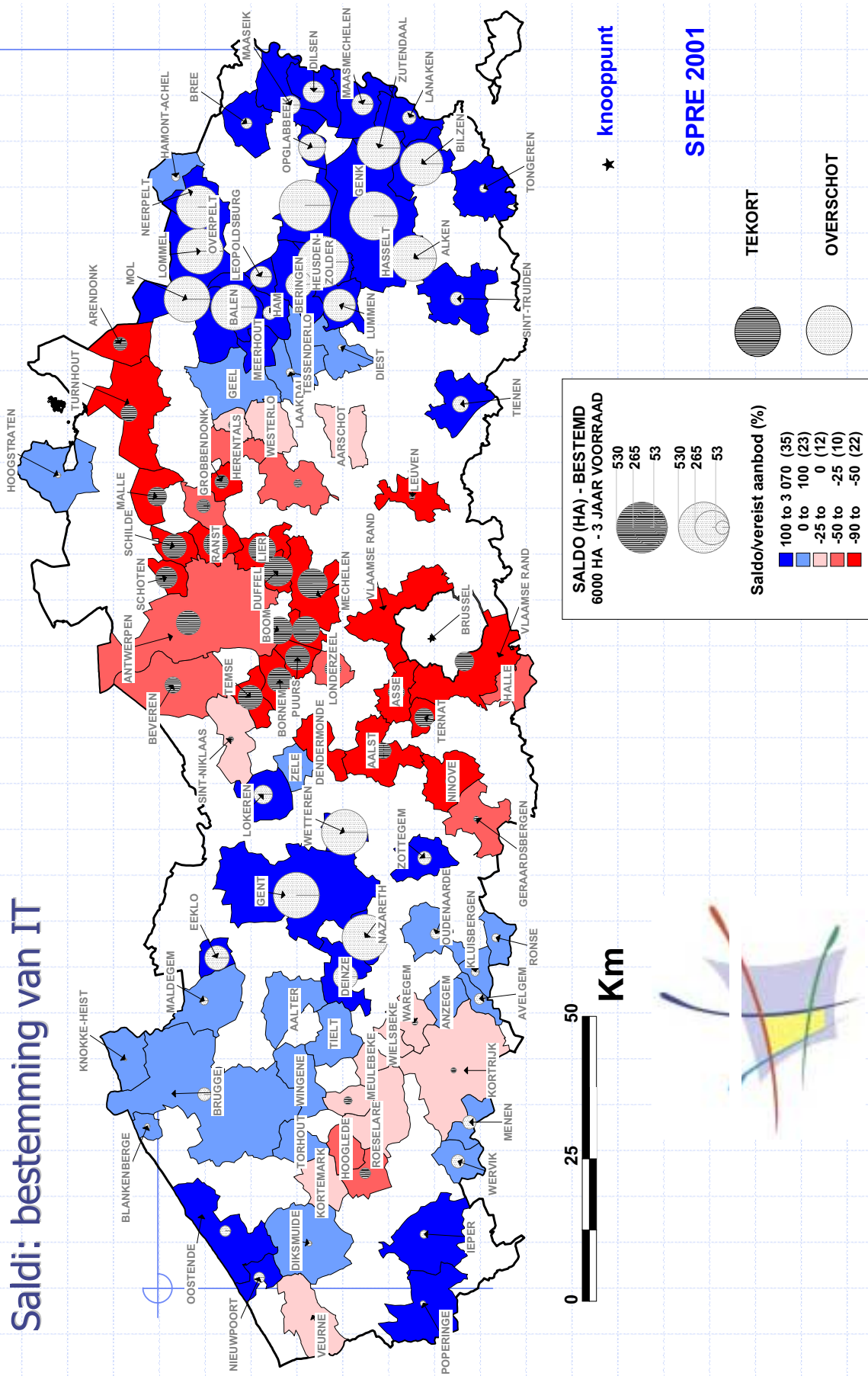
INDUSTRIETERREINEN ECONOMISCHE KNOOPPUNTEN INGEDEELD OP BASIS VAN VEREIST AANBOD MINUS ACTUEEL AANBOD (HA)



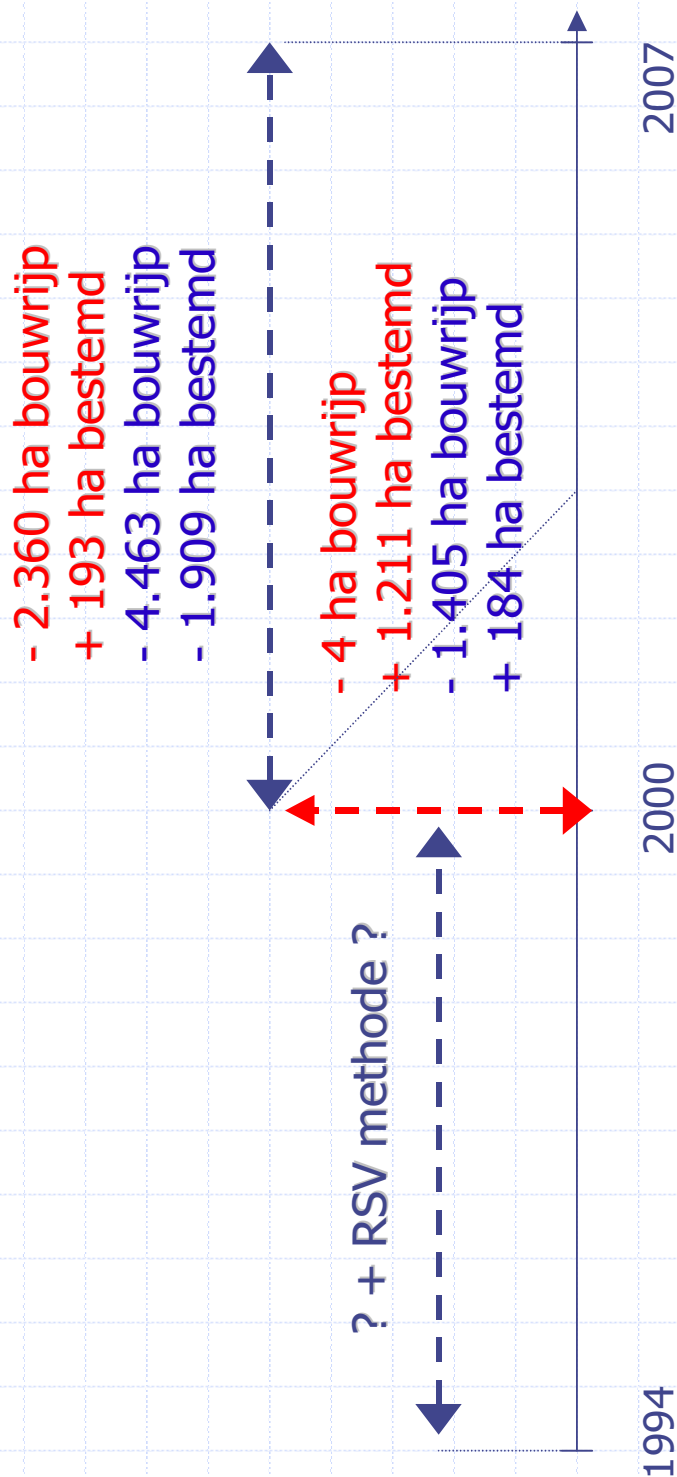
INDUSTRIETERREINEN



Saldi: bestemming van IT



Schematische voorstelling van de resultaten



Legende: ruimtevraag is **6.000 ha**
10.000 ha

Saldi per provincie



IJZEREN VOORRAAD 2000

VRAAG 2000-2007

+ IJZEREN VOORRAAD

Ruimte vraag 15j	6000		10000		10000	
Type saldo	Bouwr	Best	Bouwr	Best	Bouwr	Best
	3j	3j + 4j	5j	5j + 2j		
Antwerpen	-126	-264	-520	-572	-786	-1157
Vlaams Brabant	27	-37	-174	-201	-312	-514
West-Vlaanderen	-40	33	-348	-213	-558	-703
Oost-Vlaanderen	-92	478	-371	243	-563	243
Limburg	229	1002	9	928	-141	633
Vlaanderen	-4	1211	-1405	184	-2360	-1908

Vraag 2000-2007

+ ijzeren voorraad (5jaar)

Surpluszones



- ◆ **Bouwrijp**
 - 6.000 ha: Opglabbeek, Maasmechelen
 - 10.000 ha: ---
- ◆ **Bestemd**
 - 6.000 ha:
 - ◆ Balen, Meerhout, Mol, Tienen, Ieper, Nieuwpoort
 - ◆ Zottegem, Wetteren, Zele, Eeklo, Deinze, Gent, Nazareth, Lokeren
 - ◆ Gans Limburg muv Hamont-Achel
 - 10.000 ha:
 - ◆ Balen, Mol Tienen
 - ◆ Wetteren, Eeklo, Gent, Nazareth
 - ◆ Gans Limburg muv Tongeren, Hamont-Achel, Ham, Tessenderlo, Sint-Truiden

Wat nu?

1/2



- ◆ **Nieuw te realiseren, reeds bestemde terreinen:**
 - **Ad hoc:** lijst van 56 knelpuntterreinen. Hier zal gezorgd worden naar het deblokkeren van de knelpunten bij de realisatie.
 - **Structureel:** Er moet duidelijke strategie komen voor de toekomst waarbij AROHM en de Administratie Economie kunnen verzekeren dat er geen beleidsgeïnduceerd tekort meer komt.
- ◆ **Bestaande terreinen in eigendom:** Bouwrijpe terreinen kan men natuurlijk ook realiseren via het opnieuw op de markt brengen van onaangewende percelen in eigendom.

Wat nu?

Bestaande terreinen in eigendom

2/2



- ◆ Nog geen zicht op de **kwantiteit** van de oppervlakte die op deze wijze kan vrijgemaakt worden
- ◆ **Strategische reserves** van bedrijven te respecteren (ook vanuit RO-objectieven)
- ◆ Onteigeningen zou alleen maar rechtsonzekerheid creëren.
- ◆ Een in de **tijd progressieve belasting** kan op *termijn* soulaas bieden maar het blijft toch een second-best oplossing omwille van het repressief karakter.
- ◆ Men kan wel bij verkoop van percelen allerhande **bouwverplichtingen** inbouwen (gebeurt al bij Leiedal e.a.)
- ◆ Speculatieve aankoop door privé-bedrijven bestaat (*vooral in t midden van Vlaanderen*).
- ◆ Korte *termijn* kan men gronden op de markt krijgen door de huidige eigenaars een **eenmalige bonus** te geven wanneer de gronden vermarkt én gerealiseerd (bebouwd) worden binnen een bepaalde termijn.
- ◆ Simultaan bij nieuw uit te geven gronden aan privé-bedrijven via (PPS)clausules systematisch opleggen dat de **realisatie** binnen een bepaalde periode voltooid moet zijn.



Nog niet
gerealiseerd

Reeds gereali-
seerde terreinen

Bij uitgifte nieuw
bestemde terreinen

Korte termijn
Ad hoc

Lange termijn
Structureel

• 56 knelpunterreinen : zoeken naar versnelde realisatie • Bottlenecks: - Aansnijden kan niet zelfs bij (paarse) bestemming - Nood aan een leidende instantie bij realisatie	• Realisatie terreinen moet kunnen zonder dat PRS, GRS of RUP voltooid is (= ontkoppeling zonder doelstelling RS te verlaten) • Erkenning leidende instantie bij realisatie
• Eenmalige financiële incentief voor bedrijven / speculanten die op korte termijn bouwrijpe grond willen verkopen • Bouwverplichting bij aankoop	• Bouwverplichting bij aankoop • In de tijd progressive belasting: onderscheid maken tussen strategische reserve (aanpalend) en speculatief • Uitbouw parkmanagement, etc....
• Structureel: Geen nieuw bestemde terreinen verkopen aan <i>privé instanties</i> zonder strikte clausules inzake timing en kwaliteit voor realisatie (PPS) • Structureel: Mechanismen ontwikkelen voor <i>overheidsinstanties</i> zodat segmentatie gerealiseerd en kwaliteitsnormen gehaald kunnen worden (probleem: realisaties = inkomensbron).	

Bedrijventerreinenthematiek



- ◆ Behoefteraming / ruimtevraag
 - Verduidelijking situatie 1994
 - Meer gesofisticeerde methode dan RSV + alternatieven
- ◆ Planning: verhinderen van beleidsgeïnduceerde krapte
- ◆ *GIS onderbouwing inventaris*
- ◆ Integreeren in een locatiebeleid van bedrijven
- ◆ Differentiatie van en kwaliteit op bedrijventerreinen
- ◆ Beheersvormen

Conclusie



- ◆ Het huidig ruimtelijk ordeningsbeleid: teveel vanuit zuiver planologische objectieven zonder echte integratie van economische objectieven
- ◆ Het beleidsgeïnduceerd tekort aan bouwrijpe gronden is daar een goed voorbeeld van. Niemand heeft de expliciete taak om de voorraad aan bouwrijpe gronden op continue wijze te verzekeren.
- ◆ Het beleid heeft in de periode 1995-2000 gezorgd voor een steeds groeiende 'gemiste vraag' (zie verkoopcijfers West-Vlaanderen, Oost-Vlaanderen en Antwerpen).
- ◆ RO-beleid is op verschillende vlakken een rem op de economische groei terwijl ze het een hefboom voor economische groei kan zijn binnen de afgesproken taakstellingen in het RSV
- ◆ Ruimere doelstelling van het SPRE: RO integreren in een Regionaal Economisch Beleid