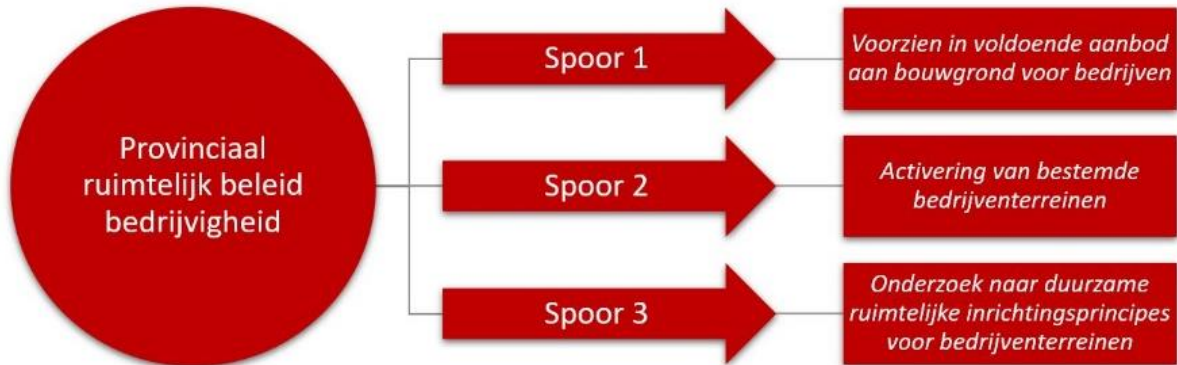


# Provinciaal traject bijkomende bedrijventerreinen in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen - Achtergrondinformatie

## Provinciaal ruimtelijk beleid bedrijvigheid op 3 sporen

Het ruimtelijk beleid voor bedrijvigheid van de provincie West-Vlaanderen is geënt op 3 sporen. Elk spoor is gelijkwaardig en loopt gelijktijdig.

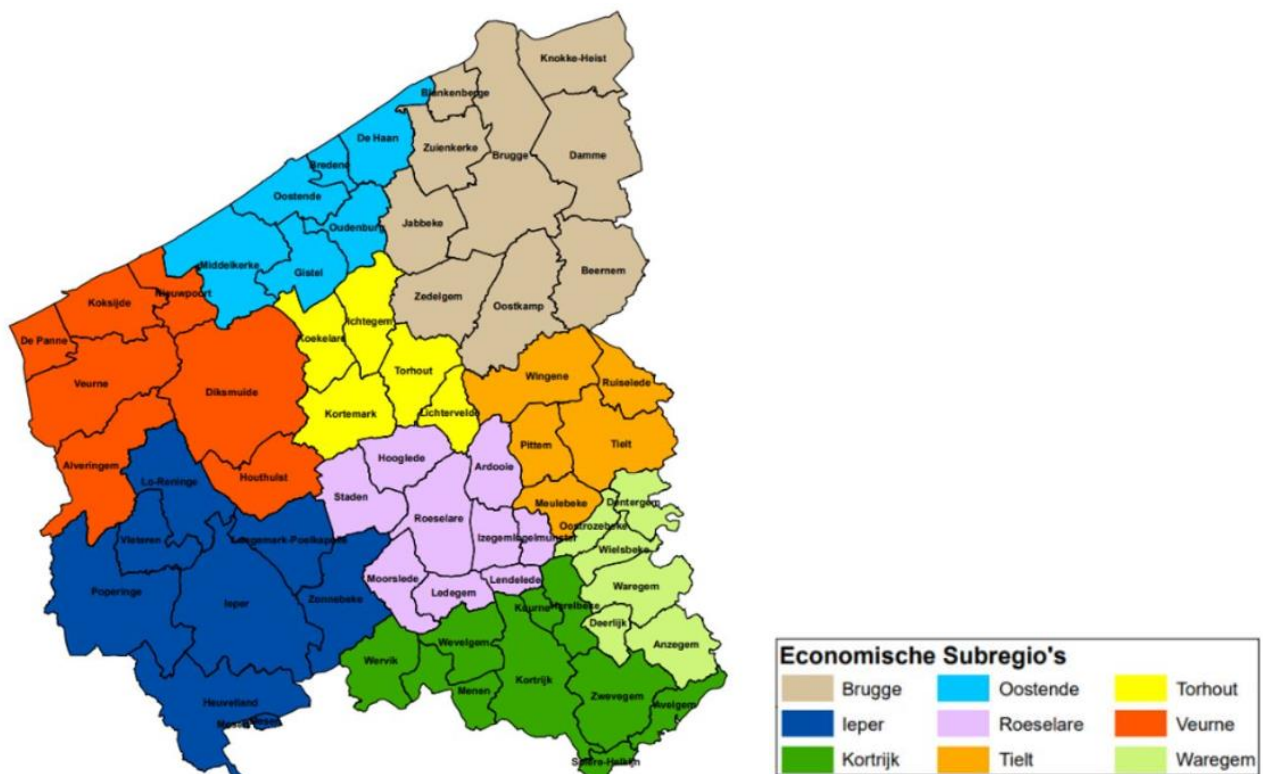


Voorliggend initiatief heeft betrekking op spoor 1 en kadert in het lopende traject waarin het provinciebestuur West-Vlaanderen op zoek gaat naar nieuwe locaties voor bedrijventerreinen. Het voorzien van voldoende beschikbaar aanbod voor bedrijven is één van de speerpunten van het provinciaal ruimtelijk beleid inzake bedrijvigheid.

## Economische subregio's als leidraad voor een gefaseerde aanpak

De provincie (en de POM) houden steeds een vinger aan de pols door de behoefte en aanbod aan bedrijventerreinen constant te monitoren en op elkaar af te stemmen. Deze confrontatie gebeurt per "economische subregio". Dit zijn ruimtelijk aaneengesloten clusters van gemeenten die vanuit economisch standpunt een geheel vormen.

West-Vlaanderen werd alzo verdeeld in 9 regio's die werden afgebakend door rekening te houden met de verhuisdynamiek van bedrijven, tewerkstellingsinformatie en de activiteit van de vestigingen.



Tijdens de laatste raming (november 2017) werd vastgesteld dat er in onze provincie voor de periode 2017 - 2027 een behoefte bestond aan 753 ha extra bedrijventerreinen voor alle economische subregio's samen.

Na confrontatie met het aanbod aan bedrijventerreinen bleek er voor alle 9 West-Vlaamse subregio's samen nog een tekort van 430 ha bruto aan bedrijventerreinen te bestaan. Met voorliggende opdracht wil de provincie op zoek gaan naar nieuwe locaties voor bedrijventerreinen om dit tekort te kunnen opvangen.

### ***Bronbeslissing Vlaamse Regering***

Op 22/12/2017 besliste de Vlaamse Regering dat de provincie West-Vlaanderen dit proces mag opstarten.

Deze beslissing kwam er na confrontatie tussen behoefte en aanbod voor alle economische subregio's. De focus ligt daarbij in eerste instantie op de invulling van tekorten in de economische subregio's Brugge, Roeselare en Waregem. Maar ook in andere regio's kunnen concrete terreinvoorstellen worden gedaan.

Volgende 3 zaken werden door de Vlaamse Regering op 22/12/2017 toegestaan:

1. De provincie West-Vlaanderen kan beroep doen op het Vlaams reservepakket (430 ha).
2. De bevoegde Minister kan voor maximaal 130 ha concrete terreinvoorstellen vanuit de provincie goedkeuren én het planproces laten uitvoeren door de provincie.
3. De provincie kan bijkomende concrete terreinvoorstellen voorleggen aan de Vlaamse Regering, die zullen getoetst worden aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). De Vlaamse Regering zal op dat moment beslissen wie het planproces voor de overige 300 ha (430 - 130 ha) zal uitvoeren.

De Vlaamse Regering eiste dat bij de realisatie van bedrijventerreinen uitgegaan wordt van een duurzaam ruimtegebruik.

### ***Ruimtevoorstellen schepencolleges***

De provincie vindt het belangrijk dat elk nieuw te realiseren bedrijventerrein "van onderuit" gedragen wordt. Een lokaal draagvlak is nodig om elk veranderingstraject tot een succes te maken. Een draagvlak in elke gemeente waarop een nieuw bedrijventerrein wordt gerealiseerd is dan ook belangrijk. Elk schepencollege werd bevraagd naar voorstellen van locaties voor de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen.

Voor alle West-Vlaamse gemeenten werden in totaal 107 zoekzones geïnventariseerd buiten de huidige taakstelling RSV (d.w.z. excl. reconversieprojecten en excl. terreinen die nog realiseerbaar zijn binnen de oude taakstelling RSV).

## Afwegingskader bedrijvigheid

Niet alle voorstellen van zoekzones werden door de deputatie weerhouden. Er werd een zgn. "provinciaal afwegingskader bedrijvigheid" opgemaakt waaraan alle voorgestelde sites getoetst werden. Op die manier werd een uniforme beoordeling mogelijk.

	CRITERIA	TOELICHTING
<b>Doelstelling 1: Het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor bedrijven met het respecteren van het geldende juridische kader</b>		
1	<b>Bundeling en zuinig ruimtegebruik (X)</b>	Vanuit de structuurplanning dienen bedrijventerreinen gebundeld in economische knooppunten of in hoofddorpen. Dit heeft als voordeel dat deze locaties aansluiten bij bestaande bebouwing en dat aansnijdingen niet leiden tot een verdere versnippering van de open ruimte.  Een <b>UITZONDERING</b> wordt toegestaan in het licht van de strategische visie BRV voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Watergebonden bedrijvigheid</b> in combinatie met een verkeersontsluiting van een hoofd-, primaire of secundaire weg;</li> <li>• <b>Logistieke bedrijvigheid</b> op voorwaarde dat deze gelegen is op een locatie nabij een open afrittencomplex (bij voorkeur aansluitend op een bestaande concentratie) van een autostrade en/of een waterweg of spoorlijn;</li> <li>• <b>Kantoorachtigen</b> die ofwel geënt zijn op een combinatie van collectief vervoer en bovenlokale fietsinfrastructuur ofwel op locaties met een hoog voorzieningenniveau. Het spreekt voor zich dat bedrijven expliciet geënt zijn op de betreffende infrastructuur.</li> </ul>
2	<b>Natuur (X of -)</b>	De ligging in habitat- en vogelrichtlijngebieden, VEN en IVON gebieden en Natuur- en bosreservaten, e.d. is bepalend: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zoekzones in dergelijke gebieden worden uitgesloten (X)</li> <li>• Zoekzones in de nabijheid worden begrensd of gekoppeld aan randvoorwaarden (-)</li> </ul>
3	<b>Beschermde landschappen en monumenten (X of -)</b>	Locaties hebben respect voor beschermde landschappen en onroerend erfgoed zoals beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten, Unesco, beschermde cultuurhistorische landschappen en erfgoedlandschappen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zoekzones in dergelijke gebieden worden uitgesloten (X)</li> <li>• Zoekzones in de nabijheid in dergelijke gebieden worden begrensd (-)</li> </ul> <p>De ligging in een vastgestelde ankerplaats betreft eveneens een negatieve parameter</p>
<b>Doelstelling 2: Het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit</b>		
4	<b>Bereikbaarheid (+ of -)</b>	Locaties dienen gesitueerd t.h.v. voldoende uitgeruste wegen ook rekening houdende met toekomstige infrastructuurwerken (wegen, spoor, water,...). Er wordt rekening gehouden met de kenmerken van de te verwachten verkeersstromen en de aard van de bedrijvigheid: <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Regionale en/of logistieke bedrijven:</b> locaties te ontsluiten door een primaire of secundaire weg (of er snel op aansluiten). Een doorgang door dorpskernen is niet wenselijk</li> <li>• <b>Lokale bedrijvigheid of KMO's:</b> locaties kunnen ook aansluiting vinden bij een lokale verbindingsweg (of er snel op aansluiten)</li> </ul>
5	<b>Multimodaliteit (+)</b>	De versnippering van de ruimte in West-Vlaanderen maakt bedrijven thans teveel afhankelijk van het verkeer over de weg. Multimodale ontsloten terreinen (die een alternatief vormen voor goederenvervoer langs de weg) en bedrijventerrein in de nabijheid van knooppunten van openbaar vervoer en/of bovenlokale fietsinfrastructuur (die een alternatief vormen voor werknemers) worden beschouwd als positief aanknopingspunt.
<b>Doelstelling 3: Het kwalitatief beheersen van essentiële open ruimten</b>		
6	<b>Landbouw (+ of -)</b>	Zowel het RSV als het BRV streven naar het behoud van kwalitatieve landbouwgebieden. Als zoekzones in een actiegebied op Vlaams niveau gelegen betreft dit een negatieve parameter.  Voorts kunnen locaties in herbevestigd agrarisch gebied slechts aangesneden mits compensatie.
7	<b>Watersysteem (X of -)</b>	Het is niet langer wenselijk bebouwing toe te staan op terreinen met een waterproblematiek. Ontwikkelingen met negatieve impact op het watersysteem worden uitgesloten of als negatieve parameter beschouwd: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Locaties in signaalgebieden of effectief overstromingsgevoelig gebied: uitgesloten (X)</li> <li>- Locaties in de nabijheid van signaalgebieden of effectief overstromingsgevoelige gebieden: negatieve parameter (-)</li> <li>- Locaties in mogelijks overstromingsgevoelig gebied worden als negatieve parameter beschouwd (-)</li> </ul>
<b>Doelstelling 4: het benutten van het bestaande ruimtebeslag en het aanwenden van duurzame energiebronnen</b>		
8	<b>Energie-uitwisseling (+)</b>	Volgens het BRV zetten ruimtelijke ontwikkelingen in op het bij elkaar brengen van functies om energie- en warmteuitwisseling mogelijk te maken. Het aanwenden van hernieuwbare energie wordt aldus aanzien als een positief aanknopingspunt. De restwarmte van gascentrales, of biomassa-bronnen (wkk, biogas, biomassa, verbranding...) kunnen een energiereturn met zich meebrengen t.a.v. bedrijvigheid, bvb d.m.v. de aanleg van een warmtenet.
9	<b>Reconversie (+)</b>	In toepassing van het BRV dient het ruimtelijk uitbreiden als uitzondering aanzien en mag zo weinig mogelijk open onbebouwde ruimte te worden ingenomen bij de ontwikkeling van werkplekken. Locaties die aansluiten bij bestaande onbenutte gebouwen die een potentie hebben tot reconversie vormen een positief aanknopingspunt.

## **Te bestuderen zoekzones**

Voorliggende opdracht heeft slechts betrekking op een deel van deze geselecteerde "te bestuderen zoekzones". Er werden immers terreinen met een grote diversiteit (volledig nieuwe zoekzones voor bedrijvigheid, kleinere afwerkingen/opvullingen, specifieke vragen,...) gedetecteerd. Dit maakt dat niet voor elke zoekzone eenzelfde traject of planproces wenselijk is.

De zoekzones werden door de deputatie in eerste instantie in 3 categorieën opgedeeld:

	<b>Traject</b>	<b>Randvoorwaarden</b>
<b>Categorie 1</b>	Zoekzones waarvoor plandelegatie naar de gemeente mogelijk is	Zoekzones die 'zowel': <ol style="list-style-type: none"> <li>i. duidelijk omlind worden door harde grenzen (bebouwing, een waterloop, een weg, een bos,...)</li> <li>ii. een aanduiding als bedrijventerrein kennen in het GRS</li> <li>iii. enkel bedoeld zijn voor lokale bedrijvigheid (KMO's)</li> <li>iv. een beperkte oppervlakte hebben</li> </ol>
<b>Categorie 2</b>	Zoekzones met een lokale verankering met de omgeving	Het gaat om zoekzones die zich kenmerken door een sterke oriëntatie op de aanwezige omgevingscontext: <ol style="list-style-type: none"> <li>i. water-, spoor- en havengebonden bedrijvigheid (met alternatieve inplantingsmogelijkheden)</li> <li>ii. uitbreidingen van unieke bedrijfslocaties (zonder alternatieve inplantingsmogelijkheden)</li> </ol> Randvoorwaarden / kenmerken: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vooraf pijlen naar de (economische) slaagkansen</li> <li>- Kunnen zowel een individueel als een globaal traject volgen</li> <li>- Opmaak provinciaal PlanMER vereist</li> </ul>
<b>Categorie 3</b>	Subregionaal af te wegen zoekzones	Restcategorie van zoekzones die die niet behoren tot categorie 1 of 2. Randvoorwaarden : kenmerken: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het kan zowel gaan om lokale als regionale bedrijvigheid.</li> <li>- De opmaak van een provinciaal PlanMER op subregionaal niveau is vereist.</li> <li>- Per subregio en afhankelijk van de ligging (bv. afbakening kleinstedelijk gebied) nagaan welk traject aangewezen is.</li> </ul>

Voorliggend bestek slaat enkel op de zoekzones "categorie 3".

In het kader van voorliggende opdracht dienen **20 zoekzones categorie 3** onderzocht.

<p><b>Economische subregio Brugge (4 zoekzones)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ZDG1: Groenestraat - Marsbuikestraat (Zedelgem)</li> <li>2. KK1: Oksele Dudzelestraat en de A11 (Knokke-Heist)</li> <li>3. KK2: t Wallekje Fase 5 (Knokke-Heist)</li> <li>4. DM1: Moerkerkebrug Oost (Moerkerke - Damme)</li> <li>5. (...)</li> <li>6. (...)</li> </ol>	<p><b>Economische subregio Waregem (7 zoekzones)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7. WG1 + AZG1: Vijverdam Z (Waregem + Anzegem)</li> <li>8. WG3: Stijn Streuvelsstraat Oost (Waregem)</li> <li>9. DL1: Spijkerland (Deerlijk)</li> <li>10. DL2: Nijverheidslaan (Deerlijk)</li> <li>11. DL3: Esser (Deerlijk)</li> <li>12. WBK2: Grote Molstenstraat (Wielsbeke)</li> <li>13. AZG1: Vijverdam Z (Anzegem)</li> </ol>	<p><b>Economische subregio Kortrijk (7 zoekzones)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>14. WV1: Menestraat Z (Wervik)</li> <li>15. WV2: Hoogweg N (Wervik)</li> <li>16. WV4: Laagweg (Wervik)</li> <li>17. WV5: Komen N (Wervik)</li> <li>18. KN1: Rijksweg (Kuurne)</li> <li>19. ZVG1: Gaverstraat Z (Zwevegem)</li> <li>20. AV4: Leynseelstraat N (Avelgem)</li> </ol>
---	---	--

De zoekzone "WG1: Vijverdam Zuid" (Waregem) maakt in principe het voorwerp uit van een stedelijk afbakeningsproces waarvoor de provincie bevoegd en een apart proces wordt gevoerd. Deze zoekzone is in het kader van voorliggend proces samen te onderzoeken met de zoekzone "AZG1: Vijverdam Zuid" op Anzegems grondgebied.

Voor de economische subregio Brugge worden 2 nog niet bepaalde zoekzones als extra marge toegevoegd gelet op enkele lopende aanvragen/dossiers.

De gedetailleerde afwegingsfiches zijn op navraag beschikbaar. De provincie vraagt om het vertrouwelijk karakter van deze informatie te bewaken.

## **Planologische ruil zones**

Naar aanleiding van de vraag van de provincie aan de Vlaamse Regering om een beroep te kunnen doen op het Vlaams reservepakket bedrijventerreinen, werd door het provinciebestuur ook het engagement aangegaan om via de activeringsteams in te zetten op bedrijventerreinen die op vandaag niet ontwikkeld geraken.

In dit kader werden door de POM West-Vlaanderen een aantal bedrijventerreinen aangereikt voor een herbestemming van bedrijfsgronden naar een open ruimte-bestemming. Het gaat allen om percelen van bestemde bedrijfsgronden waarvan de betrokken eigenaars niet tot een ontwikkeling van deze gronden komen.

Er wordt door de POM een onderscheid gemaakt tussen "dossiers die (zeker) in aanmerking komen voor planologische ruil" (PL) en "dossiers die mogelijk in aanmerking komen voor planologische ruil, afhankelijk van het resultaat van de onderhandelingen" (OPL).

In voorliggend PRUP worden zones uit beide categorieën meegenomen. Het gaat allen om bedrijfsgronden die gelegen zijn in of aansluitend bij een open ruimte gebied of om gronden waar de fysieke toestand van het terrein een ontwikkeling onmogelijk maakt. Voor al deze percelen wordt nagegaan of deze bestemde bedrijfsgronden kunnen geschrapt worden en op een andere locatie bestemd kunnen worden. Dit wordt de planologische ruil genoemd.

Het aantal zones werd bij opmaak van dit bestek nog niet bepaald. Uit vorige planprocessen blijkt dit een 4-tal dossiers per subregio (indicatief). Het effectief aantal dossier is op navraag te consulteren in de loop van mei 2022.