



Raming van de ruimte vraag voor niet- verweefbare bedrijvigheid

Eindrapport | 6 juli 2021

In opdracht van:

Provincie Oost-Vlaanderen
Dienst Ruimtelijke Planning
Woodrow Wilsonplein 2
9000 Gent

Contactpersoon voor deze
opdracht:

Bart Van Herck
Senior Expert

E: bart.vanherck@ideaconsult.be
T: +32 0494 20 87 66

Jozef II-straat 40 B1
1000 Brussel

T: +32 2 282 17 10
info@ideaconsult.be

www.ideaconsult.be

IDEA 
CONSULT *thinking ahead*

member of

IDEA GROUP

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
Situering van de opdracht	7
DEEL 1 Bepalen van de ruimtevraag voor niet-verweefbare bedrijvigheid op provinciaal niveau	9
1 / Inleiding tot het ruimtebehoeftemodel	10
1.1. Basis van het model: de terreinquotiëntenmethode	10
1.2. Correcties en verfijningen op de traditionele terreinquotiëntenmethode	10
1.3. Berekening van de vraag	11
2 / Determinant 1: evolutie van het aantal bedrijfsvestigingen	13
2.1. Groei van de tewerkstelling	14
2.2. Groei van het aantal vestigingen	21
3 / Determinant 2: mate van niet-verweefbaarheid	25
3.1. Vestigingen op bedrijventerreinen	25
3.2. Groei van het aantal vestigingen op bedrijventerreinen	27
3.3. Verweefbaarheidsindicator	28
3.4. Toepassing op de bedrijventerreinen in Oost-Vlaanderen	31
3.5. Toepassing in het ruimtebehoeftemodel	34
3.6. Correctie voor zelfstandigen	36
4 / Determinant 3: ruimtegebruik van een vestiging op bedrijventerrein	37
5 / Resultaten van de ruimtebehoefteraming op provinciaal niveau	40
5.1. Status quo	41
5.2. Minimale verweving	42
5.3. Maximale verweving	43
5.4. Vertraagde economische groei (COVID-effect)	44
5.5. Verdichting -5%	46
5.6. Verdichting -10%	47
5.7. Scenario's	48



DEEL 2 Bepalen van de ruimtevraag per economische deelruimte	51
1 / Inleiding	52
2 / Bepalen van economisch relevante deelruimten	53
2.1. Startpunt: pendelregio's in Oost-Vlaanderen	54
2.2. Verhuisbewegingen van bedrijven	56
2.3. Lokaal-economische dynamiek	59
2.4. Zes deelruimten in Oost-Vlaanderen	62
3 / Kwantitatieve ruimtevraag per deelruimte	64
3.1. Het vertrekpunt: bestaand aanbod per deelruimte	64
3.2. Ruimtevraag: doorrekening van het status quo	65
3.3. Bijsturingen op het basisscenario m.b.t. groei, verweving en verdichting	67
3.4. Scenario's per deelruimte	69
4 / Een gedifferentieerde invulling en aanpak per deelruimte	70
4.1. Belangrijke vestigingsfactoren	70
4.2. Verschillende locatie-eisen per economische sector	72
4.3. Kansen m.b.t. verduurzaming per deelruimte	76
DEEL 3 Sturingsinstrumenten voor verweving en verdichting	81
1 / Inleiding	82
2 / Vaststellingen en kansen	83
2.1. Verweving	83
2.2. Verdichting	84
3 / Sturen op verweving en verdichting	86
3.1. Oriënteren: toekomstbeelden en uitgangspunten	86
3.2. Faciliteren & verbinden: samenwerking als conditio sine qua non	87
3.3. Reguleren: voorwaarden in plaats van verboden	87
3.4. Stimuleren & investeren	89
BIJLAGEN	91
B.1 / Koppeling sectorindeling en NACE-codes	92



Samenvatting

Binnen deze studieopdracht maken we een raming van de toekomstige vraag naar ruimte voor de niet-verweefbare bedrijvigheid in de provincie Oost-Vlaanderen. Niet-verweefbaar betekent dat een bedrijfsvestiging storend is in de woonomgeving en daarom moet gesitueerd worden op een bedrijventerrein.

Methodiek

De ruimtevraag voor niet-verweefbare economie ontstaat enerzijds vanuit de groei of krimp van de economie (de economisch gedreven vraag), anderzijds vanuit de verhuis van bedrijven (vervangingsvraag). Voor de vervangingsvraag hebben we gewerkt met een assumptie van 2% per jaar. De economisch gedreven vraag is opgebouwd uit drie determinanten:

- ▶ De groei van het aantal vestigingen in Oost-Vlaanderen tegen 2035;
- ▶ De mate van verweefbaarheid van deze vestigingen. Hoeveel van de bijkomende vestigingen zijn niet-verweefbaar en moeten dus op een bedrijventerreinen worden gevestigd?;
- ▶ De ruimte die elk van deze bedrijven nodig heeft.

De vermenigvuldiging van deze data resulteert in de totale ruimtebehoefte voor niet-verweefbare economie in de provincie Oost-Vlaanderen.

Figuur 1: Determinanten ruimtevraag niet-verweefbare economie



Raming van de ruimtebehoefte

Het totale aantal vestigingen in de provincie Oost-Vlaanderen kent naar verwachting een positieve evolutie tussen 2015 en 2035. Volgens onze berekeningen komen er tussen 2015 en 2035 1.936 extra vestigingen bij in de provincie, waarvan 272 op bedrijventerreinen. Van deze bijkomende vestigingen op bedrijventerreinen is een belangrijk deel niet-verweefbaar. Op basis van een verweefbaarheidsindicator berekenen we dat 74% van de vestigingen op de Oost-Vlaamse bedrijventerreinen niet verweefbaar is, 8% verweefbaar en een laatste groep (18%) verweefbaar onder voorwaarden. Het ruimtegebruik per vestiging schommelt naargelang de sector, van 4.500m² in bouw of zorg tot 22.500m² in de logistiek. Het gemiddeld ruimtegebruik per vestiging in Oost-Vlaanderen bedraagt 9.084 m².

Vanuit bovengenoemde data maken we berekeningen over de toekomstige ruimtevraag. Daarbij hanteren we verschillende assumpties op vlak van verweving en verdichting. Onderstaande matrix geeft een samenvattend overzicht met in elke cel resultaten op basis van andere assumpties. De uitkomsten variëren binnen een zeer brede vork van +2.482 ha bedrijventerreinen die nodig zijn in de periode 2015-2035 voor niet-verweefbare economie tot - 1.374 ha, een overschot dus. Tussen haken staat in elke cel de inschatting bij vertraagde groei in de periode 2021-2025 omwille van COVID.

Om de tabel te begrijpen:

- ▶ status quo is de uitkomst op basis van de mate van verdichting en verweving die we vandaag zien op bedrijventerreinen;
- ▶ minimale verweving betekent: alle (huidige en toekomstige) economische activiteiten die volgens de verwevingsindicator te verweven zijn (zonder voorwaarden), worden buiten de raming voor niet-verweefbare economie gehouden;

- ▶ maximale verweving betekent: alle (huidige en toekomstige) economische activiteiten die volgens de verwevingsindicator te verweven zijn, ook de moeilijk verweefbare (onder voorwaarden), worden buiten de raming voor niet-verweefbare economie gehouden;
- ▶ Verdichting 5% betekent: een verdichting en intensifiëring op bedrijventerreinen van 5%. Die verdichting passen we niet enkel toe op de aangroei, maar ook op de bestaande terreinen;
- ▶ Verdichting 10% betekent: een verdichting en intensifiëring op bedrijventerreinen van 10%. Die verdichting passen we niet enkel toe op de aangroei, maar ook op de bestaande terreinen.

Tabel 1: ruimtebehoefte voor niet-verweven bedrijvigheid in Oost-Vlaanderen, periode 2015-2035 (ha)

	Status quo	Minimale verweving	Min + 25% max. verweving	Maximale verweving
	Graad van verweving →			
Status quo (tussen haken: bij vertraagde groei)	2 482 (2 253)	1 981 (1 728)	1 395 (1049)	-665 (-988)
Verdichting 5% (tussen haken: bij vertraagde groei)	1 924 (1 773)	1 536 (1 234)	897 (587)	-1 019 (-1 352)
Verdichting 10% (tussen haken: bij vertraagde groei)	1 472 (1 242)	1 019 (740)	421 (126)	-1 374 (-1 716)

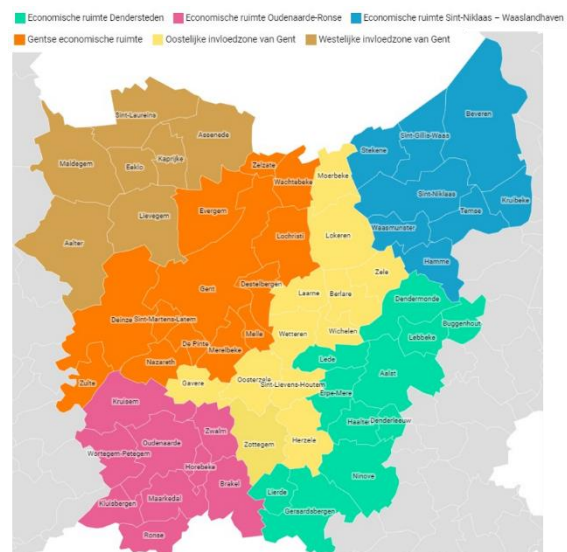
Om de uitkomst van de ruimtebehoefteraming hanteerbaar en 'bruikbaar' te maken, hebben we twee scenario's benoemd om in de verdere beleidsvoorbereiding te hanteren (de groene cellen):

- ▶ In het **scenario 'matig ambitieniveau'** bedraagt de ruimtebehoefte 1.536 ha voor niet-verweefbare bedrijvigheid op bedrijventerreinen. Dit scenario is voor alle duidelijkheid geen status quo. Tegenover vandaag gaan we ervan uit dat alle bestaande en bijkomende bedrijvigheid die zonder randvoorwaarden verweefbaar is, ook effectief verweven wordt in de gemengde leefomgeving. Bovendien moeten we op bedrijventerreinen een efficiënter ruimtegebruik realiseren van 5%.
- ▶ In het **scenario 'hoog ambitieniveau'** bedraagt de ruimtebehoefte voor niet-verweefbare bedrijvigheid op bedrijventerreinen 421 ha. Dit scenario vereist een intensief en succesvol beleid m.b.t. verweving van bedrijvigheid in de gemengde leefomgeving en een verdichting op bedrijventerreinen.

Ruimtevrage per economische deelruimte

In een tweede deel van de studie hebben we de globale ruimtebehoefte voor Oost-Vlaanderen verder opgedeeld per economisch relevante deelruimte in de provincie. Op basis van data rond werkpand, verhuisbewegingen van bedrijven en lokaal-economische dynamiek, worden zes socio-economische deelruimten afgebakend.

Analoog aan de methodiek voor de ganse provincie berekenden we vanuit het status quo (eerste kolom: vraag bij actuele verweving en zonder verdichting), twee beleidsscenario's voor elk van de zes deelruimten. Het resultaat wordt weergegeven in onderstaande tabel. Tussen haken staat opnieuw de ruimtebehoefte in ha ingeval van vertraagde groei omwille van COVID-19 in de periode 2021-2025.



Tabel 2: Scenario's ruimtevraag voor niet-verweven economie voor de periode 2015-2035, per deelruimte

	<i>Referentiepunt Status quo</i>	Matig ambitieniveau	Hoog ambitieniveau	<i>Referentiepunt Maximaal</i>
Gentse economische ruimte	945	601 (494)	219 (64)	-868
Westelijke invloedzone van Gent	131	88 (73)	68 (20)	-271
Oostelijke invloedzone van Gent	195	122 (100)	31 (9)	-124
Economische Ruimte Sint-Niklaas - Waaslandhaven	754	443 (364)	55 (16)	-221
Economische ruimte Oudenaarde - Ronse	207	114 (94)	21 (6)	-87
Economische ruimte Dendersteden	249	131 (108)	27 (8)	-105
Totaal	2 481	1 499 (1 233)	422 (123)	-1 676

Bron: Idea Consult

Per deelruimte zijn we ook ingegaan op de kwalitatieve vraag. De bedrijventerreinen van morgen zien er anders uit dan vandaag. Vestigingseisen vanuit bedrijven en verwachtingen vanuit de samenleving evolueren snel met meer aandacht voor energie en andere circulaire stromen, bereikbaarheid via de verschillende modi, ruimtelijke kwaliteit en gemeenschappelijke diensten.

Per deelruimte moet bij de inrichting van de terreinen ook rekening worden gehouden met de dominante sectoren. In de deelruimte Sint-Niklaas-Waaslandhaven bijvoorbeeld is er een sterke vraag vanuit de logistiek, terwijl de vraag zich in de Oostelijke of Westelijke invloedzone van Gent meer situeert in de bouw, diensten en verbruiksgoederen. Op basis van de kenmerken van de deelregio's zien we ook andere kansen op vlak van verweving, verdichting en maatregelen rond circulariteit en mobiliteit.

Sturingsinstrumenten voor verdichting en verweving

In de conceptnota van het provinciale Beleidsplan Ruimte "Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050" kiest het provinciebestuur ervoor om de open ruimte niet zomaar verder aan te snijden. Dat impliceert dat we de ruimtebehoefte voor bedrijvigheid niet langer zullen kunnen invullen door de creatie van bijkomende bedrijventerreinen. We zullen de komende jaren sterker moeten inzetten op verweving en verdichting, naast vanzelfsprekend ook initiatieven op vlak van circulariteit of mobiliteit.

Om de ambities op vlak van verweving en verdichting te realiseren, pleiten we voor een sterk oriënterend bestuur, dat haar visie inzet als sturingsinstrument (verankering in de strategische visie en de beleidskaders van het provinciale beleidsplan ruimte), en de beoogde effecten van kortbij opvolgt (ruimtemonitor verdichting en verweving).

Het bestuur combineert deze oriënterende rol met drie meer uitvoeringsgerichte rollen:

- ▶ Reguleren (maar ook dereguleren), via een beperkte set van harde juridisch-planologische instrumenten (verwevingsverplichting, RUP's, stedenbouwkundige verordening, verfijnd uitgiftebeleid voor bedrijventerreinen,...);
- ▶ Faciliteren en verbinden via zachte instrumenten zoals overleg (bv. verweefcoaches), netwerking en onderhandeling. We stellen o.a. de figuur voor van een omgevingsconvenant om lokale besturen, ontwikkelaars, streekintercommunales en andere stakeholders actief te betrekken in het realiseren van verdichting en verweving;
- ▶ Stimuleren en investeren via een eigen, geëngageerde inzet op het terrein: kansenkaart voor verweving en verdichting, reorganisatie van bedrijvenszones, pilootfonds voor verdichtings- en verwevingsprojecten, etc.



Situering van de opdracht

De Provincie Oost-Vlaanderen wil samen met de POM Oost-Vlaanderen een inschatting maken van de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar ruimte voor de niet-verweefbare bedrijvigheid (dus niet-verweefbaar in de woonomgeving en te situeren op bedrijventerreinen), met een opdeling naar relevante economische deelruimten binnen de provincie.¹

Onderzoeksvragen van deze studie

- ▶ Ruimtevrage kwantitatief: hoeveel ruimte (aantal ha) is er in de toekomst nodig in Oost-Vlaanderen voor niet-verweefbare bedrijven, dus bedrijven te situeren op bedrijventerreinen?
- ▶ Ruimtevrage kwalitatief: welk soort ruimtevrage? Wat zijn de locatievoorwaarden die bedrijven op bedrijventerreinen stellen? Welke trends en evoluties zien we op vlak van verweefbaarheid, aard van het ruimtegebruik, vestigingsfactoren, ...?

Elk van bovenstaande vragen wordt beantwoord, zowel op niveau van de provincie, als op niveau van de economisch relevante deelruimten in Oost-Vlaanderen.

Kader opmaak beleidsplan ruimte provincie Oost-Vlaanderen

Het provinciebestuur wil op basis van deze studie de ingeschatte toekomstige ruimtevrage vergelijken met het bestaande aanbod van goed gelegen bedrijventerreinen. Samen met de ruimtelijke kenmerken, huidige invulling en potenties van deze terreinen, geeft dit de kwantitatieve en kwalitatieve ruimte-opgave en mogelijke beleidsopties voor de opmaak van het provinciaal beleidsplan ruimte.

Deze studie vormt één van de bouwstenen om concreet invulling te kunnen geven aan de ambities van het provinciaal beleid zoals:

- ▶ de bestaande bedrijventerreinen maximaal inzetten voor niet-verweefbare activiteiten;
- ▶ het vrijwaren van de niet-bebouwde ruimte, natuurvoordelen versterken;
- ▶ het versterken van leefbare steden en kernen (inclusief verweefbare bedrijvigheid) – meervoudig en intensief ruimtegebruik;
- ▶ de ruimte slim inzetten, gericht locatiebeleid voor niet-verweefbare bedrijvigheid, intensief ruimtegebruik.

Fase 1 (2017-2019)

Op basis van een onderhandelingsprocedure werd IDEA Consult eind 2016 aangesteld door de Deputatie voor de 'berekening van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar bedrijventerreinen voor de provincie Oost-Vlaanderen globaal en binnen een opdeling van relevante economische subregio's'.

Eind juni 2018 leverde IDEA Consult een ontwerp van eindrapport af, waarop het provinciebestuur een reeks van zowel inhoudelijke als redactionele opmerkingen formuleerde.

Fase 2 (2020-2021)

Via deze doorwerking wordt het studiewerk uit de eerste fase bijgewerkt en aangevuld, om te komen tot een finaal eindrapport dat de initiële vraag van het provinciebestuur op een bevredigende manier afdekt.

In essentie staan in deze tweede fase volgende uitkomsten voorop:

- ▶ Kwantitatieve en kwalitatieve raming van de vraag naar ruimte voor niet-verweefbare economische activiteiten in de provincie op de langere termijn (tot 2035);

¹ Anders dan in de basisstudie (fase 1) opteren we voor het woord 'deelruimte' i.p.v. regio, omdat regio ook in andere contexten wordt gebruikt (bv. regiovorming) en daardoor te veel refereert naar bestaande omschrijvingen.



- ▶ Opsplitsing van de globale vraag voor Oost-Vlaanderen naar de relevante economische deelruimten in de provincie. In de doorvertaling naar de deelruimten, worden naast de kwantitatieve vraag, ook kwalitatieve tendensen in de vraag verwerkt.

We maken in deze tweede fase gebruik van het studiewerk uit Fase 1, maar introduceren ook een aantal nieuwe benaderingen (zie onderstaand kader).

Daarnaast maken we gebruik van inzichten en studiewerk dat de voorbije maanden beschikbaar kwam of wordt afgerond. Daarbij o.a. de studie 'ruimtelijke kenmerken van bedrijventerreinen' die door VITO werd uitgevoerd. Deze studie analyseert de bestaande bedrijventerreinen en brengt hun mogelijkheden binnen een circulaire samenleving in kaart.

Fase 2 als aanvulling op Fase 1

Welke punten zijn nieuw in fase 2?

1. De modelmatige aanpak wordt bijkomend geduid, met verheldering en onderbouwing van de verschillende parameters en assumpties in het model.
2. Een verweefbaarheidsindicator wordt gebruikt om de verweefbaarheid/niet-verweefbaarheid van activiteiten in te schatten. De indicator bepaalt per vestiging een verweefbaarheidsscore.
3. De parameter voor het scenario 'verminderd ruimtegebruik' is verfijnd op basis van twee praktijkvoorbeelden rond het verhogen van ruimte-efficiëntie op Oost-Vlaamse bedrijventerreinen;
4. Om de impact van COVID-19 mee te nemen worden de prognoses 2020-2025 van het Federaal Planbureau in het model ingebracht, naast de originele prognoses uit 2015-2020.
5. Voor de afbakening van de economische deelruimtes maken we gebruik van aanvullende data, met name een studie rond pendelbewegingen en een analyse van de verhuisbewegingen van bedrijven binnen Oost-Vlaanderen.
6. De uitkomst van het rekenmodel zal ook geconfronteerd worden met het gewenst beleid van de provincie en de Vlaamse overheid. Van daaruit volgt een uitbreiding rond de vraag naar sturing en instrumentarium.





DEEL 1

Bepalen van de ruimtevraag voor niet-verweefbare bedrijvigheid op provinciaal niveau



1 / Inleiding tot het ruimtebehoeftemodel

IDEA Consult gebruikt een eigen model om de behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid in kaart te brengen. Dit model werd ontwikkeld voor het Vlaams Gewest, in opdracht van het Agentschap Innoveren en Ondernemen (VLAIO).

In dit rapport passen we deze modelmatige en kwantitatieve aanpak toe om de ruimtebehoefte in de provincie Oost-Vlaanderen in te schatten, met verheldering en onderbouwing van de verschillende parameters en assumpties die worden gebruikt.

1.1. Basis van het model: de terreinquotiëntenmethode

Om op een gefundeerde manier een inschatting te kunnen maken van de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar ruimte voor (niet-verweefbare) bedrijvigheid moeten een reeks analyses uitgevoerd worden.

Er bestaan diverse technieken om ruimtebehoefteramingen van economische activiteiten te bepalen. In een poging om deze methoden te classificeren wordt vaak een onderscheid gemaakt tussen benaderingen waar een zogenaamde terreinquotiënt (TQ) een rol speelt en methoden waar dit niet het geval is. **De basis van het model dat in dit rapport wordt toegepast is een terreinquotiëntenmethode (TQM).**

De TQM leidt de vraag naar bedrijventerreinen af uit prognoses over de omvang en samenstelling van de werkgelegenheid. Dit is de meest bekende, meest toegepaste en in veel gevallen ook de meest pragmatische methode. Deze methode baseert zich typisch op vooruitzichten inzake tewerkstelling en bestaat uit 3 stappen:

- ▶ **Verzamelen van prognoses inzake tewerkstelling voor een bepaalde horizon:** Hoe evolueert de tewerkstelling momenteel en welke zijn de toekomstprojecties op vlak van sectorale tewerkstelling?
- ▶ **Onderzoek naar het verband tussen aantal werknemers en ruimtegebruik:** Het verband tussen beide kan uitgedrukt worden in een terreinquotiënt of ruimtegebruik per werknemer,
- ▶ Uiteindelijk worden de terreincoëfficiënten voor de verschillende types vestiging (volgens sector en geografisch gebied) **gekoppeld** aan deze prognoses om een onderbouwde inschatting te maken van de totale ruimtevrage.

1.2. Correcties en verfijningen op de traditionele terreinquotiëntenmethode

Toch blijft er een deel van de vraag naar ruimte voor economische activiteiten die niet via TQM verklaard kan worden. **We voegen daarom een aantal correcties en verfijningen toe.** Het gaat om:

- ▶ **Verweefbaarheid:** dit is de mate waarin activiteiten 'verweven' kunnen worden in gebieden met gemengde functies, zoals in stedelijk gebied, waar zij samen naast de functies 'wonen', 'detailhandel' en 'publieke functies' kunnen bestaan. De verweefbaarheid is afhankelijk van technologische evoluties die een impact hebben op overlastfactoren (geluid, geur, zwaar verkeer, ...). Deze is ook afhankelijk van ruimtelijke beleidsdoelstellingen en de mate waarin men verweving van functies wenselijk acht.
- ▶ **Evoluties in de ruimtevrage:** door toepassing van principes van zuinig ruimtegebruik, nieuwe methodes van laden en lossen, verbeterde voorraadmethodes, veranderende transport-methodes, ... evolueert ook de ruimtevrage van bedrijven. Zo wordt in stijgende mate gebruik gemaakt van compactere units, aaneengesloten of meerlagig bouwen, gemeenschappelijke parkeerterreinen en kantoren, just in time leveringen, ... waardoor de ruimtevrage per vestiging in een aantal sectoren in dalende lijn zit.
- ▶ **Hergebruik:** Een belangrijk aspect dat mee de ruimtevrage zal sturen is de mate waarin vrijgekomen bedrijfsruimte hergebruikt wordt. Het zou foutief zijn te stellen dat alle vrijgekomen ruimte daadwerkelijk opnieuw ingevuld zal worden.
- ▶ **Vervangingsvraag:** dit is de vraag van bedrijven die op zoek gaan naar een nieuwe locatie omdat de huidige locatie of terreinvoorwaarden niet langer voldoen. Het gaat over herlokalisatie, niet over uitbreiding.

In het gebruikte model wordt de groei van het **aantal jobs daarom niet rechtstreeks vertaald naar een ruimtevrage** via terreinquotiënten. IDEA Consult voegt **enkele extra stappen toe:** eerst wordt de jobgroei vertaald naar toename van vestigingen, en pas daarna omgezet naar ruimtebehoefte. Deze 'behoefte' wordt



in een laatste stap verfijnd op basis van de mate van verweefbaarheid van bedrijven en de evolutie in ruimtegebruik per vestiging.

Het eindresultaat van de ruimtebehoefteraming zijn prognoses met als tijdshorizon 2035. De ruimtebehoefte wordt uitgedrukt in aantal ha en wordt opgesplitst naar verschillende economische sectoren.

Tabel 3: Toelichting niet-verweving versus niet-verweefbaarheid

De mate van **niet-verweving** geeft het percentage ondernemingen weer dat gevestigd is op een niet-verweven locatie. Een niet-verweving van 25% geeft aan dat op moment van de analyse 25% van de ondernemingen gevestigd is op een niet-verweven locatie, nl. een zone specifiek bestemd voor economische activiteiten (paarse zone, bijv. een bedrijventerrein). De overige 75% van de ondernemingen is gevestigd buiten deze zones.

De term 'niet-verweving' geeft de feitelijke situatie weer en mag daarom niet verward worden met de term '**niet-verweefbaarheid**'. Die duidt immers aan of een onderneming al dan niet verweven kan gevestigd zijn. Sommige bedrijven zijn vandaag gevestigd op een bedrijventerrein, terwijl ze eigenlijk verweefbaar zijn in het woonweefsel.

In de studie zijn beide begrippen aan de orde. Via het GIS-bedrijventerreinen krijgen we een zicht op de niet-verweven bedrijvigheid in Oost-Vlaanderen. Via een verweefbaarheidsindicator maken we een inschatting van de verweefbaarheid van deze bedrijven.

1.3. Berekening van de vraag

De ruimtevraag voor niet-verweefbare bedrijvigheid bestaat uit twee componenten:

- ▶ De economische gedreven vraag: de ruimtevraag die ontstaat vanuit de groei van de economie (of desgevallend een krimp, dan spreken we over een negatieve vraag);
- ▶ De vervangingsvraag: de vervangingsvraag is de vraag van bedrijven die verhuizen zonder dat ze uitbreiden. Hun verhuisbeweging zorgt voor een vraag op een andere locatie, maar tegelijk ook voor een vrijgekomen aanbod aan ruimte op de oude locatie van het bedrijf.

Het model richt zich exclusief op de economisch gedreven vraag. Voor de vervangingsvraag wordt gewerkt met een assumptie van 2% per jaar.

De vervangingsvraag

De vervangingsvraag is de vraag van bedrijven die verhuizen zonder dat ze uitbreiden. Hun verhuisbeweging zorgt voor een vraag op een andere locatie, maar tegelijk ook voor een vrijgekomen aanbod aan ruimte op de oude locatie van het bedrijf.

Bij een pure vervangingsvraag, waarbij bedrijven verhuizen omdat de locatie niet langer voldoet, niet omdat ze moeten uitbreiden, zou er in principe evenveel ruimte gevraagd als aangeboden worden. Er zijn dus wel transacties maar eigenlijk geen bijkomende ruimtebehoefte.

Echter, wanneer bedrijven verhuizen omdat de locatie niet langer voldoet voor hen, dan voldoet die locatie vaak ook niet voor andere bedrijven, zodat dit "aanbod" niet als een echt aanbod door de bedrijven wordt beschouwd, en deze locaties vaak een andere invulling krijgen. Hierdoor zorgt de vervangingsvraag niet enkel voor transacties, maar ook voor een netto ruimtebehoefte.

Rond de vervangingsvraag in Vlaanderen is erg weinig bekend, en al helemaal niet rond de mate waarin de ruimte die vrijkomt nog geschikt is voor bedrijvigheid en opnieuw een aanbod op de markt vormt. Op basis van assumpties uit andere studies en besprekingen met experts (tijdens de Vlaamse raming van de

ruimtebehoefte) ramen we de zuivere vervangingsvraag op 2%.² In het kader van deze studie werd er geen nieuw onderzoek gedaan naar deze assumptie.

De vervangvraag is bij bedrijventerreinen lager dan in de kantorenmarkt. Dat heeft te maken met het feit dat bedrijventerreinen nog vooral een markt is waar bedrijven grond kopen of in erfpacht nemen en zelf bouwen. Hierdoor is de rolatie minder groot in vergelijking met een huurmarkt zoals kantoren. Op bedrijventerreinen is huur nog beperkt, tenzij bij specifieke segmenten zoals bedrijfsverzamelgebouwen en logistieke loodsen.

Economisch gedreven vraag

Het model voor de raming van de ruimtebehoefte focust op de economisch gedreven vraag. Die is opgebouwd uit drie determinanten:

- ▶ De groei van het aantal vestigingen in Oost-Vlaanderen tegen 2035;
- ▶ De mate van verweefbaarheid van deze vestigingen. Hoeveel van de bijkomende vestigingen zijn niet-verweefbaar en moeten dus op een bedrijventerreinen worden gevestigd?;
- ▶ De ruimte die elk van deze bedrijven nodig heeft.

De vermenigvuldiging van elk van deze data resulteert in de totale ruimtebehoefte voor niet-verweefbare bedrijvigheid in de provincie Oost-Vlaanderen.

Figuur 2: Determinanten ruimtevraag niet-verweefbare bedrijvigheid



In de volgende hoofdstukken bespreken we elk van deze drie determinanten.

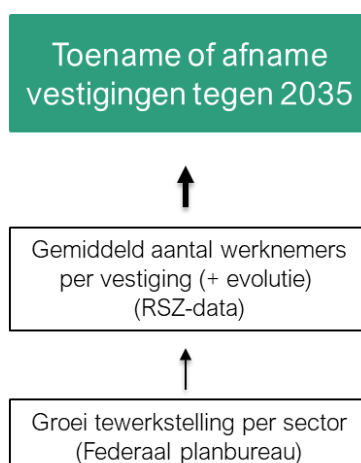
² Zie meer duiding op pagina 36 van IDEA Consult (2014). Raming van de behoefte aan bedrijventerreinen in het Vlaams Gewest, rapport in opdracht van Agentschap Ondernemen. Achterliggende bronnen zijn onder meer: Cabus, P. en W. Vanhaverbeke (2003) Ruimtelijk-economische dynamiek in Vlaanderen; Ruimtelijk Planbureau Den Haag (2007), Verhuizingen van bedrijven en groei van werkgelegenheid. NAI Uitgevers; Pellenbarg, Piet (2005) Bedrijfsverplaatsingen. Hoofdstuk 6 in: Pellenbarg, P., P. Van Steen en L. Van Wissen (Eds); Ruimtelijke aspecten van de bedrijvendynamiek in Nederland. Assen, Van Gorcum; BCI (1998), Locatievoorkeur en ruimtegebruik van verhuisde bedrijven; Gemeente Amsterdam Dienst Onderzoek en Statistiek (2006), Bedrijfsmigratie 2005; Economisch instituut voor de bouwnijverheid (2006); Vraag naar kantoren tot 2015; Van der Wilt (2011) Monitor bedrijventerreinen stadsregio Rotterdam 2011.

2 / Determinant 1: evolutie van het aantal bedrijfsvestigingen

De eerste determinant van het model is de **evolutie (toename of afname) van het aantal bedrijfsvestigingen** in Oost-Vlaanderen tegen 2035.

Deze determinant wordt in twee stappen berekend (zie figuur). Er bestaan immers geen directe prognoses van de evolutie van het aantal bedrijfsvestigingen in (Oost-)Vlaanderen.

- ▶ Eerst wordt de verwachte groei geraamd van de tewerkstelling per sector in Oost-Vlaanderen (perspectief 2035);
- ▶ Vanuit deze tewerkstellingsgroei, berekenen we de evolutie van het aantal bedrijfsvestigingen (toename/afname), door de tewerkstellingsgroei te delen door het gemiddeld aantal werknemers per vestiging. Daarbij houden we rekening met de evolutie van de bedrijven in schaal. We stellen immers vast dat vestigingen doorheen de jaren groter worden in aantal werknemers.



Onderliggend maken we nog **twee technische tussenbewerkingen**:

- ▶ De groei van de tewerkstelling wordt als een combinatie in rekening genomen van enerzijds jobcreatie en anderzijds jobdestructie. Die hebben een verschillend effect op ruimte. Bij jobcreatie gaan bedrijven op zoek naar uitbreidingsruimte. De omgekeerde beweging is minder direct. Bedrijven waar de tewerkstelling daalt, en die ruimte over hebben, gaan minder snel verhuizen naar een kleinere locatie.
- ▶ De tewerkstellingsgroei voor Oost-Vlaanderen wordt via een shift en share-analyse afgeleid vanuit de Vlaamse groeicijfers van het Federaal Planbureau.

Bronnen

Bij de berekening van deze eerste determinant worden volgende parameters en bronnen gebruikt.

Tabel 4: Bronnen bij de berekening van de determinant 'groei van het aantal bedrijfsvestigingen'

Input in het model	Berekening & bron
Netto groei van de tewerkstelling (a)	Prognoses Federaal Planbureau (per sector), twee prognoses
Afname van de tewerkstelling bij krimpende bedrijven (jobdestructie) (b)	DynaM data
Toename van de tewerkstelling bij groeiende bedrijven (jobcreatie) (c)	Berekend als het verschil van netto groei (FPB) en jobdestructie (a)-(b)
Huidige schaal van de vestigingen (werknemers per vestiging) (d)	RSZ (huidige situatie)
Evolutie van de schaal van de vestigingen (e)	RSZ (historische reeksen)
Toename van het aantal vestigingen (bruto) (f)	Berekend als jobcreatie (c) gedeeld door de gemiddelde schaal (d) (rekening houdend met evoluties in schaal doorheen de tijd (e))
Afname van het aantal vestigingen (g)	Berekend als jobdestructie (b) gedeeld door de gemiddelde schaal (d) (rekening houdend met evoluties in schaal doorheen de tijd (e))
Netto evolutie van het aantal vestigingen (h)	Het verschil van beide voorgaande parameters (f)-(g), of te berekenen als netto jobevolutie (a) gedeeld door de gemiddelde schaal van een vestiging (d), rekening houdend met evoluties hierin (e)

2.1. Groei van de tewerkstelling

2.1.1 Berekening van de verwachte groei van het aantal jobs

Rationale

Het **startpunt** voor de opbouw van het model zijn tewerkstellingsprognoses. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de [regionale economische vooruitzichten van het Federaal Planbureau \(FPB\)](#).

De prognoses van het FPB zijn netto cijfers, en het resultaat van een proces van simultane jobcreatie en jobdestructie in economische sectoren. Er komen enerzijds jobs bij, zowel bij bestaande bedrijven als bij nieuwe bedrijven (oprichtingen), terwijl er tegelijk jobs verloren gaan, bij krimpende bedrijven of door stopzettingen van bedrijven.

Wat doen we?

In de regionale economische vooruitzichten worden prognoses gehanteerd met een horizon van 5 jaar (vb. 2016-2021 & 2020-2025). Daarbij gaat het zowel over economische activiteit, arbeidsmarkt, inkomens van de huishoudens als de uitstoot van broeikasgassen voor elk van de drie Belgische gewesten. De FPB-prognoses rond het aantal jobs zijn het vertrekpunt in het model voor de ruimtebehoefteraming.

Voor de ruimtevraag is het ook van belang te weten in welke sectoren³ die jobgroei zich zal voordoen. Dit heeft immers een impact op de omvang en soort gevraagde ruimte, maar ook op de geografische verdeling. Ook voor verschillende sectoren⁴ maakt het Federaal Planbureau prognoses die gebruikt worden in het model.

Welke resultaten?

In zijn regionale economische vooruitzichten 2016-2021 gaat het Federaal Planbureau voor de binnenlandse loontrekkende tewerkstelling in Vlaanderen uit van een **groei van 0,96% per jaar**. De verwachte groei per sector wordt in de volgende tabel weergegeven.⁵

Tabel 5: Sectorprognoses voor Vlaanderen: binnenlandse loontrekkende werkgelegenheid

³ Voor een koppeling tussen de sectoren en de bijhorende NACE-codes verwijzen we naar de bijlage.

⁴ In het model onderscheiden we bij verwerkende nijverheid drie industriële sectoren, namelijk 3a) intermediaire goederen (chemie, farmacie, rubber en kunststof, metalen), 3b) uitrustingsgoederen (IT, elektronische en optische producten, elektrische apparatuur, machines en transportmiddelen) en 3c) consumptiegoederen (onder meer voeding en dranken, textiel, hout, papier, meubelen).

⁵ Inmiddels zijn er recentere vooruitzichten dan 2016-2021, maar er werd door IDEA Consult voor Fase 2 geopteerd om in het algemeen door te werken op de bronnen en analyse uit Fase 1. Er vonden geen structurele verschuivingen plaats in de periode 2016-2020 die de berekening van de ruimtebehoefte fundamenteel beïnvloeden, behoudens COVID. Om die reden werden wel alternatieve berekeningen toegevoegd met een verlaagde groei omwille van COVID (nieuwe vooruitzichten FPB)..

Bedrijfstak (Hermes)	Nace codes	2016 (pers.)	2021 (pers.)	Jaarl. groei 2016-2021
1. Landbouw	01, 02, 03	19 485	20 618	1,14%
2. Energie	19, 35-39	29 612	29 379	-0,16%
3. Verwerkende nijverheid		331 557	323 483	-0,49%
a. Intermediaire goederen	05-09, 20-25	131 905	125 746	-0,95%
b. Uitrustingsgoederen	26-30	68 137	68 045	-0,03%
c. Verbruiksgoederen	10-18, 31-33	131 515	129 692	-0,28%
4. Bouw	41-43	124 230	131 189	1,10%
5. Marktdiensten		1 306 205	1 414 345	1,60%
a. Vervoer en communicatie	49-53, 61	151 570	152 302	0,10%
b. Handel en horeca	45-47, 55-56	369 761	390 866	1,12%
c. Krediet en verzekeringen	64-66	43 460	43 543	0,04%
d. Zorg	86-88	310 137	349 415	2,41%
e. Overige marktdiensten	58-60, 62-63, 68-82, 90-96	431 277	478 219	2,09%
6. Niet-verhandelbare diensten		406 034	405 452	-0,03%
a. Overheid en onderwijs	84-85	383 956	382 961	-0,05%
b. Huishoudelijke diensten	97-98	22 078	22 491	0,37%
7. Totaal		2 217 123	2 324 467	0,96%

Bron: Federaal Planbureau, verwerking door Idea Consult

Om de **impact van o.a. COVID-19** in de berekening in te calculeren, worden ook de prognoses 2020-2025 van het Federaal Planbureau in rekening gebracht. Die groeicijfers liggen aanzienlijk lager: voor de loontrekkende tewerkstelling in Vlaanderen gaat deze prognose uit van een **groei van 0,42% per jaar**. In deze FPB-prognose zouden de bedrijfstakken die het zwaarst worden getroffen in 2020, wel sterk herstellen in 2021 en 2022. In de periode 2023-2025 zou de dynamiek van de economische activiteit meer in overeenstemming zijn met de in het recente verleden vastgestelde trends.

Tabel 6: Sectorprognoses voor Vlaanderen: binnenlandse loontrekkende werkgelegenheid (2020, COVID-prognose)

Bedrijfstak (Hermes)	Nace codes	2020 (pers.)	2025 (pers.)	Jaarl. groei 2020-2025
1. Landbouw	01, 02, 03	21 267	22 035	0,71%
2. Energie	19, 35-39	31 144	30 006	-0,74%
3. Verwerkende nijverheid		338 189	321 001	-1,04%
a. Intermediaire goederen	05-09, 20-25	135 719	126 141	-1,45%
b. Uitrustingsgoederen	26-30	67 905	64 646	-0,98%
c. Verbruiksgoederen	10-18, 31-33	134 565	130 214	-0,66%
4. Bouw	41-43	132 954	133 318	0,05%
5. Marktdiensten		1 419 213	1 486 319	0,93%
a. Vervoer en communicatie	49-53, 61	161 568	158 729	-0,35%
b. Handel en horeca	45-47, 55-56	383 438	391 053	0,39%
c. Krediet en verzekeringen	64-66	42 281	40 295	-0,96%
d. Zorg	86-88	332 986	356 053	1,35%
e. Overige marktdiensten	58-60, 62-63, 68-82, 90-96	498 940	540 189	1,60%
6. Niet-verhandelbare diensten		421 957	421 957	0,00%
a. Overheid en onderwijs	84-85	397 619	397 619	0,00%
b. Huishoudelijke diensten	97-98	24 338	24 338	0,00%
7. Totaal		2 364 724	2 414 636	0,42%

Bron: Federaal Planbureau, verwerking door Idea Consult

Assumpties

- ▶ In het model gebruiken we de beide prognoses, zowel voor 2016-2021 als voor 2020-2025, over de ganse periode tot 2035. De resultaten van de berekening tot 2035 komen op deze manier uit bij een 'vork' tussen het verdergezet groeiritme (van 2016-2021) en het aangepast groeiritme (van 2020-2035). De feitelijke groei zou daar tussenin kunnen liggen, maar daarover kunnen we geen onderbouwde uitspraken doen.
- ▶ Op basis van eerdere ervaringen wordt het verwachte aantal jobs in de niet-verhandelbare diensten, met name 'overheid en onderwijs' en 'huishoudelijke diensten' constant gehouden. Dit zijn sectoren die (in regel) niet op een bedrijventerrein gehuisvest zijn. Door hun groei hier reeds constant te veronderstellen wordt de kans beperkt dat deze sector een grote impact zal hebben op de uiteindelijke resultaten.

Verwerking in het model

De gemiddelde jaarlijkse groeicijfers voor het aantal jobs zijn het **vertrekpunt** voor de berekening van het aantal vestigingen als belangrijke determinant in het model voor de ruimtebehoefteraming, en dit niet alleen voor de periode 2016-2021 of 2020-2025, maar voor de ganse periode tot 2035.

2.1.2 Berekening van de provinciale tewerkstellingsgroei

Rationale

Vertrekpunt voor de ruimtebehoefteraming is dus economische (job)groei. Gezien de sterke verschillen in economische structuur, dynamiek en ruimtegebruik, is het weinig zinvol om de cijfers voor Vlaanderen zomaar door te vertalen naar de provincie Oost-Vlaanderen.

Er dient met andere woorden een correctie te gebeuren op de Vlaamse FPB-prognoses voor de provincie Oost-Vlaanderen. Maar, wanneer we de groei-historiek tussen provincies nader bekijken, dan stellen we vast dat verschillen in economische structuur niet de volledige verschillen in groei verklaren. Er zijn dus nog andere factoren die lokale groei in tewerkstelling beïnvloeden. Via een shift-share analyse brengen we deze factoren naar boven.

Wat doen we?

Een shift-share analyse neemt de verandering in de tijd van een economische variabele, zoals werkgelegenheid, binnen bedrijfstakken van een regionale economie, en verdeelt die in verschillende componenten. In deze stap splitsen we via een shift-share analyse de FPB-prognoses op in drie componenten, met name:

- ▶ **De globale economische groei;**
- ▶ **Een sectoreffect;**

Dit is de toe- of afname van de gemiddelde jaarlijkse groei (op basis FPB-sectorprognose) die te wijten is aan de economische structuur van een regio. Regio's met een sterke aanwezigheid van sectoren die over het algemeen sneller groeien, vertonen een positiever globaal sectoreffect.

- ▶ **Een regio-effect;**

Dit is de groei in een regio die niet te verklaren is vanuit de algemene economische groei of de lokale economische structuur. Vaak heeft dit te maken met de omgevingsfactoren, zoals een interessante ligging, aanwezigheid van verkeersinfrastructuur, een gunstig ondernemersklimaat, voldoende bedrijfshuisvestingsmogelijkheden etc. Dit regio-effect kan vooral voor bepaalde sectoren spelen, of globaal over de verschillende bedrijfstakken heen.

Door de shift-share analyse bekomen we een raming van de groei- of krimpcijfer in het aantal jobs per geografische cluster en per bedrijfstak.

Welke resultaten?



De berekening van de shift-share analyse doen we op niveau van de provincie Oost-Vlaanderen. De tabellen geven de resultaten weer voor de 'cluster' provincie Oost-Vlaanderen, de kolom 'overige provincies' is die voor alle overige provincies samen. De kolom 'Vlaanderen' ten slotte geeft de Vlaamse cijfers weer. Ook hier geven we de impact van COVID-19 aan. Deze aangepaste groeicijfers worden weergegeven in cursief.

De **globale economische groei** is voor elke cluster gelijk. Deze cijfers worden bepaald door de cijfers van het Federaal Planbureau.

Tabel 7: Globale economische groei per cluster, voor 2016-2021 en 2020-2025

Algemene economische groei	Overige provincies		Oost-Vlaanderen		Vlaanderen	
	2016-2021	2020-2025	2016-2021	2020-2025	2016-2021	2020-2025
Prognose FPB	0,96%	0,42%	0,96%	0,42%	0,96%	0,42%

Bron: Federaal Planbureau, verwerking door Idea Consult

De cijfers voor het **sectoreffect** vertonen geen verschillen tussen de clusters (Overige provincies, Oost-Vlaanderen, Vlaanderen) maar wel tussen de verschillende sectoren. Zo is er duidelijk negatief sectoreffect te verwachten voor de sectoren uit de energie, verwerkende nijverheid (3a, 3b en 3c) en vervoer en communicatie. De niet verhandelbare diensten (6a en 6b) tonen een gemengd beeld. De sterkste groei zit hem in de zorg, de marktdiensten en in mindere mate ook in de bouw- en landbouwsector.

Zoals eerder gezegd blijven deze groei-effecten dus gelijk ongeacht de regio. Het effect van deze groei-effecten zal uiteindelijk wel zorgen voor regionale verschillen afhankelijk van de lokale sectorsamenstelling.

Tabel 8: Toekomstig sectoreffect per cluster en bedrijfstak, voor 2016-2021 en 2020-2025

Sector-effect	Overige provincies		Oost-Vlaanderen		Vlaanderen	
	2016-2021	2020-2025	2016-2021	2020-2025	2016-2021	2020-2025
01) Landbouw	0,2%	0,3%	0,2%	0,3%	0,2%	0,3%
02) Energie	-1,1%	-1,2%	-1,1%	-1,2%	-1,1%	-1,2%
03a) Intermediaire goederen	-1,9%	-1,9%	-1,9%	-1,9%	-1,9%	-1,9%
03b) Uitrustingsgoederen	-1,0%	-1,4%	-1,0%	-1,4%	-1,0%	-1,4%
03c) Verbruiksgoederen	-1,2%	-1,1%	-1,2%	-1,1%	-1,2%	-1,1%
04) Bouw	0,1%	-0,4%	0,1%	-0,4%	0,1%	-0,4%
05a) Vervoer en communicatie	-0,9%	-0,8%	-0,9%	-0,8%	-0,9%	-0,8%
05b) Handel en horeca	0,2%	0,0%	0,2%	0,0%	0,2%	0,0%
05c) Krediet en verzekeringen	-0,9%	-1,4%	-0,9%	-1,4%	-0,9%	-1,4%
05d) Zorg	1,5%	0,9%	1,5%	0,9%	1,5%	0,9%
05e) Overige marktdiensten	1,1%	1,2%	1,1%	1,2%	1,1%	1,2%
06a) Overheid en onderwijs	-1,0%	-0,4%	-1,0%	-0,4%	-1,0%	-0,4%
06b) Huishoudelijke diensten	-1,0%	-0,4%	-1,0%	-0,4%	-1,0%	-0,4%
Alle sectoren	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Bron: Federaal Planbureau, verwerking door Idea Consult

De derde component, het **regio-effect**, legt de verschillen tussen de geografische clusters bloot.

Tabel 9: Regio-effect per bedrijfstak, voor 2016-2021 en 2020-2025

Regio-effect	Overige provincies		Oost-Vlaanderen		Vlaanderen (alle provincies)	
	2016-2021	2020-2025	2016-2021	2020-2025	2016-2021	2020-2025
01) Landbouw	0,1%	0,1%	-0,5%	-0,4%	0,0%	0,0%
02) Energie	-0,6%	-0,3%	1,8%	1,1%	0,0%	0,0%
03a) Intermediaire goederen	0,1%	0,0%	-0,3%	-0,2%	0,0%	0,0%
03b) Uitrustingsgoederen	-0,8%	-0,6%	3,3%	2,5%	0,0%	0,0%
03c) Verbruiksgoederen	0,2%	0,1%	-0,5%	-0,2%	0,0%	0,0%
04) Bouw	-0,1%	-0,1%	0,3%	0,3%	0,0%	0,0%
05a) Vervoer en communicatie	-0,2%	-0,2%	1,0%	1,1%	0,0%	0,0%
05b) Handel en horeca	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%	0,0%	0,0%
05c) Krediet en verzekeringen	-0,2%	-0,2%	0,7%	0,6%	0,0%	0,0%
05d) Zorg	0,1%	0,0%	-0,2%	0,0%	0,0%	0,0%
05e) Overige marktdiensten	-0,2%	-0,2%	0,8%	0,8%	0,0%	0,0%
06a) Overheid en onderwijs	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
06b) Huishoudelijke diensten	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Alle sectoren	-0,1%	0,0%	0,3%	0,3%	0,0%	0,0%

Bron: Federaal Planbureau, verwerking door Idea Consult

We zien in Tabel 7 een duidelijk positief regio-effect voor de provincie (+0,3%) in haar geheel ten opzichte van de andere Vlaamse provincies (-0,1% & 0,0%). Ook op sectorniveau zijn er sterke verschillen tussen de regio's. Zo scoort de sector van de uitrustingsgoederen opmerkelijk beter in de provincie Oost-Vlaanderen dan in de andere provincies. De provincie lijkt met andere woorden een comparatief voordeel te hebben voor deze sector.

Het omgekeerde is waar voor de andere sectoren uit de verwerkende nijverheid al zijn de verschillen daar duidelijk minder groot. Voor de marktdiensten zijn de resultaten meer diffuus maar kan toch gesteld worden dat ook hier de groeicijfers voor de provincie Oost-Vlaanderen gemiddeld hoger liggen dan in de andere Vlaamse provincies.

Tabel 10: Totale verwachte groei per cluster en bedrijfstak, voor 2016-2021 en 2020-2025

Totaal verwachte groei	Overige prov.		Oost-Vlaanderen		Vlaanderen	
	2016-2021	2020-2025	2016-2021	2020-2025	2016-2021	2020-2025
01) Landbouw	1,2%	0,8%	0,7%	0,3%	1,1%	0,7%
02) Energie	-0,7%	-1,1%	1,6%	0,4%	-0,2%	-0,7%
03a) Intermediaire goederen	-0,9%	-1,4%	-1,3%	-1,6%	-1,0%	-1,5%
03b) Uitrustingsgoederen	-0,9%	-1,6%	3,3%	1,5%	0,0%	-1,0%
03c) Verbruiksgoederen	-0,1%	-0,6%	-0,7%	-0,9%	-0,3%	-0,7%
04) Bouw	1,0%	0,0%	1,4%	0,3%	1,1%	0,1%
05a) Vervoer en communicatie	-0,1%	-0,6%	1,1%	0,8%	0,1%	-0,4%
05b) Handel en horeca	1,1%	0,4%	1,2%	0,5%	1,1%	0,4%
05c) Krediet en verzekeringen	-0,1%	-1,1%	0,7%	-0,3%	0,0%	-1,0%
05d) Zorg	2,5%	1,4%	2,3%	1,3%	2,4%	1,3%
05e) Overige marktdiensten	1,9%	1,4%	2,9%	2,4%	2,1%	1,6%
06a) Overheid en onderwijs	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
06b) Huishoudelijke diensten	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Alle sectoren	0,8%	0,4%	1,2%	0,8%	0,9%	0,4%

Bron: Federaal Planbureau, verwerking door Idea Consult

De combinatie van de drie componenten bepaalt de uiteindelijke totale verwachte groei per cluster en per bedrijfstak. Bovenstaande tabel toont duidelijke verschillen, zowel naar sector als regio.

Voor de provincie Oost-Vlaanderen is er een positief groeicijfer, zowel in het originele groeiscenario als voor de COVID-groei. Dit is zeker het geval in vergelijking met de rest van Vlaanderen. Er wordt verwacht dat het

aantal jobs in de provincie Oost-Vlaanderen jaarlijks tussen 1,2% en 0,8% zal stijgen. In het COVID-19-scenario zien we ook een impact op nagenoeg alle sectoren in de provincie Oost-Vlaanderen, zij het in uiteenlopende mate.

Assumpties

In deze stap splitsen we de FPB-prognose op naar provinciale prognoses op basis van een shift-share analyse. Deze analyse zorgt ervoor dat de groeicijfers van het Federaal Planbureau beter afgestemd zijn op de provinciale situatie.

Verwerking in het model

De totale verwachte groei en regio-effect per cluster en per bedrijfstak (zie Tabel 7 en Tabel 10) geeft de cijfers weer die voor de provincie Oost-Vlaanderen zullen meegenomen worden in de berekening van de verwachte tewerkstelling (zie Tabel 12).

2.1.3 Berekening van de jobcreatie en -destructie

Rationale

De FPB-prognoses zijn het nettoresultaat van enerzijds een groei van het aantal jobs in groeiende bedrijven en anderzijds een verlies van jobs in krimpende bedrijven. **Achter die evolutie steekt een grotere dynamiek, die ook zijn weerslag heeft op de vraag (en het aanbod) van bedrijfsruimte.**

Bij een grote dynamiek in jobcreatie en -destructie (vb. tijdens een crisisperiode) wanneer veel bedrijven verdwijnen en andere worden opgericht, kan er makkelijker ingespeeld worden op veranderende omstandigheden, trends en inzichten bijvoorbeeld rond zorgvuldig ruimtegebruik of flexibel werken. Wanneer de netto-groei volledig te wijten is aan een gestage groei bij bestaande bedrijven dan zal de tewerkstellingsgroei eerst binnen de eigen vestiging opgevangen worden vooraleer naar een nieuwe vestiging zal gezocht worden.

Omdat groei en vermindering van jobs niet in dezelfde mate een impact hebben op het ruimtegebruik, is het van belang dat we in het model dit onderscheid maken.

Wat doen we?

In plaats van enkel de netto-evoluties in het aantal jobs door te rekenen, gebruiken we zowel de bruto jobcreatie als de jobdestructie.

Om deze dynamiek in het model te brengen, baseert het model zich op historische cijfers die door het DynaM project⁶ zijn verzameld, en online ter beschikking worden gesteld. Het model gebruikt de Dynam-cijfers voor de jaren 2006/2007 tot 2014/2015.

Welke resultaten?

In onderstaande tabel worden de bevindingen rond jobcreatie en -destructie samengevat voor alle werkgevers met vestigingen in Vlaanderen. De *jobcreatie* wordt in de onderstaande tabel verder uitgesplitst in enerzijds de jobcreatie bij starters, en anderzijds de jobcreatie bij bestaande ondernemingen. De *jobdestructie* wordt verder uitgesplitst naar stopzettingen van bedrijven en naar jobvermindering bij krimpende bedrijven.

⁶ Deze statistieken worden aangemaakt volgens een methodologie ontwikkeld door HIVA-K.U.Leuven en de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid in het kader van DynaM, een samenwerking tussen RSZ - HIVA-K.U.Leuven - Federgon. De door de RSZ aangemaakte cijfers worden gepubliceerd op de website www.dynamstat.be

Tabel 11: Jobcreatie en -destructie per sector (gemiddelde 2006/7-2014/15, in % van het aantal arbeidsplaatsen)

Bedrijfstak	Jobcreatie bestaande werkgevers	Jobcreatie starters	Jobcreatie totaal	Jobdestructie bestaande werkgevers	Jobdestructie stopzettingen	Jobdestructie totaal	Netto job evolutie
Landbouw	15,21%	7,17%	22,38%	12,79%	6,42%	19,21%	3,17%
Energie	2,52%	0,42%	2,95%	1,78%	0,19%	1,97%	0,98%
Interm. goederen	2,30%	0,53%	2,83%	3,68%	0,53%	4,21%	-1,38%
Uitrustingsgoederen	2,56%	0,42%	2,98%	5,43%	0,45%	5,88%	-2,90%
Verbruiksgoederen	3,08%	0,75%	3,83%	4,56%	1,26%	5,81%	-1,98%
Bouw	5,84%	2,52%	8,36%	5,83%	2,60%	8,43%	-0,07%
Vervoer en comm.	2,88%	0,65%	3,54%	3,84%	0,70%	4,54%	-1,01%
Handel en horeca	5,45%	2,28%	7,73%	5,18%	2,13%	7,31%	0,43%
Krediet en verz.	1,66%	0,69%	2,35%	2,71%	0,51%	3,22%	-0,88%
Zorg	3,69%	0,79%	4,48%	0,90%	0,25%	1,15%	3,33%
Ov. marktdiensten	6,17%	1,62%	7,78%	4,53%	1,13%	5,67%	2,12%
Overh. & onderwijs	1,47%	0,10%	1,57%	1,06%	0,04%	1,10%	0,47%
Huish. diensten	5,44%	12,80%	18,24%	4,30%	8,37%	12,67%	5,56%
Totaal	3,77%	1,11%	4,89%	3,41%	0,95%	4,37%	0,52%

Bron: Dynam, verwerking door Idea Consult

In de periode 2006-2015 fluctueerde de jaarlijkse jobcreatiegraad rond de 4,89%, terwijl de jobdestructiegraad gemiddeld 4,37% bedroeg. De netto jobevolutie is positief met 0,5% groei.

Het proces van jobcreatie en -destructie verschilt per sector. Bepaalde takken van de industrie combineren bijvoorbeeld een hoge jobdestructie met een beperkte jobcreatie, wat leidt tot een netto-daling van de tewerkstelling. Bij een aantal sectoren binnen de marktdiensten (vb. handel en horeca) daarentegen is de arbeidsmarkt veel turbulenter, met een hoge graad van jobcreatie, maar ook met veel jobs die verdwijnen. Netto neemt de werkgelegenheid wel jaar na jaar toe in deze sector.

Assumpties

- ▶ De mate van turbulentie van sectoren heeft een impact op de ruimtevraag: wanneer bedrijven groeien, hebben ze extra ruimte nodig, en gaan ze op zoek naar uitbreidingsruimte. Het niet kunnen uitbreiden op de bestaande locatie is de hoofdreden waarom ondernemingen verhuizen. De omgekeerde beweging is minder direct. Bedrijven waar de tewerkstelling daalt, en ruimte over hebben, gaan minder snel verhuizen naar een kleinere locatie.
- ▶ Voor de cijfers rond jobcreatie en -destructie wordt omwille van databeperkingen gebruik gemaakt van Vlaamse cijfers. Hier kunnen dus geen cijfers voor de provincie Oost-Vlaanderen gebruikt worden.

Verwerking in het model

De historische cijfers van DynaM over **jobdestructie** worden in het model gebruikt voor een inschatting van de verwachte jobdestructie. De parameter jobcreatie heeft in het model een effect op een (eventuele) toename op de 'evolutie van het aantal vestigingen' (Tabel 15).

De verwachte **jobcreatie** wordt in het model berekend als de netto jobgroei per sector (Tabel 5) minus de jobdestructie. De parameter jobdestructie heeft een effect op een (eventuele) afname van de 'evolutie van het aantal vestigingen'.

2.1.4 Tewerkstellingsgroei in Oost-Vlaanderen tot 2035

De verwachte tewerkstelling tot 2035 wordt niet expliciet in het model gebruikt als inputparameter en wordt hier illustratief meegegeven.

De netto tewerkstelling in de provincie stijgt volgens de prognoses van 477.077 in 2015 tot 635.878 in 2035. Dit is een toename van 33% op een periode van 20 jaar. In lijn met de eerdere resultaten zit deze groei voornamelijk in de sectoren 'uitrustingsgoederen', 'overige marktdiensten' en de zorgsector. Enkel de 'intermediaire goederen' en de 'verbruiksgoederen' laten een negatieve evolutie optekenen.

Tabel 12: Netto tewerkstelling per sector voor de provincie Oost-Vlaanderen (2015-2035)

Netto tewerkstelling per sector	2015	2020	2025	2030	2035	% verschil	# verschil
01) Landbouw	3 174	3 280	3 390	3 503	3 620	14%	446
02) Energie	7 950	8 627	9 362	10 159	11 024	39%	3 074
03a) Intermediaire goederen	25 927	24 343	22 856	21 460	20 149	-22%	-5 778
03b) Uitrustingsgoederen	17 603	20 660	24 248	28 459	33 402	90%	15 799
03c) Verbruiksgoederen	32 556	31 355	30 199	29 085	28 012	-14%	-4 544
04) Bouw	33 373	35 701	38 191	40 856	43 706	31%	10 333
05a) Vervoer en communicatie	24 876	26 231	27 660	29 167	30 756	24%	5 880
05b) Handel en horeca	70 391	74 899	79 696	84 801	90 232	28%	19 841
05c) Krediet en verzekeringen	10 142	10 520	10 913	11 320	11 742	16%	1 600
05d) Zorg	81 678	91 294	102 042	114 055	127 483	56%	45 805
05e) Overige marktdiensten	87 766	101 031	116 301	133 878	154 112	76%	66 346
06a) Overheid en onderwijs	79 991	79 991	79 991	79 991	79 991	0%	-
06b) Huishoudelijke diensten	1 650	1 650	1 650	1 650	1 650	0%	-
Alle sectoren	477 077	509 583	546 498	588 383	635 878	+ 33%	+ 158 801

Bron: Federaal Planbureau en RSZ, verwerking door Idea Consult

In bovenstaande cijfers wordt (nog) geen rekening gehouden met een vertraagde groei omwille van COVID-19.

Bij de berekening van de ruimtebehoefte op provinciaal niveau, in Hoofdstuk 5 worden de effecten van COVID-19 verwerkt. Het effect van de vertraagde groei wordt als een bouwblok voorgesteld, dat volledig, gedeeltelijk of niet in rekening kan worden gebracht.

2.2. Groei van het aantal vestigingen

2.2.1 Berekening van de huidige schaal van vestigingen

Rationale

De eerste stap in de berekening van de groei van het aantal vestigingen is de berekening van het gemiddelde aantal werknemers per vestiging per sector, m.a.w. de schaal van een vestiging.

Wat doen we?

Om de gemiddelde tewerkstelling per vestiging per sector te weten dienen we het aantal tewerkgestelden per sector te delen door het aantal vestigingen per sector. Beide indicatoren kunnen we bepalen op basis van de RSZ-databank.

Welke resultaten?

Het resultaat voor 2015 wordt weergegeven in onderstaande tabel.

In Vlaanderen zijn er gemiddeld 13,89 mensen tewerkgesteld per vestiging. Dit cijfer ligt met 13,70 iets lager voor de provincie Oost-Vlaanderen. Er zijn echter duidelijke verschillen tussen de verschillende sectoren in zowel Vlaanderen als de provincie Oost-Vlaanderen. Zo tellen de sectoren uit de verwerkende nijverheid gemiddeld meer werknemers per vestiging dan de sectoren uit de dienstensector, met uitzondering van de zorgsector.

Tabel 13: Gemiddelde tewerkstelling per vestiging (2015)

Aantal werknemers per vestiging	Overige provincies	Oost-Vlaanderen	Vlaanderen
01) Landbouw	6,32	4,94	6,07
02) Energie	27,43	34,87	29,17
03a) Intermediaire goederen	36,32	31,43	35,22
03b) Uitrustingsgoederen	60,74	78,58	64,52
03c) Verbruiksgoederen	18,94	19,38	19,05
04) Bouw	7,40	7,96	7,54
05a) Vervoer en communicatie	22,05	18,93	21,43
05b) Handel en horeca	7,14	6,34	6,98
05c) Krediet en verzekeringen	7,21	6,00	6,93
05d) Zorg	33,70	35,76	34,18
05e) Overige marktdiensten	12,42	10,95	12,10
06a) Overheid en onderwijs	32,70	32,91	32,75
06b) Huishoudelijke diensten	1,35	1,31	1,34
Alle sectoren	13,94	13,70	13,89

Bron: RSZ, verwerking door Idea Consult

Verwerking in het model

De resultaten worden (samen met jobcreatie- en destructie) gebruikt om de toe- of afname van het aantal vestigingen te berekenen.

2.2.2 Berekening van de historische evolutie van de schaal van vestigingen

Rationale

De gemiddelde vestigingsomvang zal naar verwachting niet constant blijven voor de ganse tijdshorizon. Daarom berekenen we de historische evolutie van de schaal van de vestigingen.

Wat doen we?

Om de evolutie van de gemiddelde tewerkstelling per vestiging en per sector te weten berekenen we de groei in de periode 2000-2015 op basis van RSZ-cijfers.

Welke resultaten?

Onderstaande tabel geeft de gemiddelde evolutie weer van het aantal werknemers per vestiging voor de periode 2000-2015.

De gemiddelde vestigingsomvang bleef echter niet constant voor de ganse tijdshorizon (2000-2015). De voorbije 15 jaar steeg de gemiddelde personeelsomvang van een vestiging met 0,5% per jaar, van 12,86 naar 13,89. De sterkste evoluties deden zich voor in de landbouwsector (gemiddeld 1,1% per jaar), de bank- en verzekeringssector (-1,8% per jaar), de zorgsector (+1,4% per jaar) en de overige marktdiensten (+1,9%).

Tabel 14: Gemiddeld jaarlijkse groei van aantal werknemers per vestiging, in % (2000-2015)



Jaarlijkse evolutie (2000-2015)	Overige provincies	Oost-Vlaanderen	Vlaanderen
Bedrijfstak			
01) Landbouw	0,9%	1,6%	1,1%
02) Energie	-1,1%	0,9%	-0,6%
03a) Intermediaire goederen	0,1%	-0,2%	0,0%
03b) Uitrustingsgoederen	-1,3%	2,3%	-0,5%
03c) Verbruiksgoederen	0,8%	0,1%	0,6%
04) Bouw	0,6%	0,7%	0,6%
05a) Vervoer en communicatie	0,0%	0,4%	0,0%
05b) Handel en horeca	1,2%	1,4%	1,2%
05c) Krediet en verzekeringen	-1,9%	-1,5%	-1,8%
05d) Zorg	1,3%	1,6%	1,4%
05e) Overige marktdiensten	1,8%	2,4%	1,9%
06a) Overheid en onderwijs	0,0%	0,0%	0,0%
06b) Huishoudelijke diensten	0,0%	0,0%	0,0%
Alle sectoren	0,5%	0,8%	0,5%

Bron: RSZ, verwerking door Idea Consult

Assumpties

- ▶ Bovenstaande percentages worden (sectorspecifiek) in de ruimtebehoefteraming over de gehele periode gehanteerd.
- ▶ De groeicijfers voor de sectoren 'overheid en onderwijs' en 'huishoudelijke diensten' werden gelijkgesteld aan nul. Zodoende neutraliseert men de impact van deze sectoren op het uiteindelijke resultaat. De evolutie in deze sectoren is niet relevant in een analyse naar de ruimte voor niet-verweefbare bedrijvigheid.

Verwerking in het model

De resultaten worden (samen met jobcreatie- en destructie en de schaal van vestigingen) gebruikt om de toe- of afname van het aantal vestigingen te berekenen.

2.2.3 Resultaat: verwachte toe- en afname van het aantal vestigingen tot 2035

Rationale

In het model wordt de groei van het aantal jobs niet meteen vertaald naar ruimtevraag. Eerst wordt de jobgroei vertaald naar toe- en afname van vestigingen per sector.

Wat doen we?

Door combinatie van de gegevens over het aantal werkplaatsen per vestiging (schaal van vestigingen), de evoluties in schaal doorheen de tijd én resultaten van de evolutie van de tewerkstelling per sector (met name de jobcreatie- en destructie) berekent het model de verwachte evolutie van het aantal vestigingen.

Welke resultaten?

Voor de provincie Oost-Vlaanderen levert dit onderstaande resultaten op.

Door de aanpassingen aan de cijfers rond economische groei zijn er twee resultaten. Eerst wordt de uitkomst weergegeven die gebruikt maakt van de prognose 2016-2021, daarna wordt de resultaten voor prognose 2020-2025 weergegeven.

Het totale aantal vestigingen in de provincie Oost-Vlaanderen kent een duidelijk positieve evolutie tussen 2015 en 2035. Volgens de berekeningen van het model zouden er **1.936 extra vestigingen** in de provincie gehuisvest zijn.

Tabel 15: Netto-evolutie van het aantal vestigingen per sector voor de provincie Oost-Vlaanderen (2015-2035)

Vestigingen per sector	2015	2020	2025	2030	2035	# verschil	% verschil
01) Landbouw	642	614	587	561	537	-105	-16%
02) Energie	228	236	245	254	264	36	16%
03a) Intermediaire goederen	825	781	739	699	661	-164	-20%
03b) Uitrustingsgoederen	224	235	246	258	270	46	21%
03c) Verbruiksgoederen	1 680	1 609	1 540	1 475	1 412	-268	-16%
04) Bouw	4 192	4 333	4 478	4 629	4 784	592	14%
05a) Vervoer en communicatie	1 314	1 359	1 406	1 454	1 504	190	14%
05b) Handel en horeca	11 102	11 002	10 902	10 804	10 706	-396	-4%
05c) Krediet en verzekeringen	1 689	1 889	2 113	2 364	2 644	955	57%
05d) Zorg	2 284	2 358	2 434	2 513	2 594	310	14%
05e) Overige marktdiensten	8 016	8 195	8 378	8 564	8 755	739	9%
06a) Overheid en onderwijs	2 430	2 430	2 430	2 430	2 430	0	0%
06b) Huishoudelijke diensten	1 257	1 257	1 257	1 257	1 257	0	0%
Alle sectoren	35 884	36 297	36 756	37 262	37 820	1 936	5%

Bron: Federaal Planbureau (prognose 2016-2021) en RSZ, verwerking door Idea Consult

De sterkste groei zit bij de sector 'krediet en verzekeringen' gevolgd door de sector 'uitrustingsgoederen'. De groei bij de laatste is te wijten aan de sterkere groeicijfers inzake tewerkstelling en niet zozeer aan schaalwijzigingen.

Het omgekeerde is waar voor de sector 'krediet & verzekeringen'. De groei inzake tewerkstelling is weliswaar positief maar vooral het aantal werknemers per vestigingen nam af. De combinatie hiervan leidt tot een sterke toename van het aantal vestigingen.



3 / Determinant 2: mate van niet-verweefbaarheid

In de vorige paragraaf wordt de eerste determinant van de ruimtebehoefteraming bepaald: de evolutie van het aantal vestigingen.

Nu zijn we toe aan de tweede determinant: de mate van niet verweefbaarheid. Met andere woorden: hoeveel van de toekomstige vestigingen zal op bedrijventerreinen gevestigd moeten worden omdat ze niet-verweefbaar zijn? Die berekening wordt in drie stappen bepaald:

- ▶ Op basis van het GIS-bedrijventerreinen wordt bekeken hoeveel bedrijven zich vandaag op bedrijventerreinen situeren (niet-verweving). We komen uit op 26,7%.
- ▶ Het aantal bijkomende vestigingen op bedrijventerreinen tot 2035 wordt berekend door het percentage vestigingen op bedrijventerreinen toe te passen op de uitkomst van determinant 1 (totaal bijkomende aantal vestigingen tot 2035 in de provincie Oost-Vlaanderen).
- ▶ Deze uitkomst wordt gecorrigeerd omdat bovenstaande getallen gebaseerd zijn op de actuele bezetting op de bedrijventerreinen. Daar vinden we evenwel ook bedrijven die verweefbaar zijn en die dus eigenlijk ook een plek zouden kunnen krijgen in de gemengde leefomgeving. Als antwoord op de vraag van de provincie Oost-Vlaanderen, met name de ruimtevraag voor niet-verweefbare bedrijvigheid, halen we de verweefbare bedrijven modelmatig uit de resultaten. Dit gebeurt door een verweefbaarheidsindicator toe te passen:
 - Eerst wordt de methodiek van de verweefbaarheidsindicator besproken (3.3);
 - Vervolgens passen we de indicator toe op bedrijventerreinen in provincie Oost-Vlaanderen (3.4);
 - Tot slot maken we een inschatting van de ruimtebehoefte voor niet-verweefbare bedrijvigheid (3.5).

3.1. Vestigingen op bedrijventerreinen

Wat doen we?

Op basis van een analyse van de huidige situatie geven we aan hoeveel % van de vestigingen op een bedrijventerrein gesitueerd is. Deze berekening maken we door het aantal RSZ-vestigingen in de provincie Oost-Vlaanderen per sector (zie Tabel 15) te delen door het aantal vestigingen op een bedrijventerrein (eveneens per sector bekeken) op basis van de inventaris van GIS-bedrijventerreinen (zie Tabel 17).⁷

Welke resultaten?

Wanneer we de geselecteerde vestigingen vanuit het GIS-bedrijventerreinen verhouden tot het totaal aantal RSZ-vestigingen, dan stellen we vast dat de economische activiteiten op bedrijventerrein 26,7% van het aantal vestigingen vertegenwoordigen in de provincie Oost-Vlaanderen.

⁷ Omdat alle percelen op bedrijventerrein die ingenomen zijn door economische activiteiten van belang zijn voor de ruimtebehoefteraming, en niet enkel deze die samenvallen met een RSZ-vestiging, selecteerden we uit het GIS-bedrijventerrein alle records met gebruiksmodus = vestiging of BIG (bebouwd en in gebruik) of OBIG (onbebouwd en in gebruik). De percelen worden gekoppeld aan effectieve vestigingen aanwezig.

Tabel 16: Percentage van de economische activiteiten gehuisvest op een bedrijventerrein *voor de duidelijkheid hebben we deze percentages in op 100% gezet (zie onderaan voor verdere uitleg)

% op bedrijventerrein	Overige prov.	Oost-Vlaanderen	Vlaanderen
01) Landbouw	7,1%	7,1%	7,1%
02) Energie	100%*	95,8%	100%*
03a) Intermediaire goederen	95,7%	78,7%	91,9%
03b) Uitrustingsgoederen	100%*	100%*	100%*
03c) Verbruiksgoederen	55,6%	49,2%	54,0%
04) Bouw	42,3%	35,4%	40,6%
05a) Vervoer en communicatie	51,9%	49,5%	51,4%
05b) Handel en horeca	32,2%	29,5%	31,6%
05c) Krediet en verzekeringen ⁸	13,5%	11,5%	13,0%
05d) Zorg	4,8%	5,6%	5,0%
05e) Overige marktdiensten	24,3%	19,8%	23,3%
06a) Overheid en onderwijs	6,6%	5,8%	6,4%
06b) Huishoudelijke diensten	0,0%	0,0%	0,0%
Alle sectoren	30,5%	26,7%	29,7%

Bron: GIS-bedrijventerreinen en RSZ, verwerking door Idea Consult

Er zijn verschillen naar regio en sector:

- ▶ De percentages liggen voornamelijk hoger bij de sectoren uit de verwerkende nijverheid. Gezien de kenmerken van de bedrijvigheid in deze sectoren én hun verweefbaarheidsprofiel (de ingeschatte mogelijkheid van bedrijven om te verweven in het weefsel), is dit logisch. De hoge percentages bij sommige dienstensectoren zoals bijvoorbeeld de sector 'handel en horeca' is (deels) logisch omdat onder deze categorie ook groothandelaars vallen. Daarnaast zijn in sommige regio's proportioneel meer (handels)vestigingen op bedrijventerreinen gevestigd door het minder stringent verlenen van vergunningen in het verleden.
- ▶ Ter vergelijking: het Vlaamse percentage bedraagt 29,7%. Dit verschil in verweving tussen de provincie Oost-Vlaanderen en het Vlaamse gewest is te verklaren door de aard van de Oost-Vlaamse economie. Naast (voornamelijk) kmo's en industriële bedrijven die zich vestigen op bedrijventerrein, zijn er in de Oost-Vlaamse steden en gemeenten ook duizenden kleine- en grotere vestigingen aanwezig, o.a. in dienstverlening verbonden aan een industriële activiteit. Deze vestigingen worden via hun activiteit-omschrijving (vb. nace-codering) dan ook vaak gekoppeld aan een industriële sector, dit terwijl ze vaak een dienstverlenende activiteit uitvoeren.

Het percentage vestigingen dat kiest voor een locatie op bedrijventerrein is dus afhankelijk van de sectorsamenstelling, de omvang van de bedrijven en de regio, maar ook van (het gebrek aan) mogelijkheden om zich op een verweefbare locatie te vestigen.

Assumpties

Voor de berekening van het percentage economische activiteiten op een bedrijventerrein, maken we gebruik van twee verschillende datasets (RSZ en GIS-bedrijventerreinen). Er is geen 1-op-1 relatie tussen GIS-bedrijventerreinen en de RSZ-data. De teller en noemer in deze berekening is dus gebaseerd op verschillende databestanden. Dit verschil verklaart waarom we in bepaalde sectoren meer bedrijven aantreffen in het GIS dan dat er volgens de RSZ actief zijn. Hierdoor bekomen we voor individuele cellen soms percentages die hoger zijn dan 100%. Dit is voornamelijk het geval voor bedrijfstakken met een beperkt aantal observaties. Voor sommige kleinere sectoren (energie, industrie, krediet en verzekering) kan een klein aandeel vestigingen op bedrijventerrein, dan ook een relatief hoog % op bedrijventerrein betekenen zoals weergegeven in

⁸ Bij nazicht van deze sector blijkt dat het vooral om holdings, managementactiviteiten, investeringsmaatschappijen en een aantal bankfilialen gaat die gevestigd zijn op een bedrijventerrein. Vaak suggereert de naam dat er ook een andere bedrijfsactiviteit op het perceel aanwezig zal zijn



bovenstaande tabel. De resultaten moeten dus met de nodige omzichtigheid worden gehanteerd. We zijn er hoe dan ook van overtuigd dat deze berekening een belangrijke meerwaarde heeft, omdat het een onderbouwd inzicht geeft in het percentage van de economische activiteiten gehuisvest op een bedrijventerrein.

In het model wordt gewerkt met de mate van verweving. In een status quo scenario veronderstellen we dat de mate van verweving globaal per sector ongewijzigd blijft, dus dat ook in de toekomst binnen eenzelfde sector de activiteiten op bedrijventerrein eenzelfde % van het totaal aantal vestigingen in die sector uitmaken. Per sector hanteren we dan het huidige aandeel van de activiteiten op bedrijventerrein ten opzichte van het totaal aantal vestigingen volgens de RSZ. Deze parameter kan ook aangepast worden. De aanpassingen aan de assumpties rond verweefbaarheid van economische activiteiten die we zullen gebruiken in de raming volgt in Hoofdstuk 5 van dit deel.

Vergelijking van het aandeel bedrijven op bedrijventerreinen tussen 2013 en 2018

Voor het aandeel bedrijven op bedrijventerrein zijn de data steeds momentopnames waardoor het initieel niet vast te stellen was of dit een vrij constante factor is, dan wel of hier evoluties gaande zijn. Intussen is een vergelijking gemaakt tussen de situatie in 2018 en de studie die uitgevoerd werd in 2013 op Vlaams niveau.

Ten tijde van de Vlaamse studie in 2013 was ongeveer 25% van alle Vlaamse bedrijven gevestigd op een bedrijventerrein. De prognoses waren toen dat het percentage vestigingen op een bedrijventerrein verder zou stijgen tot 27% in 2030. Deze prognose werd gemaakt door combinatie van de toenmalige trends én de beleidsvoering om meer economische activiteiten te verweven met andere functies (en dus niet op een bedrijventerrein). Deze aannames werden toen meermaals afgetoetst met stakeholders. Anno 2018 is dit percentage echter reeds gestegen tot 29,7%. Ondanks het gevoerde beleid is de verwevingsgraad dus niet in de gewenste richting geëvolueerd. Ook de mate waarmee het percentage is gewijzigd is opmerkelijk. Op 5 jaar tijd zijn 4,7% meer bedrijven gevestigd op een bedrijventerrein.

Deze toename zien we niet enkel voor Vlaanderen in zijn geheel. Ook voor de provincie Oost-Vlaanderen is de mate van verweving negatief geëvolueerd de voorbije jaren tot 26,7%. Ten tijde van de Vlaamse ruimtebehoefteraming was de niet-verwevingsgraad in de provincie Oost-Vlaanderen 23,3%. De toename van de niet-verweving in Oost-Vlaanderen bleef dus beperkt tot 3,4%.

Verwerking in het model

Die percentages worden als inputparameter in het model ingebracht, als tweede determinant van de economisch gedreven ruimtevraag.

3.2. Groei van het aantal vestigingen op bedrijventerreinen

Rationale

Om de ruimtevraag te berekenen is inzicht nodig in de toekomstige groei van het aantal vestigingen op bedrijventerreinen. Voor het aandeel bedrijven op bedrijventerrein zijn de data steeds momentopnames waardoor het niet vast te stellen is of dit een vrij constante factor is, dan wel of hier evoluties gaande zijn. Om die reden werken we voor de toekomstige situatie met scenario's voor deze parameter.

Wat doen we?

Om het aantal vestigingen te berekenen vermenigvuldigen we de evolutie van het aantal vestigingen (Tabel 15) met het percentage vestigingen op bedrijventerreinen (Tabel 16).

Welke resultaten?

In onderstaande tabel nemen we de assumptie aan dat de mate van verweving gelijk blijft tot 2035 (status quo scenario)⁹. Het resultaat is dan een verdere toename van het aantal vestigingen op een bedrijventerrein. Concreet zouden er in Oost-Vlaanderen **272 extra bedrijven** gehuisvest zijn op een bedrijventerrein.

Tabel 17: Aantal vestigingen op een bedrijventerrein (status quo scenario)

Aantal vestigingen op een bedrijventerrein	2015	2020	2025	2030	2035	# verschil	% verschil
01) Landbouw	46	43	41	40	38	-8	-17%
02) Energie	218	226	235	244	253	35	16%
03a) Intermediaire goederen	650	615	582	550	521	-129	-20%
03b) Uitrustingsgoederen	230	241	253	265	277	47	20%
03c) Verbruiksgoederen	826	791	757	725	694	-132	-16%
04) Bouw	1 482	1 532	1 584	1 637	1 692	210	14%
05a) Vervoer en communicatie	651	673	696	720	745	94	14%
05b) Handel en horeca	3 280	3 250	3 221	3 192	3 163	-117	-4%
05c) Krediet en verzekeringen	194	217	243	271	304	110	57%
05d) Zorg	128	132	136	141	145	17	13%
05e) Overige marktdiensten	1 583	1 619	1 655	1 692	1 729	146	9%
06a) Overheid en onderwijs	140	140	140	140	140	0	-
06b) Huishoudelijke diensten	0	0	0	0	0	0	-
Alle sectoren	9 428	9 479	9 542	9 615	9 700	+272	+3%

Bron: Federaal Planbureau, RSZ en GIS-bedrijventerreinen, verwerking door Idea Consult

Deze toename is in relatieve én absolute cijfers groter dan in de andere vier Vlaamse provincies samen. In de overige provincies samen is er amper een toename met 114 bedrijven (in dit scenario).

Dit is te wijten aan de verschillen in sectorsamenstelling én in de verschillende groeicijfers inzake tewerkstelling en omvang van de vestiging:

- ▶ Zo is de groei van de tewerkstelling in Oost-Vlaanderen jaarlijks ongeveer 0,4% hoger dan in de rest van Vlaanderen wat uiteindelijk ook resulteert in meer vestigingen én in meer vestigingen op een bedrijventerrein.
- ▶ Ook houdt de secundaire sector beter stand in Oost-Vlaanderen. Dit is een sector die traditioneel sterker vertegenwoordigd is op bedrijventerreinen. Hetzelfde geldt voor de sectoren 'bouw' en 'vervoer en communicatie'.

Verwerking in het model

De evolutie van het aantal vestigingen wordt als inputparameter in het model ingebracht.

3.3. Verweefbaarheidsindicator

Op basis van inzichten uit de Nederlandse praktijk ([STEC, 2019](#)) ontwikkelde IDEA Consult een verweefbaarheidsindicator die de (theoretische) verwevingsmarge van bedrijven op bedrijventerreinen aangeeft. De indicator geeft een antwoord op de vraag in welke mate kunnen bedrijven die vandaag op bedrijventerrein gevestigd zijn als (niet-)verweefbaar beschouwd worden?

Om een inschatting te maken van de verweefbaarheid van bedrijven op bedrijventerreinen gebruiken we als basislaag GIS-bedrijventerreinen (VLAIO). De indicator wordt opgebouwd vanuit de bedrijfsactiviteiten van een vestiging ((NACE-code) en eigenschappen van het perceel (gebruiksfunctie en perceelsoppervlakte).

De activiteiten of eigenschappen aanwezig op een perceel worden gekoppeld aan de drie dimensies van de indicator:

⁹ In Hoofdstuk 5 bespreken we een aantal andere scenario's m.b.t. verweving.

Milieu- en hinderprofiel: mate van verweefbaarheid door hinder (geluid, stof, lawaai, ...)

Het milieu- en hinderprofiel van een bedrijf is een belangrijke indicator voor de verweefbaarheid van een bedrijf. Niet alleen omdat bedrijven met een hogere milieu- en hinderprofiel op basis van onder andere geur, stof en geluid moeilijker te verweven zijn, maar ook omdat er voor bepaalde activiteiten van bedrijven ook afstandsregels t.o.v. woonfuncties bestaan.

Voor de bepaling van deze dimensie gebruiken we de handreiking bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009)¹⁰ die is aangepast naar de Vlaamse context. De inschatting is gebaseerd op de NACE-code van een bedrijf op het laagst beschikbare niveau. Op deze dimensie kan een bedrijf maximaal 5 punten scoren.

Bedrijven met een hogere milieucategorie vanuit de VNG-indelingslijst krijgen een hogere score, waarbij een score van 3 niet mogelijk is om een duidelijk onderscheid te maken tussen bedrijven met een hoge milieucategorie (in principe slecht verweefbaar) en bedrijven met een lagere milieucategorie (in principe goed verweefbaar). Hieronder is een onderdeel van de gehele indeling te zien.

Tabel 18: Verweefbaarheidsindicator, dimensie milieu en hinderprofiel

Mate van verweefbaarheid	Score	Richtafstand	Milieucategorie	SBI-code	Overeenkomstige NACE-code
Makkelijker	1	Tot 10 m	1 / 2	4773 – Apotheken (1) 463 – Groothandel in kleding (2)	44730 46423
Middelmatig	2	Tot 50 m	3.1 / 3.2	1107 – Vervaardiging van frisdrank (3.1) 4623 – Groothandel in levende vee (3.2)	1107 46231
Middelmatig	4	Tot 200 m	4.1 / 4.2	273 – Vervaardiging van kabels van optische vezels (4.1) 274 – Vervaardiging van lampen (4.2)	27310 27410
Moeilijker	5	Tot 700 m Tot 1.000 m	5.1 / 5.2 / 5.3 6	0899 – Overige winning van delfstoffen (5.1) 2016 – Vervaardiging van kunststoffen (5.2) 2051 – Vervaardiging van kruit en springstoffen (5.3) 19201 – Vervaardiging geraffineerde aardolieproducten (6)	08990 20160 20510 19200

Bron: Idea Consult, gebaseerd op [VNG \(2009\)](#)

Inpassing van activiteit: mate van verweefbaarheid door ruimtelijke inpassing van activiteiten

De bedrijfsactiviteiten van een bedrijf bepalen deels hoe verweefbaar het bedrijf is met wonen. Bedrijven die zwaardere bedrijvigheid uitoefenen zijn moeilijker te verweven met wonen. Een deel van de hinderlijkheid van deze bedrijven is terug te lezen in welk milieuprofiel een bedrijf heeft, een deel ook niet.

Door een score te gebruiken op basis van NACE-codes nemen we de hinderlijkheid die niet verklaard wordt door het milieuprofiel van een bedrijf te meten. Op deze dimensie kan een bedrijf maximaal 3 punten scoren, hiermee weegt deze dimensie minder door dan het milieuprofiel en de verkeersaantrekkende werking wat verweefbaarheid betreft.

De scores worden toegekend op basis van de NACE-code van een bedrijf. Bedrijven met NACE-codes die horen bij zwaardere bedrijvigheid - zoals industrie en vervoer & opslag - krijgen een hogere score. Bedrijven met NACE-codes die lichtere bedrijvigheid reflecteren - zoals onderwijs - krijgen een lagere score. Hieronder is de gehele indeling te bekijken.

¹⁰ In deze Nederlandse handreiking is een lijst opgenomen die snel inzichtelijk maakt welke milieuaspecten van belang zijn en in welke milieucategorie een bedrijf ingedeeld zou kunnen worden. Het voordeel van het instrument is, dat het een integrale benadering geeft. Er is per bedrijf in beeld gebracht welke richtafstand aan de orde is voor de aspecten geluid, geur, stof en externe veiligheid. De milieucategorie wordt bepaald op de maatgevende (grootste) afstand. De VNG-publicatie is daarmee een hulpmiddel in de Nederlandse planpraktijk, die volgens ons ook een belangrijke meerwaarde heeft in de Vlaamse praktijk (ondanks verschillen tussen VLAREM-regelgeving en de Nederlandse regelgeving).

Tabel 19: Verweefbaarheidsindicator, dimensie ruimtelijke inpassing activiteiten

Mate van verweefbaarheid	Score	SBI/NACE-code
Makkelijker	1	J: Informatie en communicatie K: Financiële instellingen L: Verhuur van en handel in onroerend goed M: Advisering, onderzoek en overige specialistische zakelijke dienstverlening N: Verhuur van roerende goederen en overige zakelijke dienstverlening O: Openbaar bestuur, overheidsdiensten en verplichte sociale verzekeringen P: Onderwijs Q: Gezondheids- en welzijnszorg R: Cultuur, sport- en recreatie S: Overige dienstverlening
Middelmatig	2	A: Landbouw, bosbouw en visserij F: Bouwnijverheid G1: Detailhandel I: Logies, maaltijd- en drankverstreking
Moeilijker	3	B: Winning van delfstoffen C: Industrie D: Productie en distributie van en handel in elektriciteit, aardgas, stoom en gekoelde lucht E: Winning en distributie van water; afvalwater- en afvalwaterbeheer en sanering G2: Groothandel en reparatie van auto's H: Vervoer en opslag

Bron: Idea Consult, gebaseerd op STEC groep (2020)

Mobiliteitsprofiel: mate van verweefbaarheid door verkeersaantrekkende werking

De verkeersaantrekkende werking van een bedrijf heeft consequenties voor de verweefbaarheid met wonen van het bedrijf. Bedrijven die meer (vracht)verkeer aantrekken lenen zich minder goed voor verweving met woonfuncties doordat ze onder andere hinderlijke en/of gevaarlijke verkeerssituaties kunnen veroorzaken.

Op deze dimensie kan een bedrijf maximaal 5 punten scoren. De scores worden toegekend door een combinatie van de gebruiksfunctie en de oppervlakte van het perceel waarop het bedrijf gehuisvest is in categorieën in te delen. Grotere en industriële- of winkelpanden trekken meer verkeer aan en krijgen dus een hogere score. Daarentegen trekken bijvoorbeeld kantoren relatief weinig (vracht)verkeer aan en krijgen dus een lagere score. Hieronder is de gehele indeling te zien.

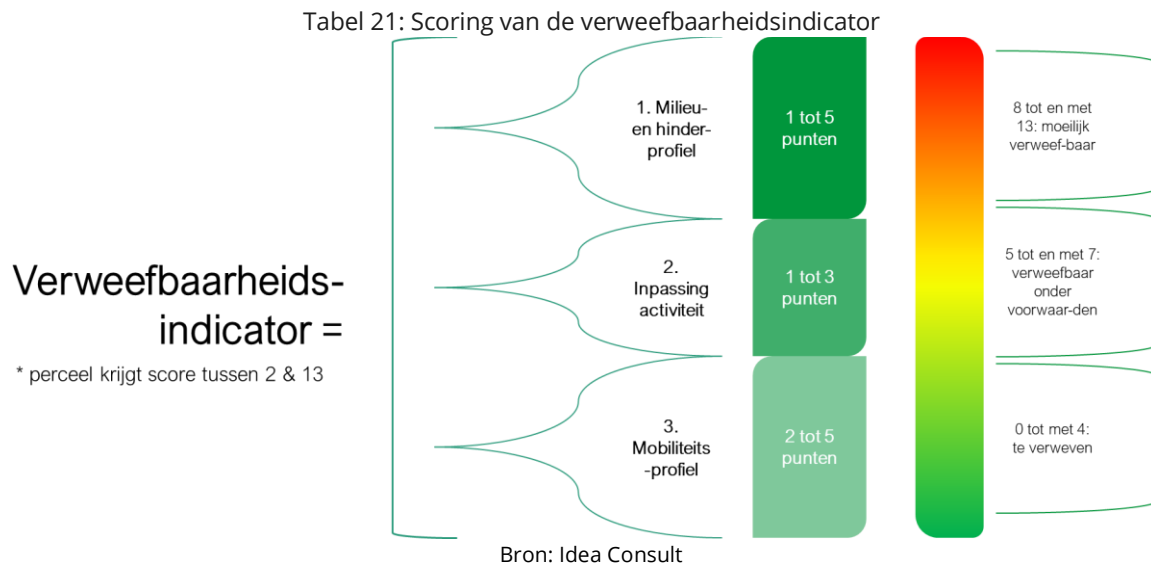
Tabel 20: Verweefbaarheidsindicator, dimensie mobiliteitsprofiel

Verkeersaantrekkende werking	Score	Gebruiksfunctie in GIS-bedrijventerreinen	Oppervlakte perceel (economische functie)
Minimaal	0	Berm / groenbuffer Bos Park Braakliggende grond Verharde weg Onverharde weg Waterweg Openbare reservatiestrook Niet gekend	/
Lichte	1	Agrarische functie Gemeenschapsvoorziening / openbaar nut Kleine constructies van gemeenschappelijk belang Militaire functie Recreatie Woonfunctie Economische functie Gemengde functies Parking	<500 m ²
Lichte/middelmatige	2	Economische functie	500 m ² - 999 m ²
Middelmatige	3	Economische functie	1000 m ² - 4999 m ²
Middelmatige/zware	4	Economische functie	5000 m ² - 14.999 m ²
Zware	5	Economische functie	> 15.000 m ²

Bron: Idea Consult



Elk bedrijf krijgt een score toegekend tussen 2 en 13. Een hogere score betekent dat het bedrijf minder verweefbaar is. Een score van 13 impliceert dus dat het bedrijf het minst verweefbaar is met wonen en 2 dat het bedrijf het meest verweefbaar is.



Bedrijven met een score op de verweefbaarheidsindicator van 2 tot en met 4 classificeren we als verweefbaar met wonen omdat deze groep bedrijven gemiddeld gezien weinig verkeersaantrekkende werking heeft en een laag milieu- en hinderprofiel heeft. Bedrijven met een score van 5 tot en met 7 classificeren we als mengbaar onder voorwaarden¹¹. Doordat deze bedrijven óf een hoge verkeersaantrekkende werking (minimaal score 4) hebben óf een zwaardere vorm van bedrijvigheid uitvoeren met een bijbehorende hoger milieu- en hinderprofiel (ook minimaal score 4) zijn ze minder goed mengbaar met woonfuncties. Bedrijven met een score van 8 tot en met 13 classificeren we als moeilijk verweefbaar. Dit zijn bedrijven met een zwaarder karakter die heel moeilijk (of niet) te combineren zijn met woonfuncties.

Net zoals de Nederlandse voorbeeldstudie moeten we benadrukken dat de score op de verweefbaarheidsindicator theoretisch zijn op basis van data, de situatie in de praktijk kan hiervan afwijken.

Figuur 3: Overwegingen bij het opstellen van de indicator

- ▶ Binnen de dimensie milieu- en hinderprofiel is er een minimum- en een maximumscore voorzien per vestiging (afhankelijk van verschillende scores per nace-code in sommige gevallen). Standaard wordt de maximumscore weergegeven.
- ▶ Als basis voor de berekeningen van de indicator gebruiken we GIS-bedrijventerreinen (versie 2020), de finale scores worden per perceel toegekend.
- ▶ De percelen met gebruiksfunctie economische functie, gemeenschapsvoorziening, gemengde functies, militaire functie, recreatie en openbare overslaginfrastructuur worden meegenomen in de berekening.

Bron: Idea Consult

3.4. Toepassing op de bedrijventerreinen in Oost-Vlaanderen

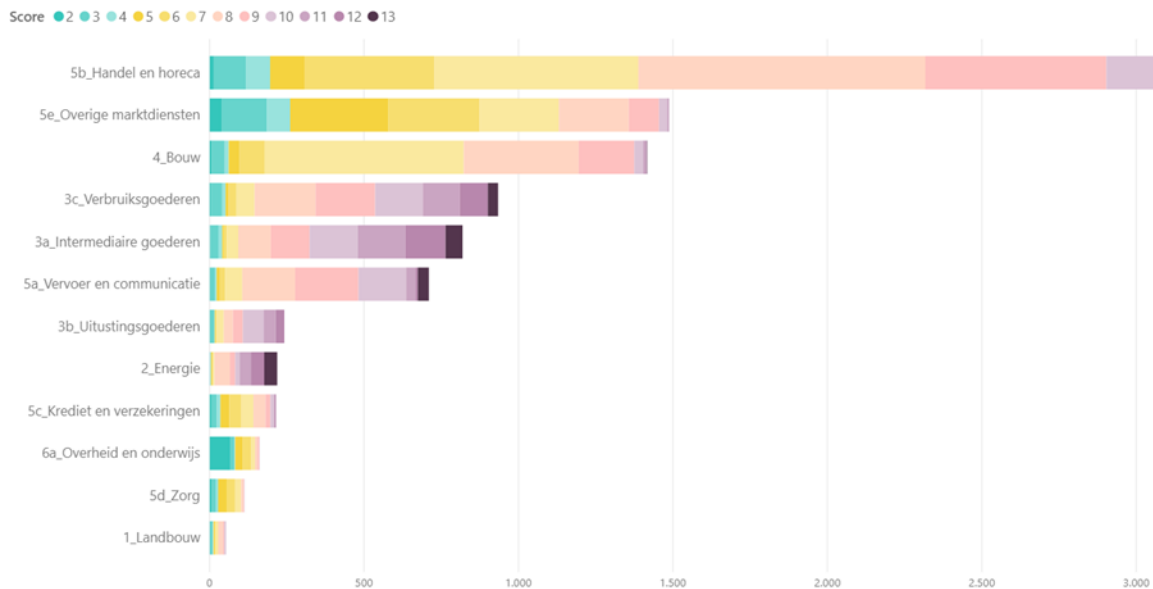
Tot op vandaag worden ambities rond verweving in Vlaanderen meestal individueel behandeld voor bepaalde bedrijven of voor specifieke gebieden. Interessant en nodig, maar ook tijdrovend. Het is niet evident generieke uitspraken te doen over welke bedrijfsactiviteiten verweefbaar zijn en welke niet.

¹¹ Maatregelen die bedrijven meer verweefbaar maken verschillen sterk per situatie en kunnen op perceels-, bouwblok- of gebiedsniveau worden toegepast. Denk hierbij aan maatregelen zoals het beperken van laad- en lostijden, inpandig laden en lossen, extra maatregelen tegen bepaalde hinder, ...

Op basis van een aantal assumpties die we hierboven hebben geduid geeft de verweefbaarheidsindicator de mate van niet-verweefbaarheid aan (en dus de mate waarin een locatie op een bedrijventerrein nodig is). Deze indicator gebruiken we voor de inschatting van huidige stand van zaken op terreinen in Oost-Vlaanderen en de mogelijke evolutie richting meer verweefbaarheid.

Verweefbaarheid in termen van aantal vestigingen

Figuur 4: Score op de verweefbaarheidsindicator, voor vestigingen (in aantal) op bedrijventerreinen in Oost-Vlaanderen



Bron: Idea Consult, noot: 652 percelen of 217,5 ha worden niet meegeteld wegens geen vestiging op het perceel of andere redenen.

Wanneer we de verweefbaarheidsindicator toepassen op de bedrijven die we vandaag op de Oost-Vlaamse bedrijventerreinen aantreffen, dan blijkt dat:

Verweefbare bedrijven	Bedrijven 'verweefbaar onder voorwaarden'	Niet-verweefbare bedrijven
<p>Van de Oost-Vlaamse bedrijven op bedrijventerrein vallen er 977 (10%) onder de categorie verweefbaar. Een steekproef leert dat deze categorie zeer divers is.</p> <p>Over het algemeen gaat het om kmo's (met minder dan 50 werknemers) en een perceel van om en bij de 3.600 m², maar er zijn ook grotere, voornamelijk kantoorachtige bedrijven in deze categorie. Naast kmo's actief in groothandel, industrie, opslag en reparatie zijn er veel bedrijven actief in de dienstensector.</p>	<p>De categorie 'verweefbaar onder voorwaarden' (3.474 bedrijven – 35%) bevat veel logistieke bedrijven, lichtere industrie, groothandel en grotere perifere detailhandelszaken.</p> <p>Veelal zijn deze bedrijven meer uitgebreid dan verweefbare bedrijven – de nadruk ligt op bedrijven van om en bij de 8.100 m². 'Verweefbaar onder voorwaarden' bedrijven blijken in de Nederlandse praktijk vaak een belangrijke logistieke behoefte te hebben.</p>	<p>In de categorie 'niet verweefbaar' classificeren we 5.550 bedrijven (55%) die groot tot zeer groot van omvang zijn (22.100 m²). Meer dan 55% van de bedrijven zijn industriële bedrijven, met een nadruk op metaalverwerking, voedsel-(verwerking) en vervaardiging van chemische producten.</p> <p>Daarnaast bevat de categorie veel bedrijven actief in de groothandel, energie- en recyclagesector en het laden, lossen, overslaan en opslaan van goederen. 'Niet-verweefbare bedrijven' hebben vaak een belangrijke hinder- en milieuprofiel en/of hebben een zware logistieke component.</p>

Bron: Idea Consult

Wanneer we deze cijfers onderverdelen naar de verweefbaarheidscore en naar de sectorindeling van het Federaal Planbureau (zoals gebruikt in het ruimtebehoeftemodel) dan krijgen we een bijkomende indicatie van het percentage van deze ondernemingen binnen hun sector dat geacht wordt niet-verweefbaar te zijn en dus een locatie op een bedrijventerrein nodig hebben. De resultaten van deze vergelijking worden hieronder in Figuur 5 weergegeven.

Figuur 5: Score op de verweefbaarheidsindicator, % vestigingen op bedrijventerreinen in Oost-Vlaanderen

Federaal Planbureau_detail	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	Total
1_Landbouw		19%	6%	8%	4%	17%	30%	8%	8%	2%			100%
2_Energie		1%	1%	2%	0%	2%	23%	8%	6%	17%	20%	19%	100%
3a_Intermediaire goederen	0%	3%	1%	1%	1%	5%	13%	15%	19%	19%	16%	7%	100%
3b_Uitustingsgoederen	0%	6%	1%	2%	0%	10%	12%	13%	28%	16%	12%		100%
3c_Verbruiksgoederen	0%	4%	1%	1%	3%	6%	21%	21%	16%	13%	10%	4%	100%
4_Bouw	0%	3%	1%	2%	6%	45%	26%	13%	2%	1%	0%	0%	100%
5a_Vervoer en communicatie	0%	2%	1%	1%	3%	8%	24%	29%	22%	4%	1%	5%	100%
5b_Handel en horeca	0%	3%	2%	4%	13%	20%	29%	18%	6%	3%	1%	0%	100%
5c_Krediet en verzekeringen	3%	8%	5%	13%	18%	18%	18%	7%	5%	2%	1%		100%
5d_Zorg	7%	11%	7%	24%	24%	18%	7%	2%	1%				100%
5e_Overige marktdiensten	3%	10%	5%	21%	20%	17%	15%	7%	2%	0%	0%		100%
6a_Overheid en onderwijs	42%	8%	1%	15%	17%	7%	6%	3%	1%				100%
Total	2%	5%	3%	6%	10%	19%	22%	15%	8%	5%	3%	2%	100%

Bron: Idea Consult

Figuur 5 toont belangrijke verschillen tussen sectoren:

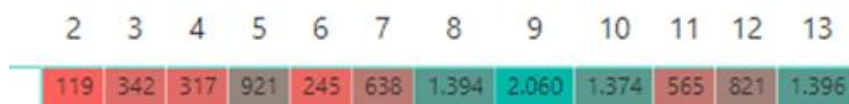
- ▶ De score op de indicator ligt het hoogst bij de energiesector en industriële sectoren die samen de verwerkende nijverheid uitmaken. Een belangrijk deel van de ondernemingen in deze sectoren hebben een beperkte verwevingsmarge. Bij de energiesector (inclusief afvalverwerking) liggen de percentages het hoogst. De aard van de activiteiten binnen de energiesector vraagt in vele gevallen om veel ruimte en is daarnaast ook meermaals hinderlijk wat verweving in de weg staat. Binnen de industrie zijn er ook mogelijkheden, met name bij de verbruiksgoederen lijken er mogelijkheden om in te zetten op verweven activiteiten.
- ▶ Bij de marktdiensten dient er een onderscheid gemaakt te worden tussen de sector 'vervoer en communicatie' en de overige sectoren. Waar het aandeel niet-verweefbaar snel oploopt bij sector 'vervoer en communicatie' en bij groothandelaars onder 'handel en horeca' (en een locatie op een bedrijventerrein dus aangewezen is) blijft dit aandeel aanzienlijk lager bij de andere sectoren. In vele gevallen betreft het hier kantoren of kantoorachtigen. Het verwevingspotentieel van deze activiteiten is dus veel hoger. De zorgsector en overige marktdiensten krijgen de laagste percentages toegekend binnen de marktdiensten. Zelfs de grootste ondernemingen binnen deze sector zijn verweefbaar onder voorwaarden.
- ▶ De verwevingsmarge van de bouwsector ligt in lijn met de percentages voor 'vervoer en communicatie', al ligt het aandeel niet-verweefbaar lager voor de bouwsector. Zeker bij de kleinere ondernemingen is de mogelijkheid tot verweving onder voorwaarden groot.
- ▶ 'Overheid en onderwijs' ten slotte krijgt de laagste scores voor de indicator toebedeeld. De vestigingen binnen deze sector, die veelal tot de kleinere categorieën behoren, hebben veel minder een locatie op een bedrijventerrein nodig. Dit is ook te wijten aan de aard van activiteiten die onder deze sector vallen.

Verweefbaarheid in termen van ruimtegebruik

Ook voor het berekenen van de verweefbaarheid in termen van oppervlakte (ha), hanteren we het GIS-bedrijventerreinen (versie 2020). De finale scores worden per perceel toegekend, in het geval van meerdere vestigingen op één perceel wordt de maximum score gebruikt in de berekeningen. Ook binnen de dimensie milieu- en hinderprofiel hanteren we soms een minimum- en een maximumscore per vestiging, afhankelijk van verschillende scores per nace-code in sommige gevallen. Voor de berekening hanteren we de maximumscore.



Figuur 6: Score op de verweefbaarheidsindicator (in aantal ha), op bedrijventerreinen in Oost-Vlaanderen



Bron: Idea Consult

Op basis van de verweefbaarheidsindicator krijgen we in Figuur 6 een beeld van het aantal ha van (niet-)verweefbare economische activiteiten op de bedrijventerreinen in Oost-Vlaanderen op dit moment. Deze figuur is opgebouwd door de score per perceel te koppelen aan de perceelsoppervlakte.

In oppervlakte uitgedrukt, blijken er op bedrijventerreinen in de provincie Oost-Vlaanderen¹²¹³:

- ▶ 7.610 ha niet-verweefbare activiteiten (74%) te zijn (scores 8 tot en met 13);
- ▶ 1.804 ha verweefbare activiteiten onder voorwaarden (18%) te zijn (scores 5 tot en met 7);
- ▶ of 778 ha verweefbare activiteiten op bedrijventerreinen actief (8%) te zijn (scores 2 tot en met 4).

Op basis van deze cijfers leiden we vooral kansen af tot bijkomende verweving onder voorwaarden bij de sectoren bouw, handel en horeca, en overige marktdiensten.

De oppervlakte die hier gebruikt wordt zijn de gebruikte percelen voor berekening van de verweefbaarheidsindicator, met name alle percelen met gebruiksfunctie economie, gemeenschapsvoorziening, gemengde functies, militaire functie, recreatie en openbare overslaginfrastructuur. Er wordt een koppeling gemaakt tussen de percelen en de activiteitscode.

3.5. Toepassing in het ruimtebehoeftemodel

Via de verweefbaarheidsindicator hebben we hierboven een beeld gekregen van het aandeel niet-verweefbare bedrijvigheid: voor een deel van de economische bedrijvigheid is het oordeel over verweefbaarheid absoluut (74% niet verweefbaar, 8% verweefbaar), voor een deel evenwel onduidelijk (18% verweefbaar onder voorwaarden).

Vandaar onze keuze om met een scenario te werken van **maximale verweving** en een scenario van **minimale verweving**:

- ▶ In het geval van maximale verweving wordt de categorie 'verweefbaar onder voorwaarden (dus moeilijk verweefbaar)' beschouwd als verweefbaar in de gemengde leefomgeving;
- ▶ In het geval van minimale verweving wordt de categorie 'verweefbaar onder voorwaarden (dus moeilijk verweefbaar)' beschouwd als niet-verweefbaar;

Onderstaande tabellen ('verwevingsmatrix') geven de resultaten hiervan weer. De cijfers die in onderstaande tabellen in het rood zijn weergegeven geven aan dat:

- ▶ -100%: alle vestigingen volledig te verweven in het weefsel;
- ▶ 0%: vestigingen die een plaats nodig hebben op een bedrijventerrein.

¹² Omwille van een verschillende methodologische berekening verschilt de totale oppervlakte aan bedrijventerreinen hier ten opzichte van de berekende oppervlakte in Hoofdstuk 5.5.. De oppervlakte die hier gebruikt wordt zijn de gebruikte percelen voor berekening van de verweefbaarheidsindicator, met name alle percelen met gebruiksfunctie economische functie, gemeenschapsvoorziening, gemengde functies, militaire functie, recreatie en openbare overslaginfrastructuur. Er wordt een koppeling gemaakt tussen de percelen. In de ruimtebehoefteraming selecteerden we uit het GIS Bedrijventerrein alle records met gebruiksmodus = vestiging of BIG (bebouwd en in gebruik) of OBIG (onbebouwd en in gebruik). Vestigingen met tewerkstelling gelijk aan nul, werden niet in rekening gebracht. Doorgaans was hier op hetzelfde adres nog een andere vennootschap gevestigd, die wel tewerkstelling had.

¹³ Inzichten op basis van de verweefbaarheidsindicator zijn gebruikt om twee verschillende verwevingsmatrixen op te maken. Door deze matrixen in te brengen in het model ruimtebehoefteraming, kunnen we ook de doorvertaling maken van potentiële verweving op de ruimtevraag in de deelruimten.

Deze tabellen worden gebruikt in het ruimtebehoeftemodel en gaan uit van een beperkter aandeel bedrijven dat in de toekomst op bedrijventerrein gevestigd is (ten opzichte van de status quo situatie). In de ruimtebehoefteraming wordt voor de geselecteerde scenario's het aandeel bedrijven op bedrijventerrein dan verlaagd met de percentages in de tabellen.

Tegenover vandaag gaan we er in beide verweefscenari'o's van uit dat alle bestaande en bijkomende verweefbare bedrijvigheid effectief verweven wordt in de gemengde leefomgeving. Bij maximale verweving wordt alle verweefbare + moeilijk verweefbare bedrijvigheid van de bedrijventerreinen gehouden; bij minimale verweving gaat het enkel over de verweefbare bedrijvigheid (en niet de moeilijk verweefbare).

Tabel 22: Matrix voor het scenario maximale verweving

Bedrijfstak	1-4 WN	5-9 WN	10-19	20-49	50-99	100-199	200-499	500-999	1000+
01) Landbouw	-100%	-100%	-100%	-100%	-100%	0%	0%	0%	0%
02) Energie	-5%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
03a) Intermediair goederen	-20%	-5%	-5%	-3%	-1%	0%	0%	0%	0%
03b) Uitrustingsgoederen	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	0%	0%	0%
03c) Verbruiksgoederen	-15%	-10%	-6%	-5%	-2%	0%	0%	0%	0%
04) Bouw	-65%	-65%	-50%	-30%	-30%	-30%	0%	0%	0%
05a) Vervoer communicatie	-15%	-10%	-10%	-6%	-5%	-5%	0%	0%	0%
05b) Handel en horeca	-45%	-45%	-35%	-25%	-22%	-3%	0%	0%	0%
05c) Krediet verzekeringen	-66%	-66%	-66%	-66%	-66%	-66%	0%	0%	0%
05d) Zorg	-100%	-100%	-100%	-100%	-90%	-90%	0%	0%	0%
05e) Overige marktdiensten	-80%	-80%	-80%	-75%	-75%	-75%	0%	0%	0%
06a) Overheid en onderwijs	-90%	-90%	-90%	-90%	-75%	-75%	0%	0%	0%

Bron: Idea Consult

Tabel 23: Matrix voor het scenario minimale verweving

Bedrijfstak	1-4 WN	5-9 WN	10-19	20-49	50-99	100-199	200-499	500-999	1000+
01) Landbouw	-10%	-10%	-2%	-2%	-2%	0%	0%	0%	0%
02) Energie	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	0%	0%	0%	0%
03a) Intermediair goederen	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	0%	0%	0%	0%
03b) Uitrustingsgoederen	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	0%	0%	0%	0%
03c) Verbruiksgoederen	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	0%	0%	0%	0%
04) Bouw	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	0%	0%	0%	0%
05a) Vervoer communicatie	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	0%	0%	0%	0%
05b) Handel en horeca	-10%	-5%	-5%	-5%	2%	2%	0%	0%	0%
05c) Krediet verzekeringen	-20%	-15%	-15%	-15%	-10%	-10%	0%	0%	0%
05d) Zorg	-50%	-40%	-40%	-40%	-15%	-15%	0%	0%	0%
05e) Overige marktdiensten	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	0%	0%	0%
06a) Overheid en onderwijs	-35%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	0%	0%	0%

Bron: Idea Consult

Bovenstaande matrixen gebruiken we in het model om de 'niet-verweefbare ruimtevrage' te bepalen. Zowel de ruimtevrage voor 'verweefbare' (minimaal) als 'verweefbaar onder voorwaarden' (maximaal) worden op deze manier niet meegeteld.

Een belangrijke opmerking is dat het percentage bij de grotere tewerkstellingsklassen, vanaf 200 werknemers, standaard op 0% staat. De ervaring leert dat dit vanaf deze schaal maatwerk is naar inpassing in het weefsel, zeker m.b.t. woon- en werkmobiliteit. In totaal gaat het over een beperkt aantal bedrijven met meer dan 200 werknemers: 55 bedrijven 'verweefbaar onder voorwaarden' en 11 verweefbare vestigingen.



3.6. Correctie voor zelfstandigen

Rationale

Voorgaande analyses hielden nog geen rekening met de aanwezigheid van zelfstandigen op bedrijventerreinen. Dit is een beperkte groep in aantal én in ruimte-inname, toch worden ze mee opgenomen in het model om zodoende een correcter beeld te kunnen schetsen van de uiteindelijke ruimtevraag.

Welke resultaten?

Er zijn sectorale verschillen in het aantal zelfstandigen maar met uitzondering van de landbouwsector gaat het steeds om een kleine groep. Onderstaande tabel geeft de huidige ruimte-inname weer (in % van het totaal) door zelfstandigen.

Tabel 24: Ruimte-inname door zelfstandigen op een bedrijventerrein per sector en per cluster (in %)

Ruimte-inname zelfstandigen	Overige provincies	Oost-Vlaanderen	Vlaanderen
01) Landbouw	21%	27%	23%
02) Energie	2%	0%	1%
03a) Intermediaire goederen	1%	0%	1%
03b) Uitrustingsgoederen	0%	1%	0%
03c) Verbruiksgoederen	1%	2%	1%
04) Bouw	6%	5%	5%
05a) Vervoer en communicatie	1%	0%	0%
05b) Handel en horeca	4%	4%	4%
05c) Krediet en verzekeringen	0%	0%	0%
05d) Zorg	3%	4%	4%
05e) Overige marktdiensten	3%	2%	3%
06a) Overheid en onderwijs	0%	1%	1%
06b) Huishoudelijke diensten	0%	0%	0%
Alle sectoren	3%	2%	3%

Bron: RSVZ en GIS-bedrijventerreinen, verwerking door Idea Consult

Voor de provincie Oost-Vlaanderen ligt de ruimte-inname door zelfstandigen iets lager dan in de rest van Vlaanderen. Amper 2% van de ruimte op een bedrijventerrein wordt ingenomen door zelfstandigen. We veronderstellen dit percentage constant in de tijd.

Verwerking in het model

Op het einde van de berekening van de ruimtevraag wordt een correctie gemaakt voor zelfstandigen. Hun aantal, en zeker hun ruimtegebruik op bedrijventerreinen is (nog) beperkt. De impact op het eindresultaat is dus beperkt. Toch is het aangewezen om deze correctie toe te voegen om op deze manier zo dicht mogelijk te blijven aansluiten bij de realiteit.



4 / Determinant 3: ruimtegebruik van een vestiging op bedrijventerrein

De derde parameter van de economisch gedreven vraag is het **ruimtegebruik per vestiging op een bedrijventerrein**.

Rationale

Op basis van een analyse van de huidige situatie kunnen we kwantificeren hoe groot het ruimtegebruik per vestiging vandaag gemiddeld is. Ook nu geldt dat er omwille van de onzekerheid over de toekomstige evolutie van deze parameter gewerkt zal worden met scenario's (zie ook Hoofdstuk 55 /)

Wat doen we?

Op basis van het GIS Bedrijventerreinen analyseerden we het ruimtegebruik. Voor deze analyse selecteerden we eerst alle percelen waarvoor de oppervlakte gekend is, én waar een bedrijfsactiviteit gevestigd is. Braakliggende percelen of reservegronden werden dus uit de analyse gehouden.

Voor percelen waar meerdere bedrijven op gevestigd zijn, moest een correctie gebeuren. Het gemiddeld ruimtegebruik van de vestiging was dan niet de perceelsoppervlakte, maar de perceelsoppervlakte gedeeld door het aantal bedrijven dat op dit perceel gevestigd is.

Welke resultaten?

Uit deze analyse kwam volgend overzicht van het ruimtegebruik per vestiging.

Tabel 25: Huidig ruimtegebruik per vestiging op bedrijventerreinen (in m²)

Gemiddeld ruimtegebruik (in m ²)	Overige provincies	Oost-Vlaanderen	Vlaanderen
01) Landbouw	6 707	10 384	7 326
02) Energie	15 756	29 280	18 240
03a) Intermediaire goederen	15 757	20 368	16 656
03b) Uitrustingsgoederen	11 583	13 923	12 048
03c) Verbruiksgoederen	9 742	9 725	9 738
04) Bouw	4 320	4 786	4 419
05a) Vervoer en communicatie	13 389	22 372	15 124
05b) Handel en horeca	5 295	5 754	5 385
05c) Krediet en verzekeringen	6 982	6 031	6 783
05d) Zorg	6 114	4 374	5 653
05e) Overige marktdiensten	4 930	6 485	5 225
06a) Overheid en onderwijs	7 020	10 156	7 689
06b) Huishoudelijke diensten	0	0	0
Alle sectoren	7 187	9 084	7 565

Bron: GIS-bedrijventerreinen, verwerking door Idea Consult

Het gemiddeld ruimtegebruik per vestiging op bedrijventerrein in Vlaanderen bedraagt in 2018 7.565 m². Dit is een kleine stijging (+39 m²) ten opzichte van het gemiddelde uit 2013. De energiesector, de industriële sector (met name de productie van intermediaire goederen) en activiteiten uit de vervoer- en communicatiesector gebeuren typisch op grotere kavels. De kleinste kavels worden typisch ingenomen door de bouw, de handel en horeca, en de overige marktdiensten.

Het **gemiddeld ruimtegebruik per vestiging in Oost-Vlaanderen (9.084 m²)** ligt duidelijk hoger dan het Vlaams gemiddelde. Dit kan verklaard worden door een groter aandeel aan activiteiten uit de verwerkende nijverheid en vervoer en communicatiesector enerzijds, maar anderzijds ook door het feit dat deze sectoren een groter dan gemiddeld ruimtegebruik hebben in de provincie ten opzichte van Vlaanderen. Dit werkt dus dubbel

versterkend. In deze cijfers is ook het effect van zeer grote percelen in North Sea Port zichtbaar, o.a. bedrijven die onder de energiesector en intermediaire goederen vallen en overslagterminals in de vervoersector.

Assumpties

▶ Verminderd ruimtegebruik per vestiging

Op basis van de Vlaamse raming uit 2013 kunnen we achterhalen hoe deze determinant is gewijzigd de afgelopen jaren.

Met uitzondering van de resultaten van de Vlaamse ruimtebehoefteraming, zijn er geen historische cijfers beschikbaar over het ruimtegebruik per vestiging op een bedrijventerrein. In het kader van de Vlaamse ruimtebehoefteraming uit 2013 werd op basis van de beschikbare kwantitatieve en kwalitatieve informatie, na overleg met stakeholders, een hypothese gemaakt over het toekomstig ruimtegebruik per vestiging¹⁴.

Er werd toen gesteld dat voor Vlaanderen tegen 2030 het gemiddeld ruimtegebruik zou dalen tot 5.000 m² per vestiging, 33% lager dan het toenmalig gemiddelde. Op basis van deze ruimtebehoefteraming weten we echter dat er voorlopig nog geen daling is van het gemiddelde ruimtegebruik (zelfs een lichte stijging). Toch denken we nog steeds dat het gemiddeld ruimtegebruik per vestiging zal dalen met het oog op de toekomst.

Voor deze ruimtebehoefteraming hebben we op basis van caseonderzoek (zie kader) en besprekingen in de begeleidingsgroep gekozen om **twee assumpties mee te nemen in de berekeningen: enerzijds een daling van het gemiddeld ruimtegebruik met 5%, anderzijds een daling van het gemiddeld ruimtegebruik met 10%**.

Insteken rond verdichting vanuit twee Oost-Vlaamse cases

Om de assumpties rond verdichting te onderbouwen zijn 2 praktijkcases nader bekeken binnen deze studie, nl. Sint-Niklaas (masterplan Interwaas 'TTS-bedrijvenzone') en Oudenaarde ('bedrijvigheid Oudenaarde').

In het doornemen van deze cases werd duidelijk dat:

- ▶ Er zeer grote verschillen zijn naar bebouwingspercentage op percelen van bedrijventerreinen. In Oudenaarde is dit gemiddeld tussen 40% en 60%. Op percelen waar verkoopvoorwaarden van de stad Oudenaarde gelden is dit zelfs 75% (maximum). De bedrijvenzone TTS is zeer dicht bebouwd met percentages tot 80%. Ook naar bouwhoogte zijn er verschillen, maar minder groot. Een tot twee bouwlagen (tot 7m) blijft standaard op bedrijventerreinen.
- ▶ Bedrijven kijken naar optimalisatie van hun huidige ruimtegebruik: wat is mogelijk binnen de grenzen van mijn perceel. Eerder dan naar 'innovatieve oplossingen' op niveau van het terrein zelf.
- ▶ Ruimtebeslag voor parkeren speelt een belangrijke rol op bedrijventerreinen, zowel op eigen terrein, als op de openbare weg. Hier en daar zijn goede voorbeelden te vinden van collectieve vrachtwagenparkings of gemeenschappelijke parkeergebouwen. Mogelijkheden tot het privatiseren van publieke straten kan in sommige gevallen tot ruimtewinst voor bedrijvigheid en meer synergie tussen bedrijven leiden.
- ▶ Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen nieuwe ruimte die in de toekomst (greenfields) wordt voorzien en bestaande terreinen. In het eerste geval is ruimte-efficiëntie evidentier, dan in het geval van een historisch gegroeide situatie.

In lijn met deze bevindingen, kwamen ook vanuit de begeleidingsgroep verschillende opmerkingen dat niet zomaar algemene conclusies kunnen getrokken worden over mogelijk intensiever en/of zuiniger ruimtegebruik. Bedrijventerreinen verschillen enorm, o.a. naar ouderdom, naar evolutie van activiteiten, naar uitgiftebeleid, naar handhaving, naar aflevering van vergunningen, etc.

Bepalend voor het optrekken van het ruimtelijk rendement is de mate waarin restpercelen, voortuinzones of bufferzones kunnen worden geactiveerd, ruimte kan worden gedeeld, de flexibiliteit van bestaande voorschriften en de mate waarin de overheid hierop stuurt. Ervaring leert dat zonder overheidsingrepen

¹⁴ Voor meer informatie over het gevolgde proces en de stakeholder sessies tijdens de Vlaamse Ruimtebehoefteraming uit 2013, verwijzen we graag naar het rapport. Terug te vinden op:

http://www.vlaio.be/sites/default/files/documenten/eindrapport_ruimtebehoefteraming_finaal_0.pdf

er weinig of geen (financiële) incentives zijn voor ondernemingen om ruimtewinsten te boeken. Als er niet op gestuurd wordt zal het zich dus niet realiseren.

► Hergebruik van bedrijfsruimte

Een belangrijk aspect dat mee de ruimtevrage stuurt is de mate waarin vrijgekomen bedrijfsruimte hergebruikt wordt. Niet alle vrijgekomen ruimte wordt daadwerkelijk opnieuw ingevuld. Net als voor de evolutie van het gemiddelde ruimtegebruik per vestiging op een bedrijventerrein, ontbreekt het ons nu ook aan duidelijke cijfers. Daarom werd in het kader van de Vlaamse ruimtebehoefteraming, na afstemming met stakeholders¹⁵, een assumptie gemaakt met betrekking tot het hergebruik.

Voor de assumptie werd in de eerste plaats een opdeling gemaakt van het totale aanbod aan bedrijventerreinen in enerzijds de 'paarse vlekjes' en anderzijds de overige 'echte' bedrijventerreinen. De paarse vlekjes werden gedefinieerd als die bedrijventerreinen waar minder dan 6 bedrijven actief zijn of die kleiner zijn dan 1 ha.

De daling bij de industrie genereert in principe slechts een beperkt aanbod voor de groei in andere sectoren, die proportioneel minder op bedrijventerrein gevestigd zijn, en minder ruimte per vestiging nodig hebben. Maar de praktijk leert dat economische percelen die vrijkomen nadien niet altijd hun economische functie behouden. Voor de paarse vlekjes wordt gesteld dat 20% van de vrijgekomen ruimte effectief hergebruikt wordt. Voor de echte bedrijventerreinen ligt de mate van hergebruik op 85%. In het model wordt een gemiddeld hergebruik van 75% verondersteld. Voor de provinciale ruimtevrage hebben we ervoor gekozen om deze assumpties aan te houden.

Verwerking in het model

De gemiddelde kaveloppervlaktes per vestiging worden als input in het model ingebracht, als derde determinant van de economisch gedreven ruimtevrage.

¹⁵ Deze stakeholders bestonden uit o.a. VLAIO (toenmalig het Agentschap Ondernemen), Departement Omgeving (toenmalig Ruimte Vlaanderen), intercommunales, studie bureaus, steden en gemeenten. Een overzicht van de geraadpleegde stakeholders in interviews en een workshop is te vinden via <https://www.vlaio.be/nl/media/124>.

5 / Resultaten van de ruimtebehoefteraming op provinciaal niveau

In dit hoofdstuk wordt de provinciale ruimtevraag berekend voor niet-verweefbare bedrijvigheid. We noemen met andere woorden het aantal ha die nodig zijn voor bedrijven die een plek moeten krijgen op een bedrijventerrein en niet in de gemengde leefomgeving kunnen verweven worden. We maken drie basisberekeningen, waarop vervolgens nog varianten worden gebouwd.

De drie basisberekeningen zijn de volgende:

- ▶ **De statusquo-berekening (5.1).** In deze berekening hanteren we een status quo inzake vestiging op bedrijventerreinen. De verdichting en verweving economische activiteiten in de leefomgeving blijft op het niveau zoals we het vandaag zien;
- ▶ **Berekening minimale verweving,** die rekening houdt met een minimale verweving, (5.2) zoals dat werd toegelicht in paragraaf 3.5. Alle economische activiteiten die volgens de verwevingsindicator te verweven zijn (zonder voorwaarden), worden buiten de raming voor niet-verweefbare bedrijvigheid gehouden;
- ▶ **Berekening maximale verweving,** die rekening houdt met maximale verweving (5.3), zoals dat werd toegelicht in paragraaf 3.5. Alle economische activiteiten die volgens de verwevingsindicator te verweven zijn, ook de moeilijk verweefbare (onder voorwaarden), worden buiten de raming voor niet-verweefbare bedrijvigheid gehouden

Vervolgens worden drie varianten berekend:

- ▶ **Vertraagde groei omwille van COVID-19.** Een eerste variant (5.4) houdt rekening met een vertraagde groei omwille van COVID-19. In de basisberekeningen gaan we uit van de originele groeiprognoze van het Federaal Planbureau van 2016-2021. Deze variante berekening is gebaseerd op een recente COVID-groeiprognoze 2020-2025 van het Federaal Planbureau, met lagere groeicijfers;
- ▶ **Verdichting 5%:** De tweede variant houdt rekening met een verdichting en intensifiëring op bedrijventerreinen van 5% (5.5). Die verdichting passen we niet enkel toe op de aangroei, maar ook op de bestaande terreinen;
- ▶ **Verdichting 10%:** De derde variant houdt rekening met een verdichting en intensifiëring op bedrijventerreinen van 10% (5.6). Die verdichting passen we niet enkel toe op de aangroei, maar ook op de bestaande terreinen.

In een laatste paragraaf (5.7) presenteren we beleidsscenario's op basis van bovenstaande berekeningen. Daar leggen we uit hoe de verschillende assumpties en rekenwijzen als bouwblokken kunnen worden gecombineerd.

Verschuiving versus vermindering van de vraag

In dit hoofdstuk worden verschillende berekeningen en scenario's gepresenteerd m.b.t. de ruimtevraag voor niet-verweven bedrijvigheid. Bij het interpreteren van het resultaat in ha, is het belangrijk om het onderscheid te maken tussen een ruimtelijke verschuiving en een vermindering van de vraag.

In het geval van de drie basisberekeningen (status quo – minimale verweving – maximale verweving) spreken we over een ruimtelijke verschuiving van de vraag. Dit wil zeggen dat de totale ruimtevraag (verweefbaar en niet verweefbaar) die voortkomt vanuit de groep van bedrijven die we op vandaag aantreffen op bedrijventerreinen, in wezen dezelfde blijft, maar wel op een andere manier kan verdeeld worden tussen bedrijventerreinen en de gemengde leefomgeving.

In het geval van de varianten 'vertraagde groei (COVID)' en verdichting (5% of 10%) is er wel degelijk een vermindering van de totale ruimtevraag. In het eerste geval omwille van minder economische groei, in het andere geval omwille van een efficiënter ruimtegebruik.



5.1. Status quo

We starten met de presentatie van de status quoberekening.

We herinneren eraan dat de ruimtevrage die we presenteren in onderstaande tabel is opgebouwd volgens 3 determinanten: de toename of afname van bedrijfsvestigingen (zie eerder: tabel 13) * mate van verweefbaarheid (in deze status quoberekening: de bestaande situatie op bedrijventerreinen, zie tabel 14) * het ruimtegebruik per vestiging (zie eerder: tabel 23).

Verder hanteren we in de berekening:

- ▶ de originele groeiprognoze van het Federaal Planbureau van 2016-2021;
- ▶ een constant ruimtegebruik voor de periode 2015-2035 (geen verdichting of intensifiëring van de ruimten opzichte van vandaag);
- ▶ het hergebruik van bedrijfspercelen op bedrijventerreinen voor economie wordt ingeschat op 80% en op 25% ingeval van paarse vlekjes (losliggende percelen <1 ha). In het model worden deze twee percentages samen herleid naar een gewogen gemiddelde van 75%;
- ▶ een vervangingsvraag van 2%.

Voor intermediaire goederen (of half-afgewerkten producten) is de vraag negatief. Dit betekent dat er vanuit deze sector ruimte vrijkomt op bedrijventerreinen voor andere sectoren. In het totaal van 2.482 ha is die onderlinge 'ruil' inbegrepen.

Resultaten

Tabel 26: Ruimtevrage voor de periode 2015-2035, status quoberekening (in ha)

Sector	2015	2020	2025	2030	2035	Ruimtevrage 2015-2035 (in ha en %)	
						ha	%
01) Landbouw	65	76	87	98	107	42	65%
02) Energie	641	680	720	762	806	165	26%
03a) Intermediaire goederen	1 328	1 322	1 316	1 311	1 306	-22	-2%
03b) Uitrustingsgoederen	322	360	400	442	485	163	51%
03c) Verbruiksgoederen	817	838	858	877	895	78	10%
04) Bouw	747	848	952	1 060	1 171	424	57%
05a) Vervoer en communicatie	1 459	1 589	1 724	1 862	2 006	547	37%
05b) Handel en horeca	1 963	2 113	2 262	2 409	2 555	592	30%
05c) Krediet en verzekeringen	117	136	157	180	206	89	76%
05d) Zorg	59	61	64	67	70	11	19%
05e) Overige marktdiensten	1 050	1 143	1 238	1 336	1 435	385	37%
06a) Overheid en onderwijs	144	145	147	149	151	7	5%
06b) Huishoudelijke diensten	0	0	0	0	0	-	-
Alle sectoren	8 712	9 312	9 925	10 552	11 194	2 482	28%

Bron: Idea Consult

Conclusies en aandachtspunten

- ▶ Bij ongewijzigd ruimtegebruik en verwevingsgraad is er in de provincie Oost-Vlaanderen tegen 2035 een ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen van **2.482 ha**. Dat is +28% ten opzichte van de situatie in 2015.
- ▶ Buiten de sector 'intermediaire goederen' (-22 ha) stijgt bij elke sector de vraag naar ruimte. In absolute waarde is de grootste vraag naar ruimte terug te vinden bij de sectoren 'handel en horeca' (+592 ha) en 'vervoer en communicatie' (+547 ha) en 'bouw' (+424 ha). In relatieve zin wordt de grootste groei gevonden bij de sector 'krediet en verzekeringen' (+76%). Merk op dat dit sectoren zijn die in belangrijke mate verweefbaar zijn en dus in de volgende berekeningen (minimale en maximale verweving) grotendeels uit de ruimtebehoefteraming voor niet-verweefbare bedrijvigheid zullen verdwijnen.

5.2. Minimale verweving

De status quo berekening vormt de basis voor de andere scenario's. In het status quo scenario bevinden zich ook verweefbare activiteiten op bedrijventerreinen. Door een correctie toe te passen kunnen we bepalen hoe groot de ruimtevrage is voor niet verweefbare economie en de moeilijk verweefbare economie ('verweefbaar onder voorwaarden').

In de paragrafen 3.3-3.5 hebben we een verwevingsmatrix opgebouwd voor een scenario van maximale verweving en een scenario van minimale verweving. Door deze verwevingsmatrix in te brengen in het model ruimtebehoefteraming, kunnen we de impact ervan op de ruimtevrage bepalen.

Hieronder geven we de uitkomst voor **minimale verweving**. Dit betekent dat we ruimte voorzien op bedrijventerreinen voor (huidige en toekomstige) niet-verweefbare, alsook voor moeilijk verweefbare economie ('verweefbaar onder voorwaarden').

De andere parameters houden we constant (normale economische groei, geen verdichting, hergebruik en vervangingsvraag).

Resultaten

Tabel 27: Ruimtevrage voor de periode 2015-2035 bij minimale verweving (in ha)

Sector	2015	2020	2025	2030	2035	Ruimtevrage 2015-2035 (in ha en %)	
						Ha	%
01) Landbouw	65	75	84	93	101	36	56%
02) Energie	641	677	714	753	792	152	24%
03a) Intermediaire goederen	1 328	1 316	1 305	1 294	1 284	-44	-3%
03b) Uitrustingsgoederen	322	359	397	437	478	156	48%
03c) Verbruiksgoederen	817	834	851	866	881	64	8%
04) Bouw	747	844	944	1 046	1 151	404	54%
05a) Vervoer en communicatie	1 459	1 582	1 708	1 838	1 972	513	35%
05b) Handel en horeca	1 963	2 080	2 193	2 302	2 409	446	23%
05c) Krediet en verzekeringen	117	130	144	158	173	56	48%
05d) Zorg	59	57	56	54	52	-7	-11%
05e) Overige marktdiensten	1 050	1 102	1 153	1 201	1 247	197	19%
06a) Overheid en onderwijs	144	145	147	149	151	8	5%
06b) Huishoudelijke diensten	-	-	-	-	-	-	-
Alle sectoren	8 712	9 202	9 696	10 193	10 693	1 981	23%

Bron: Idea Consult

Conclusies en aandachtspunten

De vraag naar ruimte op een bedrijventerrein bedraagt 1.981 ha (+23% in de periode 2015-2035) in het scenario van minimale verweving. Ten opzichte van de status quoberekening, zien we een daling van de ruimtevrage op bedrijventerreinen met 23%.

Dit betekent wel dat alle verweefbare bedrijfsactiviteiten die we niet meer op bedrijventerreinen huisvesten (501 ha = 2.482 ha status quo - 1981 ha minimale verweving), een plek moeten krijgen in de gemengde leefomgeving. Het gaat daarbij zowel over verweefbare bedrijvigheid die vandaag al op de terreinen zit, als over nieuwe verweefbare activiteiten die erbij komen in de periode 2015-2035.

Merk op: de ruimte die vrijkomt op bedrijventerreinen door het weghalen van bestaande verweefbare bedrijven, wordt bij de berekening terug ingevuld door niet-verweefbare bedrijvigheid.

Het aandeel 'overige marktdiensten' is in deze berekening gehalveerd, Ook de daling voor krediet en verzekeringen (van 76 naar 48 %) en zorg (van 19 naar -11%) is bij dit scenario markant. Maar er blijven



significante reservaties voor andere sectoren waar we intuïtief van aanvoelen dat ze verweefbaar zijn, zoals handel en horeca.

Pas in het volgende scenario van maximale verweving (5.3) zien we daar echt grote verandering in.

5.3. Maximale verweving

De status quo berekening vormt de basis voor de andere scenario's. In status quo scenario bevinden zich ook verweefbare activiteiten op bedrijventerreinen. Door een correctie toe te passen kunnen we bepalen hoe groot de ruimtevrage is voor niet-verweefbare economie.

In de paragrafen 3.3-3.5 hebben we een verwevingsmatrix opgebouwd voor een scenario van maximale verweving en een scenario van minimale verweving. Door deze verwevingsmatrix in te brengen in het model ruimtebehoefteraming, kunnen we de impact ervan op de ruimtevrage bepalen.

Hieronder maken we de berekening voor **maximale verweving**, dit betekent dat we enkel ruimte voorzien op bedrijventerreinen voor niet-verweefbare bedrijvigheid en er tevens van uitgaan dat de moeilijk verweefbare economie ('verweefbaar onder voorwaarden') kan verweven worden in de gemengde leefomgeving is.

De andere parameters houden we constant (normale economische groei, geen verdichting, hergebruik en vervangingsvraag).

Resultaten

Tabel 28: Ruimtevrage voor de periode 2015-2035 voor maximale verweving (in ha)

Sector	2015	2020	2025	2030	2035	Ruimtevrage 2015-2035 (in ha en %)	
						in ha	in %
01) Landbouw	65	59	50	39	27	-38	-59%
02) Energie	641	677	714	752	791	150	23%
03a) Intermediaire goederen	1 328	1 298	1 270	1 244	1 219	-110	-8%
03b) Uitrustingsgoederen	322	353	383	414	446	124	38%
03c) Verbruiksgoederen	817	822	826	830	834	17	2%
04) Bouw	747	742	724	691	642	-105	-14%
05a) Vervoer en communicatie	1 459	1 554	1 648	1 743	1 837	378	26%
05b) Handel en horeca	1 963	1 914	1 851	1 775	1 685	-278	-14%
05c) Krediet en verzekeringen	117	114	107	96	79	-39	-33%
05d) Zorg	59	49	38	27	15	-44	-75%
05e) Overige marktdiensten	1 050	931	791	630	446	-604	-58%
06a) Overheid en onderwijs	144	115	86	57	28	-116	-81%
06b) Huishoudelijke diensten	0	0	0	0	0	-	-
Alle sectoren	8 712	8 627	8 490	8 297	8 047	-665	-8%

Bron: Idea Consult

Conclusies en aandachtspunten

De ruimtevrage voor de niet-verweefbare bedrijvigheid bedraagt in deze berekening van maximale verweving **-665 ha** (-8% tegenover 2015). Ten opzichte van de status quoberekening valt de ruimtevrage drastisch terug en wordt ze zelfs negatief.

Er komen 665 ha bedrijventerreinen vrij, maar tegelijk ontstaat er een opgave van 3.174 ha in de gemengde leefomgeving (3.174 ha = 2.482 ha status quo + 665 ha). We hebben het daarbij zowel over verweefbare bedrijvigheid die vandaag al op de terreinen zit, als over nieuwe verweefbare activiteiten die erbij komen in de periode 2015-2035.

Deze drastische daling is zichtbaar in sectoren als krediet en verzekeringen, handel en horeca, bouw, maar ook in minder verwachte industriële sectoren (energie, intermediaire goederen, vervoer,...). In dat laatste geval gaat het vooral over kleinere ondernemingen. Dat de factor 'verweving' zo'n sterke impact heeft op de



ruimtevrage, komt voort uit het feit dat de toekomstige groei zich vooral situeert in activiteiten die zich beter lenen tot verweving.

Deze berekening overnemen als scenario zou zeer ambitieus zijn. We gaan daar in 5.7 verder op in. We stellen immers vast dat de ambitie van verweving al een tijdlang leeft, maar zich in de realiteit nog niet heeft bewezen. Zonder ander beleid en/of mentaliteit bij de ondernemingen kan dit verhaal zich onmogelijk realiseren.

In Deel 3 van deze opdracht gaan we verder in op relevante instrumenten en sturingsmechanismen voor het stimuleren van verdichting en verweving.

5.4. Vertraagde economische groei (COVID-effect)

In de paragraaf 2.1 gaven we aan dat het Federaal Planbureau (FPB) nieuwe groei prognoses uitbracht voor de periode 2021-2025. We zien immers dat COVID een ernstige impact heeft op de economische groei, een van de belangrijke parameters in het model van ruimtebehoefteraming. Minstens op de korte termijn (2020 en 2021), de effecten op de lange termijn zijn minder duidelijk.

We maken hieronder twee berekeningen:¹⁶

- ▶ Een herziene ruimtebehoefteraming, waarbij we de vertraagde groeicijfers in de plaats stellen van de originele groeicijfers voor de ganse periode 2015-2035.
- ▶ Een tweede berekening waarbij we de (vertraagde) groeicijfers van het Federaal Planbureau enkel toepassen voor de periode 2021-2025. Voor de andere jaren (2015-2020 en 2026-2035) houden we in het model de eerdere economische groeicijfers aan.

Aan het eind van deze paragraaf combineren we bovenstaande COVID-varianten met de drie eerdere basisberekeningen die we maakten (5.1 tot en met 5.3).

Resultaten bij verlaagde groei prognose over de ganse periode 2015-2035

Als we de vertraagde groeicijfers van het FPB toepassen op de ganse periode 2015-2035, resulteert dit in een ruimtebehoefte van 1.377 ha. Vergeleken bij de status quo berekening (2.482 ha), is dat een bijna een halvering, of een daling met 1.105 ha. Zoals eerder aangegeven is deze berekening eerder informatief.

Behoudens de parameter economische groei, houden we de andere parameters constant, op het niveau van de status quo (geen verdichting en geen verweving).

Tabel 29: Ruimtevrage voor de periode 2015-2035 bij vertraagde groei over de ganse periode 2015-2035 (ha)

Sector	2015	2020	2025	2030	2035	Ruimtevrage 2015-2035 (in ha en %)	
						in ha	in %
01) Landbouw	65	61	57	54	50	-15	-22%
02) Energie	641	638	635	633	630	-11	-2%
03a) Intermediaire goederen	1 328	1 295	1 265	1 237	1 211	-118	-9%
03b) Uitrustingsgoederen	322	332	340	349	357	35	11%
03c) Verbruiksgoederen	817	834	849	865	879	62	8%
04) Bouw	747	809	869	929	987	240	32%
05a) Vervoer en communicatie	1 459	1 582	1 706	1 833	1 962	502	34%
05b) Handel en horeca	1 963	2 045	2 124	2 199	2 271	308	16%
05c) Krediet en verzekeringen	117	129	141	155	169	52	44%
05d) Zorg	59	59	59	59	59	0	0%
05e) Overige marktdiensten	1 050	1 128	1 206	1 285	1 363	313	30%
06a) Overheid en onderwijs	144	145	147	149	151	7	5%
06b) Huishoudelijke diensten	0	0	0	0	0	0	-
Alle sectoren	8 712	9 056	9 400	9 744	10 088	1 377	16%

Bron: Idea Consult

¹⁶ In de verdere doorrekening van COVID gebruiken we de tweede berekening als standaard. Op basis van de huidige literatuur (eigen lezing en interpretatie van diverse bronnen) gaan we ervan uit dat COVID enkel in de periode 2021-2025 een negatief effect zal hebben, maar dat daarna zal de economie hervatten aan de eerder voorziene groei.

Resultaten bij een verlaagde groeiprognoze over de periode 2021-2025

In deze tweede berekening hanteren we de (vertraagde) groeicijfers van het Federaal Planbureau enkel voor de periode 2021-2025. Voor de andere jaren (2015-2020 en 2026-2035) houden we de eerder verwachte economische groei aan. Het effect van de vertraagde groei is in dit geval veel beperkter. De ruimtebehoefte bedraagt 2.253 ha. Vergeleken bij de status quoberekening (2.482 ha), is dat een daling met 229 ha.

Behoudens de parameter economische groei, houden we de andere parameters constant, op het niveau van de status quo (geen verdichting en geen verweving).

Tabel 30: Ruimtevrage voor de periode 2015-2035 bij vertraagde groei over de periode 2021-2025 (ha)

Sector	2015	2020	2025	2030	2035	Ruimtevrage 2015-2035	
01) Landbouw	65	61	57	53	50	-15	-23%
02) Energie	641	652	663	674	685	44	7%
03a) Intermediaire goederen	1 328	1 321	1 314	1 307	1 301	-28	-2%
03b) Uitrustingsgoederen	322	343	363	384	404	81	25%
03c) Verbruiksgoederen	817	845	873	899	925	108	13%
04) Bouw	747	839	933	1 029	1 127	380	51%
05a) Vervoer en communicatie	1 459	1 611	1 768	1 931	2 099	640	44%
05b) Handel en horeca	1 963	2 100	2 235	2 367	2 497	534	27%
05c) Krediet en verzekeringen	117	134	152	172	194	77	66%
05d) Zorg	59	61	63	66	69	10	17%
05e) Overige marktdiensten	1 050	1 151	1 253	1 358	1 464	414	39%
06a) Overheid en onderwijs	144	145	147	149	151	7	5%
06b) Huishoudelijke diensten	0	0	0	0	0	0	-
Alle sectoren	8 712	9 263	9 822	10 389	10 965	2 253	26%

Bron: Idea Consult

Doorrekening van de vertraagde groei in het scenario van minimale en maximale verweving

Waar we hierboven het COVID-effect berekenden voor de status quo-situatie op vlak van verweving, maken we hieronder de koppeling met de eerdere berekeningen rond minimale en maximale verweving (5.2 en 5.3). Concreet wordt in de berekening de groeiverwachting verlaagd voor de periode 2021-2025.

In het geval van minimale verweving, zien we een gelijkaardige tendens als in de status quoberekening. Bij maximale verweving is het effect veel sterker. Dit duidt op het feit dat COVID vooral ingrijpt op de groep van ondernemingen die onder voorwaarden verweefbaar zijn. Eerder zagen we dat er in die groep nog een belangrijk deel handel en horeca, en krediet en verzekeringen zit bv.

Door de cumulatieve toepassing van grotere verweving en verlaagde groei door COVID, wordt de ruimtebehoefte in een aantal gevallen negatief. Om ons te verzekeren van een juiste interpretatie, geven we graag volgende 'leeswijzer' mee. Als we de tabel van links naar rechts lezen, van status quo over minimale verdichting naar maximale verdichting, spreken we over een verschuiving van ha tussen bedrijventerreinen en de gemengde leefomgeving. De ruimtevrage vermindert met andere woorden niet, maar verschuift omwille van meer verweving. Als we de tabel van boven naar onder lezen, is er wel een vermindering van de ruimtevrage door een vertraagde groei. De negatieve cijfers moeten als een cumulatie van beide worden gelezen. Het cijfer van -1.587 ha bijvoorbeeld is enerzijds een effect van de verlaagde groei (van 2.482 ha naar 1.377 ha), anderzijds van een verschuiving (van 1.377 naar -1.587 ha).

Tabel 31: COVID-effect in de situaties status quo, minimale en maximale verweving

	status quo	Minimale verweving	Maximale verweving
normale groei	2 482	1 981	-665
COVID (vertraagde groei 2021-2025)	2 253	1728	-988
COVID (vertraagde groei 2015-2035)	1 377	895	-1 587

Bron: Idea Consult

Conclusies en aandachtspunten

- ▶ De vertraagde groei omwille van COVID heeft een significant effect op de ruimtebehoefte. Als we de verlaagde groei als een tijdelijk gegeven beschouwen (periode 2021-2025) vertaalt zich dit in het status quo-verhaal in 229 ha minder ruimtebehoefte. Bij de situatie minimale verweving is het effect gelijkaardig, terwijl dit bij maximale verweving veel groter wordt: van +362 ha (normale groei) naar -988 ha (COVID in de periode 2021-2025).
- ▶ Niet alle sectoren reageren in gelijke mate op COVID. De sector 'vervoer en communicatie' consolideert zijn groei vrij goed, terwijl de sector 'krediet en verzekeringen' dan weer sterk krimpt.

5.5. Verdichting -5%

In deze berekening gaan we uit van een daling van het gemiddeld ruimtegebruik per bedrijfsvestiging van 5% in de periode 2015-2035. De ruimte wordt m.a.w. efficiënter ingevuld. Merk op: deze daling wordt toegepast op de ganse voorraad van bedrijventerreinen in Oost-Vlaanderen en niet enkel op de aangroei per jaar.

De andere parameters houden we constant, zoals in het basisscenario.

Resultaten

Tabel 32: Ruimtevrage voor de periode 2015-2035 bij verdichting -5% (in ha)

Sector	2015	2020	2025	2030	2035	Vershil %	Vershil ha
01) Landbouw	65	75	85	95	103	60%	39
02) Energie	641	671	702	734	766	19%	125
03a) Intermediaire goederen	1 328	1 306	1 285	1 265	1 247	-6%	-81
03b) Uitrustingsgoederen	322	356	390	426	462	43%	139
03c) Verbruiksgoederen	817	827	837	846	854	4%	37
04) Bouw	747	836	923	1 009	1 093	46%	345
05a) Vervoer en communicatie	1 459	1 568	1 677	1 785	1 894	30%	434
05b) Handel en horeca	1 963	2 087	2 208	2 326	2 441	24%	478
05c) Krediet en verzekeringen	117	134	153	174	197	68%	79
05d) Zorg	59	60	62	64	66	13%	8
05e) Overige marktdiensten	1 050	1 129	1 209	1 289	1 370	31%	321
06a) Overheid en onderwijs	144	144	144	144	144	-	-
06b) Huishoudelijke diensten	0	0	0	0	0	-	-
Alle sectoren	8 712	9 195	9 676	10 157	10 636	22%	1 924

Bron: Idea Consult

Conclusies en aandachtspunten

- ▶ De toekomstige ruimtevrage bij een verminderd ruimtegebruik als gevolg van 5% verdichting bedraagt **1.924 ha tegen 2035**.
- ▶ Het gemiddelde ruimtegebruik per vestiging in Oost-Vlaanderen is 9.084 m² (zie ook Tabel 23 en Tabel 45). Wanneer het gemiddeld ruimtegebruik met 5% vermindert over een periode van 20 jaar dan resulteert dit in een ruimtevrage die ruim 23% lager ligt dan in het status-quo scenario. De impact van het gemiddelde ruimtegebruik op de totale ruimtevrage is dus groot. Gezien het gemiddeld ruimtegebruik in Oost-Vlaanderen nog ruim boven het Vlaamse gemiddelde ligt, kan een actieve sturing op deze parameter een belangrijk verschil maken.
- ▶ Merk op: de mogelijkheden voor verdichting verschillen per bedrijventerrein. Het gemiddelde van 5% is makkelijker te bereiken op het ene terrein dan op het andere. We hebben dit eerder geïllustreerd in hoofdstuk 4.

5.6. Verdichting -10%

In dit scenario gaan we uit van een daling van het gemiddeld ruimtegebruik per vestiging van 10% in de periode 2015-2035. De andere parameters houden we constant, zoals in het basisscenario. Merk op: de daling van 10% wordt toegepast op de ganse voorraad van bedrijventerreinen in Oost-Vlaanderen en niet enkel op de aangroei per jaar.

Resultaten

Tabel 33: Ruimtevrage voor de periode 2015-2035 bij verdichting -10% (in ha)

Sector	2015	2020	2025	2030	2035	Vershil %	Vershil ha
01) Landbouw	65	74	83	92	99	52%	34
02) Energie	641	663	685	707	728	14%	87
03a) Intermediaire goederen	1 328	1 290	1 253	1 219	1 187	-11%	-141
03b) Uitrustingsgoederen	322	352	381	411	441	37%	119
03c) Verbruiksgoederen	817	817	817	817	816	0%	-1
04) Bouw	747	828	908	988	1 068	43%	321
05a) Vervoer en communicatie	1 459	1 550	1 641	1 731	1 821	25%	362
05b) Handel en horeca	1 963	2 062	2 156	2 246	2 332	19%	369
05c) Krediet en verzekeringen	117	133	149	167	187	60%	70
05d) Zorg	59	60	61	62	63	7%	4
05e) Overige marktdiensten	1 050	1 115	1 179	1 243	1 305	24%	255
06a) Overheid en onderwijs	144	142	140	138	136	-6%	-8
06b) Huishoudelijke diensten	0	0	0	0	0	-	-
Alle sectoren	8 712	9 085	9 455	9 821	10 184	17%	1 472

Bron: Idea Consult

Conclusies en aandachtspunten

- ▶ Het gemiddelde ruimtegebruik per vestiging in Oost-Vlaanderen is 9.084 m² (zie ook Tabel 23 en Tabel 45). Bij een verminderd ruimtegebruik van 10% bedraagt de toekomstige ruimtevrage **1.472 ha tegen 2035**.
- ▶ De impact van het gemiddelde ruimtegebruik op de ruimtevrage is dus groot. Wanneer het gemiddeld ruimtegebruik met 10% vermindert over een periode van 20 jaar dan resulteert dit in een ruimtevrage die ruim 41% lager ligt dan in het status-quo scenario. Gezien het gemiddeld ruimtegebruik in Oost-Vlaanderen nog ruim boven het Vlaamse gemiddelde ligt, kan een actieve sturing op deze parameter een belangrijk verschil maken.
- ▶ Merk op: de mogelijkheden voor verdichting verschillen per bedrijventerrein. Het gemiddelde van -10% is makkelijker te bereiken op het ene terrein dan op het andere. We hebben dit eerder geduid in Hoofdstuk 4.



5.7. Scenario's

In de vorige paragrafen hebben we een aantal uitkomsten gepresenteerd, los van elkaar.

In Tabel 34 hieronder, presenteren we de resultaten in gecombineerde vorm. We vertrekken vanuit vier basisfiguren (de kolommen), die bepaald worden door de mate van verweving:

- ▶ **Status quo:** aanhouden van de verweving op het niveau van vandaag;
- ▶ **Minimale verweving:** ruimte voorzien op bedrijventerreinen voor niet-verweefbare, alsook voor moeilijk verweefbare ('verweefbaar onder voorwaarden') vestigingen;

Alle verweefbare bedrijven (bestaande + bedrijven die er bij komen in de periode 2015-2035) worden weggehaald op de bedrijventerreinen en krijgen een plek in de gemengde leefomgeving.
- ▶ **Minimale verweving + 25% maximale verweving:** dit is een tussenberekening die ervan uitgaat dat minimale verweving onvoldoende ambitieus is, maar maximale verweving tegelijk onrealistisch. In deze berekening verminderen we de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen bij minimale verweving met 25% van het verschil tussen minimale en maximale verweving;

Alle verweefbare én 25% van de moeilijk verweefbare bedrijven (bestaande + bedrijven die er bij komen in de periode 2015-2035) worden weggehaald op de bedrijventerreinen en krijgen een plek in de gemengde leefomgeving.
- ▶ **Maximale verweving:** de ruimtebehoefte houdt geen rekening met verweefbare bedrijven en de moeilijk verweefbare bedrijven (categorie 'verweefbaar onder voorwaarden').

Alle verweefbare én moeilijk verweefbare bedrijven (bestaande + bedrijven die er bij komen in de periode 2015-2035) worden weggehaald op de bedrijventerreinen en krijgen een plek in de gemengde leefomgeving.

Vervolgens geven we op de verschillende rijen de ruimtebehoefte bij:

- ▶ Normale groei: prognose Federaal Planbureau 2016-2021;
- ▶ COVID: verlaagde groeiprognose Federaal Planbureau voor 2021-2025;
- ▶ Verdichting of intensifiëring van het ruimtegebruik van 5%;
- ▶ Verdichting 5% + verlaagde COVID-groeiverwachting 2021-2025;
- ▶ Verdichting of intensifiëring van het ruimtegebruik van 10%;
- ▶ Verdichting 10% + verlaagde COVID-groeiverwachting 2021-2025;

De uitkomsten die in de tabel zijn af te lezen worden gegenereerd vanuit de tool ruimtebehoefteraming, waarbij:

- ▶ Voor verdichting de ruimtebehoefte over de ganse periode (2015-2035) met 5% of 10%, naargelang de berekening, wordt verminderd.
- ▶ Voor de vertraagde groei als gevolg van COVID de originele groeiprognose van het Federaal planbureau voor de periode 2021-2025 vervangen worden door de verlaagde groeiprognose van het Federaal Planbureau. Voor de rest van de tijdsperiode (2015-2020 en 2026-2035) passen we de normale groei toe.
- ▶ Voor de berekeningen rond verweving de verweefmatrices worden toegepast, zoals uitgelegd in paragraaf 3.5. In de ruimtebehoefteraming wordt het aandeel bedrijven op bedrijventerrein dan verlaagd met de percentages in de tabellen.

Tegenover vandaag gaan we er in de verwevingsscenario's van uit dat alle bestaande en bijkomende bedrijvigheid die verweefbaar is (al dan niet onder randvoorwaarden), verweven wordt in de gemengde leefomgeving.



Tabel 34: Samenvatting van de rekenoefeningen i.h.k.v. de ruimtevraag voor niet-verweven bedrijvigheid voor de periode 2015-2035 (ha)

	Status quo	Minimale verweving	Min + 25% max. verweving	Maximale verweving
Status quo	2 482	1 981	1 395	-665
(tussen haken: COVID)	(2 253)	(1 728)	(1049)	(-988)
Verdichting 5%	1 924	1 536	897	- 1 019
(tussen haken: COVID)	(1 773)	(1 234)	(587)	(-1 352)
Verdichting 10%	1 472	1 019	421	- 1 374
(tussen haken: COVID)	(1 242)	(740)	(126)	(-1 716)

Bron: Idea Consult

De tabel maakt duidelijk dat de ruimtebehoefte voor niet-verweven bedrijvigheid variabel is, naargelang de assumpties die men hanteert. De bandbreedte reikt van +2.482 ha tot -1.716 ha. Dit zijn de uitersten. Naar onze verwachting situeren de meest realistische scenario's zich tussenin deze boven- en ondergrens.

We herhalen dat bij lezing van de tabel onderscheid moet gemaakt worden tussen een verschuiving en een vermindering van de vraag. Bij een lezing van links naar rechts (effect van verweving) spreken we over een verschuiving van de vraag van bedrijventerreinen naar de gemengde leefomgeving. Bij een verticale lezing van de tabel, spreken we over een vermindering van de ruimtevraag.

De totale vraag voor de bedrijven die zich op vandaag op bedrijventerreinen situeren (verweefbaar en niet verweefbaar), wordt nooit negatief. Zelfs in het geval van COVID en 10% verdichting bedraagt ze 1.242 ha. De scenario's verweving leren ons evenwel dat deze vraag ook in de gemengde leefomgeving kan worden opgevangen. Zeker in het geval van maximale verweving zien we sterk negatieve getallen. Dit betekent dat de totale vraag voor niet-verweefbare bedrijvigheid geen extra ruimte op bedrijventerreinen behoeft (integendeel, zo zou bijvoorbeeld in het scenario verdichting 10% en een maximale verweving een overschot ontstaan van 1716 ha bedrijventerrein).

Merk wel op: vooraleer ruimte op bedrijventerreinen op te geven, moet nagegaan worden of de vraag kan opgevangen worden in de gemengde leefomgeving en binnen welke termijn? Bovendien, of het überhaupt wenselijk is om een transfer van bedrijven op bedrijventerreinen naar de gemengde leefomgeving te organiseren?

Twee beleidsscenario's

Om de uitkomst van de ruimtebehoefteraming hanteerbaar en 'bruikbaar' te maken, hebben we hieronder twee scenario's benoemd om in de verdere beleidsvoorbereiding te hanteren.

Het eerste scenario reflecteert een matig ambitieniveau, het tweede een hoog ambitieniveau, waarbij de ambitie tot verweving en verdichting sterk in rekenschap worden genomen. We herhalen dat dit – zoals bovenstaande tabel illustreerde - niet de enige scenario's zijn. Ze zijn bedoeld om houvast te bieden in de verschillende mogelijkheden.



Tabel 35: Twee voorstellen van beleidsscenario's (cijfers in ha)

	Status quo	Minimale verweving	Min + 25% max. verweving	Maximale verweving
	Graad van verweving			
Status quo (tussen haken: bij vertraagde groei)	2 482 (2 253)	1 981 (1 728)	1 395 (1049)	-665 (-988)
Verdichting 5% (tussen haken: bij vertraagde groei)	1 924 (1 773)	1 536 (1 234)	897 (587)	- 1 019 (-1 352)
Verdichting 10% (tussen haken: bij vertraagde groei)	1 472 (1 242)	1 019 (740)	421 (126)	- 1 374 (-1 716)

In het scenario 'matig ambitieniveau' bedraagt de ruimtebehoefte 1.536 ha (of 1.234 ha ingeval COVID-effect) voor niet-verweefbare bedrijvigheid op bedrijventerreinen.

Dit scenario is gebaseerd op volgende assumpties (zie Tabel 35):

- ▶ Minimale verweving, waarbij enkel de verweefbare bedrijven in het woonweefsel verweven worden, maar voor de moeilijk verweefbare bedrijven (verweefbaar onder voorwaarden) ruimte wordt voorbehouden op bedrijventerreinen;
- ▶ Verdichting op bedrijventerreinen zal moeizaam verlopen, met een lager gemiddeld ruimtegebruik van 5% de komende 20 jaar.

Het scenario 'matig ambitieniveau' is voor alle duidelijkheid geen status quo. Tegenover vandaag gaan we ervan uit dat alle verweefbare bedrijvigheid ook effectief verweven wordt in een gemengde leefomgeving. Bovendien moeten we op bedrijventerreinen een efficiënter ruimtegebruik realiseren van 5%.

In het scenario 'hoog ambitieniveau' bedraagt de ruimtebehoefte voor niet-verweefbare bedrijvigheid op bedrijventerreinen 421 ha (of 126 ha ingeval COVID-effect).

Dit scenario is gebaseerd op volgende assumpties (zie Tabel 35):

- ▶ Een sterkere verweving: de minimale verweving als vertrekpunt - 25% verdere verweving van bedrijven die onder voorwaarden verweefbaar zijn;¹⁷
- ▶ Een lager gemiddeld ruimtegebruik van 10% de komende 20 jaar.

Het scenario 'hoog ambitieniveau' vereist een actief beleid m.b.t. verweving van bedrijvigheid in de gemengde leefomgeving en een verdichting op bedrijventerreinen.

In Deel 3 gaan we in op instrumenten om verweving en verdichting te stimuleren.

¹⁷ Het verschil tussen minimale (+1.019 ha) en maximale verweving (-1.374 ha) wordt voor 25% in rekening gebracht.



DEEL 2

Bepalen van de ruimtevraag per economische deelruimte



1 / Inleiding

De ruimtebehoefte die we binnen deze studie berekenen voor niet-verweefbare bedrijvigheid, zullen we in dit deel verfijnen naar economisch relevante deelruimten in de provincie.

We werken daarvoor in drie stappen:

- ▶ De eerste stap in het proces is het **indelen van economisch relevante en samenhangende deelruimten** in de provincie. We gebruiken daarvoor data over werkpandel, verhuisbewegingen van bedrijven en lokaal-economische dynamiek.
- ▶ Vervolgens wordt **de kwantitatieve ruimte vraag voor niet-verweefbare bedrijvigheid berekend per deelruimte**. We houden daarbij rekening met lokale verschillen op vlak van economische structuur en groei, waardoor het resultaat per deelruimte geen lineair deel is van de geraamde vraag op provinciaal niveau, maar een specifieke uitkomst op maat van elke deelruimte. De raming van de vraag naar ruimte voor niet-verweefbare bedrijvigheid per deelruimte houdt rekening met de verschillen in economische structuur en aantrekking en doet geen toewijzing volgens 'elke deelruimte evenveel'.
- ▶ In een laatste paragraaf bespreken we op basis van de kenmerken van de economie in de deelruimten de **randvoorwaarden en kansen m.b.t. het inrichten van de bedrijventerreinen voor niet-verweefbare bedrijvigheid**. We hebben het over de verschillende locatie-eisen van de bedrijven, maar ook over de mogelijkheden tot verduurzaming (verweving, verdichting, initiatieven op vlak van circulariteit en mobiliteit).

Het geografisch differentiëren van de ruimte vraag speelt in op de vraag van het provinciebestuur om de totale vraag naar bijkomende ruimte voor niet-verweefbare bedrijvigheid, te kunnen toedelen aan deelruimten in de provincie.



2 / Bepalen van economisch relevante deelruimten

De afwegingscriteria en data die we gebruiken om te komen tot economisch relevante deelruimten, zijn indicatoren die ons iets vertellen over de economische aantrekkingskracht van de steden en gemeenten. Economische aantrekkelijkheid is immers de dominante drijvende kracht voor de ruimtevrage: waar de economie groeit, situeert zich de grootste ruimtevrage.

Afbakeningscriteria

De drie afwegingscriteria die werden gebruikt zijn:

- ▶ **De werkpencil:** de pendelgegevens geven ons een aanduiding van de economische centra en polen in de provincie (bronnen: Atelier Romain, 2020; Databank Steunpunt Werk);
- ▶ **Verhuisbewegingen van bedrijven:** de verhuisbewegingen geven ons inzage in de favoriete vestigingsplaatsen van bedrijven (bron: Lokovest). Hierbij moet wel rekening gehouden worden dat locatiekeuze ook door beschikbaar aanbod wordt beïnvloed;
- ▶ **Lokaal-economische dynamiek:** de tewerkstellingsgroei in de verschillende Oost-Vlaamse gemeenten die zich heeft gerealiseerd op basis van lokale factoren (ligging, uitrusting, etc). (Bron: RSZ-data, bewerkt door IDEA-consult d.m.v. een shift-share-analyse)

We hebben ook een kritische ondergrens bepaald van 100.000 inwoners voor de deelruimten. Deze ondergrens hebben we bepaald om:

- ▶ Versnippering van deelruimten te vermijden. We streven naar voldoende robuuste ruimten waarbinnen niet alleen sprake is van lokale bewegingen, maar ook van een regionale dynamiek;
- ▶ 100.000 is bovendien een methodologische ondergrens voor macro-economische oefeningen als deze. Prognoses op te kleine schaal geven immers een te grote kans op vertekening.

Reflectie

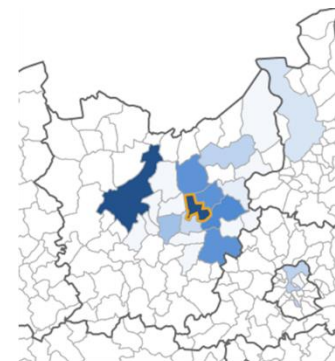
We willen ook een aantal reflecties geven bij deze indelingsoefening. Het is immers bijzonder moeilijk om harde contouren te trekken als het over economische dynamiek gaat.

Vooreerst hebben we in onze analyse (en in eerdere studies zoals de studie over de pendelregio's) gezien dat Oost-Vlaanderen geen gesloten systeem is, maar in interactie staat met Antwerpen (Beveren en Waasland), met Brussel (Denderstreek) en West-Vlaanderen (Zulte, maar ook Aalter-Maldegem). Meer algemeen geldt overigens dat elke deelregio op economisch vlak in interactie staat met de ruimere omgeving, inclusief internationaal.

Daarnaast zijn verschillende gemeenten 'grensgevallen' en laten ze relaties optekenen met meerdere deelruimten. We illustreren dat vanuit de pendeldata van Berlare. De gemeente zelf verschaft werk aan 12,3% van haar inwoners, 14,5% pendelt richting Gent, 14,9% pendelt richting Lokeren-Zele, 15,2% pendelt richting Dendermonde-Aalst. Omdat Lokeren en Zele eerder op Gent dan op Waas of Dender zijn gericht, hebben we Berlare mee in de Oostelijke invloedzone van Gent, maar de cijfers illustreren de relativiteit van al te harde grenzen.

Tot slot zijn binnen de deelregio's ook subclusters te onderscheiden en meer of minder autonome gemeenten. Om een aantal voorbeelden te geven (meer detail in de kwalitatieve bespreking van de deelruimten):

- ▶ Vanuit de pendelregio's weten we dat 'Dendermonde-Buggenhout-Lebbeke' een apart systeem vormt binnen de economische ruimte Dendersteden;
- ▶ Het trio Lokeren-Zele-Berlare werd ingedeeld in de Oostelijke invloedzone van Gent omdat ze de grootste economische interactie hebben met Gent. Tegelijk vormen ze ook een vrij autonome cluster rond de E17 met grote onderlinge interactie;



Uitgaande pendel Berlare

- 12,3% Berlare
- 14,5% Gent
- 7,5% Lokeren
- 7,4% Zele
- 8,1 Dendermonde
- 7,1 Aalst

- ▶ Steden en gemeenten als Zottegem, Wetteren of Deinze hebben op zichzelf een sterke economische positie met veel lokale werkgelegenheid. In die zin vormen ze binnen hun deelruimte ook een zelfstandige attractiepool op de omliggende gemeenten.

Het verdient dus aanbeveling om de deelruimten als open en interagerende systemen te benaderen en niet als gesloten clusters.

Deze indeling in deelruimten kan een basis vormen voor de programmatie van ruimte voor niet-verweven bedrijvigheid, maar even belangrijk is voldoende flexibel en wendbaar te blijven voor toekomstige dynamieken die zich manifesteren op het terrein ('de echte vraag') en die mogelijks de grenzen van de deelruimten doorsnijden.

2.1. Startpunt: pendelregio's in Oost-Vlaanderen

In de studie 'Woonregio's in Oost-Vlaanderen'¹⁸ werden, naast woonregio's, ook pendelregio's geïdentificeerd en afgebakend op basis van jaarlijkse pendelbewegingen op het schaalniveau van de gemeente. De data tonen aan dat mensen verder willen reizen om te werken dan verhuizen om te wonen. Daarom zijn er minder pendelregio's dan woonregio's. Ook ander gelijkaardig onderzoek¹⁹ laat zien dat pendelregio's systematisch grotere gebiedsindelingen zijn dan woonregio's.

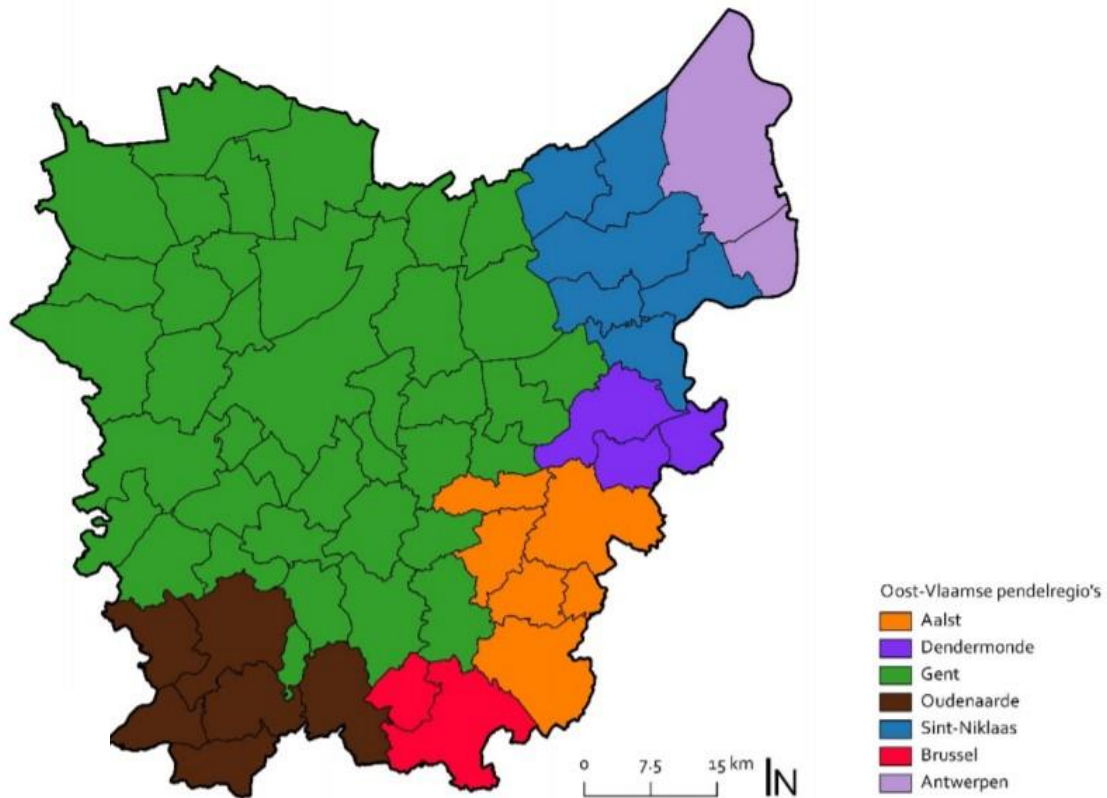
De studie 'Woonregio's in Oost-Vlaanderen' onderscheidt zeven pendelregio's in Oost-Vlaanderen, die hieronder op kaart worden weergegeven. In deze studie werden de pendelbewegingen enkel op het niveau van Oost-Vlaanderen geanalyseerd. Om tot pendelregio's te komen wordt de pendelrelatie tussen gemeenten (in één richting) berekend. De gemeente wordt samengevoegd met de gemeente waar ze het grootst aantal pendelbewegingen naartoe kent. Een bepaald percentage interne pendel is het criterium dat ertoe leidt dat er een pendelregio "ontstaat".

¹⁸ Woonregio's in Oost-Vlaanderen, Atelier Romain (2018).

¹⁹ O.a. Thomas I., Adam A. en Verhetsel A. (2017), Migration and commuting interaction fields: A new geography with a community detection algorithm? *Belgeo*, Belgisch Tijdschrift voor Geografie. Weblink <https://doi.org/10.4000/belgeo.20507>.



Kaart 1: Pendelregio's in Oost-Vlaanderen



Bron: Atelier Romain (2018)

De zeven pendelregio's zijn ongelijk in omvang en economische betekenis. De sterkste pendelregio's zijn Gent, Oudenaarde en Sint-Niklaas. Zij hebben het hoogste percentage interne pendel (van- en naar-locatie zijn gelijk). De pendelregio Gent is ook veel groter dan de woonregio Gent. Op vlak van werkpendel slokt de regio Gent de woonregio's van het Meetjesland en Zottegem op.

Naast Gent, Oudenaarde en Sint-Niklaas, vormt ook de pendelregio Aalst een relatief robuuste omschrijving van 6 gemeenten. De pendelregio Dendermonde bestaat uit slechts drie gemeenten, terwijl in de flanken van Oost-Vlaanderen ook twee pendelregio's worden benoemd (Lede-Geraardsbergen en Beveren-Kruibeke) die gericht zijn op respectievelijk Brussel en Antwerpen.

De indeling in pendelregio's impliceert niet dat er geen relatie is tussen de verschillende pendelregio's onderling. De pendelregio's van Aalst en Sint-Niklaas hebben bijvoorbeeld een zeer sterke relatie met deze van Gent. Bijna alle pendelregio's hebben een sterke pendelrelatie met regio's buiten de provincie, voornamelijk met Brussel en Antwerpen.

Op basis van de pendelgegevens kunnen we de economische centra en polen onderscheiden in de provincie, met evenzeer het hinterland van elk van deze polen. Het resultaat is een indeling in 7 ruimtes, die sterk verschillen in omvang en economische betekenis: een dominante Gentse deelruimte, met in de oost- en westflanken kleinere deelruimten rond de economische centra Beveren, Sint-Niklaas, Dendermonde, Aalst-Ninove, Geraardsbergen en Oudenaarde-Ronse.

We gebruiken deze indeling als vertrekpunt om te komen tot relevante economische deelruimten in de provincie. Via de analyse van verhuisbewegingen van bedrijven en van lokaal-economische dynamiek wordt dit startpunt verder verfijnd.

2.2. Verhuisbewegingen van bedrijven

In analogie met een methodiek die in West-Vlaanderen werd gevolgd voor de afbakening van samenhangende subregio's, hanteren we als tweede bron voor de afbakening van economische deelruimten, de verhuisbewegingen van bedrijven in Oost-Vlaanderen.²⁰ De onderliggende databron, Lokovest, is uitgebouwd om voor alle gemeentes in de provincie gedetailleerde data aan te leveren.

Bedrijven die verhuizen van plek A naar plek B, kunnen diverse redenen hebben. In het algemeen gaan we ervan uit dat een verhuis van A naar B een aanwijzing vormt dat plek B een economisch aantrekkelijke vestigingslocatie is en dat er ruimte beschikbaar is. Dit is een aanname, de 'echte' reden van verhuis wordt niet geregistreerd.

Op basis van een analyse van verhuisbewegingen vonden we argumentatie om bepaalde kleinere deelruimten in het onderzoek van de pendelregio's samen te voegen.

Stap 1: opstellen van een matrix met verhuisbewegingen

Als basis wordt een matrix met verhuisbewegingen van vestigingen opgesteld. De gegevens voor deze matrix zijn verzameld uit de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) via de toepassing Lokovest (CEVI)²¹. Lokovest omvat informatie over alle ondernemingen en vestigingen op Belgisch grondgebied. Alle verhuisbewegingen van vestigingen naar of vanuit een Oost-Vlaamse gemeente zijn hierin beschikbaar.

Er werd een 60*60 matrix opgesteld, met de verhuisbewegingen tussen 2011 en 2020 vanuit en naar elk van de 60 Oost-Vlaamse gemeenten.

Op de dataset worden twee bewerkingen uitgevoerd:

- ▶ We maakten abstractie van de verhuisbewegingen van en naar andere provincies. We maakten er m.a.w. een 'gesloten oefening' van. De matrix wordt dus niet uitgebreid met verhuisbewegingen naar- of vanuit andere provincies (688 inkomende bewegingen & 307 uitgaande bewegingen). De verhuisbewegingen binnen een gemeente zijn niet meegenomen (6.668 bewegingen). Op deze manier worden het zeer grote aantal, vaak beperkte, adressaanpassingen er uitgefilterd.
- ▶ Daarnaast werden enkel de sectoren meegenomen die relevant zijn in deze oefening. De verhuis van een onderwijsinstelling werd niet meegenomen. Dat konden we doen op basis van de sectorindeling die in Lokovest is opgenomen. We hebben volgende activiteiten weerhouden in de matrix: industrie, bouw, handel, vervoer en groothandel, diensten. Landbouw, openbare diensten (bv. onderwijsinstellingen, besturen,...) en horecadiensten worden niet meegenomen.

Stap 2: Analyse van de verhuismatrix

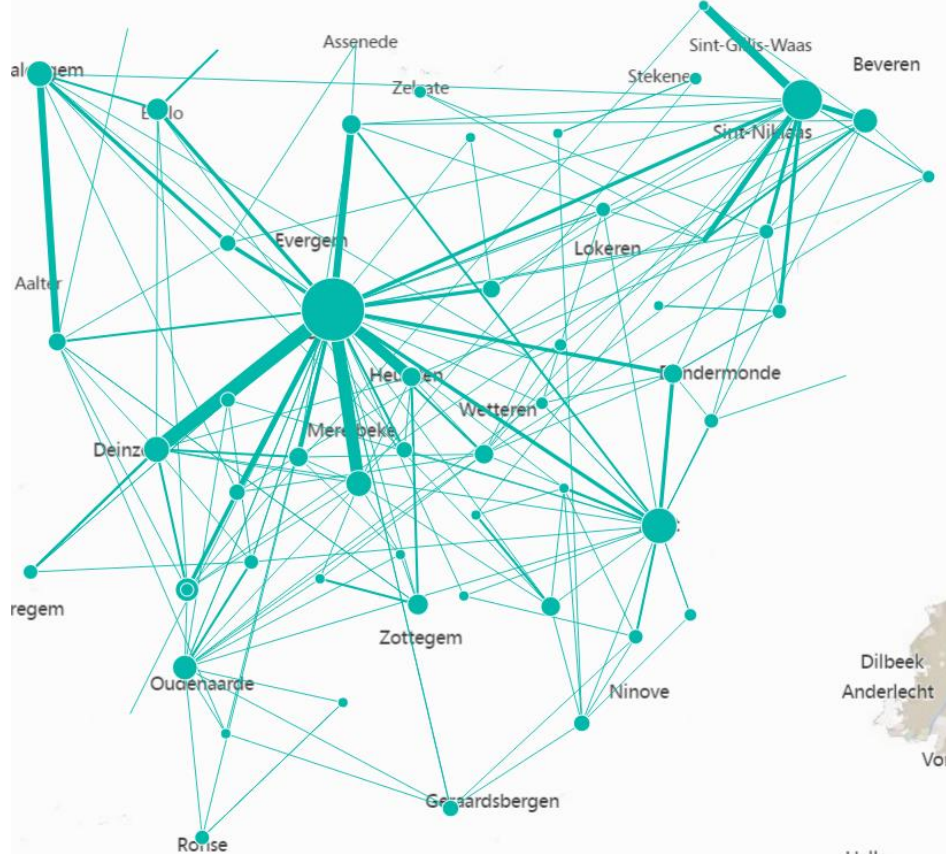
De finale en gefilterde verhuismatrix voor Oost-Vlaanderen omvat in totaal 315 verhuisbewegingen van vestigingen.

Onderstaande figuren geven de verhuisbewegingen weer in de periode 2010-2020. De breedte van de lijnen geeft de intensiteit van de bewegingen weer. De grootte van de bollen per gemeente staat ofwel voor het aantal aankomende vestigingen (Figuur 7), ofwel voor het aantal vertrekkende vestigingen (Figuur 8).

²⁰ Opstellen economische subregio's & vraagberekening bedrijventerreinen West-Vlaanderen, Rebel & UGent (2017).

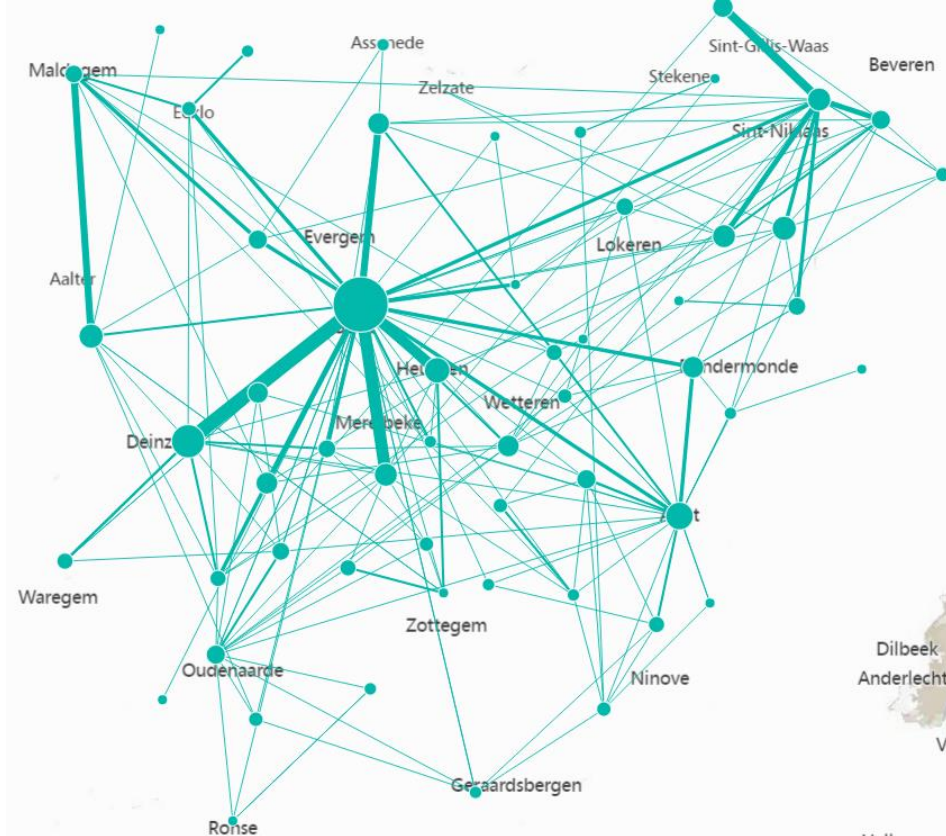
²¹ Deze toepassing bevat informatie op ondernemings- en vestigingsniveau. De data werden geraadpleegd en bezorgd door de Dienst Economie van de provincie Oost-Vlaanderen.

Figuur 7: Intensiteit van de verhuisbewegingen in Oost-Vlaanderen (2010-2020), aankomend



Bron: Lokovest, verwerking door Idea Consult

Figuur 8: Intensiteit van de verhuisbewegingen in Oost-Vlaanderen (2010-2020), vertrekkend



Bron: Lokovest, verwerking door Idea Consult



Harde conclusies op basis van deze data zijn niet evident, omwille van het beperkt aantal verhuisbewegingen (350). Niettemin helpt de oefening ons op een aantal punten vooruit:

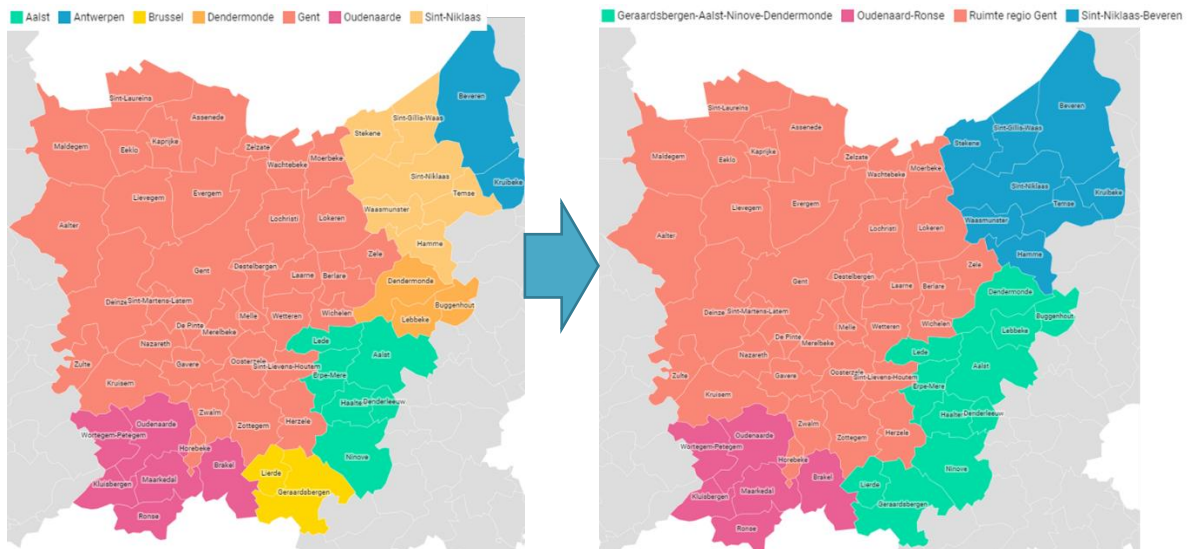
- ▶ De sterkste verhuisdynamiek situeert zich in de Gentse deelruimte. Gent bevestigt zich daarmee als dominante economische pool in de provincie, zoals we eerder konden vaststellen in het onderzoek van de pendelregio's.
- ▶ Daarnaast is er vrij intensieve dynamiek zichtbaar rondom de Wase gemeenten, waar Sint-Niklaas zich als centrum positioneert.
 - Ook tussen Sint-Niklaas en de gemeenten Kruibeke en Beveren zien we aankomst- en vertrekbewegingen. **Deze vaststelling vormt onze argumentatie om de pendelregio's Beveren en Sint-Niklaas samen te voegen tot één economische deelruimte.** De pendelregio Beveren-Kruibeke vertoont immers economische interactie met Sint-Niklaas en is op zichzelf onvoldoende robuust (< 100.000 inwoners). Merk op: er is vanuit de Wase gemeenten ook een sterke pendel naar Antwerpen en verhuisinteractie met Antwerpen, maar dat nemen we in deze oefening niet in rekening.
- ▶ We zien een gemiddelde dynamiek op de kaart rondom Aalst en Dendermonde.
 - De pendelregio Dendermonde haalt op zichzelf niet de ondergrens van 100.000 inwoners die we hebben gesteld. **De bewegingen tussen Dendermonde en Aalst vormen voor ons de aanleiding om deze gebieden, die als twee aparte pendelregio's worden beschouwd, samen te voegen tot één deelruimte.**
- ▶ In het Meetjesland valt de as Maldegem-Aalter op, die samenvalt met de N44, alsook bewegingen van en naar Eeklo.
- ▶ In het zuiden van de provincie zijn er opvallend weinig verhuisbewegingen, met uitzondering van een (beperkte) dynamiek tussen Oudenaarde, Geraardsbergen en hun omliggende gemeenten.
- ▶ Geraardsbergen en Lierde werden op de pendelkaart ingekleurd als gericht op Brussel. Voor deze oefening willen we ze toewijzen aan een deelruimte in Oost-Vlaanderen. Bovendien zijn ze samen te klein (<100.000 inwoners) om een aparte betekenisvolle deelruimte te zijn.
 - Binnen deze oefening zien we vanuit Geraardsbergen zowel verhuisbewegingen richting Oudenaarde, als richting Aalst. Als we de onderlinge pendeldata bekijken is er evenwel vanuit Geraardsbergen een sterkere band met Aalst dan met Oudenaarde. Lierde op zijn beurt is sterk gericht op Geraardsbergen. **Vandaar dat we de gemeenten Lierde en Geraardsbergen insluiten in de grotere deelruimte met Aalst-Ninove.**

Conclusie

Op basis van de analyse van de verhuisbewegingen hergroeperen we de zeven pendelregio's in vier meer robuuste economische deelruimten. In gevallen waar de verhuisbewegingen onvoldoende duidelijkheid verschaften, werden, individuele pendeldata van de betreffende gemeenten gebruikt om uitsluitel te geven.²²

²² Bron Steunpunt Werk: <https://www.steunpuntwerk.be/node/3853>.





2.3. Lokaal-economische dynamiek

Een laatste criterium dat we voor de indeling hanteren is lokaal-economische dynamiek. Om deze dynamiek vast te stellen op gemeenteniveau wordt teruggerepen naar de shift-share-analyse die werd uitgevoerd in fase 1 van deze studie.

Tijdens een shift-share-analyse worden de effecten van de conjunctuur of de sectorale economische structuur weggezuiverd van de lokale factoren die zorgen voor economische aantrekkings. De groei van tewerkstelling op lokaal niveau is de resultante van drie componenten:

- ▶ De globale economische groei;
- ▶ Een sectoreffect;
- ▶ Een regio-effect of restfactor. Regio-effect moet hier ook begrepen worden als lokaal effect, of gemeente-effect.

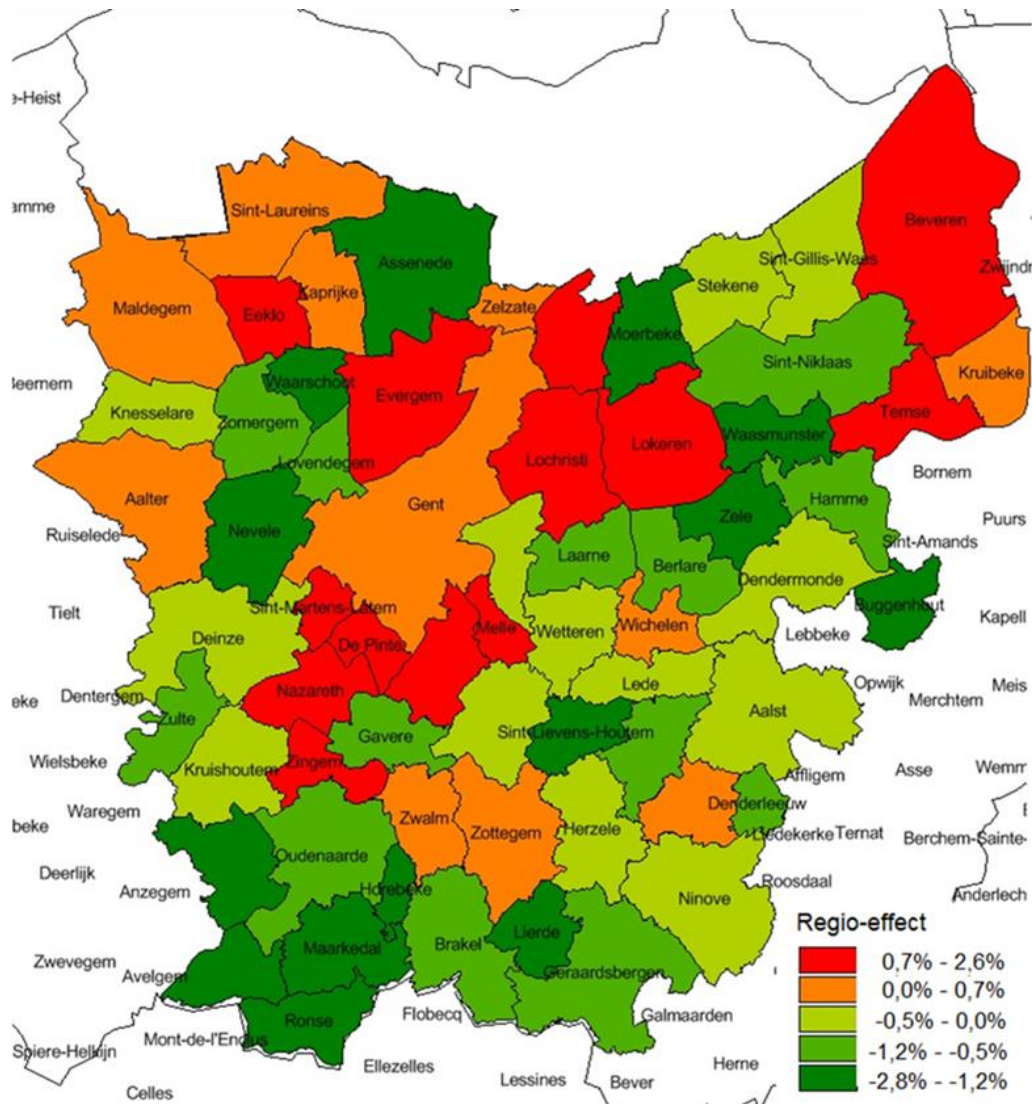
De eerste twee componenten zijn niet afhankelijk van de stad of gemeente die men analyseert. De derde factor, het regio-effect, is de groei in een deelruimte die niet te verklaren is vanuit de algemene economische groei of de lokale economische structuur (sector samenstelling). Vaak heeft dit te maken met de omgevingsfactoren, zoals een interessante ligging, aanwezigheid van verkeersinfrastructuur, een gunstig ondernemersklimaat, voldoende bedrijfshuisvestingsmogelijkheden etc.

Deze derde component geeft dus een indicatie van de regionale verschillen in groei en dus de dynamiek. Een positief regio-effect kan dus duiden op lokale kenmerken die een 'boost' geven aan de economische activiteiten in de stad/gemeente of, wanneer een positief regio-effect over verschillende gemeenten heen wordt waargenomen, de regio. Deze dynamiek wordt berekend op basis van de tewerkstellingscijfers tussen 2000 en 2015.

Voor deze oefening werd op gemeenteniveau het regio-effect bepaald. Belangrijk om te onderlijnen is dat deze berekend werden in verhouding tot de Oost-Vlaamse groeicijfers. Uit de eerdere oefeningen op provinciaal niveau weten we dat het regio-effect van de provincie ten opzichte van het Vlaamse gemiddelde reeds positief was. Een negatief regio-effect op gemeenteniveau geeft daarom dus nog geen negatief cijfer ten opzichte van Vlaanderen. Onderstaande figuur geeft het regio-effect weer voor elke Oost-Vlaamse gemeente. De rode kleur verwijst naar economisch sterk presterende gemeenten, oranje-lichtgroen naar gemiddeld presterende gemeenten, het donkergroen naar minder presterende gemeenten (zie schaal).



Figuur 9: Groei van de werkgelegenheid (2000-2015), regio-effect per gemeente



Bron: RSD-data, verwerking door Idea Consult

Op basis van de analyse van de lokaal-economische dynamiek, kunnen we ons voorstel voor deelruimten een laatste keer verfijnen:

- ▶ De kaart bevestigt alweer de sterk economische dynamiek in **Gent en de directe randgemeenten** (overwegend rode kleuren). Het is de grootste aaneengesloten cluster met een duidelijk positief regio-effect. De concentratie omvat naast Gent ook het havengebied in Evergem en Zelzate alsook uitlopers langs de E17 richting Antwerpen en langs de E17/N60 aan de zuidkant.

Het regio-effect in de stad Gent is iets minder groot dan in de omliggende gemeenten. Dit is niet verwonderlijk omdat de economie in Gent veel groter is. Een beperktere procentuele stijging in Gent is dus nog steeds aanzienlijk uitgedrukt in absolute cijfers.

- ▶ De analyse laat toe om **fijnmaziger reliëf te brengen in de grote pendelregio Gent**. We kunnen erin namelijk drie deelruimtes herkennen:
 - Gent en de onmiddellijke randgemeenten, waar de spill-over effecten van Gent zich vertalen in een hoge economische groei (rode en oranje kleur);
 - Het Meetjesland bevestigt zich als een ruimte met een eigen identiteit en een opmerkelijk hoog regio-effect. Vooral Eeklo scoort hoog. Deze gemeenten kenden dus een sterke tewerkstellingsgroei tussen 2000 en 2015 die niet te verklaren valt door sectorstructuur en

algemene groei. Hier speelt wellicht ook de aanwezigheid van ruimte voor bedrijvigheid een rol in het positieve regio-effect.

- Tussen Gent (en randgemeenten) en de deelruimte Dender situeert zich nog een aparte deelruimte (Zuidoostflank Gent) die sterk gericht is op Gent, maar in mindere mate dan de directe buurgemeenten. Ze vormen het equivalent van het Meetjesland in het Westen van Gent.

Lokeren, dat vaak bij het Waasland wordt ingedeeld, wordt eveneens in deze ruimte gesitueerd. Verdere analyse van de pendel (Bron: Stupunt Werk) bevestigt dit (de pendelintensiteit naar Gent is dubbel zo hoog dan de pendel naar Sint-Niklaas). Tegelijk zien we dat de gemeenten Lokeren, Berlare en Zele een mini-systeem op zichzelf vormen, dat vrij autonoom functioneert, met veel onderlinge economische dynamiek. Die 'autonomie' laat zich verklaren door de relatieve afstand tot Gent en Antwerpen enerzijds en de interessante ligging langs de E17 anderzijds.

Zottegem dat wel vaker bij de Vlaamse Ardennen wordt gesitueerd, situeren we op basis van pendeldata ook in de Oostelijke invloedzone van Gent. Op in de analyse van verhuisbewegingen zagen we eerder vanuit Zottegem ook enkel bewegingen naar het Noorden.

Ook Herzele hebben we ingedeeld in de Oostelijke invloedzone van Gent, omwille van de economische affiniteit met Gent en Zottegem. Tegelijk moet gezegd dat de gemeente ook (iets minder sterke) banden heeft met Aalst en de Denderstreek.

- De gemeenten Deinze (op de kaart nog aangeduid als Deinze en Nevele) en Kruisem (op de kaart nog aangeduid als Zulte en Kruishoutem) vormen een bijzondere situatie in het Zuidwesten van Gent.²³ Ze vormen niet de rechtstreekse rand van Gent, maar interageren economisch wel sterker met Gent dan met de gemeenten in de westelijke flank (het Meetjesland). Omdat ze niet de ondergrens halen voor een aparte deelruimte (< 100.000 inwoners), werden ze aan de deelruimte Gent gehecht.
- ▶ Verder toont de kaart ons ook in **Beveren en omgeving** een belangrijke lokaal-economische dynamiek. Dit is een bevestiging van de cluster Waasland. In het geval van Beveren wordt de aantrekkingskracht sterk bepaald door de ontwikkelingen in de Waaslandhaven in de voorbije jaren. Daarnaast ligt de ruimere omgeving dicht bij de economische pool Antwerpen en is er een goede connectie met het hogere wegennet (E17 en E34).
- ▶ Dendermonde-Aalst-Ninove vormen een lint van Dendergemeenten, met een eerder neutraal regio-effect. We gingen na hoever we deze deelruimte Westwaarts (Lede, Wetteren,...) kunnen verruimen richting Gent, maar stellen op basis van pendeldata vast dat de meeste gemeenten in dit tussengebied eerder vastknopen aan Gent dan aan de Dender deelruimte. Enkel Lede en Erpe-Mere kunnen we wel duidelijk toewijzen aan de Denderruimte.
- ▶ De deelruimte Oudenaarde-Ronse onderscheidt zich ook als een aparte deelruimte, met een laag regio-effect.

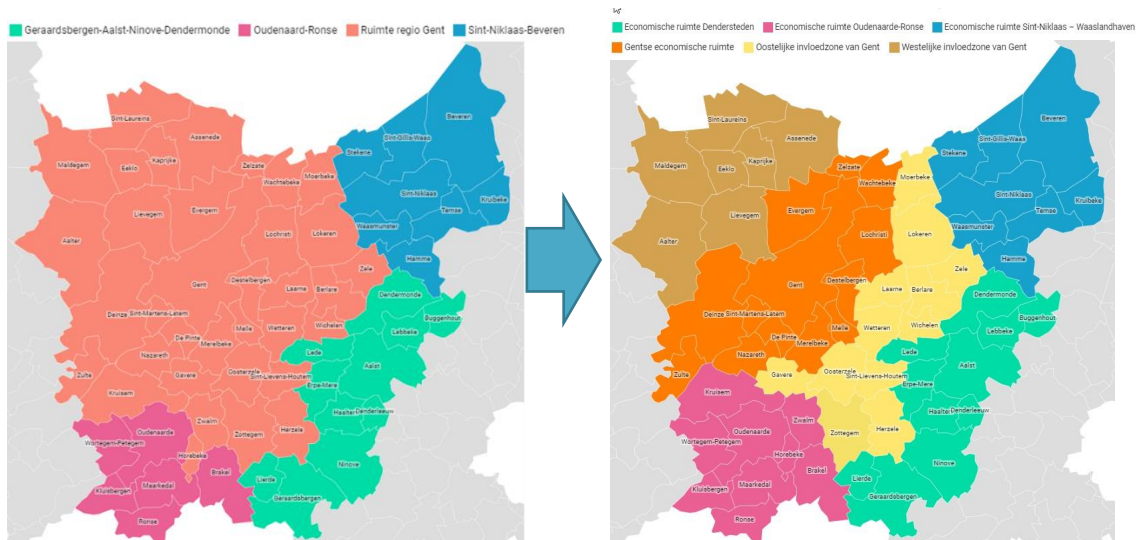
Conclusie

Op basis van de analyse van de sociaal-economische dynamiek hergroeperen we het resultaat uit de vorige stap naar 6 relevante economische deelruimten voor Oost-Vlaanderen.

De deelruimte 'Gentse regio' wordt opgesplitst in 3 aparte deelruimten:

- ▶ Gentse economische ruimte;
- ▶ Westelijke invloedzone van Gent;
- ▶ Oostelijke invloedzone van Gent.

²³ Deinze en Nevele fuseerden op 1/1/2019 tot de nieuwe gemeente Deinze. Zulte en Kruishoutem fuseerden op 1/1/2019 tot de nieuwe gemeente Kruisem.



2.4. Zes deelruimten in Oost-Vlaanderen

Op basis van de govolgde methodiek leiden we zes socio-economische deelruimten af voor de provincie Oost-Vlaanderen. We benoemen ze als volgt:

1. Gentse economische ruimte;
2. Westelijke invloedzone van Gent;
3. Oostelijke invloedzone van Gent;
4. Economische ruimte Oudenaarde – Ronse;
5. Economische ruimte Dendersteden;
6. Economische Ruimte Sint-Niklaas – Waaslandhaven.

We maken hieronder een oplijsting van de Oost-Vlaamse gemeenten per deelruimte.

Tabel 36: Overzicht van de Oost-Vlaamse gemeenten, per deelruimte

Economische ruimte Dendersteden (11)	Gentse economische ruimte (13)	Westelijke invloedzone van Gent (7)	Economische ruimte Oudenaarde-Ronse (9)	Economische ruimte Sint-Niklaas – Waaslandhaven (8)	Oostelijke invloedzone van Gent (12)
Aalst	De Pinte	Aalter	Brakel	Beveren	Berlare
Buggenhout	Deinze	Assenede	Horebeke	Hamme	Gavere
Denderleeuw	Destelbergen	Eeklo	Kluisbergen	Kruibeke	Herzele
Dendermonde	Evergem	Kaprijke	Kruisem	Sint-Gillis-Waas	Laarne
Erpe-Mere	Gent	Lievegem	Maarkedal	Sint-Niklaas	Lokeren
Geraardsbergen	Lochristi	Maldegem	Oudenaarde	Stekene	Moerbeke
Haaltert	Melle	Sint-Laureins	Ronse	Temse	Oosterzele
Lebbeke	Merelbeke		Wortegem-Petegem	Waasmunster	Sint-Lievens-Houtem
Lede	Nazareth		Zwalm		Wetteren
Lierde	Sint-Martens-Latem				Wichelen
Ninove	Wachtebeke				Zeel
	Zelzate				Zottegem

3 / Kwantitatieve ruimtevraag per deelruimte

In dit hoofdstuk maken we de doorrekening van de provinciale ruimtevraag naar de zes relevante deelruimten die in het vorige hoofdstuk werden afgebakend. Methodisch verloopt dat op dezelfde manier als de berekening van de provinciale ruimtevraag (deel 1), met dit verschil dat nu de deelregio's als geografische omschrijving worden genomen en niet de provincie.

3.1. Het vertrekpunt: bestaand aanbod per deelruimte

Om de ruimtevraag voor niet-verweefbare bedrijvigheid per deelruimte beter te kunnen plaatsen, maken we eerst een 'foto' van het huidig aanbod aan bedrijventerreinen in de deelruimten, inclusief de sectorale verdeling. Daarvoor koppelen we informatie uit het GIS Bedrijventerreinen aan informatie uit de Belfirst databank.

Onderstaande tabel geeft het huidige aanbod én de sectorale verdeling per deelruimte weer.

Tabel 37: Bezetting bedrijventerreinen (2017) (in ha en relatief ten opzichte van het totaal) per sector²⁴ en per deelruimte in Oost-Vlaanderen

Deelruimte	Landbouw	Energie	Industrie	Bouw	Vervoer & Comm.	Diensten	Andere	Totaal
Gentse economische ruimte	14 0,4%	268 8,3%	969 29,8%	182 5,6%	466 14,3%	1322 40,7%	26 0,8%	3248 38,1%
Westelijke invloedzone van Gent	0 0,0%	17 3,1%	176 31,9%	113 20,5%	32 5,8%	200 36,3%	12 2,2%	551 6,5%
Oostelijke invloedzone van Gent	22 4,1%	11 2,1%	168 31,3%	90 16,8%	30 5,6%	208 38,8%	8 1,5%	536 6,3%
Economische ruimte Sint-Niklaas - Waaslandhaven	3 0,1%	186 7,2%	564 22,0%	167 6,5%	923 36,0%	658 25,6%	65 2,5%	2566 30,1%
Economische ruimte Oudenaarde - Ronse	2 0,3%	11 1,8%	264 42,7%	69 11,2%	26 4,2%	240 38,8%	6 1,0%	618 7,3%
Economische ruimte Dendersteden	5 0,5%	63 6,3%	307 30,8%	117 11,7%	63 6,3%	439 44,1%	2 0,2%	996 11,7%
Totaal	46 0,5%	557 6,5%	2449 28,8%	737 8,7%	1540 18,1%	3067 36,0%	119 1,4%	8515

Bron: GIS-bedrijventerreinen, Belfirst, bewerking door IDEA Consult

De belangrijkste sectoren op de bedrijventerreinen in de provincie zijn diensten (3.067 ha - 36,0%), de industriële sectoren (2.449ha - 28,8%) en de sector 'vervoer en communicatie' (1.540ha - 18,1%). Samen zijn deze sectoren goed voor meer dan 80% van het totale ruimtegebruik op bedrijventerreinen in de provincie. Er zijn echter wel verschillen tussen de verschillende deelruimten inzake de sectorale verdeling.

Het is weinig verbazend dat de twee grootste economische deelruimten van de provincie beiden gekenmerkt worden door de aanwezigheid van een haven. We hebben het dan over de economische ruimte Sint-Niklaas-Waaslandhaven en de Gentse economische ruimte met een hoog relatief gewicht voor de sector 'vervoer en communicatie',

- ▶ De grootste deelruimte inzake huidige ruimteaanbod is de **Gentse economische ruimte**. Met 3.248 ha bedrijventerreinen is de deelruimte goed voor 38% van het provinciale aanbod aan bedrijventerreinen. Het zwaartepunt binnen deze deelruimte ligt in absolute termen bij de industriële sectoren (969ha - 29,8%) en de marktdiensten (1.322ha - 40,7%). Deze zijn samen goed voor 2 291 ha. Ondanks de aanwezigheid van de haven ligt het relatief aandeel voor de sector 'vervoer en communicatie' (446 ha - 14,3%) onder het provinciaal gemiddelde. Qua aandeel ruimtegebruik in de deelruimte ligt deze sector

²⁴ In deze en volgende tabellen worden een aantal sectoren samengenomen: 'Industrie' bestaat uit 03a) Intermediaire goederen, 03b) Uitrustingsgoederen en 03c) Verbruiksgoederen. 'Diensten' bestaat uit 05b) Handel en horeca, 05c) Krediet en verzekeringen, 05d) Zorg en 05e) Overige marktdiensten. 'Andere' bestaat uit 06a) Overheid en onderwijs en 06b) Huishoudelijke diensten

onder het gemiddelde voor de provincie, maar 30% van het totale ruimtegebruik voor vervoer en communicatie in de provincie situeert zich in deze deelruimte. De sector is pas de derde meest vertegenwoordigde sector op de bedrijventerreinen in de deelruimten.

- ▶ In het geval van de **economische ruimte Sint-Niklaas-Waaslandhaven** valt vooral de sector 'Vervoer en communicatie' (923ha - 36,0%) op. Bijna 60% van het totale ruimtegebruik voor deze sector in de provincie situeert zich in deze deelruimte. Het aandeel is zelfs dubbel zo hoog dan in de Gentse economische ruimte. Naast de sector 'Vervoer en communicatie' scoren ook de marktdiensten (658ha - 25,6%) en de industriële sector (564ha - 22,0%) hoog, maar in verhouding tot de totale verdeling in de provincie ligt dit lager qua aandeel. Voor de marktdiensten en de industrie biedt de deelruimte de meeste ruimte op de Gentse deelruimte na. Het in verhouding tot de andere deelruimten hoge percentage voor de sector 'Energie' is mede een gevolg van de aanwezigheid van de kerncentrale van Doel.
- ▶ Na de twee havenregio's volgt de **economische ruimte Dendersteden**. Deze deelruimte heeft een huidig ruimteaanbod dat net onder de 1.000 ha ligt. De sectoren met het meeste aanbod in deze subregio zijn de sectoren 'Diensten' (439ha - 44,1%) en 'Industrie' (307ha - 30,8%). Samen maken ze bijna 75% uit van het totale aanbod. Diensten zijn zeer sterk vertegenwoordigd op bedrijventerreinen in de deelruimten. Vervoer en communicatie zijn minder vertegenwoordigd.
- ▶ In de **economische ruimte Oudenaarde - Ronse** (618ha - 7,3%) wordt de meeste ruimte opnieuw ingenomen door industriële activiteiten (264ha - 42,7%) gevolgd door (240ha 38,8%) diensten. Het hoge aantal ha ingenomen door industriële activiteiten vertaalt zich ook in een relatief aandeel dat duidelijk boven het provinciale gemiddelde ligt.
- ▶ De twee deelruimten rondom Gent, namelijk de **westelijke invloedzone van Gent** (551ha - 6,5%) en de **oostelijke invloedzone van Gent** (536ha - 6,3%) nemen beiden iets meer dan 6% in van het ruimteaanbod in. Zowel de westelijke als de oostelijke invloedzone kent een zwaartepunt bij de sectoren 'Diensten' (rond de 37%), 'Industrie' (rond de 31%). Opmerkelijk is hier het hoge cijfer voor de bouwsector, zowel in de westelijke (113ha - 20,5%) als in de oostelijke invloedzone (90ha - 16,8%).

3.2. Ruimtevrage: doorrekening van het status quo

De ruimtevrage is bij een ongewijzigd ruimtegebruik en verwevingsgraad tegen 2035 bedraagt in de deelruimten (status quo berekening - zie ook Tabel 38):

- ▶ 945 ha voor de Gentse economische ruimte;
- ▶ 131 ha voor de westelijke invloedzone van Gent;
- ▶ 195 ha voor de oostelijke invloedzone van Gent;
- ▶ 754 ha voor de economische ruimte Sint-Niklaas-Waaslandhaven;
- ▶ 207 ha voor de economische ruimte Oudenaarde-Ronse;
- ▶ 249 ha voor de economische ruimte Dendersteden.

In deze berekening gaan we uit van de bestaande situatie op vlak van verweving. Verder in dit hoofdstuk passen we de verwevingsmatrix toe om een meer afgelijnd beeld te krijgen van de ruimtevrage naar niet-verweefbare bedrijvigheid te bekomen.



Tabel 38: Verdeling van de ruimtevrage (ha) voor de periode 2015-2035, per sector en per deelruimte in Oost-Vlaanderen

Deelruimte	Landbouw ²⁵	Energie ²⁶	Industrie	Bouw	Vervoer & Comm.	Diensten	Andere	Totaal
Gentse economische ruimte	27	45	114	90	272	394	2	945
Westelijke invloedzone van Gent	0	-1	7	69	28	28	0	131
Oostelijke invloedzone van Gent	0	0	10	78	5	101	1	195
Economische Ruimte Sint-Niklaas - Waaslandhaven	6	124	31	108	201	280	4	754
Economische ruimte Oudenaarde - Ronse	3	-1	52	34	4	115	0	207
Economische ruimte Dendersteden	6	-2	6	44	37	159	0	249
Totaal	42	165	219	424	547	1 077	7	2 481

Bron: Idea Consult

Per deelruimte krijgen we volgend beeld:

- ▶ Met een ruimtevrage van 945 ha (38 %) is de ruimtevrage in de **Gentse economische ruimte** het grootst. Bijna de helft van deze ruimtevrage wordt ingevuld door de sector 'Diensten'. Ook de sector 'Vervoer en communicatie' is belangrijk.
De rol van de haven speelt een belangrijke rol en het grootste deel van deze ruimtevrage kan ook aan de havenactiviteiten gekoppeld worden. Ook de ruimtevrage voor de sectoren 'Energie' en 'Industrie' van respectievelijk 114 ha en 45 ha kan daar ten dele door verklaard worden.
- ▶ De tweede grootste ruimtevrager is de **Economische Ruimte Sint-Niklaas - Waaslandhaven**. De ruimtevrage van 754 ha (30%) is hoofdzakelijk het resultaat van de ruimtevrage uit de sector 'Diensten' (280 ha) en 'Vervoer en communicatie' (201 ha). Ook nu is de aanwezigheid van de haven een belangrijke factor, met zowel logistieke als groothandelsactiviteiten. Ook de sectoren 'Bouw' en 'Energie' laten een significante ruimtevrage optekenen. De traditionele industriële activiteiten laten in deze deelruimte een beperkte groei (31 ha) optekenen volgens het model.
- ▶ De top drie inzake ruimtevrage wordt vervolledigd door de **Economische ruimte Dendersteden**. De ruimtevrage in deze deelruimte (249 ha of 10 %) is hoofdzakelijk het resultaat van de hoge vraag naar ruimte bij de dienstensector (158 ha). De ruimtevrage voor de sectoren 'Industrie', 'Bouw' en 'Vervoer en communicatie' is aanwezig maar maakt samen een beperkter deel uit.
- ▶ Daarna volgt **Economische ruimte Oudenaarde - Ronse**. Deze deelruimte is goed voor een ruimtevrage van 207 ha. De vraag zit verspreid over verschillende sectoren. De belangrijkste sector is ook nu de dienstensector (115 ha) gevolgd door de industrie (52 ha) en de bouwsector (34 ha). De vraag naar ruimte voor de sector 'Vervoer en communicatie' is 4 ha.
- ▶ Een gelijkaardig fenomeen zien we in de **Oostelijke invloedzone van Gent** waar de totale ruimtevrage van 195 ha grotendeels het resultaat is van de vraag naar ruimte uit de dienstensector (101 ha) en de bouwsector (78 ha). De ruimtevrage bij de andere sectoren is eerder beperkt. Voor 'landbouw' en 'energie' blijkt er geen bijkomende ruimtevrage.
- ▶ De deelruimte in het noordwesten van de provincie, de **westelijke invloedzone van Gent**, zit qua ruimtevrage in de slipstream van de twee vorige deelruimten. De ruimtevrage voor deze deelruimte is 131 ha. Deze ruimtevrage zit situeert zich in de sectoren 'Bouw' (69 ha), 'Diensten' (28 ha), 'Vervoer en communicatie' (28 ha) en 'Industrie' (7 ha).

²⁵ Deze sector omvat zowel landbouwbedrijven als dienstverlenende ondernemingen aan deze sector.

²⁶ Deze sector omvat voornamelijk ondernemingen in recyclage- en afvalbeheer, productie en distributie van elektriciteit en gas. Ook de vervaardiging van geraffineerde aardolieproducten is aanwezig in de Gentse deelruimte.

3.3. Bijsturingen basisscenario m.b.t. groei, verweving en verdichting

Het basisscenario uit voorgaande paragraaf vertrekt van de originele groeiprognozes (2016-2021) van het Federaal Planbureau (houdt geen rekening met COVID) en is een status quo wat verdichting en verweving betreft met wat we vandaag zien. Vandaar dat we vanuit het basisscenario bijkomende berekeningen maken - zoals op provinciaal niveau - op basis van andere assumpties. Telkens gaat het om 'zuivere' doorrekeningen op één parameter. De berekeningen houden onderling geen rekening met elkaar.

Elk van de deelruimten reageert verschillend op wijzigingen in de mate van groei, in de mate van verweving en op wijzigingen inzake ruimtegebruik. De kenmerken van de economie in de deelruimten maakt wel degelijk een verschil.

De resultaten worden weergegeven in onderstaande tabellen.

Impact van verlaagde groeiprognoze over de ganse periode 2015-2035

Uit de provinciale berekening weten we dat een toepassing van de verlaagde COVID-groei over de ganse periode 2015-2035 de ruimtebehoefte ongeveer halveert. Dat zien we ook in het provinciaal gemiddelde (56%) in onderstaande tabel. De cijfers van vier van de zes deelruimten draaien rond dat provinciaal gemiddelde. Voor de deelruimten Oudenaarde-Ronse en de Dendersteden zien we afwijkingen van dit gemiddelde die te maken hebben met de identiteit van hun economisch weefsel.

Een mogelijk antwoord voor het geval van Oudenaarde-Ronse is de aanwezigheid van overwegend traditionele en lokaal-georiënteerde KMO's die beter standhouden in de COVID-periode. In de Dendersteden heeft de grotere terugval te maken met een sterke vertegenwoordiging van handel en horeca en de aanwezigheid van marktdiensten die een minder groei-effect kennen.

Tabel 39: Impact van de vertraagde groei door COVID per deelruimte

Deelruimte	Status quo	COVID (2015-2035)	%
Gentse economische ruimte	945	493	52%
Westelijke invloedzone van Gent	131	73	55%
Oostelijke invloedzone van Gent	195	110	56%
Economische Ruimte Sint-Niklaas - Waaslandhaven	754	431	57%
Economische ruimte Oudenaarde - Ronse	207	165	80%
Economische ruimte Dendersteden	249	106	42%
Totaal	2 481	1377	56%

Bron: Idea Consult

Impact van verlaagde groeiprognoze over de periode 2021-2025

In deze tweede berekening hanteren we de (vertraagde) groeicijfers van het Federaal Planbureau enkel voor de periode 2021-2025. Voor de andere jaren (2015-2020 en 2026-2035) houden we de eerder verwachte economische groei aan. Het effect van de vertraagde groei is in dit geval veel beperkter. Ook al zijn er verschillen tussen de deelruimten gerelateerd aan de gedifferentieerde impact van COVID op de verschillende aanwezige sectoren in deze deelruimten.

Tabel 40: Impact van de vertraagde groei door COVID over de periode 2021-2025, per deelruimte

Deelruimte	Status quo	COVID (2021-2025)	%
Gentse economische ruimte	945	878	93%
Westelijke invloedzone van Gent	131	112	85%
Oostelijke invloedzone van Gent	195	178	91%
Economische Ruimte Sint-Niklaas - Waaslandhaven	754	695	92%
Economische ruimte Oudenaarde - Ronse	207	195	94%
Economische ruimte Dendersteden	249	195	78%
Totaal	2 481	2 253	91%

Bron: Idea Consult

Impact van verdichting

Uit de provinciale berekening weten we dat een afname van het gemiddeld ruimtegebruik met 5% of 10%, een belangrijk ruimte-effect resorteert. Dat zien we ook in de deelruimten.

De kenmerken van de deelruimten hebben een impact op de gevoeligheid inzake verdichting. De deelruimten reageren dus verschillend op wijzigingen inzake ruimtegebruik: drie ruimten reageren onder het provinciaal gemiddelde en drie ruimten scoren bovengemiddeld. Dit is sterk gekoppeld aan de specialisatie van de ruimtevrage. Deze zit bijvoorbeeld voor de economische ruimte Sint-Niklaas – Waaslandhaven sterk geconcentreerd in de sector 'Vervoer en communicatie'. Dit is een sector met een groot gemiddeld ruimtegebruik waar een daling van het ruimtegebruik per vestiging een grote invloed heeft. Een daling met 10% slaagt er op die manier in om een groot gedeelte van de totale ruimtevrage op te vangen. Het hoge gemiddelde ruimtegebruik is ook de mogelijke verklarende factor voor de daling in de economische ruimte Oudenaarde-Ronse.

Tabel 41: impact van verdichting per deelruimte

Deelruimte	Status quo	Verdichting -5%	%	Verdichting -10%	%
Gentse economische ruimte	945	772	-18%	630	-33%
Westelijke invloedzone van Gent	131	107	-18%	93	-29%
Oostelijke invloedzone van Gent	195	157	-19%	128	-34%
Economische Ruimte Sint-Niklaas – Waaslandhaven	754	558	-26%	392	-48%
Economische ruimte Oudenaarde - Ronse	207	154	-26%	112	-46%
Economische ruimte Dendersteden	249	176	-29%	123	-51%
Totaal	2 481	1 924	-22%	1 472	-40%

Bron: Idea Consult

Impact van verweving

Ook op vlak van verweving zien we belangrijke verschillen op basis van de kenmerken van de regio's.

Bij minimale verweving wordt de ruimtevrage van groeisectoren zoals bouw, handel en horeca, en overige marktdiensten die verweefbaar zijn onder voorwaarden meegenomen in de ruimtevrage. Onder maximale verweving valt de ruimtevrage van deze groeisectoren (deels) weg en worden hoofdzakelijk industriële sectoren en energie met minder groei meegenomen. Het effect van maximale verweving is daardoor kleiner in de deelruimtes met een haven (Gent en Waasland) dan in de andere deelruimten.

Tabel 42: impact van verweving per deelruimte

Deelruimte	Status quo	Minimale verweving	%	Maximale verweving	%
Gentse economische ruimte	945	782	-17%	-241	-126%
Westelijke invloedzone van Gent	131	118	-10%	-66	-150%
Oostelijke invloedzone van Gent	195	155	-21%	-64	-133%
Economische Ruimte Sint-Niklaas – Waaslandhaven	754	591	-22%	-50	-107%
Economische ruimte Oudenaarde - Ronse	207	158	-24%	-68	-133%
Economische ruimte Dendersteden	249	169	-32%	-176	-171%
Totaal	2 481	1 973	-20%	-665	-127%

Bron: Idea Consult

3.4. Scenario's per deelruimte

Om de uitkomst van deze oefening hanteerbaar en 'bruikbaar' te maken, hebben we ook voor de deelruimten hieronder twee scenario's benoemd die in de verdere beleidsvoorbereiding kunnen worden gehanteerd: een scenario met een matig ambitieniveau en een scenario met een hoog ambitieniveau.

Bij de kolom matig en hoog ambitieniveau hebben we tussen haakjes het effect van COVID weergegeven.

Tabel 43: Scenario's ruimtevrage voor niet-verweven economie voor de periode 2015-2035, per deelruimte

	<i>Referentiepunt Status quo</i>	Matig ambitieniveau	Hoog ambitieniveau	<i>Referentiepunt Maximaal</i>
Gentse economische ruimte	945	601 (494)	219 (64)	-868
Westelijke invloedzone van Gent	131	88 (73)	68 (20)	-271
Oostelijke invloedzone van Gent	195	122 (100)	31 (9)	-124
Economische Ruimte Sint-Niklaas – Waaslandhaven	754	443 (364)	55 (16)	-221
Economische ruimte Oudenaarde – Ronse	207	114 (94)	21 (6)	-87
Economische ruimte Dendersteden	249	131 (108)	27 (8)	-105
Totaal²⁷	2 481	1 499 (1 233)	422 (123)	-1 676

Bron: Idea Consult

Het **scenario 'matig ambitieniveau'** is gebaseerd op volgende assumpties:

- ▶ Minimale verweving, waarbij enkel de verweefbare bedrijven in de gemengde leefomgeving verweven worden, maar voor de moeilijk verweefbare bedrijven (verweefbaar onder voorwaarden) ruimte wordt voorbehouden op bedrijventerreinen;
- ▶ Verdichting op bedrijventerreinen zal moeizaam verlopen, met een lager gemiddeld ruimtegebruik van 5% over de komende 20 jaar.

Dit scenario is, zoals bij de provinciale ruimtevrage gesteld, geen status quo. Tegenover vandaag gaan we ervan uit dat alle eenduidig verweefbare activiteiten op bedrijventerreinen (niet de moeilijk verweefbare) ook effectief verweven worden. Bovendien moeten we de ruimte-efficiëntie met 5% verbeteren.

Het **scenario 'hoog ambitieniveau'** is gebaseerd op volgende assumpties:

- ▶ Een sterkere verweving: de minimale verweving als vertrekpunt -25% verdere verweving van bedrijven die onder voorwaarden verweefbaar zijn;
- ▶ Een lager gemiddeld ruimtegebruik van 10% over de periode 2015-2035.

Dit scenario vereist een actief beleid m.b.t. verweving en verdichting. In Deel 3 gaan we in op instrumenten om verweving en verdichting te stimuleren.

²⁷ De som van de ruimtevrage per deelruimte in de scenario's wijkt in beperkte mate af van de eerdere provinciale cijfers. Dit is te wijten aan een cumulatie van afrondingen doorheen het rekenproces.

4 / Een gedifferentieerde invulling en aanpak per deelruimte

Waar we in het vorige hoofdstuk de kwantitatieve doorvertaling hebben gemaakt, maken we in dit hoofdstuk een meer kwalitatieve toepassing. Op basis van de verschillen in het economisch weefsel kan de ruimtevraag verschillend ingevuld worden per deelruimte.

We behandelen achtereenvolgens:

- ▶ Belangrijke algemene vestigingsfactoren;
- ▶ Economisch profiel per deelruimte, met van daaruit ook andere verwachtingen op vlak van locatie-eisen;
- ▶ Mogelijkheden per deelruimte m.b.t. verduurzaming: verdichting, verweving en initiatieven op vlak van circulariteit en mobiliteit.

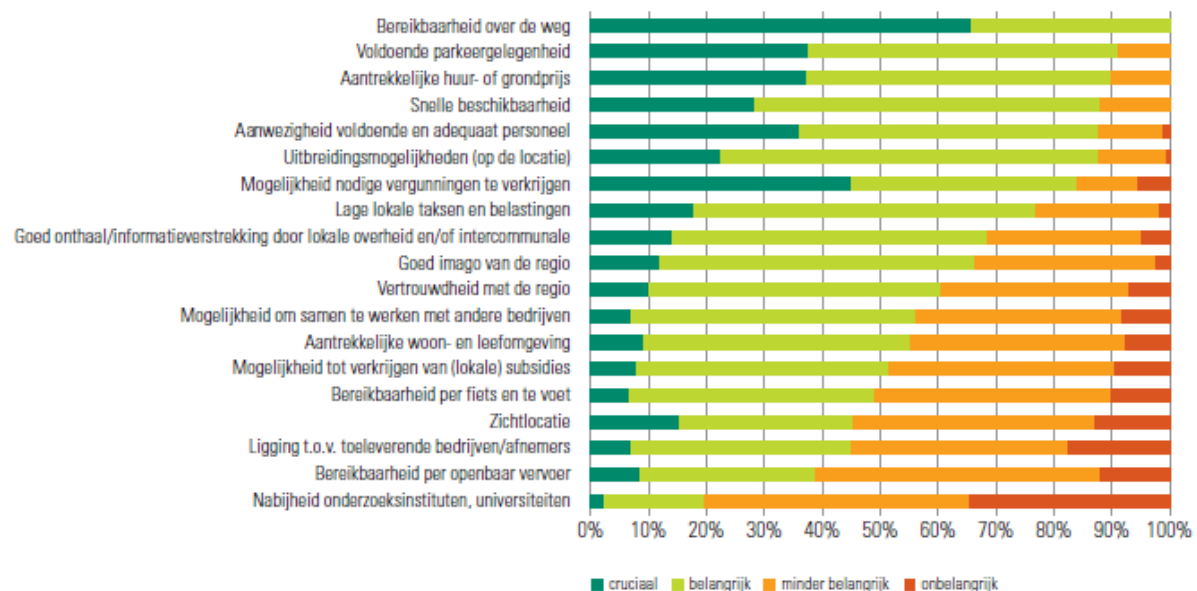
4.1. Belangrijke vestigingsfactoren

In deze studie willen we vooreerst een globaal beeld meegeven van de belangrijke vestigingsfactoren voor bedrijven. Dit bepaalt in mindere mate de ruimtevraag in absolute termen maar geeft wel inzicht in de kwalitatieve aspecten waaraan bedrijventerreinen moeten voldoen. In het kader van deze opdracht is deze informatie vooral belangrijk om de vertaling van de ruimtevraag naar locatie-eisen te maken.

In eerste instantie blijkt uit gegevens van onder andere het Spazio-project dat ondernemingen, los van de vestigingsfactoren, het liefst herlokalisieren naar een site binnen een straal van maximum 20km van de huidige site.

In het kader van het Spazio-project werd ook een bevraging gedaan bij de ondernemingen. Op basis hiervan kon men een duidelijk beeld geven over de vestigingsfactoren en hun belang voor ondernemingen. Onderstaande figuur geeft de resultaten van deze bevraging weer.

Figuur 10: Resultaten van de Spazio-bevraging inzake het belang van vestigingsfactoren



Bron: Spazio – Gemeenten geven ruimte aan bedrijven (VOKA Oost-Vlaanderen, mei 2016)

Met stip op één staat de bereikbaarheid over de weg. Bereikbaarheid blijft dus de belangrijkste factor waarmee rekening gehouden moet worden. Ook de tweede factor, de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid, benadrukt dit. De top drie aan factoren wordt vervolledigd door de huur- of grondprijs. Deze volgorde aan vestigingsfactoren is in lijn met de resultaten van het onderzoek uit het rapport van Ruimte Vlaanderen 'Segmentatie van werklocaties Vlaanderen' uit 2015. Op basis van de studie 'Ruimtevraag

bedrijventerreinen West-Vlaanderen' uit 2017 kunnen we tevens afleiden dat een rij-afstand van maximaal 5 minuten tot een op/afrit van het snelwegennet een doorslaggevende factor is. Voor logistieke spelers dient dit maximaal 2 minuten te zijn.

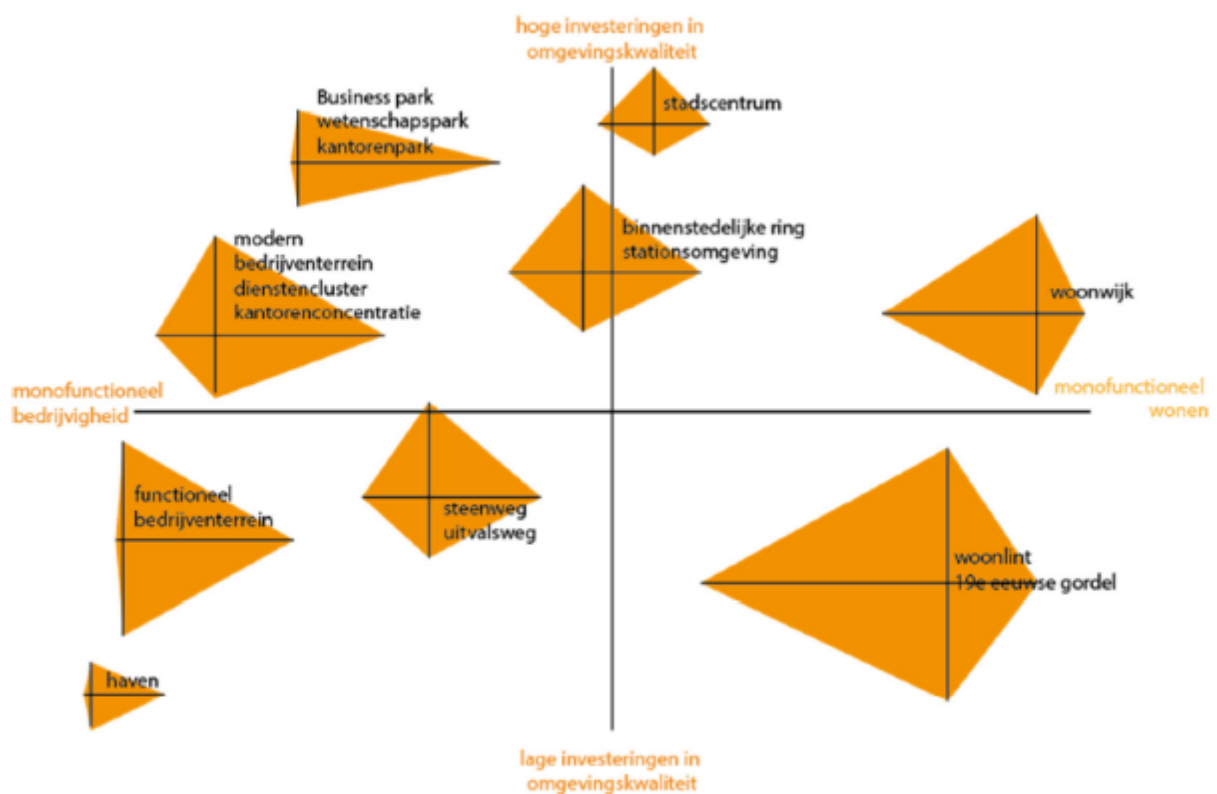
Het belang van de bereikbaarheid met het openbaar vervoer, per fiets en te voet staat in schril contrast met het belang van de bereikbaarheid via de weg. Minder dan 50% van de respondenten geeft in de Spazio studie namelijk aan dat deze vestigingsfactoren belangrijk worden geacht.

Een studie in opdracht van Ruimte Vlaanderen 'Segmentatie van werklocaties Vlaanderen' (2015) doet een conceptuele verkenning van de segmentatie van werklocaties en plaatst daarbij verschillende woon-werkomgevingen op twee assen: de ruimtelijke omgevingskwaliteit en de mate van verweving. Onderstaande figuur toont de resultaten van deze oefening.

Deze studie is een conceptuele verkenning om alternatieve mogelijkheden voor de differentiatie van vestigingsplaatsen van bedrijven in beeld te brengen, zowel op als buiten bedrijventerreinen. De visie van bedrijven wordt geconfronteerd met inbreng van de ideeën van verweving, ruimtelijk rendement en transformatie uit de beleidsontwikkeling. Daarnaast geeft de studie een beeld van de eisen die gesteld worden aan het instrumentarium om deze benadering in de praktijk te brengen.

In de figuur zijn een aantal typen locaties op de twee onderscheiden dimensies geschaald. De figuur geeft weer hoe bijvoorbeeld het modern terrein en het hoogwaardig terrein baat hebben bij een zekere mate van verweving, en dus opschuiven naar het midden op de horizontale as. Vervolgens wordt vanuit investeringen in kwaliteit geponeerd dat de typische Vlaamse steenwegontwikkeling een hogere investering in kwaliteit nodig heeft dan momenteel het geval is, wil men kunnen spreken van een gewenste bedrijfslocatie. Elk segment krijgt een specifiek veld toegewezen, zodat zowel de volledige horizontale as (verweving), als de verticale as (investering voor kwaliteitsniveau te behouden) bestreken wordt.

Figuur 11: Segmentatie van de woon-werkomgevingen volgens investeringen in omgevingskwaliteit en functionaliteit



Bron: Segmentatie van werklocaties Vlaanderen – een conceptuele verkenning (Royal Haskoning DHV in opdracht van Ruimte Vlaanderen, november 2015)

De studie deelt de specifieke werklocaties op in 3 segmenten:

- ▶ Functionele bedrijventerreinen;
- ▶ Moderne bedrijventerreinen;
- ▶ Hoogwaardige bedrijventerreinen.

Zowel het belang van verweving als het belang van de omgevingskwaliteit neemt toe naarmate het bedrijventerrein meer hoogwaardig is. Dit resulteert uiteraard in verschillende eisen inzake vestigingsfactoren. Zo is (auto)bereikbaarheid zeer belangrijk bij de functionele bedrijventerreinen en zwakt dit af naarmate de hoogwaardigheid toeneemt. Het omgekeerde is dan van toepassing voor de ontsluiting met openbaar vervoer.

Tijdens de interviews die werden uitgevoerd in Fase 1 van dit traject²⁸ bleek eveneens dat er grote verschillen zijn in vestigingsfactoren afhankelijk van de sector. Zo zijn, logischerwijs, de locatie-vereisten voor een logistieke speler niet te vergelijken met die van een bedrijf in de ICT-sector. Daarnaast zijn er ook grote verschillen naar type bedrijventerrein. Zo kan je de havenzone niet vergelijken met een wetenschapspark. In de haven speelt multimodale ontsluiting en het belang van de nabijheid van toeleveranciers maar is het belang van de omgevingskwaliteit zo goed als nihil. Voor een wetenschapspark is dit laatste dan weer belangrijker en speelt ook de nabijheid van kennisinstellingen en hoogopgeleid personeel een rol.

Wel is er consensus over twee zaken: enerzijds het belang van bereikbaarheid met de wagen en anderzijds over de impact van de financiële aspecten op de locatie-eisen. In relatie tot het eerste aspect blijven de interviewees zien dat voorlopig wagenbereikbaarheid een *conditio sine qua non* is voor vele bedrijventerreinen en zolang de congestieproblematiek en het hieraan gekoppelde thuiswerken geen kritische drempelwaarde bereikt zal dit zo blijven (al sluit men deze kentering wel niet uit naar de toekomst toe onder meer door de COVID-impact). Ter verduidelijking van de impact van de financiële aspecten kan men stellen dat ondernemers het belang van bepaalde vestigingseisen sterk laten afhangen van de prijs. Men wil zo veel mogelijk voor zo weinig geld. Een onderneming met veel financiële middelen zal hogere eisen stellen naar bijvoorbeeld uitstraling, grootte, groenvoorziening terwijl ondernemingen met een krappere budget kiezen uit vestigingsfactoren waarbij zaken als omgevingskwaliteit dan snel aan belang inboeten.

Daarnaast wordt door verschillende interviewees ook het belang van de nabijheid van een economisch knooppunt aangeduid. Niet alleen omdat hier een sterkere economische dynamiek zou spelen maar ook door de aanwezigheid van (specifieke) werkkrachten, de uitstraling/bekendheid van de regio, ...

4.2. Verschillende locatie-eisen per economische sector

Samen met de veranderingen in onze economie veranderen de locatie-eisen en het ruimtegebruik van bedrijven.

In onderstaande tabel wordt de kwantitatieve ruimtevraag per deelruimte gekoppeld aan een aantal kenmerkende vestigingseisen per sector²⁹ naar omgeving, bereikbaarheidseisen, of eisen naar bedrijfskavels.

²⁸ Er werden in het kader van deze studie 5 diepte interviews afgenomen. De geïnterviewde personen waren Dieter Geenens (POM Oost-Vlaanderen), Ingrid Deherder (POM Oost-Vlaanderen), Danny Vanrijkel (POM Oost-Vlaanderen), Linda Verdonck (POM Oost-Vlaanderen), Katrien Moens (VOKA).

²⁹ Voor de leesbaarheid van de tabel is er gekozen om enkel het aandeel in de ruimtevraag aan te geven bij deelruimten die bovengemiddeld scoren. Voor industriële activiteiten is het relevant om twee typen vestigingseisen aan te geven, echter de ruimtevraag is dezelfde voor beide indelingen.



Tabel 44: Koppeling kenmerkende vestigingseisen en kwantitatieve ruimtevraag per deelruimte (status quo scenario)

Activiteit	Ligging (regio)	Bereikbaarheid en ontsluiting	Bedrijfsruimte / Terrein	Overige	Koppeling % in aandeel ruimtevraag van de deelruimten
Energie	<ul style="list-style-type: none"> Nabijheid van consumenten Nabijheid stedelijke centra Nabijheid bedrijven in functie uitwisseling van afval- en energiestromen 	<ul style="list-style-type: none"> Multimodaal ontsloten (bij voorkeur water) Goede bereikbaarheid via hoofdwegennet 	<ul style="list-style-type: none"> Grootschalige productielocaties (ruime kavels) Ook kleinschaliger ontwikkelingen die zich laten inbedden in bestaande kmo-zones 	<ul style="list-style-type: none"> Actieve inspanningen voor inrichting en beheer van terrein (vb. lokale energienetwerken) Mogelijke vergunningen 	<ul style="list-style-type: none"> Ruimte Sint-Niklaas – Waaslandhaven: 16% Gemiddelde O-VL: 7%
Industrie (intermediaire goederen)	<ul style="list-style-type: none"> Nabijheid stedelijke centra niet vereist maar wel een troef voor personeel Nabijheid toeleverende ondernemingen 	<ul style="list-style-type: none"> Goede bereikbaarheid via hoofdwegennet Nabijheid van multimodale ontsluiting Openbaar vervoer voor woonwerk verkeer (soms op maat) 	<ul style="list-style-type: none"> Grote percelen Laad- en losmogelijkheden op eigen terrein Gebouw op maat van bedrijf 	<ul style="list-style-type: none"> Grondprijs Lokale belastingen Aanwezigheid van personeel Mogelijkheid vergunningen (Vlarem, Seveso, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> Economische ruimte Oudenaarde – Ronse: 25% Gentse economische ruimte: 12% Gemiddelde O-VL: 9%
Industrie (kennisintensieve ontwikkeling en productie)	<ul style="list-style-type: none"> Nabijheid grote stedelijke centra of universiteiten (personeel) maar wel buiten stedelijke centra Nabijheid van toeleveranciers Aanwezigheid van ondersteunende 	<ul style="list-style-type: none"> Goede bereikbaarheid via hoofdwegennet Openbaar vervoer voor woonwerk verkeer 	<ul style="list-style-type: none"> Kleine en middelgrote percelen Kantoorachtige Ruimtelijke kwaliteit 	<ul style="list-style-type: none"> Grondprijs is minder doorslaggevend Aanwezigheid van geschoold personeel Mogelijkheid om nodige vergunningen te krijgen 	

	diensten (bank, post, hotel en restaurant)				
Bouw	<ul style="list-style-type: none"> • Verspreide ligging • Nabij stedelijke centra (klanten) • Vaak langs steenwegen 	<ul style="list-style-type: none"> • Auto-bereikbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> • Kleine percelen • Uitstraling doorgaans weinig belangrijk • Minder op zoek naar professionele locatie op een BT 	<ul style="list-style-type: none"> • Grondprijs • Mogelijkheid tot buitenopslag • Weinig vraag naar collectieve diensten 	<ul style="list-style-type: none"> • Westelijke invloedzone van Gent: 53% • Oostelijke invloedzone van Gent: 40% • Economische ruimte Dendersteden: 18% • Gemiddelde O-VL: 17%
Vervoer en communicatie	<ul style="list-style-type: none"> • Nabij consumentenconcentraties • Nabijheid poorten (zeehaven, luchthaven, ...) • Buiten stadscentra • Activiteiten: (transport, groepage, koelopslag, ...) en stuwende activiteiten: (o.a. Distributie Centra en Value Added Logistics) 	<ul style="list-style-type: none"> • Uiterst goede bereikbaarheid via hoofdwegennet • Multimodale ontsluiting gewenst • Uitschuifbeweging weg van havens (corridor) 	<ul style="list-style-type: none"> • Beschikbaarheid van grote percelen (min 5ha, gemiddeld 5-8ha en soms >20ha), geschikte vorm • Laad- en losmogelijkheden op eigen terrein • Magazijn flexibel op te delen, voldoende licht • Voldoende loading docks (1 per 1.000m²) • Veiligheid (omheining mogelijk, afgesloten parking) 	<ul style="list-style-type: none"> • Grondprijs (grote oppervlakten) • Draagkracht vloeren • Zichtlocatie voor EDC's • Flexibele houding lokale overheid (snel, klantgericht) • Voorkeur voor professionele omgeving (collectieve diensten zoals beveiliging, afvalophaling, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Gentse economische ruimte: 29% • Economische Ruimte Sint-Niklaas – Waaslandhaven: 27% • Gemiddelde O-VL: 22%
Diensten	<ul style="list-style-type: none"> • Verspreid over het land • Nabijheid grote stedelijke centra 	<ul style="list-style-type: none"> • Goede ontsluiting • Belang van OV versus de wagen is afhankelijk van het type dienst 	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinere percelen • Zichtlocatie en uitstraling • Nabijheid Klanten 	<ul style="list-style-type: none"> • Lokale belastingen (OV, taks op kantoren, parkeerruimte, ...) 	<ul style="list-style-type: none"> • Dendersteden: 64% • Economische ruimte Oudenaarde – Ronse: 56% • Oostelijke invloedzone van Gent: 52% • Gemiddelde O-VL: 43%

Bron: samenstelling door IDEA Consult



Naast meer generieke en algemene principes voor de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen zijn naargelang de kenmerken van de ruimtevrage in de deelruimten dus andere vestigingseisen belangrijk. De ruimtevrage vanuit de deelruimten werd gekoppeld aan de vestigingseisen verbonden aan deze sectoren (de tabel hierboven gaat dieper in op de specifieke vestigingseisen). Onderstaand wordt het ruimteaanbod verder beschreven.

- ▶ De grootste deelruimte inzake ruimteaanbod is de **Gentse economische ruimte**. Het zwaartepunt in de industrie ligt bij deze deelruimte bij de vervaardiging van intermediaire goederen zoals de chemische industrie en vervaardiging van metaal en in uitrustingsgoederen zoals auto-assemblage. Daarnaast is er een belangrijke aanwezigheid van marktdiensten met een sterke focus op zakelijke dienstverlening (consultancy, hoofdkantoren, ...). Onder de sector energie zijn verschillende bedrijven actief in productie en distributie.

Rekening houdend met de ruimtevrage houden bedrijventerreinen in deze deelruimte bij voorkeur rekening met vestigingseisen in volgende sectoren:

- **Industriële en ('haven-gerelateerde') logistieke vestigingseisen** voor de ruimtevrage vanuit de sectoren energie, industrie en transport, distributie en logistiek.
- **Vestigingseisen voor kennisintensieve ontwikkeling en productie** voor de ruimtevrage vanuit de sectoren industrie (en ook gerelateerde dienstverlening).
- **Vestigingseisen bouw en groothandel** voor de ruimtevrage vanuit de sectoren bouw en diensten

- ▶ In het geval van de **economische ruimte Sint-Niklaas-Waaslandhaven** vallen vooral de ondernemingen in de sector 'vervoer en communicatie op, verbonden aan de Waaslandhaven. De deelruimte kent ook een sterke focus op marktdiensten en de industriële sector, met name chemische productie en verbruiksgoederen. De sector 'Energie' is belangrijk in deze deelruimte, mede een gevolg van de aanwezigheid van de kerncentrale van Doel en de aanwezigheid van een aantal grotere recyclagebedrijven.

Rekening houdend met de ruimtevrage houden bedrijventerreinen in deze deelruimte bij voorkeur rekening met volgende vestigingseisen:

- **Industriële en ('haven-gerelateerde') logistieke vestigingseisen** voor de ruimtevrage vanuit de sectoren energie, transport, distributie en logistiek.
- **Vestigingseisen bouw en groothandel** voor de ruimtevrage vanuit de sectoren bouw en diensten

- ▶ De **economische ruimte Dendersteden** kent een belangrijke focus op groothandel en, in mindere mate, ook zakelijke dienstverlening. De industrie kent een focus op verbruiksgoederen zoals de vervaardiging van papier, textiel en voeding.

Rekening houdend met de ruimtevrage houden bedrijventerreinen in deze deelruimte bij voorkeur rekening met volgende vestigingseisen:

- **Logistieke vestigingseisen** voor de ruimtevrage vanuit vervoer & communicatie.
- **Vestigingseisen industrie, bouw en groothandel** voor de ruimtevrage vanuit de sectoren bouw en diensten, en in beperkte mate industrie.

- ▶ In de **economische ruimte Oudenaarde – Ronse** ligt een belangrijke focus op industriële verbruiksgoederen, met name de vervaardiging van textiel. De focus bij de marktdiensten ligt met name op groothandel.

Rekening houdend met de ruimtevrage houden bedrijventerreinen in deze deelruimte bij voorkeur rekening met volgende vestigingseisen:

- **Vestigingseisen industrie, bouw en groothandel** voor de ruimtevrage vanuit de sectoren bouw en diensten, en in beperkte mate industrie.

- ▶ De twee deelruimten rondom Gent, namelijk de **westelijke invloedzone van Gent** en de **oostelijke invloedzone van Gent** kennen een min of meer gelijkaardig profiel met beiden een focus op verbruiksgoederen (o.a. kunststoffen in oostelijke invloedzone van Gent) en de bouwsector (in de westelijke invloedzone van Gent). De focus bij de diensten ligt op groothandel.

Rekening houdend met de ruimtevraag houden bedrijventerreinen in deze deelruimte bij voorkeur rekening met volgende vestigingseisen:

- **Vestigingseisen bouw en groothandel** voor de ruimtevraag vanuit de sectoren bouw en diensten.

4.3. Kansen m.b.t. verduurzaming per deelruimte

Op basis van de kenmerken van de deelregio's zien we ook andere kansen op vlak van verweving, verdichting en maatregelen rond circulariteit en mobiliteit.

4.3.1 Verdichting

In onderstaande tabel gaan we in op het gemiddeld ruimtegebruik per deelruimte en het aandeel paarse vlekjes.

Willen we in de toekomst een intensiever ruimtegebruik en minder versnippering, dan moet het de ambitie zijn om het gemiddelde ruimtegebruik te verminderen en het aandeel paarse vlekjes te verkleinen. Deze laatste wijzen immers op een versnipperd economisch ruimtegebruik. In lijn met bevindingen in Deel 1 van dit rapport moet er echter gewezen worden dat niet zomaar algemene conclusies kunnen getrokken worden over mogelijk intensiever en/of zuiniger ruimtegebruik. Bedrijventerreinen verschillen enorm, o.a. naar ouderdom, naar evolutie van activiteiten, naar uitgiftebeleid, naar handhaving, naar aflevering van vergunningen, etc. Dit heeft impact op ook impact op de opportuniteiten voor verdichting bij de vestigingen op die bedrijventerreinen.

Tabel 45: Kenmerken van bedrijventerreinen per deelruimte, in provincie Oost-Vlaanderen

Deelruimte	Gemiddeld ruimtegebruik	Aandeel 'paarse vlekjes'
Gentse economische ruimte	11 080	6,2%
Westelijke invloedzone van Gent	6 017	10,9%
Oostelijke invloedzone van Gent	6 171	16,3%
Economische Ruimte Sint-Niklaas – Waaslandhaven	12 430	13,7%
Economische ruimte Oudenaarde – Ronse	8 716	13,6%
Economische ruimte Dendersteden	6 714	20,8%
Provincie Oost-Vlaanderen	9 397	11,8%

Bron: GIS-bedrijventerreinen, bewerking door IDEA Consult

Gemiddeld ruimtegebruik

De cijfers voor het gemiddeld ruimtegebruik per vestiging zijn relatief constant (zeker in vergelijking met de mate van niet-verweving en aandeel 'paarse vlekjes') voor de verschillende deelruimten met uitzondering van de Gentse economische ruimte en de Economische Ruimte Sint-Niklaas – Waaslandhaven, beiden niet toevallig de deelruimten met een havengebied. Het gemiddelde ruimtegebruik is in de Economische Ruimte Sint-Niklaas – Waaslandhaven met 12.430 m² per vestiging zelfs nog hoger dan het gemiddelde ruimtegebruik per vestiging in de Gentse economische ruimte (11.080 m²). Dat heeft te maken met de sterke aanwezigheid van de logistieke sector.

De resultaten van deze deelruimten trekken het provinciale gemiddelde zodanig omhoog dat alle andere deelruimten een gemiddeld ruimtegebruik hebben dat onder het provinciale gemiddelde ligt. Voor de overige

deelruimten, met uitzondering van de Economische ruimte Oudenaarde - Ronse, schommelt het gemiddeld ruimtegebruik tussen de 6.000m² en 7.000m². De Economische ruimte Oudenaarde - Ronse scoort met een gemiddeld ruimtegebruik van 8.716 m² weer hoger.

Aandeel 'paarse vlekjes' (versnippering)

Een bedrijventerrein wordt gezien als een paarse vlek wanneer het aantal aanwezige (en actieve) bedrijven minder dan 6 bedraagt of wanneer het terrein kleiner is dan 1 ha. Het belang van het aandeel paarse vlekjes zit hem in de assumptie gebruikt in het model dat vrijgekomen ruimte van paarse vlekjes relatief minder hergebruikt wordt dan op andere bedrijventerreinen. Een hoog aandeel paarse vlekjes zal de ruimtevraag m.a.w. omhoogduwen. Bovenstaande tabel geeft het aandeel paarse vlekjes weer per deelruimten.

Opnieuw zien we duidelijke verschillen tussen de deelruimten. In twee deelruimten ligt het aandeel paarse vlekjes zelfs boven 15% van de oppervlakte bedrijventerreinen. Het betreft hier de deelruimte Economische ruimte Dendersteden (20,8%) en de Oostelijke invloedzone van Gent (16,3%) waar het ruimteaanbod duidelijk sterk versnipperd is. Het omgekeerde geldt voor de Westelijke invloedzone van Gent (10,9%) en zeker de Gentse economische ruimte (6,2%). De Economische Ruimte Sint-Niklaas - Waaslandhaven en de Economische ruimte Oudenaarde - Ronse hebben beiden met 13% een eerder beperkte, maar toch bovengemiddelde waarde.

4.3.2 Verweving

Onderstaande tabel geeft de mate van niet-verweving van bedrijven in een gemengde leefomgeving weer. Gemiddeld is in de provincie 26,7% van de bedrijvigheid terug te vinden op een bedrijventerrein. De tabel toont duidelijke verschillen in de mate van niet-verweving tussen de verschillende deelruimten.

Tabel 46: Kenmerken van bedrijventerreinen per deelruimte, in provincie Oost-Vlaanderen

Deelruimte	Mate van niet-verweving
Gentse economische ruimte	23,4%
Westelijke invloedzone van Gent	29,2%
Oostelijke invloedzone van Gent	18,7%
Economische Ruimte Sint-Niklaas - Waaslandhaven	35,7%
Economische ruimte Oudenaarde - Ronse	24,7%
Economische ruimte Dendersteden	23,0%
Provincie Oost-Vlaanderen	26,5%

Bron: GIS-bedrijventerreinen, RSZ, bewerking door IDEA Consult

De Economische Ruimte Sint-Niklaas - Waaslandhaven kent duidelijk het hoogste percentage van niet-verweven bedrijven. In de huidige situatie is 35,7% van de ondernemingen er gevestigd op een bedrijventerrein. De aanwezigheid van de haven kan hier een verklarende factor zijn maar toch dienen we dan te wijzen op het grote verschil in mate van verweving met de Gentse economische ruimte die ook een grote havenzone omvat en waar de mate van niet-verweving 23,4% bedraagt. De haven is dus niet de enige verklarende factor voor de hoge mate van niet-verweving. Wellicht moeten we de reden hoofdzakelijk zoeken in de sterke aanwezigheid van logistieke bedrijven, die internationaal zijn georiënteerd (stuwend). Die zijn veel minder aanwezig in de Gentse haven.

De mate van niet-verweving ligt ook in de deelruimte Westelijke invloedzone van Gent (29,2%) boven het provinciale gemiddelde.

De Economische ruimte Dendersteden (23,0%), de Gentse economische ruimte (23,4%) en de Economische ruimte rond Oudenaarde - Ronse (24,7%) scoren net onder het provinciale gemiddelde. Vooral de Oostelijke invloedzone van Gent scoort op deze indicator laag met een percentage van 18,7% van de ondernemingen gevestigd op een bedrijventerrein.

Meer gedifferentieerd beeld op basis van de verwevingsindicator

Vervolgens passen we de verweefbaarheidsindicator (zoals beschreven in Deel 1/Hoofdstuk 4) toe en verdelen we de deelruimten op basis van de verweefbaarheidscore. Deze indicator gebruiken we voor de inschatting van de huidige stand van zaken op terreinen in Oost-Vlaanderen en de mogelijke evolutie richting meer verweefbaarheid.

We krijgen zo ook een bijkomende indicatie van het percentage van ondernemingen dat geacht wordt niet-verweefbaar te zijn en dus een locatie op een bedrijventerrein nodig heeft. De resultaten van deze vergelijking worden hieronder in Tabel 47 weergegeven. Er is een verschil tussen de Gentse economische ruimte waar ongeveer de helft van de vestigingen op een bedrijventerrein niet-verweefbaar geacht worden en de andere deelruimten in de provincie Oost-Vlaanderen waar het percentage niet-verweefbare vestigingen op bedrijventerreinen hoger ligt.

Deze cijfers tonen dat het streven naar meer verweving in de gemengde leefomgeving een belangrijke uitdaging is die (deels) verschillend is per deelruimte. In de Dendersteden ligt deze uitdaging met name bij de (ruimtevrage vanuit de) dienstensector, terwijl die in de Oostelijke invloedzone van Gent met name bij de (ruimtevrage vanuit de) bouwsector ligt.

Tabel 47: Inschatting verweefbaarheid op basis van verweefbaarheidsindicator: aantal en % vestigingen op bedrijventerreinen in Oost-Vlaanderen (huidige toestand)

Deelruimte	Verweefbare Vestigingen	Vestigingen 'verweefbaar onder voorwaarden'	Niet-verweefbare vestigingen
Gentse economische ruimte	401 / 12%	1 316 / 38%	1 711 / 50%
Westelijke invloedzone van Gent	84 / 10%	265 / 32%	474 / 58%
Oostelijke invloedzone van Gent	106 / 8%	468 / 33%	819 / 59%
Economische Ruimte Sint-Niklaas – Waaslandhaven	200 / 9%	676 / 31%	1 294 / 60%
Economische ruimte Oudenaarde – Ronse	55 / 8%	237 / 34%	412 / 58%
Economische ruimte Dendersteden	133 / 9%	528 / 35%	864 / 57%
Provincie Oost-Vlaanderen	977 / 10%	3 474 / 35%	5 550 / 55%

Bron: GIS-bedrijventerreinen, bewerking door Idea Consult. Een selectie bedrijventerreinen overlappen in een aantal regio's, met name een overlap tussen Lede & Sint-Lievens-Houtem (2 vestigingen), tussen Lierde en Brakel (2 vestigingen), Wichelen en Dendermonde (10 vestigingen), tussen Gent & Wetteren (74 vestigingen), overlapping tussen Beveren en Zwijndrecht (40 vestigingen) en met Zwijndrecht en Kruibeke (43 vestigingen).

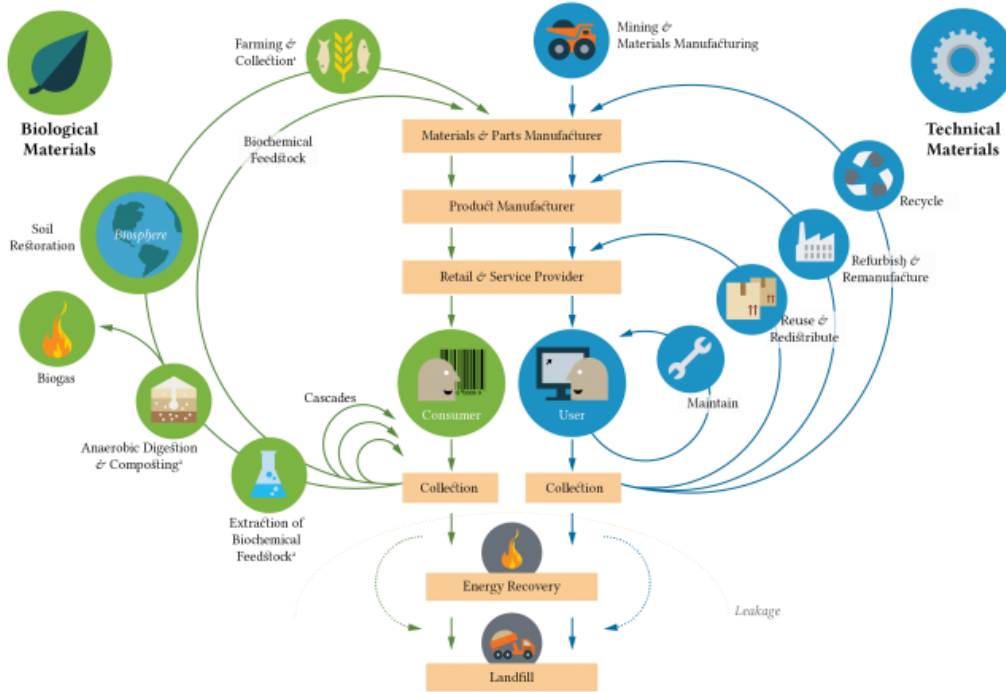
4.3.3 Initiatieven m.b.t. circulariteit en mobiliteit

Een transitie naar een circulaire economie brengt een andere ruimtevrage met zich mee

De transitie naar een circulaire economie brengt nieuwe innovatiekansen met zich mee, onder meer in het productontwerp, de maakindustrie, de dienstverlening en de deeleconomie, maar ook in de landbouw en voeding. Het is plausibel dat ruimtelijke eigenschappen die in het verleden irrelevant waren (of nog niet bestonden) meer en meer aan belang en relevantie winnen onder invloed van nieuwe circulaire productie en consumptiepatronen. Andere vestigingsfactoren zullen mogelijks minder belangrijk worden.



Figuur 12: Materiaalstromen in een circulaire economie



Bron: MCArthur Foundation

De ruimtevraag van circulaire bedrijven is wezenlijk anders dan die van reguliere bedrijven gezien de transitie naar nieuwe bedrijfsmodellen en het belang van onderlinge verbondenheid. Voor bedrijven in de circulaire economie zijn volgende vestigingscriteria van belang:

- ▶ Gezien de grote logistieke component van de circulaire economie (optimaliseren van materiaalstromen, retourstromen, het (her)gebruiken van afval) zijn goede verbindingen en een optimale bereikbaarheid van groot belang. De nabijheid van havens en overslagpunten is een voordeel voor efficiëntie van aan- en afvoer en om onnodige verkeerstromen te voorkomen. Investerings vinden bij voorkeur plaats op grootschalige productielocaties (ruime kavels) en zijn multimodaal ontsloten (bij voorkeur bij water). In dit kader kunnen watergebonden locaties een zinvol alternatief zijn. Daarnaast vestigen circulaire bedrijven zich het liefst dicht bij de locatie waar de eindproducten worden verkocht (nearsourcing).
- ▶ Tegelijk verwachten we de komende jaren in o.a. de industrie-, energie- en afvalsector ontwikkelingen die kleinschaliger zijn van karakter en zich gemakkelijk laten inpassen op bestaande KMO-zones. Sorteervooractiviteiten van onderdelen (*urban mining*, activiteiten kringwinkels, recyclageparken) vraagt niet in alle gevallen grote kavels, zeker als het gaat over elektronica. De inzamelpunten kunnen kleiner en meer verspreid gevestigd worden maar de daadwerkelijke verwerkingsinstallaties zullen eerder groter worden omdat meer fracties verwerkt worden én meer eindproducten gemaakt worden.
- ▶ Gezien het toenemend belang van samenwerking tussen bedrijven en de behoefte aan ketenoptimalisatie is fysieke nabijheid belangrijk. Een concentratie van bedrijven zorgt dat het uitwisselen van kennis gemakkelijker wordt door middel van face to face contact en het stimuleert samenwerking en innovatie. Om kringlopen tot stand te brengen of innovatie te kunnen realiseren zijn bovendien verschillende soorten bedrijven in de omgeving nodig. Voldoende dichtheid en massa van consumenten en bedrijven in de omgeving maakt de realisatie van circulaire stromen gemakkelijker. Een nabijheid van de afzetmarkt zorgt dat grondstoffen van de plek van consumptie snel terug de supply chain op kunnen stromen.
- ▶ Voor circulaire bedrijven speelt imago en een optimaal werkklimaat een rol. Een groene omgeving draagt bij tot een duurzaam karakter. Een werkklimaat met voldoende voorzieningen en levendigheid draagt bij aan een inspirerende creatieve werkomgeving en het samenbrengen van mensen om tot innovaties te komen.

- ▶ Energie zal in toenemende mate decentraal worden geproduceerd. Bedrijven zullen partner zijn of zelf in de lead gaan bij de opstart en uitbouw van energienetwerken of energiecoöperaties die investeren in smart grids. Lokale energienetwerken (bv. warmtenetten) vragen grootschalige investeringen, maar kunnen belangrijke voordelen opleveren in het bijzonder voor grote energiegebruikers.

De ruimtevraag van bedrijven actief in circulaire activiteiten zal in de toekomst dus andere eisen stellen aan de locatie, inrichting en samenstelling van bedrijventerreinen. De kwantitatieve berekening van de circulaire ruimtevraag zit echter niet mee in de scope van deze opdracht.

Aanzet tot een circulair ontwikkelingsperspectief

In opdracht van de provincie Oost-Vlaanderen werden in een studie³⁰ de bestaande bedrijventerreinen geanalyseerd op basis van ruimtelijke kenmerken. De studie ontwikkelde een tool om individuele bedrijventerreinen in de provincie Oost-Vlaanderen te analyseren. Daarnaast werden op basis van de ruimtelijke kenmerken ook types van bedrijventerreinen in functie van een circulaire samenleving uitgewerkt. Aan de hand van die types kunnen alle bedrijventerreinen gescoord worden en kunnen hun mogelijkheden binnen een circulaire samenleving in kaart gebracht worden. Elk bedrijventerrein kan op die manier gerangschikt worden van zeer beperkte potentie naar zeer hoge potentie voor een bepaald type. Een bedrijventerrein kan op meerdere types hoog scoren. De tool geeft geen perspectieven aan.

De uitgewerkte types binnen de tool ruimtelijke kenmerken bedrijventerreinen zijn een eerste aanzet. Op basis van de voorhanden zijnde ruimtelijke kenmerken binnen de tool kunnen ook nieuwe types uitgewerkt worden. Zo zou op basis van locatie-eisen per economische sector (weergegeven in de tabel 4.2.) kunnen gezocht worden naar de opbouw van een type. De ruimtelijke kenmerken die nu in de tool bedrijventerreinen zijn opgenomen, kunnen in functie van die locatie-eisen per sector bekeken worden en in een nieuw type opgenomen worden. Anderzijds kan vanuit de locatie-eisen die nu in de tabel staan onderzocht worden of de tool op vlak van ruimtelijke kenmerken met bijkomende data-lagen kan aangevuld worden.

³⁰ VITO (2020). Onderzoek naar de ruimtelijke kenmerken van de bedrijventerreinen in de provincie Oost-Vlaanderen, studie in opdracht van de dienst Ruimtelijke Planning (provincie Oost-Vlaanderen). Zie voor meer info over deze studie: <https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/ruimtelijke-planning/beleidsinstrumenten/maak-ruimte-voor-oost-vlaanderen-2050/onderzoeken.html>





DEEL 3

Sturingsinstrumenten voor verweving en verdichting





1 / Inleiding

De Vlaamse overheid wil dat we tegen 2040 geen open ruimte meer aansnijden (Beleidsplan Ruimte Vlaanderen). Ook in de conceptnota van het provinciale Beleidsplan Ruimte “Maak Ruimte voor Oost-Vlaanderen 2050” kiest men ervoor om de open ruimte niet zomaar verder aan te snijden.

Dat impliceert dat we de ruimtebehoefte voor bedrijvigheid niet langer zullen kunnen invullen door de creatie van bijkomende bedrijventerreinen. We zullen de komende jaren sterker moeten inzetten op verweving en verdichting, naast vanzelfsprekend ook initiatieven op vlak van circulariteit of mobiliteit. In dit hoofdstuk staan we stil bij de instrumenten die daarvoor kunnen worden ingezet.

Dit hoofdstuk maakt geen deel uit van de oorspronkelijke vraag van de provincie aan IDEA Consult, maar gelet op de beleidsrelevantie willen we er toch bij stilstaan. Dit hoofdstuk moet gelezen worden als een soort van epiloog en verdient zeker verdere verdieping de komende jaren.



2 / Vaststellingen en kansen

We schetsen hieronder een aantal bevindingen uit rapporten en gesprekken uit de eerste fase van de studie m.b.t. verwerving en verdichting.

2.1. Verweving

In de economie zijn een aantal tendensen vast te stellen met een impact op de mate van verweving van economische activiteiten:

- ▶ Technologische innovaties: Innovaties zoals luchtfilters, geluidsisolatie, ...) zorgen ervoor dat de hinder die bedrijven veroorzaken sterk beperkt kan worden. Zo zou 90% van de activiteiten uit de maakindustrie niet langer vervuilend zijn.
- ▶ Desindustrialisering: De evolutie naar een diensteneconomie zorgt ervoor dat de aard van de economische activiteiten wijzigt.
- ▶ Toenemende verkeersbewegingen: Bedrijven veroorzaken steeds meer verkeer.
- ▶ Prijsconcurrentie: Het prijsverschil tussen bedrijfs- en woonkavels zorgt ervoor dat bedrijven een locatie op bedrijventerrein verkiezen.
- ▶ Clusterdrang: Ondernemingen hebben er baat bij om in de buurt van andere bedrijven gehuisvest te zijn. Het zijn hierbij niet per se ondernemingen uit eenzelfde sector.

Dat verweving van economische activiteiten geen illusie is blijkt uit de cijfers van het 'Rapport indicatoren ruimtelijke rendement (2016) waarin gesteld wordt dat amper 39% van alle 1ha locaties met een residentiële functie een zuiver residentieel karakter heeft. Tegelijk zijn er indicaties dat de praktijk van verweving moeizaam verloopt. Uit de cijfers van de ruimtebehoefteraming voor Vlaanderen (2013) blijkt bijvoorbeeld dat het aandeel van de economie op bedrijventerreinen toeneemt in plaats van meer verweeft.

Deze tendens werd grotendeels bevestigd door de geïnterviewde personen tijdens de eerste fase van deze studie. Ondanks de voordelen die verweving van economische activiteiten met zich meebrengt (dynamischere woongebieden, optimalisaties woon-werkverkeer, ...) en de 'good practices', ziet men een daling van de verweving in de realiteit. Naast aard van de activiteit, is schaal volgens de stakeholders bepalend voor het al dan niet kunnen verweven van een onderneming. Eenmaal een onderneming een bepaalde kritische massa bereikt, is een verweven locatie niet meer voor de hand liggend. Maar vele starters en kleine ondernemingen kunnen wel perfect verweefbaar zijn. Vanuit dit opzicht zou gepleit kunnen worden om bijvoorbeeld **bedrijvencentra** te gaan verweven in woongebied.

De respondenten zijn zich ervan bewust dat vele ondernemingen op een bedrijventerrein perfect verweefbaar zouden zijn en sommigen pleiten dan ook voor een integratie van bedrijventerreinen in het stedelijke netwerk. Een manier om dit te bekomen zou kunnen zijn dat **bufferzones** anders worden ingevuld dan 'gewoon' groenzone. Er werden vraagtekens geplaatst bij de kwaliteit van vele van deze buffers en er werd geopperd om een deel van deze bufferzones anders in te vullen. Er werd gedacht aan de invulling van de buffer met stedelijke functies die de connectie maken tussen het stedelijke/residentiële weefsel en de economische activiteiten op een bedrijventerrein. Zo denkt men bijvoorbeeld aan atelierruimte, snackbars, broodjeszaken, 'overgangsbedrijven' zoals garages, benzinstations, ...

Aanvullend aan het anders invullen van de bufferzones rond economische activiteiten, kan men ook werken aan een **positieve interactie tussen bedrijven en omwonenden**. Zo is het doeltreffend gebleken om de omwonenden baat te laten hebben van de aanwezigheid van een bedrijf in de omgeving. Zo kunnen bedrijven na de werkuren en in het weekend hun parking openstellen aan omwonenden, kan men ruimten ter beschikking stellen voor de buurt, ... Dit creëert draagvlak en dus ook tolerantie in de omgeving.

Tot slot wezen de respondenten naar **geldende maatregelen en regelgevingen** die hinderlijk blijken te zijn voor het realiseren van verwevingsdoelstellingen in de praktijk (strengere milieuregelgeving voor verweven activiteiten, stedenbouwkundige voorwaarden bij vergunningverlening verhogen bouwcost, strikt parkeerbeleid, ...). De beleidsvisie en de genomen maatregelen zouden vanuit dit opzicht niet volledig op

elkaar afgestemd zijn en er werd een zekere risico-averse houding waargenomen bij zowel overheid als ondernemingen. De risico-aversheid van de overheid werd gekoppeld aan electorale belangen terwijl de ondernemingen kiezen voor de veilige piste van een bedrijventerrein in plaats van een locatie in woongebied. Het is aan het beleid om systemen uit te werken die verweving positief benaderen waarbij de beperkende maatregelen worden omgezet naar potentiële baten voor bedrijf en omgeving.

2.2. Verdichting

Over de evolutie van het ruimtegebruik zijn in de literatuur verschillende bronnen terug te vinden. Uiteraard zijn er grote verschillen tussen de verschillende sectoren. Zo wordt in Nederland verwacht dat het ruimteaandeel voor industriële activiteiten zal dalen en het ruimteaandeel voor logistieke diensten zal toenemen in de toekomst (De vraag naar Ruimte voor Economische Activiteit tot 2040 Nederland).

Ondanks de verschillen tussen de Nederlandse en de Vlaamse markt kunnen we toch aannemen dat deze trend zich ook zal manifesteren in (Oost-)Vlaanderen. Dit bleek al uit de resultaten van deze studie waaruit duidelijk blijkt dat de industriële activiteiten samen het grootste aanbod innemen. De grootste ruimtevraag voor de komende 20 jaar komt na correctie naar verweefbaarheid vanuit de logistieke sector. De cijfers uit de Nederlandse studie geven echter een sectorale tendens aan maar geven nog geen informatie over het ruimtegebruik per vestiging.

In de eveneens Nederlandse studie 'De Markt voor bedrijventerreinen' (Platform 31, 2015) wordt echter wel informatie gegeven over hoe bedrijven de ruimte gebruiken en hoe dit evolueert. Op verschillende tijdstippen werden bedrijven in de regio Rivierenland bevraagd om hun ruimtegebruik te analyseren. Er werd hierbij, gelijkaardig aan de oefening in het model, de vergelijking gemaakt tussen de hoeveelheid grond en de vloeroppervlakte die bedrijven gebruiken. Opvallend hierbij is dat een aanzienlijk aandeel van de respondenten aangeeft dat hun ruimtegebruik is gedaald.

Dit ruimtegebruik zegt echter nog niets over de intensiteit waarmee die ruimte wordt gebruikt. Ook dit werd in de studie mee opgenomen en hieruit bleek dat de bebouwingsintensiteit licht is toegenomen doorheen de tijd. Ook meten ze het aantal vierkante meters per werknemer. Hieruit blijkt dat het gemiddelde grondgebruik én de gemiddelde vloeroppervlakte per werknemer doorheen de tijd gedaald is.

Ook verschillende andere bronnen wijzen in de richting van een verminderde ruimtevraag op vestigingsniveau. De redenen hiervoor zijn onder andere:

- ▶ Stijgende grondprijzen;
- ▶ Stapelen van bouwlagen. Het wordt interessanter om bouwlagen te gaan stapelen;
- ▶ Verdienstelijking van de economie. Er is meer nood aan kantoren en kantoorachtigen. De ruimtevraag hiervan verschilt duidelijk van productie of logistiek;
- ▶ Groei van de huurmarkt. Waar ondernemingen die een terrein kopen rekening willen houden met uitbreidingsmogelijkheden op de site, is dit bij de huurmarkt veel minder het geval;
- ▶ Efficiënter inplannen van gebouwen. Door gebouwen efficiënter in te plannen op percelen gaat minder ruimte verloren.

Tijdens de interviews in de eerste fase van deze studie werd ook gewezen op de grote verscheidenheid in intensiteit van het ruimtegebruik in de provincie, afhankelijk van de locatie én van de sector. De bebouwingsgraad in de provincie zou variëren van 15% op sommige locaties in de haven van Gent tot 75% in sommige nieuwe bedrijventerreinen.

Net als bij de verweefbaarheid wezen de respondenten van de interviews naar **belemmerende maatregelen en regelgeving** met betrekking tot het ruimtegebruik per vestiging (o.a. de mate waarin restpercelen, voortuinzones of bufferzones kunnen worden geactiveerd, ruimte kan worden gedeeld, de flexibiliteit van bestaande voorschriften en de mate waarin de overheid hierop stuurt). Zo dienen de evoluties inzake het ruimtegebruik per vestiging steeds gekaderd te worden binnen de toegelaten afmetingen. Er staat dus met andere woorden een rem op de intensiteit waarmee ruimte gebruikt kan worden. Ondanks dat is er wel degelijk reeds een verbetering merkbaar bij de nieuwe ontwikkelingen vandaag de dag.

Een lager ruimtegebruik zou volgens hen ook bekomen kunnen worden door **faciliteiten te delen met andere bedrijven**. Zeker bij startende ondernemingen speelt dit een rol. Op die manier hoeven ze niet meteen zelf voor de nodige ruimte te zorgen en komen ze in contact met andere starters en bestaande bedrijven waardoor ze een netwerk kunnen opbouwen en leereffecten kunnen halen.



3 / Sturen op verweving en verdichting

Komen tot meer verweving en verdichting is een verhaal waar meerdere actoren een verantwoordelijkheid in hebben. We gaan hieronder in op de mogelijke rol van het provinciebestuur.

Laat ons beginnen met 'rol' meteen in het meervoud te zetten. We menen immers dat het provinciebestuur moet denken vanuit een meervoudige rol. Het overheidsinstrumentarium reikt verder dan reguleren en stimuleren (bestemmingsplannen, subsidies,...) en kent ook oriënterende en faciliterende instrumenten, die het best geïntegreerd ingezet worden. Samengevat zien we een combinatie van vier rollen: oriënteren, reguleren, faciliteren en stimuleren.

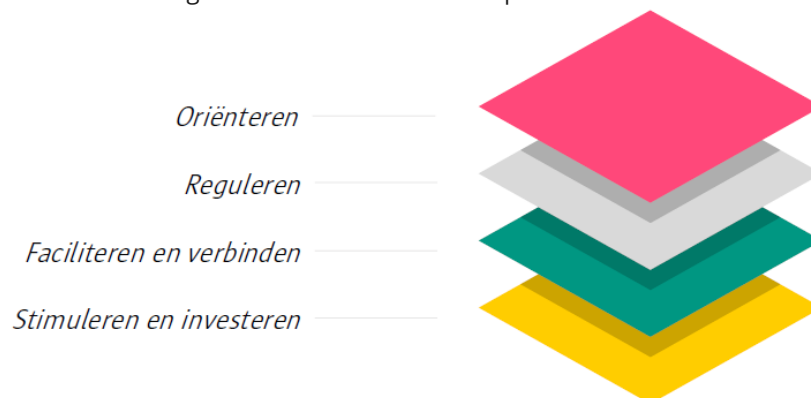
Om de ambities op vlak van verweving en verdichting te realiseren, pleiten we voor een **sterk oriënterend bestuur**, dat haar visie inzet als sturingsinstrument, en de beoogde effecten van kortbij opvolgt.

Het bestuur combineert deze oriënterende rol met drie meer uitvoeringsgerichte rollen:

- ▶ **Reguleren** (maar ook dereguleren), via een beperkte set van harde juridisch-planologische instrumenten;
- ▶ **Faciliteren en verbinden** via zachte instrumenten zoals overleg, netwerking en onderhandeling;
- ▶ **Stimuleren en investeren** via een eigen, geëngageerde inzet op het terrein.

We gaan in de volgende paragrafen dieper in op deze meervoudige rol en slimme mix. Deze voorstellen moeten gelezen worden als aanzetten die nog verdere uitwerking nodig hebben.

Figuur 13: vier rollen voor het provinciebestuur



3.1. Oriënteren: toekomstbeelden en uitgangspunten

Een wervende visie kan meer impact ressorteren dan men op het eerste gezicht vermoedt. Door het formuleren van 'een stip op de horizon' kan het provinciebestuur wel degelijk andere actoren prikkelen en aanzetten tot acties op vlak van verduurzaming en verweving.

Het toekomstbeeld dat de provincie vooropstelt, moet voldoende aansluiten op de praktijk en de realiteit in de markt, zodat ontwikkelaars het niet op voorhand als onrealistisch bestempelen en afhaken.

We hebben het hier over 'zacht' beleid op strategisch niveau, dat niet per definitie juridisch afdwingbaar is, maar wel via visies, masterplannen en intentieverklaringen een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling' tot stand helpt komen.

Het provinciebestuur of de lokale besturen in de provincie kunnen volgende instrumenten inzetten:

- ▶ Een beleidsmatig gewenste ontwikkeling formuleren m.b.t. ruimtelijk rendement.³¹
- ▶ Maximale verweving van bedrijvigheid en ruimte-efficiëntie op bedrijventerreinen als principes vastleggen in de strategische visie van het provinciale beleidsplan ruimte.
- ▶ Het opzetten van een monitor verdichting en verweving voor de Oost-Vlaamse bedrijvigheid i.s.m. de POM Oost-Vlaanderen. De monitor moet toelaten om de voortgang op deze domeinen op te volgen.
- ▶ Een traject opzetten 'bedrijventerrein van de toekomst', in samenwerking met terreinbeheerders en ontwikkelaars. Zo'n traject moet praktijkmensen sensibiliseren en inspireren richting de gewenste objectieven.

3.2. Faciliteren & verbinden: samenwerking als conditio sine qua non

Instrumenten met een faciliterende en verbindende rol vergroten het organiserend vermogen om te komen tot meer verweving en verdichting. In deze rol organiseert de overheid overleg en samenwerking.

Het provinciebestuur of de lokale besturen in de provincie kunnen volgende instrumenten inzetten:

- ▶ Matchen van woonontwikkelaars en ontwikkelaars economisch vastgoed, zodat in de kernen gemengde projecten tot stand komen i.p.v. monofunctionele woonprojecten. Op die manier krijgt verweving vorm.
- ▶ Versterkte dialoog en samenwerking op basis van een '**omgevingsconvenant**' rond ruimte voor bedrijvigheid, waarin lokale besturen, ontwikkelaars, streekintercommunales, etc. kunnen instappen.

Vanuit zo'n omgevingsconvenant bedrijvigheid kan een community tot stand komen waarbinnen op een actieve manier wordt nagedacht en samengewerkt aan de ambities van verweving, verdichting en verduurzaming van terreinen.

Dit initiatief is ook een vorm van ondersteuning van lokale besturen. Er kunnen regionaal ook andere snelheden worden ontwikkeld, naargelang bv. de samenwerking met streekintercommunales.

- ▶ Stimuleren van samenwerking op bedrijventerreinen: parkmanagement, samenwerking op vlak van multimodale voorzieningen, op vlak van energie, bedrijveninvesteringszone.
- ▶ Verweefcoaches ter beschikking stellen als brugfiguren, om onderhandeling tussen partijen te faciliteren. Verweefcoaching werd actief ondersteund door VLAIO.³²

3.3. Reguleren: voorwaarden in plaats van verboden

Regulerende instrumenten hebben een belangrijke en sterk structurerende rol op strategisch (plannen) en operationeel (vergunningen) niveau, maar zijn in veel gevallen weinig flexibel in te zetten. Het is dan belangrijk om bestaande reglementeringen en voorschriften kritisch te evalueren in het licht van nieuwe noden en ontwikkelingen. Het gaat om instrumenten zoals bv. de bestemmingsplannen, omgevingsvergunning, verordeningen, ontwikkelingsovereenkomsten, gebiedsconcessies, bouwvoorschriften.

Het provinciebestuur of de lokale besturen in de provincie kunnen volgende instrumenten inzetten:

- ▶ Opnemen van een verwevingsverplichting (of minstens streefcijfers verweefbare economie) in gebiedsontwikkelingen of beleidskaders of instrumenten in uitvoering van het beleidsplan Ruimte.
- ▶ Opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) waarin normen rond verdichting of verweving zijn opgenomen. Zo'n RUP kan in een eenvoudige vorm, voor één terrein, maar ook volgende formaten zijn mogelijk:
 - een thematisch RUP voor meerdere, of voor alle terreinen in de gemeente of de provincie;

³¹ Om een beleidsmatig gewenste ontwikkeling te kunnen aangrijpen om een vergunningsaanvraag te beoordelen, moet zij voldoende duidelijk zijn vastgelegd en openbaar gemaakt. Niet enkel aan de aanvrager, maar aan de ganse bevolking.

³² <https://vlaio.be/nl/andere-doelgroepen/oproep-verweefcoaching/wat-is-het-doel-van-verweefcoaching>.



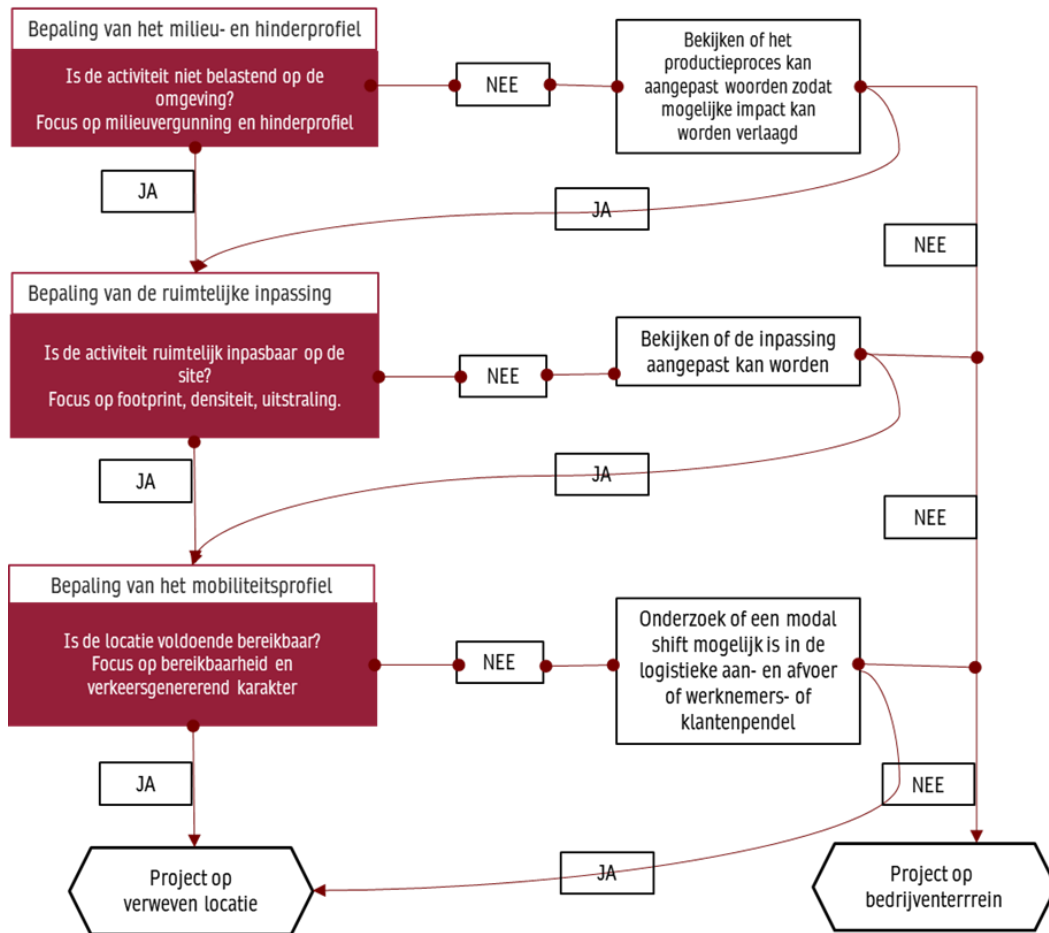
- een overdruk-RUP, waarin de bestemmingen ongemoeid worden gelaten en enkel bijhorende inrichtingsvoorschriften worden opgenomen. Omdat de bestemmingstoestand niet wordt aangetast moet er bij een overdruk-RUP geen planschade betaald worden.

De procedure van opmaak van een RUP, biedt ook de kans om de bevolking erbij te betrekken op een participatieve manier en zo draagvlak te creëren.

Merk op: via een RUP (of stedenbouwkundige verordening, zie verder), kan een overheid ook impact uitoefenen op het uitgiftebeleid van derden of randvoorwaarden stellen en ze als voorwaarde bij de vergunningsaanvragen afdwingen.

- ▶ Een stedenbouwkundige verordening met normen rond verdichting of verweving, die – net als in het geval van een RUP - afdwingbaar worden in de vergunningverlening. Merk op, dat in tegenstelling tot een RUP, een stedenbouwkundige verordening geen bestemmingsvoorschriften kan vaststellen of wijzigen.
- ▶ Verfijnen van het toegangs- en uitgiftebeleid voor bedrijventerreinen, zodat enkel niet-verweefbare bedrijventerreinen er terecht komen.
- ▶ Het promoten van de figuur van concessie voor bedrijfsgronden i.p.v. verkopen.
- ▶ Ruimte voor zelfregulatie en experiment via regelluwe zones/ 'green deals'. Onder zelfregulatie begrijpen we hier dat de norm/het doel vastligt, maar de betrokken partijen vrij zijn in de wijze van realisatie. Pilotprojecten kunnen hierin een eerste stap zijn.
- ▶ In dit kader denken we ook aan de introductie van bedrijveninvesteringszones (BIZ) waarbij een (deel van de) gemeentelijke belastingen terug op bedrijventerrein wordt geïnvesteerd (energetische renovaties, gezamenlijke parking...). Die lasten kunnen evt. via coöperatief parkmanagement zelf door bedrijven geïnd en geïnvesteerd worden (zoals bij de Nederlandse BIZ het geval is). We zijn er ons van bewust dat voor veel lokale besturen deze belastingen noodzakelijk zijn in functie van het lokale beleid (denk aan de opcentiemen op de onroerende voorheffing die een belangrijk aandeel vormen van de inkomsten). Een dergelijke aanpak dient dan ook te kaderen in een evaluatie en herijking van het lokale fiscale beleid, waarbij gestreefd wordt naar een globaal evenwicht tussen lasten en incentives. Hieromtrent kan een haalbaarheidsonderzoek worden opgestart.
- ▶ Aanreiken en promoten van een bovenlokaal toetsings- en afwegingskader voor locatiebeslissingen (verwevingspotentieel, impact op mobiliteit, risico op hinder...). Hierbij maken we gebruik van digitale instrumenten zoals de OptimalisatieTool van VITO. Hieronder presenteren we bij wijze van voorbeeld een vereenvoudigde voorstelling van een dergelijk afwegingskader.





3.4. Stimuleren & investeren

In deze rol stimuleert de overheid initiatieven door kosten- en/of risicoverlagende instrumenten in te zetten. De overheid kan zelf ook een leidende rol spelen als aanjager of investeerder.

Denk hierbij aan voorbeelden zoals subsidies en premies, financiële constructies zoals een BIZ, PPS of een rollend fonds, verwerving en onteigening van gronden, investeringen in voorzieningen en infrastructuur, beheer van publieke ruimte of vastgoed (vb. bedrijventerrein).

Het provinciebestuur of de lokale besturen in de provincie kunnen volgende instrumenten inzetten:

- ▶ Een kanskaart opstellen waarin quick wins of bijzondere opportuniteiten worden aangeduid voor verweving of verdichting. Deze kanskaart kan mee de basis vormen voor pilootprojecten (zie hieronder).
- ▶ Opstellen van een gemeenschappelijk lastenbesluit, waarbij inefficiënt ruimtegebruik fiscaal wordt afgestraft en hoger wordt belast.
- ▶ Regorganisatie van bedrijvenszones uit kracht van wet of - bij voorkeur - vrijwillig. Bij zo'n reorganisatie zoekt een projectregisseur (gemeente, POM, intercommunale,...) naar potenties om op een bedrijventerrein te komen tot meer efficiëntie door een herlocalisatie van bedrijven. Een reorganisatie uit kracht van wet kan via het instrument 'herverkaveling uit kracht van wet', al dan niet met planologische ruil. Vrijwillige samenwerking van de overheid met de aanwezige bedrijven geniet echter de voorkeur. Bij een vrijwillige samenwerking is de potentie groter om vertrouwen op te bouwen en dus ook het draagvlak bij verschillende eigenaars en bedrijven te verhogen. In beide gevallen is het aan de projectregisseur om er op toe te zien dat de mogelijke minwaardes steeds worden gecompenseerd door de gecreëerde pluswaardes.

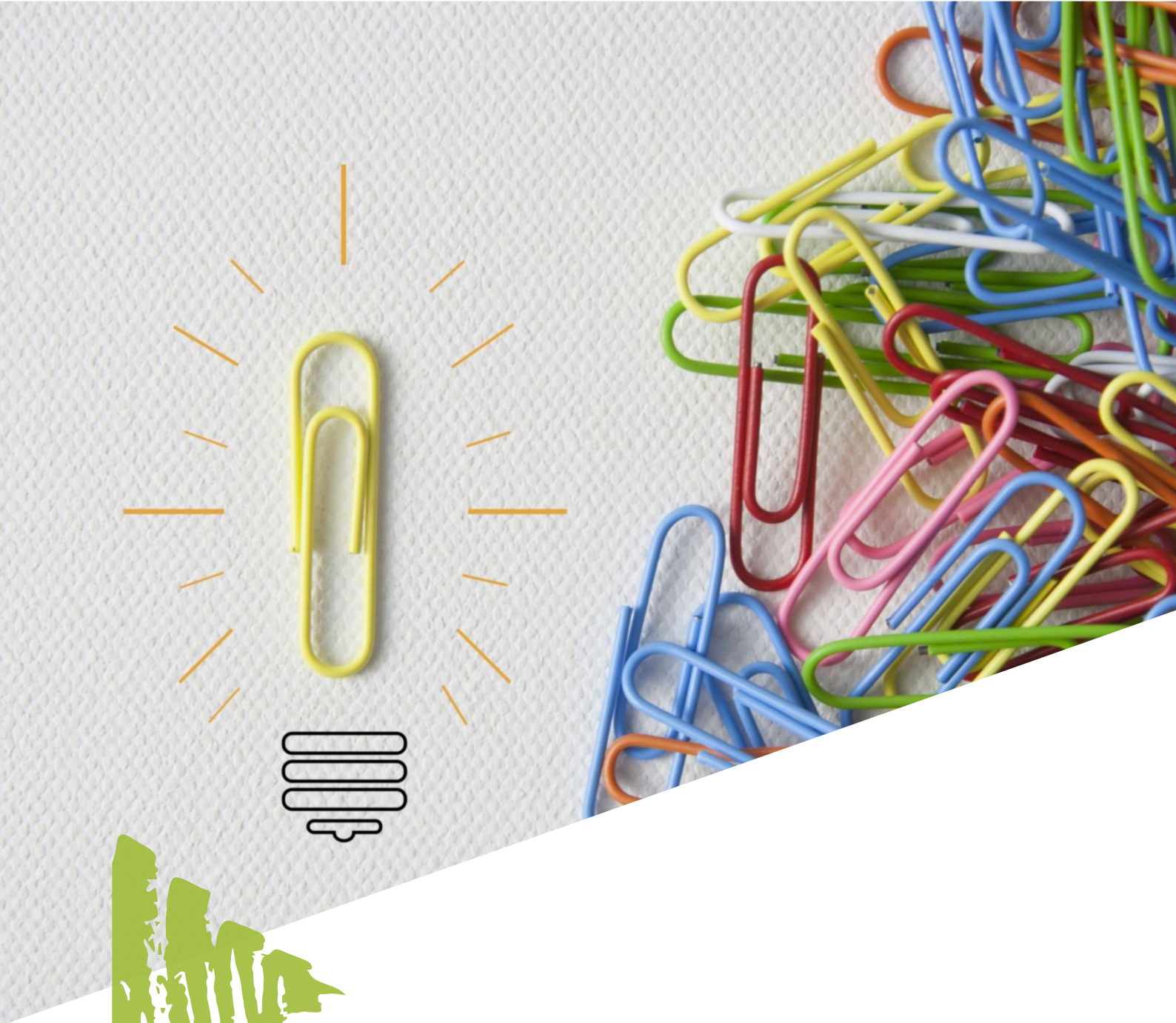


De grondregie die de overheid hier op zich neemt heeft als doel gronden van derden te mobiliseren in functie van andere derden, aangezien men zelf niet over een grondpositie beschikt. De overheid kan hier sturend optreden door samenwerkingsafspraken en grondruil tussen derden te faciliteren.

- ▶ Pilotprojecten initiëren rond verdichting en verduurzaming
- ▶ Pilotfondsen voor verwevings- en verdichtingsprojecten, gekoppeld aan de andere ambities op vlak van circulariteit en mobiliteit: energetische renovaties, aanleg van groen-blauwe buffers en glasvezel/5G, installatie van laadpalen voor e-mobiliteit, fietsinfrastructuur.

Zo'n fonds kan gevormd worden door het koppelen van bestaande middelen, aan bijkomende middelen die worden aangetrokken via EFRO, Interreg, etc.





BIJLAGEN



B.1 / Koppeling sectorindeling en NACE-codes



Nace 2	Omschrijving	Bedrijfstak
01	Teelt van gewassen, veeteelt, jacht en diensten in verband met deze activiteiten	01) Landbouw
02	Bosbouw en de exploitatie van bossen	01) Landbouw
03	Visserij en aquacultuur	01) Landbouw
05	Winning van steenkool en bruinkool	03a) Intermed goederen
07	Winning van metaalertsen	03a) Intermed goederen
08	Overige winning van delfstoffen	03a) Intermed goederen
09	Ondersteunende activiteiten in verband met de mijnbouw	03a) Intermed goederen
10	Vervaardiging van voedingsmiddelen	03c) verbruiksgoederen
11	Vervaardiging van dranken	03c) verbruiksgoederen
12	Vervaardiging van tabaksproducten	03c) verbruiksgoederen
13	Vervaardiging van textiel	03c) verbruiksgoederen
14	Vervaardiging van kleding	03c) verbruiksgoederen
15	Vervaardiging van leer en van producten van leer	03c) verbruiksgoederen
16	Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout en van kurk, exclusief meubelen; vervaardiging van artikelen van riet en van vlechtwerk	03c) verbruiksgoederen
17	Vervaardiging van papier en papierwaren	03c) verbruiksgoederen
18	Drukkerijen, reproductie van opgenomen media	03c) verbruiksgoederen
19	Vervaardiging van cokes en van geraffineerde aardolieproducten	02) Energie
20	Vervaardiging van chemische producten	03a) Intermed goederen
21	Vervaardiging van farmaceutische grondstoffen en producten	03a) Intermed goederen
22	Vervaardiging van producten van rubber of kunststof	03a) Intermed goederen
23	Vervaardiging van andere niet-metaalhoudende minerale producten	03a) Intermed goederen
24	Vervaardiging van metalen in primaire vorm	03a) Intermed goederen
25	Vervaardiging van producten van metaal, exclusief machines en apparaten	03a) Intermed goederen
26	Vervaardiging van informaticaproducten en van elektronische en optische producten	03b) uitrustingsgoederen
27	Vervaardiging van elektrische apparatuur	03b) uitrustingsgoederen
28	Vervaardiging van machines, apparaten en werktuigen, n.e.g.	03b) uitrustingsgoederen
29	Vervaardiging en assemblage van motorvoertuigen, aanhangwagens en opleggers	03b) uitrustingsgoederen
30	Vervaardiging van andere transportmiddelen	03b) uitrustingsgoederen
31	Vervaardiging van meubelen	03c) verbruiksgoederen
32	Overige industrie	03c) verbruiksgoederen
33	Reparatie en installatie van machines en apparaten	03c) verbruiksgoederen
35	Productie en distributie van elektriciteit, gas, stoom en gekoelde lucht	02) Energie
36	Winning, behandeling en distributie van water	02) Energie
37	Afvalwaterafvoer	02) Energie
38	Inzameling, verwerking en verwijdering van afval; terugwinning	02) Energie
39	Sanering en ander afvalbeheer	02) Energie
41	Bouw van gebouwen; ontwikkeling van bouwprojecten	04) Bouw



Nace 2	Omschrijving	Bedrijfstak
42	Weg- en waterbouw	04) Bouw
43	Gespecialiseerde bouwwerkzaamheden	04) Bouw
45	Groot- en detailhandel in en onderhoud en reparatie van motorvoertuigen en motorfietsen	05b) handel en horeca
46	Groothandel en handelsbemiddeling, met uitzondering van de handel in motorvoertuigen en motorfietsen	05b) handel en horeca
47	Detailhandel, met uitzondering van de handel in auto's en motorfietsen	05b) handel en horeca
49	Vervoer te land en vervoer via pijpleidingen	05a) Vervoer en communicatie
50	Vervoer over water	05a) Vervoer en communicatie
51	Luchtvaart	05a) Vervoer en communicatie
52	Opslag en vervoerondersteunende activiteiten	05a) Vervoer en communicatie
53	Posterijen en koeriers	05a) Vervoer en communicatie
55	Verschaffen van accommodatie	05b) handel en horeca
56	Eet- en drinkgelegenheden	05b) handel en horeca
58	Uitgeverijen	05e) overige marktdiensten
59	Productie van films en video- en televisieprogramma's, maken van geluidsopnamen en uitgeverijen van muziekopnamen	05e) overige marktdiensten
60	Programmeren en uitzenden van radio- en televisieprogramma's	05e) overige marktdiensten
61	Telecommunicatie	05a) Vervoer en communicatie
62	Ontwerpen en programmeren van computerprogramma's, computerconsultancy-activiteiten en aanverwante activiteiten	05e) overige marktdiensten
63	Dienstverlenende activiteiten op het gebied van informatie	05e) overige marktdiensten
64	Financiële dienstverlening, exclusief verzekeringen en pensioenfondsen	05c) krediet en verzekeringen
65	Verzekeringen, herverzekeringen en pensioenfondsen, exclusief verplichte sociale verzekeringen	05c) krediet en verzekeringen
66	Ondersteunende activiteiten voor verzekeringen en pensioenfondsen	05c) krediet en verzekeringen
68	Exploitatie van en handel in onroerend goed	05e) overige marktdiensten
69	Rechtskundige en boekhoudkundige dienstverlening	05e) overige marktdiensten
70	Activiteiten van hoofdkantoren; adviesbureaus op het gebied van bedrijfsbeheer	05e) overige marktdiensten
71	Architecten en ingenieurs; technische testen en toetsen	05e) overige marktdiensten
72	Speur- en ontwikkelingswerk op wetenschappelijk gebied	05e) overige marktdiensten
73	Reclamewezen en marktonderzoek	05e) overige marktdiensten
74	Overige gespecialiseerde wetenschappelijke en technische activiteiten	05e) overige marktdiensten
75	Veterinaire diensten	05e) overige marktdiensten
77	Verhuur en lease	05e) overige marktdiensten
78	Terbeschikkingstelling van personeel	05e) overige marktdiensten
79	Reisbureaus, reisorganisatoren, reserveringsbureaus en aanverwante activiteiten	05e) overige marktdiensten
80	Beveiligings- en opsporingsdiensten	05e) overige marktdiensten
81	Diensten in verband met gebouwen; landschapsverzorging	05e) overige marktdiensten
82	Administratieve en ondersteunende activiteiten ten behoeve van kantoren en overige zakelijke activiteiten	05e) overige marktdiensten
84	Openbaar bestuur en defensie; verplichte sociale verzekeringen	06a) overheid en onderwijs



Nace 2	Omschrijving	Bedrijfstak
85	Onderwijs	06a) overheid en onderwijs
86	Menselijke gezondheidszorg	05d) zorg
87	Maatschappelijke dienstverlening met huisvesting	05d) zorg
88	Maatschappelijke dienstverlening zonder huisvesting	05d) zorg
90	Creatieve activiteiten, kunst en amusement	05e) overige marktdiensten
91	Bibliotheken, archieven, musea en overige culturele activiteiten	05e) overige marktdiensten
92	Loterijen en kansspelen	05e) overige marktdiensten
93	Sport, ontspanning en recreatie	05e) overige marktdiensten
94	Verenigingen	05e) overige marktdiensten
95	Reparatie van computers en consumentenartikelen	05e) overige marktdiensten
96	Overige persoonlijke diensten	05e) overige marktdiensten
97	Huishoudens als werkgever van huishoudelijk personeel	06b) huishoudelijke diensten
98	Niet-gedifferentieerde productie van goederen en diensten door particuliere huishoudens voor eigen gebruik	06b) huishoudelijke diensten
99	Extraterritoriale organisaties en lichamen	06b) huishoudelijke diensten

