



STAD OUDENAARDE

DECEMBER 2018

RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STUDIE



DOSSIERSAMENSTELLING

Ruimtelijk-economische studie

VERSIE

19/12/2018

OPDRACHTGEVER

Stad Oudenaarde

Contactpersoon: Maaïke Bockstal

Tussenmuren 17

9700 OUDENAARDE

Tel: 055/33 51 49

maaïke.bockstal@oudenaarde.be

OPDRACHTHOUDER

SOLVA

Projectteam: Ewout Depauw, Alexander De Wit,

Yiqiao Wang

Gentsesteenweg 1B

9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

Tel: 053/73 74 23

yiqiao.wang@so-lva.be

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	ALGEMEEN	1
1.2	OPBOUW	1
2	ANALYSE VAN HET AANBOD	2
2.1	INLEIDING	2
2.2	METHODIEK	2
2.3	RESULTATEN.....	3
2.4	EFFECTIEF AANBOD	27
2.5	CONCLUSIE ANALYSE VAN HET AANBOD	31
3	VRAAGZIJDE.....	32
3.1	DEMOGRAFISCHE PROJECTIE	33
3.2	ECONOMISCHE PROJECTIES	34
3.3	TWEREKSTELLINGSPROJECTIE OP BEDRIJVENTERREINEN TOT 2030	37
3.4	TERREINQUOTIËNTEN	37
3.5	BEREKENING RUIMTEBEHOEFTE	38
3.6	CONCLUSIE VRAAGZIJDE.....	40
4	CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD.....	41
▼	BIJLAGEN	42

LIJST VAN TABELLEN

Tabel 1	Bestaande bedrijventerreinen Oudenaarde	4
Tabel 2	Bedrijventerreinen opgedeeld volgens gebruikspcelen, aanbod per bedrijventerrein	6
Tabel 3	Gebruikspcelen in functie van bedrijvigheid, aanbod per bedrijventerrein	10
Tabel 4	Eigendomsbeperking, aanbod per bedrijventerrein	11
Tabel 5	Eigendomsbeperking gefilterd, aanbod per bedrijventerrein	14
Tabel 6	Gebruik, aanbod per bedrijventerrein	17
Tabel 7	Gebruik gefilterd, aanbod per bedrijventerrein	20
Tabel 8	Plannen van aanleg gefilterd, aanbod per bedrijventerrein	25
Tabel 9	Effectief aanbod per gebruikspcel en gebruik	27
Tabel 11	Gecorrigeerd effectief aanbod per bedrijventerrein	27
Tabel 12	Effectief aanbod per bedrijventerreinen	29
Tabel 13	Terreinquotiënten voor bepaalde types bedrijvigheid	37
Tabel 14	Behoeftematrix voor ruimte op bedrijventerreinen in Oudenaarde	38
Tabel 15	Behoeftematrix voor ruimte op bedrijventerreinen in Oudenaarde	38

1 INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

De ruimtelijk-economische studie onderzoekt de toekomstige vraag naar bijkomende ruimte voor bedrijvigheid op bedrijventerreinen in Oudenaarde. De focus ligt op regionale bedrijvigheid. Er worden twee tijdshorizonten genomen, namelijk 2025 en 2030. In termen van ontwikkeling van bedrijventerreinen is dit het ‘morgen’ en ‘overmorgen’. Om een inschatting te maken van de toekomstige vraag aan bijkomende ruimte wordt gebruik gemaakt van demografische en economische projecties. Daartegenover staat een cartografische inventaris en analyse van het huidig aanbod aan ruimte voor bedrijvigheid. Een confrontatie tussen vraag en aanbod geeft inzicht in de noden en mogelijkheden die de stad Oudenaarde heeft op vlak van bedrijvigheid.

1.2 OPBOUW

De studie behandelt eerst de analyse van het aanbod aan ruimte voor bedrijvigheid in Oudenaarde. Op basis van datasets van het Agentschap Innoveren en Ondernemen wordt een cartografische inventaris gemaakt van het bestaande aanbod aan bedrijvigheid. Via verschillende selecties wordt op basis daarvan een inschatting gemaakt van het realistisch resterend aanbod vandaag in Oudenaarde. Hoofdstuk 3 volgt daarop met de vraagzijde: hoeveel bijkomende ruimte voor bedrijvigheid is er nodig in 2025 en 2030? Het laatste hoofdstuk vormt de confrontatie tussen vraag en aanbod.

2 ANALYSE VAN HET AANBOD

2.1 INLEIDING

Dit hoofdstuk heeft als doel het aanbod aan bestaande regionale bedrijvigheid in Oudenaarde in kaart te brengen. Het aanbod omvat de bedrijventerreinen die planologisch bestemd zijn voor bedrijfseconomische activiteiten. Binnen het aanbod kan er een onderscheid gemaakt worden tussen bouwrijp en niet-bouwrijp aanbod en leegstand.

In het eerste onderdeel van dit hoofdstuk wordt ingegaan op de gebruikte methodiek. Vervolgens zal in het tweede onderdeel overgegaan worden tot een bespreking van de resultaten.

2.2 METHODIEK

Voor de ruimtelijk-economische studie van Oudenaarde wordt gebruik gemaakt van de gegevens van het Agentschap Innoveren en Ondernemen. De datasets 'Bedrijventerreinen' en 'Gebruikspercelen', toestand op 28 februari 2018, vormen de basis van deze ruimtelijk-economische studie. De 'Bedrijventerreinen' en 'Gebruikspercelen' zijn door het Agentschap Innoveren en Ondernemen als volgt opgevat:

Bedrijventerreinen: bestemde terreinen zoals deze in werkelijkheid bestaan. een object uit dit onderdeel omvat alle gebruikspcelen die binnen Een juridisch plan met economische bestemming vallen, eventueel aangevuld met aangrenzende gebruikspcelen die een economisch gebruik hebben.

Gebruikspercelen: overzicht van de gebruikspcelen waarvoor o.a. de bebouwing, functie, gebruik en beschikbaarheid worden verzameld. Met gebruikspcelen wordt bedoeld de visueel

waarneembare (al dan niet bebouwde) kavel, die uit een deel of meerdere kadastrale percelen kan bestaan.

De gegevens van de bedrijventerreinen en gebruikspcelen vormen de basis en het vertrekpunt in de toegepaste methodiek om te komen tot het aanbod aan bedrijventerreinen van Oudenaarde. De methodiek bestaat er in gebruik te maken van een sequentie van eliminerende selectiecriteria om te komen tot het effectieve aanbod dat vandaag ingevuld zou kunnen worden.

Ten eerste wordt een overzicht van de bedrijventerreinen van Oudenaarde gemaakt. Vervolgens wordt voor elk bedrijventerrein de gebruikspcelen in kaart gebracht. Om de gegevens van de gebruikspcelen eenvoudiger te verwerken wordt de categorisering van de gebruikspcelen van het Agentschap Innoveren en Ondernemen gehergroepeerd (zie 2.3.2 Gebruikspercelen).

Een **eerste selectie criterium** bestaat uit het filteren van de gebruikspcelen in functie van bedrijvigheid. De gebruikspcelen waar bedrijvigheid mogelijk is of mogelijk gemaakt kan worden, meer bepaald waar de vestiging van bedrijven mogelijk zijn, worden behouden. Het gaat om de gebruikspcelen agrarische functie, bos, braakliggende grond, economische functie en gemengde functies.

Een **tweede selectie criterium** betreft de eigendomsbeperking. Om diverse redenen kunnen publieke of private eigenaars afzien van een ontwikkeling of vermarkting van hun industriegronden. Andere eigenaars kunnen hun gronden als strategische uitbreidingsreserves beschouwen en op die manier een ontwikkeling bevriezen. Andere beperkingen die in dit verband gelden

kunnen te maken hebben met onverdeeldheden, allerlei juridische rechtsvormen zoals voorkooprecht, opstal, enzovoort. Om deze redenen worden gebruikspcelen met een eigendomsbeperking, dit zijn percelen die bevroren zijn door de overheid of eigenaar of uitbreidingsreserves van bedrijven, niet weerhouden als effectief aanbod. Deze percelen zijn op korte termijn niet beschikbaar.

Een **derde selectie criterium** is het gebruik. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen gebruikspcelen die deels in gebruik zijn en die niet in gebruik zijn. Laatstgenoemde kunnen nog onderverdeeld worden in gebruikspcelen die braakliggend zijn of gebruikspcelen die leegstaan. De gebruikspcelen met leegstand worden met gegevens van het leegstandsregister van handelspanden en bedrijfsruimten van de stad Oudenaarde afgetoetst. Alle overige gebruikspcelen kunnen beschouwd worden als volledig in gebruik. Aangezien deze gebruikspcelen al volledig in gebruik zijn, kunnen zij uit het effectieve aanbod verwijderd worden. Er wordt hierop een uitzondering gemaakt: de gebruikspcelen met agrarische functie en bos worden behouden. Ondanks het reeds volledig in gebruik genomen van deze gebruikspcelen in functie van landbouw en bos, bestaat er nog steeds de ruimtelijke mogelijkheid om er bedrijfsvestigingen te ontwikkelen.

Gebouwen die op het leegstandsregister van de stad Oudenaarde staan en nog niet door het Agentschap Ondernemen en innoveren als volgt werden aangeduid, worden meegerekend als aanbod.

Het aanbod aan bedrijventerreinen volgens het Agentschap Innoveren en Ondernemen omvat alle gebieden met economische bestemming op basis van de geldende digitale referentiebestanden zoals het gewestplan, bijzondere en algemene plannen van aanleg (BPA en APA) en ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP). Daarnaast werden deze zones uitgebreid met de werkelijke contouren van gebruikspcelen die in één blok aansluiten aan het terrein en dus deel uitmaken van de bedrijventone zoals in werkelijkheid gekend. Om het effectieve **planologische aanbod** in kaart te brengen worden daarom de gebruikspcelen die geen economische bestemming

hebben op de plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen niet weerhouden als effectief aanbod.

Omdat het aanbod aan bedrijventerreinen volgens het Agentschap Innoveren en Ondernemen alle gebieden met economische bestemming op basis van de geldende digitale referentiebestanden zoals het gewestplan, bijzondere plannen van aanleg (BPA) en ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) omvat, uitgebreid met de werkelijke contouren van gebruikspcelen die in één blok aansluiten aan het terrein en dus deel uitmaken van de bedrijventone zoals in werkelijkheid gekend, wordt tot slot een screening gedaan op gebruikspcelen die geen regionaal economische bestemming hebben op de plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen. Hieronder worden onder meer de detailhandel en kleine bedrijven verstaan met een te beperkte oppervlakte om in kader van regionale bedrijvigheid in te vullen. Ze worden daarom uit het aanbod geschrapt.

2.3 RESULTATEN

2.3.1 BEDRIJVENTERREINEN

► KAART BEDRIJVENTERREINEN (ZIE BIJLAGEN)

In Tabel 1 zijn de door het Agentschap Innoveren en Ondernemen geïntariseerde bedrijventerreinen voor Oudenaarde opgenomen. De totale oppervlakte van al deze bedrijventerreinen bedraagt **365,4 ha**. De grootste vijf (regionale) bedrijventerreinen zijn Bruwaan – Ring II (136,2 ha), Meersbloem (63 ha), Coupure (30,6 ha), Galgestraat (27,7 ha) en Lindestraat (24,2 ha).

Tabel 1 Bestaande bedrijventerreinen Oudenaarde

NR	BEDRIJVENTERREIN	OPP. (M ²)
Kleinstedelijk gebied		
1	1/1 Maagdendale	20 077
2	Aalststraat	24 833
3	Bevere-centrum 1/7	8534
4	Bevere-centrum 2/7	1523
5	Bevere-centrum 3/7	33 212
6	Bevere-centrum 4/7	11 137
7	Bruwaan - Ring II	1 361 916
8	Bruwaan Noord	112 305
9	Coupure	305 567
10	Dijkbos	52 989
11	Edelare-Egypte	19 953
12	Eine Stationplein 2/1 1/7	8179
13	Eine Stationplein 2/1 2/7	9681
14	Eine Stationplein 2/1 3/7	43 848
15	Eine Stationplein 2/1 4/7	11 972
16	Eine Stationplein 2/1 5/7	25 794
17	Eine Stationplein 2/1 6/7	2453
18	Eine Stationplein 2/1 7/7	1537
19	Ename Centrum	15 587
20	Galgestraat	276 785
21	Gerechtshof	9530
23	Hoge Bunders	63 179
24	Lindestraat	242 291
25	Meersbloem	630 383
26	Meerspoort zuid	1545

NR	BEDRIJVENTERREIN	OPP. (M ²)
27	Nieuwe Eindries 2/2	16 506
28	nr. 7 /1 Centrum 1/2	1671
29	Diependaele (nr. 7/1 Centrum 2/2)	7724
30	nr.1/5 Eindries wijzigingsplan	11 475
32	Vande Moortel	133 130
33	Zonevr. bedr. - deelRUP Belgopack	9833
Buitengebied		
22	Hauwaert - Varent	145 824
31	Stropstraat	16 180
34	Zonevr. bedr. - deelRUP Firma J. Baeke	9601
35	Zonevr. bedr. - deelRUP Garage Beerlandt	3142
36	Zonevr. bedr. - deelRUP Vanderhaegen-Eeckhaut	4444
TOTAAL		3 654 342 = 365,4 ha

Bron: Agentschap Innoveren en Ondernemen, 2018

2.3.2 GEBRUIKSPERCELEN

▀ KAART GEBRUIKSPERCELEN (ZIE BIJLAGEN)

De verschillende bedrijventerreinen worden verder opgedeeld in gebruikspcelen. De uitgebreide lijst aan categorieën van het Agentschap Innoveren en Ondernemen wordt gehergroepeerd tot volgende 16 categorieën:

- ▀ Agrarische functie;
- ▀ berm/groenbuffer;
- ▀ bos;
- ▀ braakliggende grond;
- ▀ economische functie;
- ▀ gemeenschapsvoorziening/openbaar nut;
- ▀ gemengde functies;
- ▀ kleine constructies van gemeenschappelijk belang;
- ▀ niet gekend;
- ▀ openbare overslaginfrastructuur;
- ▀ openbare reservatiestrook;
- ▀ parking;
- ▀ spoortracé;
- ▀ verharde weg;
- ▀ waterweg;
- ▀ woonfunctie.

Tabel 2 geeft een overzicht van de bestaande bedrijventerreinen volgens het gebruik van de ruimte.¹ Het grootste gedeelte (73%) van de gebruikspcelen heeft een economische functie (266,5 ha). Andere functies die een groot deel van de ruimte innemen zijn verharde weg (28,6 ha), braakliggende grond (22 ha) en agrarische functie (20,6 ha). 11,5 ha van de

¹ Er dient opgemerkt dat het eindtotaal (365,3 ha) van de oppervlakte aan gebruikspcelen ± 0,1 ha lager ligt dan de totaaloppervlakte van de bedrijventerreinen (365,4 ha). Beide datasets zijn afkomstig van het Agentschap

bedrijventerreinen betreft gebruikspcelen met een woonfunctie en 4,5 ha van de bedrijventerreinen zijn voor de inrichting van bermen en groenbuffers gebruikt.

Innoveren en Ondernemen. Deze afwijking kan wellicht toegeschreven worden aan de nauwkeurigheid van het inkleuren van de gebruikspcelen.

Tabel 2 Bedrijventerreinen opgedeeld volgens gebruikspcelen, aanbod per bedrijventerrein

NR	BEDRIJ- VENTER- REIN	GEBRUIKSPERCEEL														Totaal (m ²)		
		Agrarische functie	Berm / groenbuffer	Bos	Braakliggende grond	Economische functie	Gemeenschapsvoorzie- ning / openbaar nut	Gemengde functies	Kleine constructies van gemeenschappelijk be- lang	Niet gekend	Openbare overslagin- frustructuur	Openbare reservatie- strook	Parking	Spoortracé	Verharde weg		Waterweg	Woonfunctie
1	1/1 Maag- dendale					20 000											92	20 092
2	Aalststraat				3943	19 029									1169			24 141
3	Bevere- centrum 1/7					8534												8534
4	Bevere- centrum 2/7					1009											514	1523
5	Bevere- centrum 3/7		70			28 988					351	9573		2325		1246	42 553	
6	Bevere- centrum 4/7					1795												1795
7	Bruwaan - Ring II	19 124		5708	22 148	1 112 028	14 148	4037	2962			3462		155 209	242	22 848	136 917	
8	Bruwaan Noord	112 305															112 305	
9	Coupure		25 120		32 205	226 940								15 973	5328		305 567	
10	Dijkbos	5378				41 359			12					4242		1999	52 989	
11	Edelare- Egypte				1580	16 207										2165	19 953	
12	Eine Sta- tionplein 2/1 1/7					8179											8179	
13	Eine Sta- tionplein 2/1 2/7				41	6282										3358	9681	

14	Eine Stationplein 2/1 3/7		13 263	28 462						2124	43 848
15	Eine Stationplein 2/1 4/7			8615						3357	11 972
16	Eine Stationplein 2/1 5/7		6299	19 494							25 794
17	Eine Stationplein 2/1 6/7									2453	2453
18	Eine Stationplein 2/1 7/7			1537							1537
19	Ename Centrum			7538						8050	15 588
20	Galgestraat	17412	80 483	134 876		584		24 135	19 295		276 785
21	Gerechthof			9354						176	9530
23	Hoge Bunders	2922	4059	49 207		73		6203		716	63 179
24	Lindestraat	8501		188 025	12 354	4260		21 243		7428	241 810
25	Meersbloem	14 800	2746	28 425	512 839	3429	381	34 971	12 780	20 012	630 383
26	Meerspoort zuid			1545							1545
27	Nieuwe Eindries 2/2	7428	352	6294						2432	16 506
28	nr. 7/1 Centrum 1/2		377	1294							1671
29	Diependaele		5674							2050	7724
30	nr. 1/5 Eindries wijzigingsplan			10 384						1091	11 475
32	Vande Moortel			114 881			500	11 426	4673	1650	133 130
33	Zonevr. bedr. - deelRUP Belgopack			9833							9833

Buitengebied																		
22	Hauwaert - Varent	30 819			21 143	51 551				35				15789	26486		145 824	
31	Stropstraat	7311				4122									4746		16 180	
34	Zonevr. bedr. - deelRUP Firma J. Baeke					7744									1857		9601	
35	Zonevr. bedr. - deelRUP Garage Beerlandt					2960									182		3142	
36	Zonevr. bedr. - deelRUP Vanderhaegen-Eeckhaut					4444											4444	
	Totaal (m²)	205667	45524	8455	219994	2 665 351	26502	11 726	4010	35	500	351	13035	11 426	285931	39295	115 381	3 653 184 = 365,3 ha

Bron: verwerking Agentschap Innoveren en Ondernemen, 2018

2.3.3 SELECTIECRITERIA

2.3.3.1 GEBRUIKSPERCELEN IN FUNCTIE VAN BEDRIJVIGHEID

- KAART GEBRUIKSPERCELEN SELECTIE (IN FUNCTIE VAN BEDRIJVIGHEID) (ZIE BIJLAGEN)

Om het realistische huidig aanbod aan ruimte voor bedrijvigheid in Oudenaarde te bepalen worden verschillende selecties op het totaal aanbod toegepast. Als eerste selectie criterium worden enkel gebruikspcelen in functie van bedrijvigheid weerhouden. Het gaat om de gebruikspcelen agrarische functie, bos, braakliggende grond, economische functie en gemengde functies. Deze gebruikspcelen kunnen, met het oog op bedrijvigheid, nog ontwikkeld worden of in gebruik genomen worden.

In Tabel 3 wordt het aanbod per bedrijventerrein weergegeven en wordt dit aanbod opgesplitst volgens de weerhouden functies. In totaal gaat het om **311,1 ha**. Het grootste aandeel (85,67%) van de gebruikspcelen heeft een economische functie, namelijk 266,5 ha.

2.3.3.2 EIGENDOMSBEPERKING

- KAART EIGENDOMSBEPERKING (ZIE BIJLAGEN)
- KAART EIGENDOMSBEPERKING - GEFILTERD (ZIE BIJLAGEN)

Een tweede selectie wordt gemaakt op basis van de eigendomsbeperkingen. Gebruikspcelen waarop eigendomsbeperking rusten kunnen om diverse redenen niet op de markt komen. Het gaat om gebruikspcelen die ofwel door de overheid of door de eigenaar bevroren zijn, ofwel de (ruimtelijke) uitbreidingsreserves van bedrijven treft. Een niet-onbelangrijk deel van de ruimte op bedrijventerreinen in Oudenaarde wordt door de bedrijven als uitbreidingsreserve aangehouden. In het totaal komt dit neer op 14,7 ha bedrijfsgrond. 22,3 ha en 0,5 ha zijn respectievelijk bevroren door de eigenaar of overheid. Vanwege deze eigendomsbeperkingen worden desbetreffende gebruikspcelen niet tot het aanbod meegerekend omdat

deze gronden op korte termijn vermoedelijk niet ontwikkeld zullen worden. Deze gebruikspcelen worden uit het realistisch aanbod gefilterd.

In totaal blijft er na deze selecties nog een aanbod over van **293,6 ha**.

Tabel 3 Gebruikspcelen in functie van bedrijvigheid, aanbod per bedrijventerrein

NR	BEDRIJVENTERREIN	AGRARISCHE FUNCTIE	BOS	BRAAKLIGGENDE GROND	ECONOMISCHE FUNCTIE	GEMENGDE FUNCTIES	TOTAAL (M ²)
Kleinstedelijk gebied							
1	1/1 Maagdendale				20 000		20 000
2	Aalststraat			3943	19 029		22 973
3	Bevere-centrum 1/7				8534		8534
4	Bevere-centrum 2/7				1009		1009
5	Bevere-centrum 3/7				28 988		28 988
6	Bevere-centrum 4/7				1795		1795
7	Bruwaan - Ring II	19 124	5708	22 148	1 112 028	4037	1 163 046
8	Bruwaan Noord	112 305					112 305
9	Coupure			32 205	226 940		259 146
10	Dijkbos	5378			41 359		46 737
11	Edelare-Egypte			1580	16 207		17 788
12	Eine Stationplein 2/1 1/7				8179		8179
13	Eine Stationplein 2/1 2/7			41	6282		6323
14	Eine Stationplein 2/1 3/7			13 263	28 462		41 725
15	Eine Stationplein 2/1 4/7				8615		8615
16	Eine Stationplein 2/1 5/7			6299	19 494		25 794
18	Eine Stationplein 2/1 7/7				1537		1537
19	Ename Centrum				7538		7538
20	Galgestraat			80 483	134 876		215 359
21	Gerechtshof				9354		9354
23	Hoge Bunders			4059	49 207		53 266
24	Lindestraat	8501			188 025	4260	200 785
25	Meersbloem	14 800	2746	28 425	512 839	3429	562 240

26	Meerspoort zuid			1545			1545
27	Nieuwe Eindries 2/2	7428		352	6294		14 075
28	nr. 7/1 Centrum 1/2			377	1294		1671
29	Diependaele			5674			5674
30	nr. 1/5 Eindries wijzigingsplan				10 384		10 384
32	Vande Moortel				114 881		114 881
33	Zonevr. bedr. - deelRUP Belgopack				9833		9833
Buitengebied							
22	Hauwaert - Varent	30 819		21 143	51 551		103 514
31	Stropstraat	7311			4122		11 433
34	Zonevr. bedr. - deelRUP Firma J. Baeke				7744		7744
35	Zonevr. bedr. - deelRUP Garage Beerlandt				2960		2960
36	Zonevr. bedr. - deelRUP Vanderhaegen-Eeckhaut				4444		4444
TOTAAL (m²)		205 667	8 455	219 994	2 665 351	11 726	3 111 193 = 311,1 ha

Bron: verwerking Agentschap Innoveren en Ondenemen, 2018

Tabel 4 Eigendomsbeperking, aanbod per bedrijventerrein

NR	BEDRIJVENTERREIN	AGRARISCHE FUNCTIE	BOS	BRAAKLIGGENDE GROND	ECONOMISCHE FUNCTIE	GEMENGDE FUNCTIES	TOTAAL (M ²)
Kleinstedelijk gebied							
1	1/1 Maagdendale				20 000		20 000
2	Aalststraat			3943	19 029		22 973
	<i>Uitbreidingsreserve</i>			3943			3943
	Geen eigendomsbeperking				19 029		19 029
3	Bevere-centrum 1/7				8534		8534
4	Bevere-centrum 2/7				1009		1009
5	Bevere-centrum 3/7				28 988		28 988
6	Bevere-centrum 4/7				1795		1795

7	Bruwaan - Ring II	19 124	5708	22 148	1 112 028	4037	1 163 046
	Uitbreidingsreserve	16 473		22 148			38622
	Geen eigendomsbeperking	2651	5708		1 112 028	4037	1 124 424
8	Bruwaan Noord	112 305					112 305
9	Coupure			32 205	226 940		259 146
	Bevriezing door overheid			5550			5550
	Uitbreidingsreserve			26 655			26 655
	Geen eigendomsbeperking				226 940		226 940
10	Dijkbos	5378			41 359		46 737
	Uitbreidingsreserve	5378					5378
	Geen eigendomsbeperking				41 359		41 359
11	Edelare-Egypte			1580	16 207		17 788
	Bevriezing door eigenaar			1580			1580
	Geen eigendomsbeperking				16 207		16 207
12	Eine Stationplein 2/1 1/7				8179		8179
13	Eine Stationplein 2/1 2/7			41	6282		6323
14	Eine Stationplein 2/1 3/7			13 263	28 462		41 725
15	Eine Stationplein 2/1 4/7				8615		8615
16	Eine Stationplein 2/1 5/7			6299	19 494		25 794
	Uitbreidingsreserve bedrijf			6299			6299
	Geen eigendomsbeperking				19 494		19 494
18	Eine Stationplein 2/1 7/7				1537		1537
19	Ename Centrum				7538		7538
20	Galgestraat			80 483	134 876		215 359
21	Gerechtshof				9354		9354
23	Hoge Bunders			4059	49 207		53 266
	Uitbreidingsreserve bedrijf			4059			4059
	Geen eigendomsbeperking				49 207		49 207

24	Lindestraat	8501			188 025	4260	200 785
	Uitbreidingsreserve bedrijf	8501					8501
	Geen eigendomsbeperking				188 025	4260	192 284
25	Meersbloem	14 800	2746	28 425	512 839	3429	562 240
	Bevriezing door eigenaar	1702					1702
	Uitbreidingsreserve bedrijf	7544	2746	13 341			23 631
	Geen eigendomsbeperking	5554		15 084	512 839	3429	539 653
26	Meerspoort zuid				1545		1545
27	Nieuwe Eindries 2/2	7428		352	6294		14 075
28	nr. 7/1 Centrum 1/2			377	1294		1671
29	Diependaele			5674			5674
30	nr. 1/5 Eindries wijzigingsplan				10 384		10 384
32	Vande Moortel				114 881		114 881
33	Zonevr. bedr. - deelRUP Belgopack				9833		9833
Buitengebied							
22	Hauwaert - Varent	30 819		21 143	51 551		103 514
	Bevriezing door eigenaar			19 004			19 004
	Uitbreidingsreserve bedrijf	21 710		995			22 705
	Geen eigendomsbeperking	9109		1145	51 551		61 806
31	Stropstraat	7311			4122		11 433
	Uitbreidingsreserve bedrijf	7311					7311
	Geen eigendomsbeperking				4122		4122
34	Zonevr. bedr. - deelRUP Firma J. Baeke				7744		7744
35	Zonevr. bedr. - deelRUP Garage Beerlandt				2960		2960
36	Zonevr. bedr. - deelRUP Vanderhaegen-Eeckhaut				4444		4444
	Bevriezing door eigenaar	1702		20 584			22 286
	Bevriezing door overheid	0		5550			5550

Uitbreidingsreserve bedrijf	66 917	2746	77 440			147 105
Geen eigendomsbeperking	137 047	5708	116 419	2 665 351	11 726	2 936 252
TOTAAL (m²)	205 667	8 455	219 994	2 665 351	11 726	3 111 193 = 311,1 ha

Bron: verwerking Agentschap Innoveren en Ondernemen, 2018

Tabel 5 Eigendomsbeperking gefilterd, aanbod per bedrijventerrein

NR	BEDRIJVENTERREIN	AGRARISCHE FUNCTIE	BOS	BRAAKLIGGENDE GROND	ECONOMISCHE FUNCTIE	GEMENGDE FUNCTIES	TOTAAL (M ²)
Kleinstedelijk gebied							
1	1/1 Maagdendale				20 000		20 000
2	Aalststraat				19 029		19 029
3	Bevere-centrum 1/7				8534		8534
4	Bevere-centrum 2/7				1009		1009
5	Bevere-centrum 3/7				28 988		28 988
6	Bevere-centrum 4/7				1795		1795
7	Bruwaan - Ring II	2651	5708		1 112 028	4037	1 124 424
8	Bruwaan Noord	112 305					112 305
9	Coupure				226 940		226 940
10	Dijkbos				41 359		41 359
11	Edelare-Egypte				16 207		16 207
12	Eine Stationplein 2/1 1/7				8179		8179
13	Eine Stationplein 2/1 2/7			41	6282		6323
14	Eine Stationplein 2/1 3/7			13 263	28 462		41 725
15	Eine Stationplein 2/1 4/7				8615		8615
16	Eine Stationplein 2/1 5/7				19 494		19 494
18	Eine Stationplein 2/1 7/7				1537		1537
19	Ename Centrum				7538		7538
20	Galgestraat			80 483	134 876		215 359

21	Gerechtshof			9354		9354
23	Hoge Bunders			49 207		49 207
24	Lindestraat			188 025	4260	192 284
25	Meersbloem	5554	15 084	512 839	3429	536 907
26	Meerspoort zuid			1545		1545
27	Nieuwe Eindries 2/2	7428	352	6294		14 075
28	nr. 7/1 Centrum 1/2		377	1294		1671
29	Diependaele		5674			5674
30	nr. 1/5 Eindries wijzigingsplan			10 384		10 384
32	Vande Moortel			114 881		114 881
33	Zonevr. bedr. - deelRUP Belgopack			9833		9833
Buitengebied						
22	Hauwaert - Varent	9109	1145	51 551		61 806
31	Stropstraat			4122		4122
34	Zonevr. bedr. - deelRUP Firma J. Baeke			7744		7744
35	Zonevr. bedr. - deelRUP Garage Beerlandt			2960		2960
36	Zonevr. bedr. - deelRUP Vanderhaegen-Eeckhaut			4444		4444
	TOTAAL (m²)	137 047	5708	116 419	2 665 351	11 726
						2 936 252 = 293,6 ha

Bron: verwerking Agentschap Innoveren en Ondernemen, 2018

2.3.3.3 GEBRUIK

- ▣ KAART GEBRUIK (ZIE BIJLAGEN)
- ▣ KAART GEBRUIK - GEFILTERD (ZIE BIJLAGEN)

Als derde selectie criterium wordt het effectieve gebruik van de percelen bekeken. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen gebruikspcelen die deels in gebruik zijn en die niet in gebruik zijn. Laatstgenoemde kunnen nog onderverdeeld worden in gebruikspcelen die braakliggend zijn of gebruikspcelen die leegstaan. De gebruikspcelen met leegstand worden met gegevens van het leegstandregister van handelspanden en bedrijfsruimten van de stad Oudenaarde afgetoetst.² Alle overige gebruikspcelen kunnen beschouwd worden als volledig in gebruik. Aangezien deze gebruikspcelen reeds volledig in gebruik zijn, kunnen zij uit het effectieve aanbod verwijderd worden. Er wordt hierop een uitzondering gemaakt: de gebruikspcelen met agrarische functie en bos worden behouden. Ondanks het reeds volledig in gebruik genomen van deze gebruikspcelen in functie van landbouw en bos, bestaat er nog steeds de ruimtelijke mogelijkheid om er bedrijfsvestigingen op te ontwikkelen.

Van de 293,6 ha blijft er na toepassing van dit derde selectie criterium nog een aanbod over van **46,6 ha** (zie Tabel 6 en Tabel 7):

- ▣ Deels in gebruik: 2,4 ha;
- ▣ niet in gebruik (braakliggend): 22,7 ha;
- ▣ niet in gebruik (leegstand): 19,8 ha;
- ▣ gebruikspcelen met agrarische functie en bos die volledig in gebruik, maar onbebouwd zijn: 1,7 ha.

² Gebouwen die opgenomen zijn op het leegstandsregister van de stad Oudenaarde en nog niet door het Agentschap Ondernemen en innoveren als volgt werd aangeduid, worden meegerekend als aanbod.

Tabel 6 Gebruik, aanbod per bedrijventerrein

NR	BEDRIJVENTERREIN	AGRARISCHE FUNCTIE	BOS	BRAAKLIGGENDE GROND	ECONOMISCHE FUNCTIE	GEMENGDE FUNCTIES	TOTAAL (M ²)
Kleinstedelijk gebied							
1	1/1 Maagdendale				20 000		20 000
	Niet in gebruik (leegstand)				1386		1386
	Volledig in gebruik				18 614		18 614
2	Aalststraat				19 029		19 029
3	Bevere-centrum 1/7				8534		8534
	Niet in gebruik (leegstand)				260		260
	Volledig in gebruik				8274		8274
4	Bevere-centrum 2/7				1009		1009
	Niet in gebruik (leegstand)				1009		1009
5	Bevere-centrum 3/7				28 988		28 988
	Niet in gebruik (leegstand)				3730		3730
	Volledig in gebruik				25 258		25 258
6	Bevere-centrum 4/7				1795		1795
	Niet in gebruik (leegstand)				1795		1795
7	Bruwaan - Ring II	2651	5708		1 112 028	4037	1 124 424
	Niet in gebruik (leegstand)				18 178		18 178
	Volledig in gebruik	2651 (onbebouwd)	5708 (onbebouwd)		1 093 850	4037	1 106 246
8	Bruwaan Noord	112 305					112 305
	Niet in gebruik (braakliggend)	112 305					112 305
9	Coupure				226 940		226 940
10	Dijkbos				41 359		41 359
11	Edelare-Egypte				16 207		16 207
	Niet in gebruik (leegstand)				1013		1013
	Volledig in gebruik				15 194		15 194

12	Eine Stationplein 2/1 1/7		8179	8179
	Niet in gebruik (leegstand)		1138	1138
	Volledig in gebruik		7041	7041
13	Eine Stationplein 2/1 2/7	41	6282	6323
	Niet in gebruik (braakliggend)	41		41
	Volledig in gebruik		6282	6282
14	Eine Stationplein 2/1 3/7	13 263	28 462	41 725
	Deels in gebruik		13 096	13 096
	Niet in gebruik (braakliggend)	13 263		13 263
	Niet in gebruik (leegstand)		4985	4985
	Volledig in gebruik		10 381	10 381
15	Eine Stationplein 2/1 4/7		8615	8615
16	Eine Stationplein 2/1 5/7		19 494	19 494
	Niet in gebruik (leegstand)		19 494	19 494
	Volledig in gebruik		0	0
18	Eine Stationplein 2/1 7/7		1537	1537
19	Ename Centrum		7538	7538
20	Galgestraat	80 483	134 876	215 359
	Niet in gebruik (braakliggend)	80 483		80 483
	Niet in gebruik (leegstand)		134 876	134 876
	Volledig in gebruik		0	0
21	Gerechtshof		9354	9354
23	Hoge Bunders		49 207	49 207
	Deels in gebruik		6226	6226
	Niet in gebruik (leegstand)		3105	3105
	Volledig in gebruik		39 875	39 875
24	Lindestraat		188 025	4260
	Deels in gebruik		4887	4887

	Niet in gebruik (leegstand)			424		424
	Volledig in gebruik			182 714	4260	186 974
25	Meersbloem	5554	15 084	512 839	3429	536 907
	Niet in gebruik (braakliggend)		15 084			15 084
	Niet in gebruik (leegstand)			1766		1766
	Volledig in gebruik	5554		511 073	3429	520 056
26	Meerspoort zuid			1545		1545
	Niet in gebruik (leegstand)			1545		1545
	Volledig in gebruik			0		0
27	Nieuwe Eindries 2/2	7428	352	6294		14 075
	Niet in gebruik (braakliggend)		352			352
	Volledig in gebruik	7428		6294		13 722
28	nr. 7/1 Centrum 1/2		377	1294		1671
	Niet in gebruik (braakliggend)		377			377
	Volledig in gebruik			1294		1294
29	Diependaele		5674			5674
	Niet in gebruik (braakliggend)		4000			4000
	Volledig in gebruik		1674			1674
30	nr. 1/5 Eindries wijzigingsplan			10 384		10 384
32	Vande Moortel			114 881		114 881
33	Zonevr. bedr. - deelRUP Belgopack			9833		9833
Buitengebied						
22	Hauwaert - Varent	9109	1145	51 551		61 806
	Niet in gebruik (braakliggend)		1145			1145
	Volledig in gebruik	9109 (onbebouwd)		51 551		60661
31	Stropstraat			4122		4122
34	Zonevr. bedr. - deelRUP Firma J. Baeke			7744		7744

35	Zonevr. bedr. - deelRUP Garage Beerlandt				2960		2960
	Niet in gebruik (leegstand)				2960		2960
	Volledig in gebruik				0		0
36	Zonevr. bedr. - deelRUP Vanderhaegen-Eeckhaut				4444		4444
	Deels in gebruik				24 210		24 210
	Niet in gebruik (braakliggend)	112 305		114 745			227 050
	Niet in gebruik (leegstand)				197 664		197 664
	Volledig in gebruik	24 742	5708	1674	2 443 477	11 726	2 487 327
		Waarvan 11 760 ha volledig in gebruik en onbebouwd	Waarvan 5708 ha volledig in gebruik en onbebouwd				
	TOTAAL (m²)	137 048	5708	116 419	2 665 351	11 726	2 936 253 = 293,6 ha

Bron: verwerking Agentschap Innoveren en Ondernemen, 2018

Tabel 7 Gebruik gefilterd, aanbod per bedrijventerrein

NR	BEDRIJVENTERREIN	AGRARISCHE FUNCTIE	BOS	BRAAKLIGGENDE GROND	ECONOMISCHE FUNCTIE	GEMENGDE FUNCTIES	TOTAAL (M ²)
Kleinstedelijk gebied							
1	1/1 Maagdendale				1386		1386
	Niet in gebruik (leegstand)				1386		1386
2	Aalststraat				19 029		19 029
3	Bevere-centrum 1/7				260		260
	Niet in gebruik (leegstand)				260		260
4	Bevere-centrum 2/7				1009		1009
	Niet in gebruik (leegstand)				1009		1009
5	Bevere-centrum 3/7				3730		3730
	Niet in gebruik (leegstand)				3730		3730
6	Bevere-centrum 4/7				1795		1795
	Niet in gebruik (leegstand)				1795		1795

7	Bruwaan - Ring II	2651	5708	18 178	26 537
	Niet in gebruik (leegstand)			18 178	18 178
	Volledig in gebruik	2651 (onbebouwd)	5708 (onbebouwd)		8359 (onbebouwd)
8	Bruwaan Noord	112 305			112 305
	Niet in gebruik (braakliggend)	112 305			112 305
9	Coupure			226 940	226 940
10	Dijkbos			41 359	41 359
11	Edelare-Egypte			1013	1013
	Niet in gebruik (leegstand)			1013	1013
12	Eine Stationplein 2/1 1/7			1138	1138
	Niet in gebruik (leegstand)			1138	1138
13	Eine Stationplein 2/1 2/7		41		41
	Niet in gebruik (braakliggend)		41		41
14	Eine Stationplein 2/1 3/7		13 263	18 081	31 344
	Deels in gebruik			13 096	13 096
	Niet in gebruik (braakliggend)		13 263		13 263
	Niet in gebruik (leegstand)			4985	4985
15	Eine Stationplein 2/1 4/7			8615	8615
16	Eine Stationplein 2/1 5/7			19 494	19 494
	Niet in gebruik (leegstand)			19 494	19 494
18	Eine Stationplein 2/1 7/7			1537	1537
19	Ename Centrum			7538	7538
20	Galgestraat		80 483	134 876	215 359
	Niet in gebruik (braakliggend)		80 483		80 483
	Niet in gebruik (leegstand)			134 876	134 876
21	Gerechtshof			9354	9354
23	Hoge Bunders			9331	9331
	Deels in gebruik			6226	6226

	Niet in gebruik (leegstand)		3105	3105
24	Lindestraat		5311	5311
	Deels in gebruik		4887	4887
	Niet in gebruik (leegstand)		424	424
25	Meersbloem	15 084	1766	16 850
	Niet in gebruik (braakliggend)	15 084		15 084
	Niet in gebruik (leegstand)		1766	1766
26	Meerspoort zuid		1545	1545
	Niet in gebruik (leegstand)		1545	1545
27	Nieuwe Eindries 2/2	352		352
	Niet in gebruik (braakliggend)	352		352
28	nr. 7/1 Centrum 1/2	377		377
	Niet in gebruik (braakliggend)	377		377
29	Diependaele	4000		4000
	Niet in gebruik (braakliggend)	4000		4000
30	nr. 1/5 Eindries wijzigingsplan		10 384	10 384
32	Vande Moortel		114 881	114 881
33	Zonevr. bedr. - deelRUP Belgopack		9833	9833
Buitengebied				
22	Hauwaert - Varent	9109	1145	10 254
	Niet in gebruik (braakliggend)		1145	1145
	Volledig in gebruik	9109 (onbebouwd)		9109 (onbebouwd)
31	Stropstraat		4122	4122
34	Zonevr. bedr. - deelRUP Firma J. Baeke		7744	7744
35	Zonevr. bedr. - deelRUP Garage Beerlandt		2960	2960
	Niet in gebruik (leegstand)		2960	2960
36	Zonevr. bedr. - deelRUP Vanderhaegen-Eeckhaut		4444	4444

Deels in gebruik				24 210	24 210
Niet in gebruik (braakliggend)	112 305		114 745		227 050
Niet in gebruik (leegstand)				197 664	197 664
Volledig in gebruik	11 760 ha (onbebouwd)	5708 (onbebouwd)			17 468
TOTAAL (m ²)	124 065 waarvan 11 760 ha volledig in gebruik en onbebouwd	5708 (volledig in gebruik en onbebouwd)	114 745	221 874	466 392 = 46,6 ha

Bron: verwerking Agentschap Innoveren en Ondernemen, 2018

2.3.4 PLANNEN VAN AANLEG

▀ KAART PLANNEN VAN AANLEG - GEFILTERD (ZIE BIJLAGEN)

Het aanbod aan bedrijventerreinen volgens het Agentschap Innoveren en Ondernemen omvat alle gebieden met economische bestemming op basis van de geldende digitale referentiebestanden zoals het gewestplan, bijzondere en algemene plannen van aanleg (BPA en APA) en ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP). Daarnaast werden echter deze zones uitgebreid met de werkelijke contouren van gebruikspcelen die in één blok aansluiten aan het terrein en dus deel uitmaken van de bedrijventzone zoals in werkelijkheid gekend. Om het planologische aanbod in kaart te brengen worden daarom de gebruikspcelen die geen regionaal economische bestemming hebben op de plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen geschrapt. Hieronder worden ook de detailhandel en kleine bedrijven verstaan. Het gaat om panden met een beperkte oppervlakte die in het woonweefsel verweven zijn, maar volgens de plannen van aanleg wel handel en (sommige) bedrijvigheid toelaten. Voor deze pcelen wordt bedrijvigheid evenwel als nevenbestemming gezien en ligt de nadruk op de woonfunctie. Deze pcelen kunnen vanuit dit oogpunt dus evenmin beschouwd worden als potentieel aanbod voor (regionale) bedrijvigheid. Aangezien deze studie kadert binnen bijkomende bedrijvigheid (aanbod) op bedrijventerreinen, wordt juridisch aanbod verweven met het woonweefsel ook uit het aanbod gefilterd. Het gaat hier eerder om beschikbaar aanbod met regionale uitstraling.

Na deze selectie blijft nog een aanbod over van **40,5 ha** (zie Tabel 8). De resultaten ervan worden besproken onder 2.4 Effectief aanbod.

Tabel 8 Plannen van aanleg gefilterd, aanbod per bedrijventerrein

NR	BEDRIJVENTERREIN	AGRARISCHE FUNCTIE	BOS	BRAAKLIGGENDE GROND	ECONOMISCHE FUNCTIE	GEMENGDE FUNCTIES	TOTAAL (M ²)
Kleinstedelijk gebied							
1	1/1 Maagdendale				1386		1386
	Niet in gebruik (leegstand)				1386		1386
7	Bruwaan - Ring II	2651	5708		18 178		26 537
	Niet in gebruik (leegstand)				18 178		18 178
	Volledig in gebruik	2651 (onbebouwd)	5708 (onbebouwd)				8359 (onbebouwd)
8	Bruwaan Noord	112 305					112 305
	Niet in gebruik (braakliggend)	112 305					112 305
13	Eine Stationplein 2/1 2/7			41			41
	Niet in gebruik (braakliggend)			41			41
16	Eine Stationplein 2/1 5/7				19 494		19 494
	Niet in gebruik (leegstand)				19 494		19 494
20	Galgestraat			80 483	122 963		203 446
	Niet in gebruik (braakliggend)			80 483			80 483
	Niet in gebruik (leegstand)				122 963		122 963
23	Hoge Bunders				9331		9331
	Deels in gebruik				6226		6226
	Niet in gebruik (leegstand)				3105		3105
24	Lindestraat				5311		5311
	Deels in gebruik				4887		4887
	Niet in gebruik (leegstand)				424		424
25	Meersbloem			15 084	1766		16 850
	Niet in gebruik (braakliggend)			15 084			15 084
	Niet in gebruik (leegstand)				1766		1766
27	Nieuwe Eindries 2/2			352			352

	Niet in gebruik (braakliggend)		352		352
Buitengebied					
22	Hauwaert - Varent	9109	1145		10 254
	Niet in gebruik (braakliggend)		1145		1145
	Volledig in gebruik	9109 (onbebouwd)			9109 (onbebouwd)
	Deels in gebruik			11 113	11 113
	Niet in gebruik (braakliggend)	112 305	97 105		209 410
	Niet in gebruik (leegstand)			167 316	167 316
	Volledig in gebruik	11 760 ha (onbebouwd)	5708 (onbebouwd)		17 468
	TOTAAL (m²)	124 065 waarvan 11 760 ha volledig in gebruik en onbebouwd	5708 (volledig in gebruik en onbebouwd)	97 105	178 429 405 307 = 40,5 ha

Bron: verwerking, gegevens Agentschap Ondernemen en Innoveren, 2018

2.4 EFFECTIEF AANBOD

KAART AANBOD (ZIE BIJLAGEN)

Na het toepassen van alle selectiecriteria blijft er nog een beschikbaar aanbod van 40,5 ha aan bedrijventerreinen.

Er dient opgemerkt dat het bedrijventerrein Bruwaan Noord nog niet ontwikkeld is. Het beschikbaar aanbod van Bruwaan Noord betreft momenteel dus een bruto-oppervlakte. Voor het toekomstige aanbod wordt er gerekend met een netto-oppervlakte van 8,7 ha³. Zo komt men tot het effectieve aanbod beschikbaar op bedrijventerreinen, namelijk **38,0 ha** (zie Tabel 11). In onderstaande Tabel 9 wordt een overzicht gemaakt van het effectieve aanbod per gebruik perceel en gebruik.

Tabel 9 Effectief aanbod per gebruik perceel en gebruik

GEBRUIKSPERCEEL	OPPERVLAKTE (M ²)
Agrarische functie	98 761
Niet in gebruik (braakliggend)	87 000
Volledig in gebruik	11 761
Bos	5708
Volledig in gebruik (onbebouwd)	5708
Braakliggende grond	97 105
Niet in gebruik (braakliggend)	97 105
Economische functie	178 430
Deels in gebruik	11 113
Niet in gebruik (leegstand)	167 316
TOTAAL	380 003 = 38,0 ha

Bron: verwerking, gegevens Agentschap Ondernemen en Innoveren, 2018

Het aanbod gecreëerd door Bruwaan Noord is vandaag evenwel nog niet beschikbaar. Deze geplande ontwikkeling staat daarom enigszins los van het effectieve aanbod. Daarnaast wordt ook de beschikbare ruimte op het bedrijventerrein Meersbloem (grotendeels) en Hauwaert – Varent niet als effectief aanbod beschouwd, omdat het respectievelijk een laadkade aan de Schelde en de onbebouwde delen van de brouwerijsite Roman, gelegen in het buitengebied, betreft. Naar ruimtelijke ontwikkelingen van nieuwe (regionale) bedrijvigheid toe is het niet wenselijk om dit in het buitengebied te realiseren.

Rekening houdend met bovenstaande correcties blijft er vandaag nog een effectief aanbod over van **26,8 ha**:

Tabel 10 Gecorrigeerd effectief aanbod per bedrijventerrein

NR	BEDRIJVENTERREIN	OPPERVLAKTE (M ²)
1	1/1 Maagdendale	1 386
7	Bruwaan - Ring II	26 537
13	Eine Stationsplein 2/1 2/7	41
16	Eine Stationsplein 2/1 5/7	19 494
20	Galgestraat	203 446
23	Hoge Bunders	9 332
24	Lindestraat	5 311
25	Meersbloem	1 766
27	Nieuwe Eindries 2/2	352
TOTAAL		267 665 = 26,8 ha

Bron: verwerking, gegevens Agentschap Ondernemen en Innoveren, 2018

Het grootste aandeel van het effectieve aanbod, namelijk 20,3 ha, behoort tot het bedrijventerrein Galgestraat. Het gaat om de vroegere bedrijfssite van

³ Er wordt rekening gehouden met een factor van ±1,3 voor infrastructuurwerken, inrichting van groen, enzovoort.

Santens. Het bedrijventerrein Bruwaan – Ring II beschikt over een aanbod van 2,6 ha, terwijl het bedrijventerrein Eine Stationsplein 2/1 5/7 een aanbod van 1,9 ha heeft. Het overige aanbod van 1,8 ha is verspreid over de verschillende bedrijventerreinen. Het gaat hoofdzakelijk om opnieuw in te vullen gebouwen (leegstand, deels in gebruik) van verschillende grootteordes. Het is niet geweten hoe groot het aandeel is van het aanbod voor bedrijfspanden en -terreinen die deels in gebruik genomen zijn. Daardoor kan het effectieve aanbod nog afnemen.

Het aanbod afkomstig van de onbebouwde agrarische gebruikspcelen die volledig in gebruik zijn, werden met het oog op mogelijke ontwikkelingen in functie van (regionale) bedrijvigheid meegenomen. In het effectieve aanbod blijkt dat dit juridisch aanbod eerder beperkt is: de ruimtelijke ligging aan de rand van het bedrijventerrein Bruwaan – Ring II en de ligging ten opzichte van de bestaande gebouwen is niet ideaal om er nieuwe bedrijfsgebouwen op te richten.

Tabel 11 Effectief aanbod per bedrijventerreinen

NR	BEDRIJVENTERREIN	AGRARISCHE FUNCTIE	BOS	BRAAKLIGGENDE GROND	ECONOMISCHE FUNCTIE	GEMENGDE FUNCTIES	TOTAAL (M ²)
Kleinstedelijk gebied							
1	1/1 Maagdendale				1386		1386
	Niet in gebruik (leegstand)				1386		1386
7	Bruwaan - Ring II	2651	5708		18 178		26 537
	Niet in gebruik (leegstand)				18 178		18 178
	Volledig in gebruik	2651 (onbebouwd)	5708 (onbebouwd)				8359 (onbebouwd)
8	Bruwaan Noord	87 000					87 000
	Niet in gebruik (braakliggend)	87 000					87 000
13	Eine Stationplein 2/1 2/7			41			41
	Niet in gebruik (braakliggend)			41			41
16	Eine Stationplein 2/1 5/7				19 494		19 494
	Niet in gebruik (leegstand)				19 494		19 494
20	Galgestraat			80 483	122 963		203 446
	Niet in gebruik (braakliggend)			80 483			80 483
	Niet in gebruik (leegstand)				122 963		122 963
23	Hoge Bunders				9331		9331
	Deels in gebruik				6226		6226
	Niet in gebruik (leegstand)				3105		3105
24	Lindestraat				5311		5311
	Deels in gebruik				4887		4887
	Niet in gebruik (leegstand)				424		424
25	Meersbloem			15 084	1766		16 850
	Niet in gebruik (braakliggend)			15 084			15 084
	Niet in gebruik (leegstand)				1766		1766
27	Nieuwe Eindries 2/2			352			352

	Niet in gebruik (braakliggend)		352		352
Buitengebied					
22	Hauwaert - Varent	9109	1145		10 254
	Niet in gebruik (braakliggend)		1145		1145
	Volledig in gebruik	9109 (onbebouwd)			9109 (onbebouwd)
OVERZICHT PER GEBRUIK					
	Deels in gebruik			11 113	11 113
	Niet in gebruik (braakliggend)	87 000	97 105		184 105
	Niet in gebruik (leegstand)			167 316	167 316
	Volledig in gebruik	11 760 ha (onbebouwd)	5708 (onbebouwd)		17 468
	TOTAAL (m²)	98 760 waarvan 11 760 ha volledig in gebruik en onbebouwd	5708 (volledig in gebruik en onbebouwd)	97 105	178 429
					380 002 = 38,0 ha

Bron: verwerking, gegevens Agentschap Ondernemen en Innoveren, 2018

2.5 CONCLUSIE ANALYSE VAN HET AANBOD

Het aanbod aan ruimte voor regionale bedrijvigheid in Oudenaarde op lange termijn bedraagt 38,0 ha. Dit cijfer omvat al het nog te realiseren bedrijventerrein Bruwaan Noord. Het aanbod dat vandaag bouwrijp is, bedraagt bijgevolg 29,3 ha. Twee locaties zijn echter niet geschikt om ontwikkeld te worden. Het betreft een braakliggend terrein op het bedrijventerrein Meersbloem dat gebruikt wordt als laadkade en het niet-ontwikkelde deel van het bedrijventerrein Hauwaert-Varent dat omwille van zijn ligging niet geschikt is voor nieuwe ontwikkelingen. Na het uitvoeren van deze correctie rest er nog 26,8 ha, waarvan het leeuwendeel (20,3 ha) gevormd wordt door het bedrijventerrein Galgestraat, de voormalige bedrijfssite Santens. Naast enkele verspreid gelegen restpercelen en leegstaande panden (1,8 ha) zijn op de bedrijventerreinen Bruwaan-Ring II en Eine Stationsplein 2/1 5/7 respectievelijk nog 2,6 ha en 1,9 ha beschikbaar. Daarnaast houden de bedrijven in Oudenaarde 14,7 ha bedrijfsruimte in eigendom als uitbreidingsreserve. Een gedetailleerde locatiestudie kan inzicht bieden in welke mate deze terreinen op korte of middellange termijn (her)ontwikkeld kunnen worden.

3 VRAAGZIJD

De vraag naar bedrijvigheid wordt berekend op basis van de demografische projecties voor de stad Oudenaarde. Vanuit de schatting van de toekomstige beroepsbevolking wordt berekend hoeveel ruimte op bedrijventerreinen noodzakelijk is om in voldoende arbeidsplaatsen te voorzien.

Er bestaan echter verschillende methodes om de toekomstige vraag naar ruimte voor bedrijvigheid te berekenen. Binnen deze berekeningsmethodes zijn er vijf types te onderscheiden:

1. De ijzeren-voorraadmethode;
2. de bedrijvenconsultatiemethode;
3. de stedenbouw-visuele methode;
4. de demografische methode;
5. de economische methode.

De ijzeren-voorraadmethode bepaalt de toekomstige vraag naar bedrijvigheid op basis van de historische uitgiften. Deze methode heeft echter slechts een beperkte verklaringskracht, voornamelijk door het schoksgewijs verloop van uitgiften van vergunningen voor bedrijvigheid. Op stedelijk niveau is deze methode dan ook minder geschikt.

De bedrijvenconsultatiemethode gaat uit van een bevraging van de verwachtingen van de lokale bedrijven via interviews en/of steekproeven. Deze bottom-up benadering is erg geschikt voor een lokale vraagbehoeftestudie, maar vormt veelal een overschatting van de vraagbehoefte. Deze methode werd voor de stad Oudenaarde toegepast in een studie uit 2014.⁴

⁴ Deze studie werd uitgevoerd in opdracht van de provincie Oost-Vlaanderen door het studiebureau WES onder de titel 'Ruimtelijk-economische studie van het kleinstedelijk gebied Oudenaarde'.

De stedenbouw-visuele methode houdt maximaal rekening met de lokale situatie en schat de mogelijkheden tot bijkomende ruimte voor bedrijvigheid in op basis van de fysieke kenmerken en de natuurlijke grenzen van de omgeving. Hiervoor wordt beroep gedaan op ruimtelijke structuurplannen. De methode is eerder geschikt voor een haalbaarheidsstudie dan voor een vraagbehoeftestudie.

De gebruikte methode voor deze studie is een combinatie van de demografische en economische methodes. De demografische methode gaat uit van de toekomstige beroepsbevolking, maar houdt verder weinig rekening met de economische dynamiek. De economische methode vertrekt vanuit een werkgelegenheidsprognose en berekent daaruit de ruimtebehoefte. Als alternatief kan hierbij ook de economische vitaliteit van de huidige bedrijven mee in rekening genomen worden.⁵

Deze studie gaat uit van de demografische methode, maar gebruikt daarnaast vier economische parameters om de toekomstige beroepsbevolking te vertalen naar ruimtebehoefte voor bedrijvigheid op bedrijventerreinen. Deze parameters zijn:

1. De werkzaamheidsgraad;
2. de jobratio;
3. de verwevenheid van bedrijvigheid;
4. de jobdensiteit (terreinquotiënt).

⁵ Zie hiervoor: Witlox, F. en Derudder, B. 'Ruimtebehoefteraming van bedrijven aan de hand van een economische terreinquotiëntenmethode. Een eerste verkenning voor Vlaanderen', *Kwartalschrift Economie* 4 (2005), pp. 429-448.

Voor bepaalde van deze economische parameters worden in de studie verschillende beleidsopties naar voren geschoven. Op deze manier kan een inschatting gemaakt worden van wat de gevolgen zijn van wijzigingen in deze parameters, al dan niet onder invloed van het beleid, met betrekking tot ruimtebehoefte op bedrijventerreinen. Op deze manier wil deze studie tegemoetkomen aan de onzekerheden die gepaard gaan met de berekeningen van toekomstige vraag.

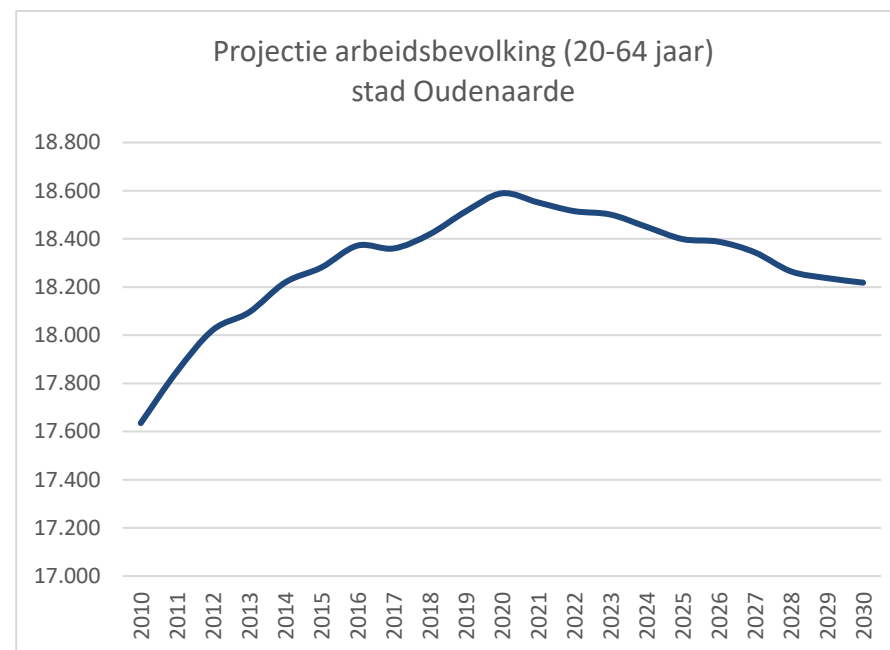
3.1 DEMOGRAFISCHE PROJECTIE

Voor de demografische projectie wordt gebruik gemaakt van de open bevolkingsprojectie van Statistiek Vlaanderen die een realistische inschatting geeft van de evolutie van de bevolking per gemeente in Vlaanderen tot en met 2035.

Deze studie gebruikt 2025 en 2030 als tijdshorizonten voor de berekening van de toekomstige vraag naar bedrijvigheid. Er wordt een restrictieve visie op de arbeidsbevolking gebruikt waarbij enkel de bevolking tussen 20 en 64 jaar als potentiële arbeidskrachten wordt beschouwd. Er wordt hierbij geen rekening gehouden met de verhoging van de pensioenleeftijd van 65 naar 67 jaar. Deze maatregel kan potentieel de beschikbare arbeidsbevolking structureel verhogen. Door verderop wel een toename van de werkzaamheidsgraad (het aandeel van de arbeidsbevolking dat ook effectief aan het werk is) in rekening te nemen, wordt deze maatregel en andere maatregelen gericht op het verhogen van de arbeidsparticipatie echter wel meegenomen in het berekeningsmodel.

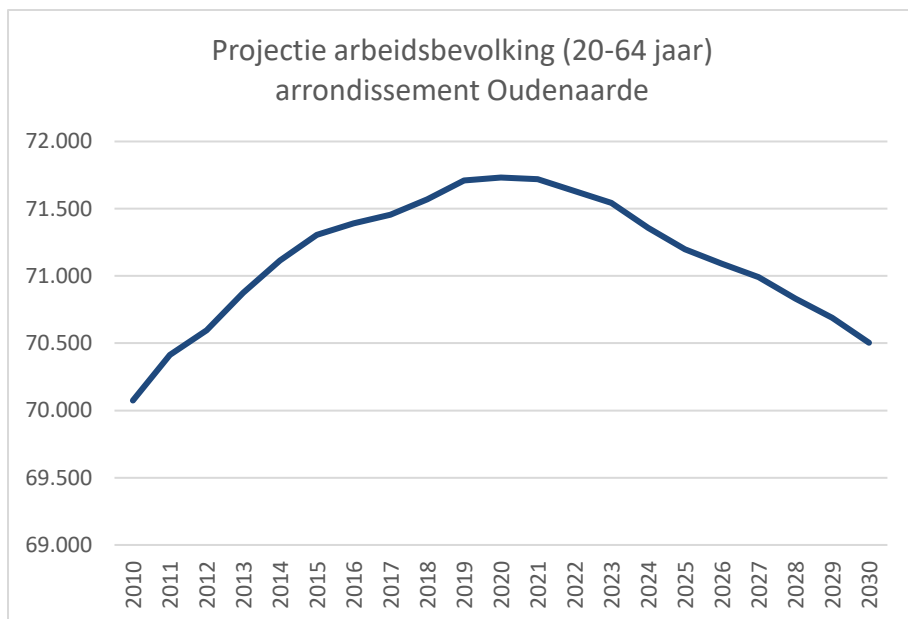
De beschikbare arbeidsbevolking in Oudenaarde bereikt in 2020 een piek, waarna een langzame daling wordt ingezet onder invloed van de vergrijzing (zie Figuur 1). Ten opzichte van 2018 is er in 2025 nog een lichte toename van het aantal personen op arbeidsactieve leeftijd in Oudenaarde, maar is er in 2030 al een daling waar te nemen. Een vergelijking met de projecties voor het volledige arrondissement Oudenaarde leert dat de bevolkingsevolutie erg gelijkaardig is (zie Figuur 2). Hoewel Oudenaarde een belangrijke functie

heeft als regionale tewerkstellingspool, kan in deze studie verder met de bevolkingscijfers van de stad Oudenaarde gewerkt worden.



Figuur 1 Projectie van de bevolking op arbeidsactieve leeftijd voor de stad Oudenaarde

Bron: verwerking Vlaamse gemeentelijke demografische vooruitzichten 2018-2035 – Statistiek Vlaanderen, 2018



Figuur 2 Projectie van de bevolking op arbeidsactieve leeftijd voor het arrondissement Oudenaarde

Bron: verwerking Vlaamse gemeentelijke demografische vooruitzichten 2018-2035 – Statistiek Vlaanderen, 2018

3.2 ECONOMISCHE PROJECTIES

3.2.1 WERKZAAMHEIDSGRAAD

Om de theoretische beroepsbevolking te berekenen is het nodig de werkzaamheidsgraad in rekening te brengen. De werkzaamheidsgraad is het percentage van de bevolking op arbeidsactieve leeftijd dat ook daadwerkelijk een (minstens deeltijdse) job uitoefent. De huidige werkzaamheidsgraad in Oudenaarde is **76%**. Daarmee doet Oudenaarde het beter dan het Vlaamse gemiddelde (73%). Zowel het federale als Vlaamse beleid is erop gericht om de werkzaamheidsgraad de volgende jaren te verhogen. Het is met andere woorden aannemelijk dat de

werkzaamheidsgraad verder zal toenemen. Op basis van de evolutie in de periode 2010-2017 kan een voorzichtige inschatting gemaakt worden van deze toename.

3.2.1.1 BELEIDSOPTIE WERKZAAMHEIDSGRAAD

Er wordt, in de studie, voorzien dat in 2030 de werkzaamheidsgraad in Oudenaarde zal gestegen zijn tot 78%. Deze beleids optie wordt getoond op Figuur 3.

3.2.2 JOBRATIO

Naast de werkzaamheidsgraad is de jobratio een andere belangrijke indicator van de lokale arbeidsmarkt. De jobratio is de verhouding van het aantal beschikbare arbeidsplaatsen ten opzichte van de beroepsactieve bevolking. In theorie is bij een jobratio van 100% er voor elke inwoner van de stad ook een job in de deze stad beschikbaar. De gemiddelde jobratio in Vlaanderen bedraagt vandaag 75%. Oudenaarde heeft echter een historische functie als tewerkstellingspool voor de regio. Dat blijkt ook uit de bovengemiddeld hoge jobratio van **96%**. Tot 2008 lag de jobratio in Oudenaarde zelfs boven de 100%, maar de laatste 10 jaar is er een beperkte afname merkbaar.

3.2.2.1 BELEIDSOPTIES JOBRATIO

Vanuit deze vaststelling worden twee beleids opties naar voren geschoven:

1. De huidige jobratio van 96% blijft behouden. In deze optie wordt met andere woorden geen bijkomende tewerkstellingsplaatsen gecreëerd ten op zichte van de demografische evolutie;
2. de jobratio in Oudenaarde evolueert naar 100% in 2030. In deze optie speelt Oudenaarde ten volle haar rol als regionale tewerkstellingspool en wordt de verhouding tussen jobs en bevolking hersteld tot het niveau van voor 2008.

Deze beleids opties worden getoond op Figuur 4.

3.2.3 VERWEVENHEID VAN BEDRIJVIGHEID

Met deze cijfers is het mogelijk om een inschatting te maken naar de toekomstige vraag aan jobs in Oudenaarde. Deze studie focust zich echter op arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen. Het is daarom belangrijk om in te kunnen schatten hoeveel van de arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen zijn gevestigd en hoeveel arbeidsplaatsen daarbuiten zijn gelegen. In Oudenaarde wordt **39,8%** van de jobs gecreëerd voor bedrijven die door hun activiteiten bestemd zijn voor een bedrijventerrein.⁶ Dit percentage zijn de niet-verweefbare jobs.

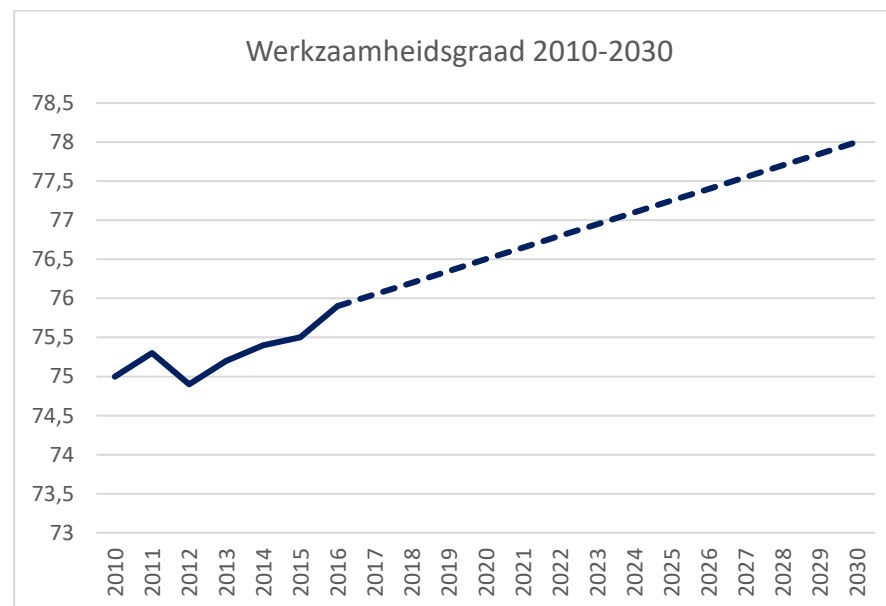
3.2.3.1 BELEIDSOPTIES VERWEVENHEID VAN BEDRIJVIGHEID

Om de toekomstige vraag te berekenen wordt er voor de verwevenheid van bedrijvigheid in drie beleidsopties voorzien:

1. Het status quo: in deze optie wordt 39,8% van de jobs tot en met 2030 voorzien op bedrijventerreinen;
2. het percentage arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen daalt. Deze optie voorziet in een toegenomen verweefbaarheid van de economische functies en woon- en leef functies in de stad. Er wordt geopteerd voor meer functiemenging en het aandeel arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen langzaam af te bouwen. Omdat er in deze studie niet uitgegaan wordt van grootschalige herlocalisatie van jobs, kan deze daling slechts langzaam verlopen. In het berekeningsmodel wordt een daling van het percentage arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen van 0,1% per jaar voorgesteld;
3. het percentage arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen stijgt. Deze optie voorziet een dalende verweefbaarheid van de economische functies en woon- en leef functies in de stad. Er wordt geopteerd voor bedrijven en woningen duidelijk van elkaar te scheiden en tewerkstelling maximaal op de daarvoor bestemde terreinen te

creëren. Omdat er in deze studie niet uitgegaan wordt van grootschalige herlocalisatie van jobs, kan deze stijging slechts langzaam verlopen. In het berekeningsmodel wordt een stijging van het percentage arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen van 0,1% per jaar voorgesteld.

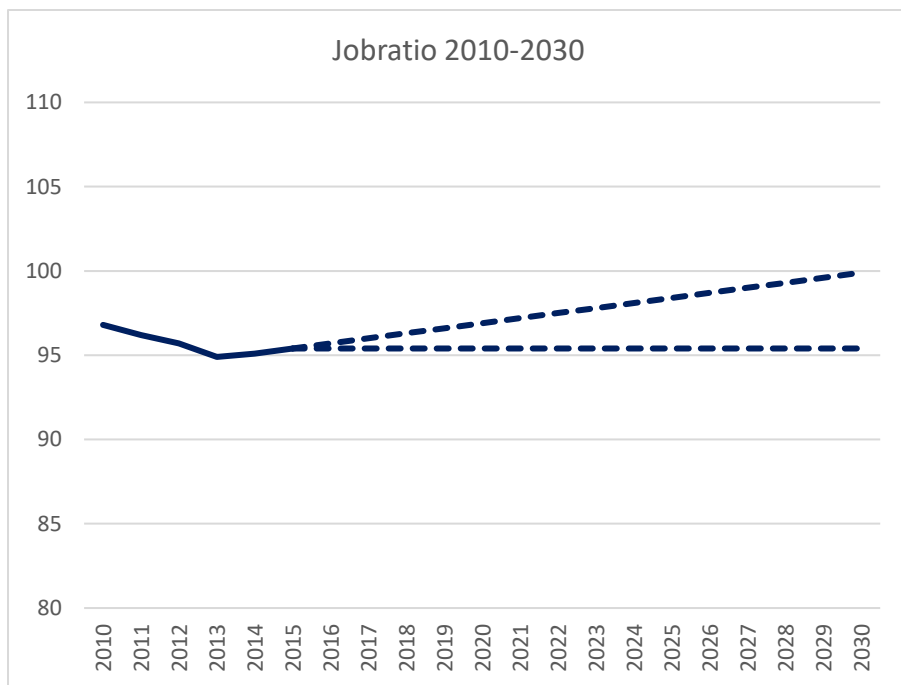
Deze beleidsopties worden weergegeven op Figuur 5.



Figuur 3 Evolutie van de werkzaamheidsgraad 2010-2030

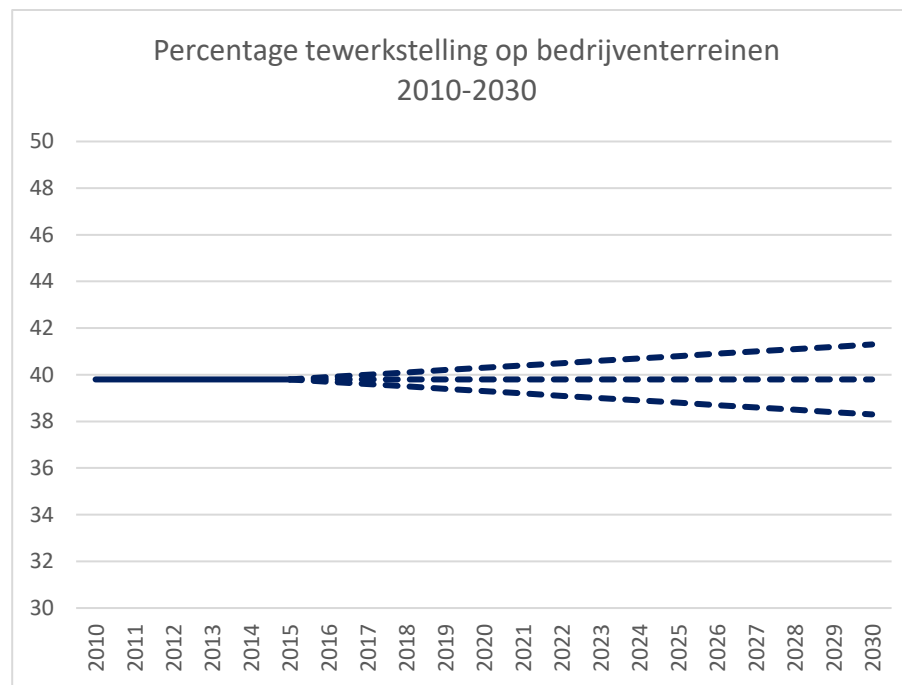
Bron: verwerking data Steunpunt Werk, 2018

⁶ Ruimtelijk-economische studie van het kleinstedelijk gebied Oudenaarde, studie in opdracht van de provincie Oost-Vlaanderen, WES (2014), p. 37.



Figuur 4 Evolutie van de jobratio 2010-2030

Bron: verwerking data Steunpunt Werk, 2018

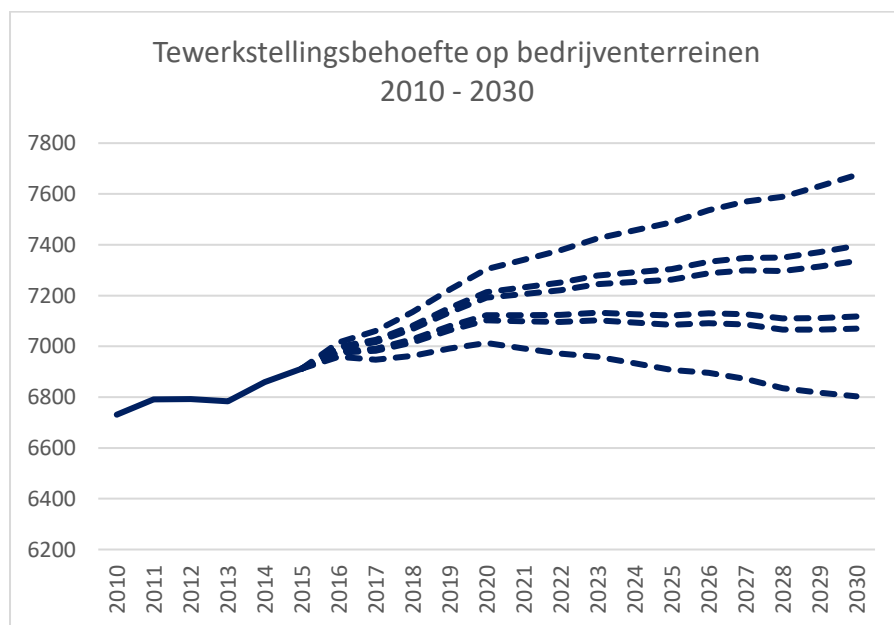


Figuur 5 Evolutie van het percentage tewerkstelling op bedrijventerreinen 2010-2030

Bron: verwerking data WES, 2014

3.3 TWERKSTELLINGSPROJECTIE OP BEDRIJVENTERREINEN TOT 2030

Door de combinatie van voornoemde parameters wordt een projectie gemaakt van de tewerkstelling op bedrijventerreinen tot 2030. Op basis van de open bevolkingsprojectie, de evolutie van de werkzaamheidsgraad, de jobratio en de verweefbaarheid van jobs worden 6 scenario's berekend. Deze scenario's leveren een brede waaier aan arbeidsbehoefte op, zoals weergegeven op Figuur 6. In 2030 zouden tussen de 6800 en 7700 arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen nodig zijn, afhankelijk van de gekozen parameters. Ten opzichte van vandaag betekent dit een maximale toename van ongeveer 700 arbeidsplaatsen tot een maximaal verlies van 200 arbeidsplaatsen.



Figuur 6 Tewerkstellingsbehoefte op bedrijventerreinen 2010-2030

Bron: eigen berekening, 2018

3.4 TERREINQUOTIËNTEN

Om arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen om te zetten naar ruimtebehoefte is een inschatting nodig van het aantal arbeidsplaatsen per ha. Dit zijn terreinquotiënten. Het terreinquotiënt op de industrieterreinen in Oudenaarde bedraagt vandaag 26 werknemers/ha. Dit is iets minder dan het Vlaamse gemiddelde van 27 werknemers/ha. De terreinquotiënten zijn erg afhankelijk van het type bedrijvigheid. Enkel ter informatie en duiding wordt hierbij de tabel opgenomen van terreinquotiënten voor bepaalde types bedrijvigheid. Zo valt te bemerken dat de transportsector erg ruimtebehoefte is en slechts een beperkt aantal jobs per ha industriegrond creëert, terwijl daarentegen wetenschapsparken of de dienstensector typisch een veel hogere jobdensiteit hebben.

Tabel 12 Terreinquotiënten voor bepaalde types bedrijvigheid

TYPE BEDRIJVIGHEID	TERREINQUOTIËNT
Zware industrie	20
Lichte industrie	27
Transport, distributie en logistiek	12,5
Diensten	99
Handel	15
Wetenschapspark	50
Gemiddelde Vlaanderen	27

Bron: gegevens Agentschap Innoveren en Ondernemen, 2014

3.4.1 BELEIDSOPTIES TERREINQUOTIËNTEN

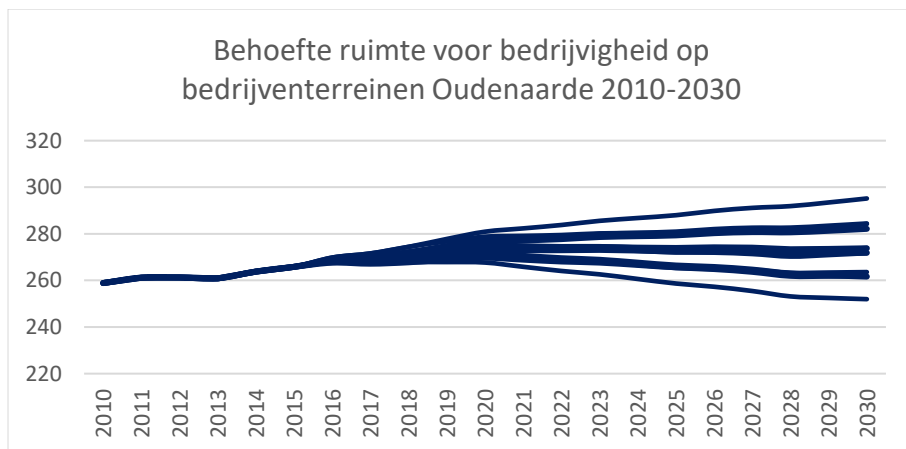
In het dichtbebouwde Vlaanderen is het noodzakelijk om zuinig en efficiënt met de schaarse ruimte om te gaan. Vanuit die vaststelling wordt een evolutie naar minder ruimtegebruik in Oudenaarde naar voren geschoven als beleids optie. Er wordt gekozen voor een voorzichtige toename van de jobdensiteit door het terreinquotiënt met 0,1 te laten toenemen tot aan het Vlaamse gemiddelde van 27 jobs/ha.

Voor de berekening van de ruimtebehoefte worden twee beleidsopties aangehouden:

1. De terreinquotiënt in Oudenaarde blijft status quo op 26 jobs/ha;
2. de terreinquotiënt evolueert zoals hierboven beschreven naar het Vlaamse gemiddelde van 27 jobs/ha.

3.5 BEREKENING RUIMTEBEHOEFTE

Op basis van de demografische projectie voor de stad Oudenaarde, de projectie van de evolutie van de werkzaamheidsgraad, de twee voorgestelde scenario's voor de evolutie van de jobratio, de drie voorgestelde scenario's voor de verweefbaarheid van de jobs en de twee scenario's voor de jobdensiteit, worden 12 scenario's voor de ruimtebehoefte op bedrijventerreinen berekend. De scenario's worden getoond op Figuur 7 en in Tabel 13 en Tabel 14.



Figuur 7 Behoefte aan ruimte voor bedrijventerreinen in netto-oppervlakte (in ha), 12 scenario's 2010-2030

Bron: eigen berekening, 2018

Tabel 13 Behoeftematrix voor ruimte op bedrijventerreinen (netto-oppervlakte) in Oudenaarde in 2025

	JOBDENSITEIT =		JOBDENSITEIT ↑	
	JOBRATIO =	JOBRATIO ↑	JOBRATIO =	JOBRATIO ↑
% arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen ↓	+ 0 ha	+ 8 ha	- 7 ha	+ 1 ha
% arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen =	+ 7 ha	+ 15 ha	+ 0 ha	+ 8 ha
% arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen ↑	+ 14 ha	+ 22 ha	+ 6 ha	+ 15 ha

Bron: eigen berekening, 2018

Tabel 14 Behoeftematrix voor ruimte op bedrijventerreinen (netto-oppervlakte) in Oudenaarde in 2030

	JOBDENSITEIT =		JOBDENSITEIT ↑	
	JOBRATIO =	JOBRATIO ↑	JOBRATIO =	JOBRATIO ↑
% arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen ↓	- 4 ha	+ 8 ha	- 14 ha	- 2 ha
% arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen =	+ 6 ha	+ 19 ha	- 4 ha	+ 8 ha
% arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen ↑	+ 16 ha	+ 29 ha	+ 6 ha	+ 18 ha

Bron: eigen berekening, 2018

Op basis van de 4 parameters kan ingezet worden op volgende beleidsopties voor 2030:

- **Werkzaamheidsgraad**
 - streven naar een stijging van 78%.
- **Jobratio**
 - de huidige jobratio van 96% blijven aanhouden;
 - de huidige jobratio laten evolueren naar 100%.

- ▼ **Verwevenheid van bedrijvigheid**
 - het huidige percentage arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen van 39,8% blijven aanhouden;
 - het huidige percentage arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen met 0,1% per jaar laten dalen;
 - het huidige percentage arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen met 0,1% per jaar laten stijgen.
- ▼ **Terreinquotiënt**
 - De huidige terreinquotiënt van 26 jobs/ha blijven aanhouden;
 - De huidige terreinquotiënt laten evolueren naar 27 jobs/ha.

- ▼ maximaal aanwenden van uitbreidingsreserves van bedrijven, enz.;
- ▼ een vestigingsbeleid dat inzet op een maximale verweefbaarheid van economische functies met woon- en leeffuncties en met andere woorden extra ruimte creëert voor bedrijvigheid *buiten* bedrijventerreinen.

Gebaseerd op bovenstaande beleidsopties wordt gekomen tot een matrix met 12 verschillende scenario's voor 2025 en een voor 2030 die het nodige ruimtebeslag voor bijkomende bedrijventerrein berekent.

Een realistisch scenario voor de stad Oudenaarde wordt als volgt toegelicht: wanneer aangenomen wordt dat de stad Oudenaarde door het lokale vestigingsbeleid slechts een beperkte impact kan hebben op het percentage arbeidsplaatsen dat op een bedrijventerrein is gevestigd en op de densiteit van arbeidsplaatsen per ha bedrijventerrein, maar dat er wel een actief streven is om de jobratio terug richting 100% te brengen en Oudenaarde haar rol als regionale werkgelegenheidspool ten volle wil spelen, dan is er in dit scenario een bijkomende vraag aan ruimte voor bedrijvigheid op bedrijventerreinen van **15 ha** in 2025.

De matrix laat verder zien dat ten opzichte van dit scenario de vraag naar bijkomende ruimte kan worden beperkt door in te zetten op:

- ▼ Een vestigingsbeleid dat inzet op een hoge jobdensiteit (terreinquotiënt) per ha ruimte op bedrijventerreinen. Dit kan via het aantrekken van bedrijven uit sectoren met een hoge jobdensiteit, maar evenzeer door het verhogen van de ruimte-efficiëntie op bestaande bedrijventerreinen via tweede bouwlagen, efficiëntere parkeervoorzieningen, het

3.6 CONCLUSIE VRAAGZIJD

De gebruikte methode om de vraag aan ruimte voor bedrijvigheid op bedrijventerreinen in Oudenaarde te berekenen, is gebaseerd op zowel demografische als economische projecties. Volgende parameters zijn in rekening gebracht:

- De open bevolkingsprognose voor de stad Oudenaarde;
- De jobdensiteit op bedrijventerreinen en het aandeel jobs op bedrijventerreinen ten opzichte van de totale tewerkstelling blijven ongewijzigd;
- een toename van de werkzaamheidsgraad en de jobratio.

Op basis van dit scenario wordt de nettovraag naar ruimte voor bedrijvigheid in Oudenaarde tot 2025 geschat op 15 ha. Volgens ditzelfde scenario is er nog een bijkomende vraag van 4 ha bedrijventerrein tegen 2030. Met een conversiefactor van 1,3 om van netto naar bruto bedrijfsoppervlaktes te gaan – dit omvat onder meer wegenis en groenbuffering – bedraagt de vraag naar bijkomende ruimte voor bedrijvigheid **19,5 ha** tegen 2025. Tegen 2030 wordt een bijkomende vraag van **5,2 ha** verwacht. Samen maakt dit **24,7 ha** vraag naar ruimte voor bedrijvigheid tegen 2030.

4 CONFRONTATIE VRAAG EN AANBOD

Het aanbod aan ruimte voor regionale bedrijvigheid in Oudenaarde op lange termijn bedraagt 38,0 ha. Dit cijfer omvat al het nog te realiseren bedrijventerrein Bruwaan Noord en enkele locaties waar ruimtelijke ontwikkelingen voor bedrijvigheid niet realistisch of wenselijk zijn. Na het uitvoeren van deze correctie rest er nog **26,8 ha**, waarvan het leeuwendeel (20,3 ha) gevormd wordt door het bedrijventerrein Galgestraat, de voormalige bedrijfssite Santens. Naast enkele verspreid gelegen restpercelen en leegstaande panden zijn op de bedrijventerreinen Bruwaan-Ring II en Eine Stationsplein 2/1 5/7 respectievelijk nog 2,6 ha en 1,9 ha beschikbaar. Daarnaast houden de bedrijven in Oudenaarde 14,7 ha bedrijfsruimte in eigendom als uitbreidingsreserve en wordt 8,7 ha netto bedrijfsoppervlakte voorzien op het bedrijventerrein Bruwaan Noord.

Om de vraag naar ruimte voor regionale bedrijvigheid te becijferen, zijn volgende parameters in rekening gebracht:

- De open bevolkingsprognose voor de stad Oudenaarde;
- een stabiele jobdensiteit op bedrijventerreinen en een stabiel aandeel jobs op bedrijventerreinen ten opzichte van de totale tewerkstelling;
- een toename van de werkzaamheidsgraad en de jobratio.

Op basis van dit scenario wordt de bruto ruimtevraag voor regionale bedrijvigheid in Oudenaarde tot 2025 geschat op 19,5 ha. Tegen 2030 wordt een bijkomende vraag van 5,2 ha verwacht. Samen maakt dit **24,7 ha** bijkomende vraag naar ruimte voor bedrijvigheid tegen 2030.

De confrontatie tussen vraag en aanbod aan ruimte voor regionale bedrijvigheid toont aan dat de stad Oudenaarde theoretisch gezien tot 2030 over voldoende juridisch aanbod beschikt om de vraag naar ruimte voor regionale bedrijvigheid op te vangen.

Drie vierde van dit juridische aanbod bevindt zich op het bedrijventerrein Galgestraat. Met betrekking tot deze site dient opgemerkt dat de ontsluiting ervan op het hogere wegennet via residentiële woonomgevingen gebeurt. Bovendien grenst het langs de westzijde aan een woongebied. Zowel de bovenlokale bereikbaarheid als de lokale inpassing vormen aandachtspunten die mogelijks potentiële beperkingen met zich meebrengen bij de herontwikkeling van de site als regionale bedrijventerrein. Zoals gezegd volstaat het bestaande juridische ruimteaanbod om de vraag op te vangen wanneer het bedrijventerrein Galgestraat volledig wordt ingevuld met regionale bedrijvigheid. Indien echter geopteerd wordt om hier slechts een beperkt segment aan bedrijvigheid toe te laten omwille van de verweefbaarheid met het woonweefsel of slechts een deel van de site opnieuw als bedrijventerrein in te vullen, dient elders bijkomende ruimte voor regionale bedrijvigheid gecreëerd te worden. Een alternatievenonderzoek dient in dit geval te bepalen op welke locatie de nood aan bijkomende ruimte voor regionale bedrijvigheid het beste kan opgevangen worden.

Een deel van de bijkomende vraag naar ruimte voor bedrijvigheid kan ten slotte opgevangen worden door te streven naar het verhogen van de ruimte-efficiëntie op de bestaande bedrijventerreinen door onder meer de (her)ontwikkeling van braakliggende en leegstaande percelen of via bijvoorbeeld het inzetten op bijkomende bouwlagen. Hierbij kan gewezen worden op de ruimte die als uitbreidingsreserve door bedrijven in eigendom wordt gehouden of percelen die slechts deels in gebruik zijn of slechts deels een economische functie vervullen. Een gedetailleerde locatiestudie kan inzicht bieden in welke mate deze terreinen op korte of middellange termijn (her)ontwikkeld kunnen worden.



BIJLAGEN

KAARTENBUNDEL