



Klare Kijk
door Onderzoek
en Advies

RUIMTELIJK-ECONOMISCHE STUDIE VAN HET KLEINSTEDELIJK GEBIED OUDENAARDE

JUNI 2014

STUDIE UITGEVOERD IN OPDRACHT VAN PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	3
ALGEMENE DOELSTELLING EN STAPPENPLAN	5
DEEL 1: ANALYSE VAN HET AANBOD	7
1. Huidig aanbod aan regionale bedrijventerreinen	7
1.1. Methodologie	7
1.2. Ruimtegebruik - algemeen	10
1.3. Ruimtegebruik per bedrijventerrein	17
1.4. Benchmark	27
1.5. SWOT	28
2. Inventarisatie van de bestaande bedrijvigheid	32
2.1. Aantal bedrijven & type	32
2.2. Tewerkstelling	36
2.3. Omzet/toegevoegde waarde	38
3. Huidig aanbod aan grootschalige detailhandel	39
3.1. Inventarisatie	39
3.2. Aandachtspunten voor de bestaande grootschalige detailhandel	43
4. Analyse van de huidige rol en ambitie van de stad Oudenaarde op het vlak van regionale bedrijvigheid en grootschalige detailhandel	45
4.1. Planningscontext	45
4.2. Beleidscontext	47
DEEL 2: ANALYSE VAN DE VRAAG	49
1. Analyse van de taakstelling vanuit het RSV en het PRS (top-down)	49
2. Analyse van de bedrijvendynamiek (top-down)	49
3. Inventarisatie van de noden en wensen van de bedrijven (bottom-up)	51
3.1. Onlinebevraging bij de bedrijven	51
3.2. Informatie over de vraag op basis van de focusgesprekken	71
3.3. Raming van de vraag naar bedrijfsruimte	75
4. Marktruimteberekening voor grootschalige detailhandel (top-down)	78
5. Benchmarking voor grootschalige detailhandel (top-down)	81

DEEL 3: CONFRONTATIE VAN VRAAG EN AANBOD	89
1. De ruimtebehoefte	89
1.1. De ruimtebehoefte op het vlak van regionale bedrijvigheid	89
1.2. De ruimtebehoefte op het vlak van grootschalige detailhandel	94
2. Visie op de toekomstige rol van Oudenaarde op het vlak van regionale bedrijvigheid	95
3. Visie over de toekomst van grootschalige detailhandel in Oudenaarde	96
DEEL 4: RUIMTELIJKE DOORVERTALING	99
1. Regionale bedrijvigheid	99
1.1. Uitgangspunt	99
1.2. Scenario's	102
1.3. Beslissing van de stuurgroep: gebundeld scenario	120
1.4. Tweesporenbeleid	121
1.5. Optimalisatie	121
2. Grootschalige detailhandel	131
2.1. Uitgangspunt	131
2.2. Visie detailhandel	131
2.3. Locatie voor grootschalige detailhandel	131

INLEIDING

De stad Oudenaarde is een aangename plaats om te wonen, te leven en te vertoeven. Ook het bewaren en versterken van een gezond economisch klimaat is zeer belangrijk voor de stad Oudenaarde. De bedrijven in Oudenaarde zorgen voor werkgelegenheid en zorgen ervoor dat de stad geen slaapgemeente is.

Binnen dit kader werd in 2009 het provinciale RUP 'afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde' met vier deel-RUP's ('Bruwaan-Noord', 'Bruwaan-West', 'Diepenbeek' en 'Coupure') opgemaakt door de Provincie Oost-Vlaanderen en goedgekeurd door de minister. De Raad van State heeft echter na verschillende procedures de deel-RUP's Bruwaan-West, 'Diepenbeek' en 'Coupure' vernietigd. Het RUP 'Bruwaan-Noord' werd niet vernietigd en voorziet in de bestemming van een nieuw regionaal bedrijventerrein langs de N60.

Naar aanleiding van de vernietiging van de drie provinciale deel-RUP's wenst de Provincie Oost-Vlaanderen in overleg met de stad Oudenaarde een ruimtelijk-economische studie te laten maken van het kleinstedelijk gebied Oudenaarde.

Deze studie dient te helpen bij de onderbouwing van de beslissingen met betrekking tot de RUP's voor regionale bedrijvigheid in Oudenaarde. Dit dient te gebeuren met het oog op het opnieuw in procedure brengen van de vernietigde RUP's 'Diepenbeek' en 'Bruwaan-West'. Deze twee RUP's voorzien in een aantal uitbreidingen van het bestaande regionale bedrijventerrein 'Bruwaan'. De procedure voor het RUP 'Coupure' werd reeds hernomen, teneinde de continuïteit van de gevestigde bedrijven te garanderen. Dit RUP bevestigt immers een recent ingericht industrieterrein.

ALGEMENE DOELSTELLING EN STAPPEN-PLAN

Het doel van deze ruimtelijk-economische studie van het kleinstedelijk gebied van Oudenaarde is om inzicht te leveren met betrekking tot de regionale bedrijvigheid enerzijds en de grootschalige detailhandel anderzijds.

Items die hierbij aan bod komen, zijn het economisch belang, de vraag naar of nood aan ruimte voor regionale bedrijventerreinen/grootschalige detailhandel, de potenties, de profilering en positionering, de beste locatie en de randvoorwaarden.

Om te komen tot een onderbouwde ruimtelijk-economische studie zullen we de volgende vier fasen doorlopen:

- fase 1: een analyse van het aanbod (regionale bedrijvigheid, bedrijfsruimte en grootschalige detailhandel);
- fase 2: een analyse van de vraag (bedrijfsruimte en grootschalige detailhandel);
- fase 3: confrontatie van vraag en aanbod en visievorming;
- fase 4: ruimtelijke doorvertaling.

In onderstaand schema wordt weergegeven hoe het project benaderd wordt. Hieronder worden de verschillende deelaspecten toegelicht.

Schema 1 Stappenplan



De volgende onderzoeksacties werden ondernomen:

voor fase 1: aanbod:

- desk research van beleidsdocumenten en beleidsvoorbereidende documenten;
- verwerking van secundair beschikbaar gegevensmateriaal (MAGDA GEO van Agent-schap Ondernemen, economische databanken, ...);
- waarneming en inventarisatie ter plaatse;
- gesprekken met de opdrachtgever (Provincie Oost-Vlaanderen en de stad Oudenaarde).

voor fase 2: vraag:

- focusgesprekken bij bedrijven op het terrein en bevoorrechte getuigen (zie lijst in bij-lage 5);
- onlinebevraging van de ondernemers;
- analyse van de taakstellingen uit het RSV en PRS;
- berekening van de bedrijvendynamiek;
- marktruimteberekening voor (grootschalige) detailhandel;
- benchmarking voor detailhandel met andere steden.

voor fase 3: confrontatie:

- berekenen van de ruimtebehoefte;
- ontwikkeling van een visie voor de toekomstige rol van Oudenaarde op vlak van re-gionale bedrijvigheid;
- ontwikkeling van een visie over de toekomst van grootschalige detailhandel in Ou-denaarde.

voor fase 4: ruimtelijke doorvertaling:

- duiden van de mogelijke locaties en bijhorende oppervlaktes voor regionale bedrij-vigheid en grootschalige detailhandel binnen het kleinstedelijk gebied Oudenaarde;
- ontwikkeling van visie en strategie voor het aansnijden van nieuwe locaties en de optimalisatie van bestaande locaties voor regionale bedrijvigheid en grootschalige detailhandel binnen het kleinstedelijk gebied Oudenaarde.

DEEL 1: ANALYSE VAN HET AANBOD

Deze eerste fase heeft als doel om het aanbod aan bestaande regionale bedrijvigheid en grootschalige detailhandel in kaart te brengen. Bij het onderzoeken naar de eventuele bijkomende nood aan regionale bedrijventerreinen en ruimte voor grootschalige detailhandel dient immers rekening gehouden te worden met het reeds bestaande aanbod, het economisch belang ervan en de knelpunten.

1. Huidig aanbod aan regionale bedrijventerreinen

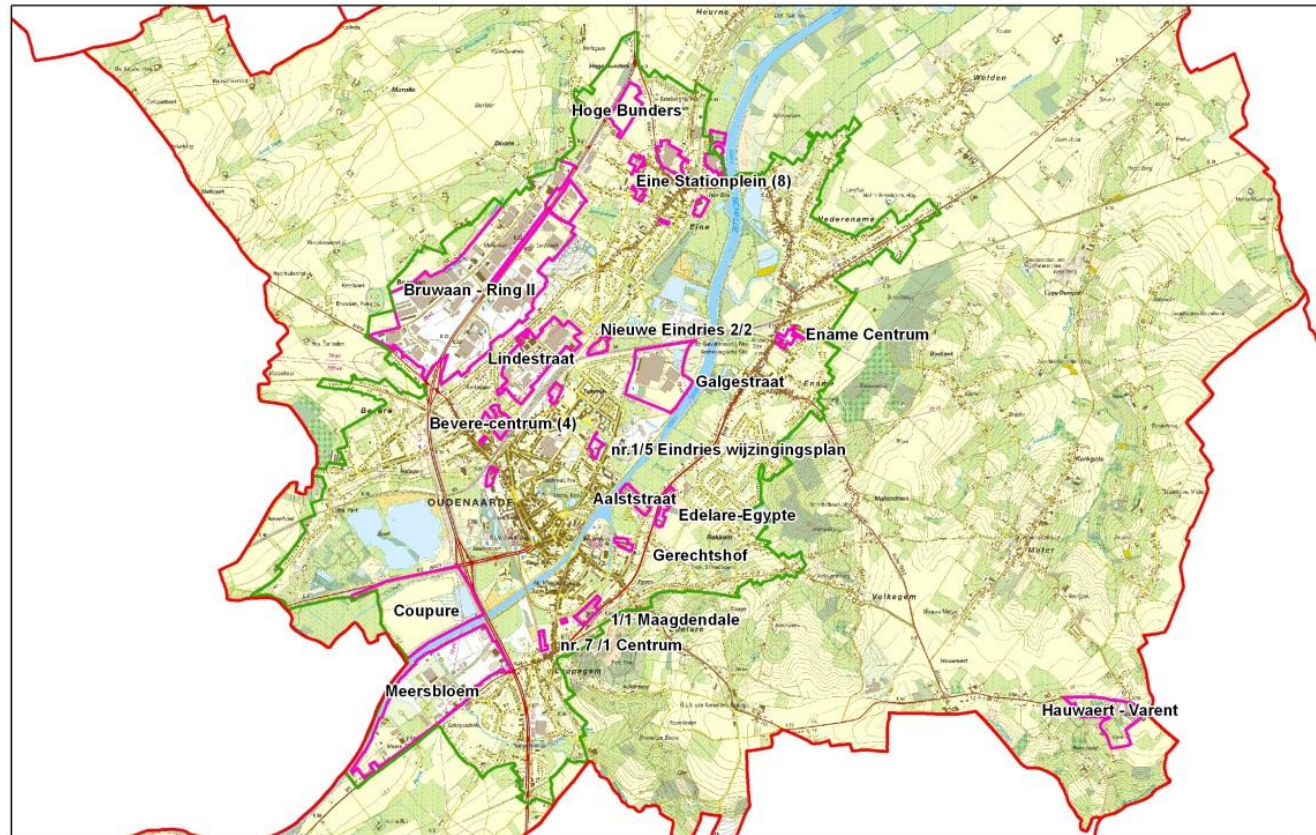
1.1. Methodologie

Om het ruimtegebruik en de ruimtebeschikbaarheid op de bedrijventerreinen in het kleinstedelijk gebied van Oudenaarde in kaart te brengen, werd een beroep gedaan op het MAGDA GEO-systeem van Agentschap Ondernemen. Deze gegevens werden aangevuld met informatie uit gesprekken, observaties ter plaatse (februari en juni 2013) en een geactualiseerde inventarisatie door de POM Oost-Vlaanderen (mei 2013).

We volgen de afbakening van Agentschap Ondernemen, die gebaseerd is op een inventarisatie ter plaatse. Om de verschillende bedrijventerreinen te inventariseren, hebben we tevens gebruikgemaakt van informatie van de stad Oudenaarde (website) en andere beleidsdocumenten. Kaart 1 toont de locaties van de verschillende terreinen.

Kaart 1

Overzicht van de belangrijkste bedrijventerreinen in Oudenaarde (rood) en het kleinstedelijk gebied Oudenaarde (groen)



Bron: Inventarisatie POM Oost-Vlaanderen 2013, MagdaGEO AO 2013, Topografische kaart 1:10.000 NGI, verwerking WES

0 1 Kilometers



De bedrijventerreinen in de inventarisatie van Agentschap Ondernemen, kunnen we onderverdelen in vier grote groepen.

De eerste groep zijn de **regionale bedrijventerreinen**. Dit zijn:

- Bruwaan - Ring II (wordt als één terrein gezien door AO);
- Coupure;
- Galgestraat (Santens);
- Lindestraat;
- Meersbloem (zowel Meersbloem-Melden als Meersbloem-Leupegem, AO maakt geen onderscheid);
- Steenbakkerij (Vande Moortel, is niet opgenomen in de inventarisatie van AO, maar wordt door ons toegevoegd).

Deze terreinen hebben allemaal de bestemming van industriezone, met uitzondering van Meersbloem. Meersbloem heeft de bestemming van ambachtelijke zone, maar kent in de praktijk eerder bedrijven met een regionale uitstraling dan lokale bedrijvigheid. Daarom wordt het hier behandeld als regionaal bedrijventerrein.

De tweede groep zijn de **lokale bedrijventerreinen**. Zij hebben allen de bestemming van ambachtelijke zone. Dit zijn:

- Hoge Bunders;
- Aalststraat (Liefmans);
- Eine Stationsplein 2/1 5/7 (Misweg).

De derde groep zijn de bedrijven die opgenomen zijn in de inventarisatie van AO, maar die **niet op een echt bedrijventerrein zijn gelegen** (vaak verweven met de bewoning). Dit zijn de terreinen:

- 1/1 Maagdendale;
- Bevere-centrum 1/7;
- Bevere-centrum 2/7;
- Bevere-centrum 4/7;
- Edelare-Egypte;
- Eine Stationsplein 2/1 1/7;
- Eine Stationsplein 2/1 2/7;
- Eine Stationsplein 2/1 3/7;
- Eine Stationsplein 2/1 4/7;
- Eine Stationsplein 2/1 6/7;
- Eine Stationsplein 2/1 7/7;
- Ename-centrum;
- Gerechtshof;
- Nieuwe Eindries 2/2;
- nr. 7 /1 Centrum 1/2;
- nr.1/5 Eindries wijzigingsplan.

De vierde en laatste groep zijn terreinen die ofwel geen bedrijven bevatten, ofwel louter detailhandel bevatten (Frunpark) of buiten de afbakening van het kleinstedelijk gebied van Oudenaarde liggen. Zij komen dus **niet in aanmerking** voor verdere verwerking.

Dit zijn:

- nr. 7 /1 Centrum 2/2: geen bedrijventerrein, geen bedrijf;
- Bevere-centrum 3/7: detailhandel (Frunpark);
- Hauwaert - Varent/Roman: buiten afbakening (regionaal);
- Eine Stationsplein 1: buiten afbakening (geen bedrijventerrein);
- Stropstraat: buiten afbakening (geen bedrijventerrein).

1.2. Ruimtegebruik - algemeen

Op basis van de MAGDA GEO-databank (februari 2013, geactualiseerd door de POM, mei 2013) kunnen de percelen die deel uitmaken van één van hogervermelde bedrijventerreinen worden ingedeeld in een aantal categorieën.

Tabellen 1 en 2 tonen een overzicht van het ruimtegebruik per bedrijventerrein (in aantal percelen en in m²). Hier zijn louter ter informatie ook de bedrijventerreinen opgenomen die niet verder in aanmerking komen voor verwerking.

Voor het totaal van de (regionale, lokale en niet-officiële) bedrijventerreinen in Oudenaarde (exclusief diegene die niet in aanmerking komen) ziet de procentuele verdeling op basis van de oppervlakte er als volgt uit:

- percelen met woonfunctie (2,9%);
- percelen ingenomen door gemeenschapsvoorzieningen of voorzieningen van openbaar nut (0,9%);
- percelen met een agrarische functie of bos (0,5%);
- braakliggende grond die niet te koop wordt aangeboden (bijvoorbeeld reservegronden voor een naastliggend bedrijf, parking, opslag in openlucht, ...) (13,1%);
- percelen met een economische functie, volledig in gebruik, niet aangeboden (77,5%);
- percelen met een economische functie, deels in gebruik, deels aangeboden (bijvoorbeeld het bedrijventerrein of een perceel waarbij een deel van de gebouwen te huur staat) (3,1%);
- percelen met een economische functie, niet in gebruik (leegstand), niet aangeboden (1,9%);
- percelen met een economische functie, niet in gebruik (leegstand), aangeboden (0,01%).

Van de in totaal ongeveer 299,8 ha wordt momenteel slechts 0,01% (of 0,02 ha) aangeboden en 3,1% (of 9,4 ha) deels aangeboden. Dit is het **economisch aanbod**.

Van de 299,8 ha kan 286,6 ha (of 95,6%) gezien worden als echte bedrijfsruimte (enkel percelen met een economische functie of braakliggend).

De oppervlaktes die gehanteerd worden, zijn netto-oppervlaktes (dus exclusief infrastructuur zoals wegen en bufferzones).

Indien we enkel rekening houden met de regionale en lokale bedrijventerreinen in Oudenaarde bekomen we een totale oppervlakte van 280 ha netto. De totale bruto-oppervlakte van de regionale en lokale bedrijventerreinen in Oudenaarde bedraagt ongeveer 315 ha, dit is 18,2% van de totale oppervlakte van het kleinstedelijk gebied van Oudenaarde (1.730 ha), of 4,6% van de totale oppervlakte van de gemeente Oudenaarde (6.881 ha).

Het verschil tussen de netto- en de bruto-oppervlakte bedraagt 35 ha, waarvan 34 ha op de regionale bedrijventerreinen (waarvan 14,5 ha op Coupure, 12 ha op Bruwaan-Ring II, 4,6 ha op Meersbloem) (zie ook tabel 2).

Het **totale planologische aanbod** in Oudenaarde bestaat uit de eerder vernoemde en reeds gerealiseerde 315 ha (bruto), het geplande regionale bedrijventerrein Bruwaan-Noord (11,5 ha) en het geplande lokale bedrijventerrein Bruwaan-Zuid (5 ha), dus in totaal 331,5 ha.

Een vergelijking tussen het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen in Oudenaarde en het ruimtegebruik in andere gemeenten, provincies en het totaal voor Vlaanderen is beschikbaar in bijlage 1.

Indien we een rangschikking opstellen op basis van de totale oppervlakte aan bedrijventerreinen per gemeente, stellen we vast dat Oudenaarde een 40^{ste} plaats bekleedt in Vlaanderen. De andere Oost-Vlaamse gemeenten die hoger eindigen, zijn Gent (3^e plaats), Sint-Niklaas (8^e), Aalst (17^e), Lokeren (26^e) en Dendermonde (30^e).

Tabel 1
Overzicht van het ruimtegebruik per bedrijventerrein, naar categorie (in aantal percelen)

TerreinID	Naam	Type bedrijventerrein	Woonfunctie	Gemeenschaps-voorziening/ openbaar nut	Agrarische functie/bos	Braakliggend - niet aangeboden	Economische functie - volledig in gebruik - niet aangeboden	Economische functie - deels in gebruik - deels aangeboden	Economische functie - niet in gebruik (leegstand) - niet aangeboden	Economische functie - niet in gebruik (leegstand) - aangeboden	Totaal	Totaal braak/economisch
2026,												
2028	Bruwaan - Ring II	Regionaal	10	2	1	7	55	2	4	0	81	68
2027	Coupure	Regionaal		1	1	5	12				19	17
2030	Meersbloem	Regionaal	10		2	6	44	2	1		65	53
2351	Galgestraat	Regionaal	1			2	1				4	3
2408	Lindestraat	Regionaal	16	1	1	1	22		1		42	24
X	Steenbakkerij	Regionaal				1	1				2	2
	TOTAAL REGIONAAL		37	4	5	22	135	4	6	0	213	167
	in %		17,4	1,9	2,3	10,3	63,4	1,9	2,8	0,0	100,0	
2044	Aalststraat/Liefmans	Lokaal	1			1	2				4	3
2045	Eine Stationsplein 2/1 5/7 (Misweg)	Lokaal	3			1	1				5	2
2421	Hoge Bunders	Lokaal	5			1	12		1		19	14
	TOTAAL LOKAAL		9	0	0	3	15	0	1	0	28	19
	in %		32,1	0,0	0,0	10,7	53,6	0,0	3,6	0,0	100,0	
2042	1/1 Maagdendale	Geen bedrijventerrein	2				5				7	5
2037	Bevere-centrum 1/7	Geen bedrijventerrein	1				1			1	3	2
2032	Bevere-centrum 2/7	Geen bedrijventerrein	2				1				3	1
2039	Bevere-centrum 4/7	Geen bedrijventerrein	3	1		1	2		1		8	4
2231	Edelare-Egypte	Geen bedrijventerrein	3			1	8		2		14	11
2035	Eine Stationsplein 2/1 1/7	Geen bedrijventerrein	1				3				4	3
2036	Eine Stationsplein 2/1 2/7	Geen bedrijventerrein	5				2				7	2
2046	Eine Stationsplein 2/1 3/7	Geen bedrijventerrein	8			1	13		2		24	16
2038	Eine Stationsplein 2/1 4/7	Geen bedrijventerrein	1				3				4	3
2033	Eine Stationsplein 2/1 6/7	Geen bedrijventerrein							1		1	1
2031	Eine Stationsplein 2/1 7/7	Geen bedrijventerrein	1				1				2	1
2352	Ename-centrum	Geen bedrijventerrein	8				4				12	4
2034	Gerechtshof	Geen bedrijventerrein	2				3				5	3
2041	Nieuwe Eindries 2/2	Geen bedrijventerrein	7			2	1				10	3
2229	nr. 7 /1 Centrum 1/2	Geen bedrijventerrein				1	1				2	2
2040	nr.1/5 Eindries wijzigingsplan	Geen bedrijventerrein	2				1				3	1
	TOTAAL NIET OP BEDRIJVENTERREIN		46	1	0	6	49	0	6	1	109	62
	in %		42,2	0,9	0,0	5,5	45,0	0,0	5,5	0,9	100,0	

Tabel 1
Overzicht van het ruimtegebruik per bedrijventerrein, naar categorie (in aantal percelen) (vervolg)

TerreinID	Naam	Type bedrijventerrein	Woonfunctie	Gemeenschaps-voorziening/ openbaar nut	Agrarische functie/bos	Braakliggend - niet aangeboden	Economische functie - volledig in gebruik - niet aangeboden	Economische functie - deels in gebruik - deels aangeboden	Economische functie - niet in gebruik (leegstand) - niet aangeboden	Economische functie - niet in gebruik (leegstand) - aangeboden	Totaal	Totaal braak/economisch
2043	Bevere-centrum 3/7	Detailhandel (Frunpark)	2	1			13				16	13
2230	nr. 7 /1 Centrum 2/2	Geen bedrijventerrein, geen bedrijf				1					1	1
2029	Hauwaert - Varent/Roman	Buiten afbakening (regionaal)	6			6	2				14	8
17471	Stropstraat	Buiten afbakening (geen bedrijventerrein)				1	1				2	2
2381	Eine Stationsplein 1	Buiten afbakening (geen bedrijventerrein)	1			2					3	2
TOTAAL KOMT NIET IN AANMERKING			9	1	0	10	16	0	0	0	36	26
EINDTOTAAL OUDENAARDE			101	6	5	41	215	4	13	1	386	274
TOTAAL OUDENAARDE EXCLUSIEF NIET IN AANMERKING			92	5	5	31	199	4	13	1	350	248
in %			26,3	1,4	1,4	8,9	56,9	1,1	3,7	0,3	100,0	

Tabel 2

Overzicht van het ruimtegebruik per bedrijventerrein, naar categorie (in m²)

TerreinID	Naam	Type bedrijventerrein	Woonfunctie	Gemeenschaps-voorziening/ openbaar nut	Agrarische functie/bos	Braakliggend - niet aangeboden	Economische functie - volledig in gebruik - niet aangeboden	Economische functie - deels in gebruik - deels aangeboden	Economische functie - niet in gebruik (leegstand) - niet aangeboden	Economische functie - niet in gebruik (leegstand) - aangeboden	Totaal	Totaal braak/ economisch	Totaal braak/ economisch (in %, exclusief niet in aanmerking)	Totaal BRUTO
2026,														
2028	Bruwaan - Ring II	Regionaal	24.292	10.900	5.854	112.200	979.187	81.107	37.010	0	1.250.549	1.209.504	42,2	1.372.759
2027	Coupure	Regionaal		4.625	3.165	50.376	247.259				305.426	297.636	10,4	450.457
2030	Meersbloem	Regionaal	19.564		4.298	39.185	500.498	12.760	3.961		580.266	556.404	19,4	626.366
2351	Galgestraat	Regionaal	4.721			103.265	116.253				224.239	219.517	7,7	233.706
2408	Lindestraat	Regionaal	12.530	12.615	2.536	4.944	179.239		4.912		216.776	189.095	6,6	232.367
X	Steenbakkerij	Regionaal				50.000	75.000				125.000	125.000	4,4	125.000
	TOTAAL REGIONAAL		61.107	28.140	15.853	359.969	2.097.436	93.867	45.883	0	2.702.255	2.597.156	90,6	3.040.655
	in %		2,3	1,0	0,6	13,3	77,6	3,5	1,7	0,0	100,0			
2044	Aalstraat/Liefmans	Lokaal	465			4.358	14.297				19.120	18.655	0,7	24.618
2045	Eine Stationsplein 2/1 5/7 (Misweg)	Lokaal	694			5.199	20.211				26.103	25.410	0,9	26.103
2421	Hoge Bunders	Lokaal	1.652			4.374	43.639		4.069		53.734	52.083	1,8	63.245
	TOTAAL LOKAAL		2.811	0	0	13.931	78.147	0	4.069	0	98.957	96.147	3,4	113.966
	in %		2,8	0,0	0,0	14,1	79,0	0,0	4,1	0,0	100,0			
	TOTAAL REGIONAAL & LOKAAL		63.917	28.140	15.853	373.900	2.175.583	93.867	49.953	0	2.801.213	2.693.303	94,0	3.154.621
	in %		2,3	1,0	0,6	13,3	77,7	3,4	1,8	0,0	100,0			
2042	1/1 Maagdendale	Geen bedrijventerrein	59				21.983				22.043	21.983	0,8	22.045
2037	Bevere-centrum 1/7	Geen bedrijventerrein	50				7.898			228	8.176	8.125	0,3	8.819
2032	Bevere-centrum 2/7	Geen bedrijventerrein	852				703				1.555	703	0,0	1.558
2039	Bevere-centrum 4/7	Geen bedrijventerrein	174	185		1.121	8.702		1.610		11.792	11.433	0,4	11.792
2231	Edelare-Egypte	Geen bedrijventerrein	3.424			794	16.235		1.616		22.070	18.646	0,7	22.064
2035	Eine Stationsplein 2/1 1/7	Geen bedrijventerrein	70				7.957				8.026	7.957	0,3	8.388
2036	Eine Stationsplein 2/1 2/7	Geen bedrijventerrein	3.571				6.365				9.936	6.365	0,2	10.086
2046	Eine Stationsplein 2/1 3/7	Geen bedrijventerrein	2.648			14.464	23.648		1.923		42.682	40.034	1,4	44.673
2038	Eine Stationsplein 2/1 4/7	Geen bedrijventerrein	2.570				9.765				12.335	9.765	0,3	12.396
2033	Eine Stationsplein 2/1 6/7	Geen bedrijventerrein							1.977		1.977	1.977	0,1	2.204
2031	Eine Stationsplein 2/1 7/7	Geen bedrijventerrein	72				1.577				1.650	1.577	0,1	1.650
2352	Ename-centrum	Geen bedrijventerrein	7.064				8.756				15.820	8.756	0,3	15.827
2034	Gerechtshof	Geen bedrijventerrein	217				9.646				9.863	9.646	0,3	9.863
2041	Nieuwe Eindries 2/2	Geen bedrijventerrein	2.480			1.158	12.674				16.312	13.832	0,5	16.313
2229	nr. 7 /1 Centrum 1/2	Geen bedrijventerrein				421	1.214				1.635	1.635	0,1	1.635
2040	nr.1/5 Eindries wijzigingsplan	Geen bedrijventerrein	1.130				10.234				11.364	10.234	0,4	11.364
	TOTAAL NIET OP BEDRIJVENTERREIN		24.381	185	0	17.958	147.356	0	7.126	228	197.235	172.668	6,0	200.677
	in %		12,4	0,1	0,0	9,1	74,7	0,0	3,6	0,1	100,0			
2043	Bevere-centrum 3/7	Detailhandel (Frunpark)	232	671			21.734				22.637	21.734	0,8	32.723
2230	nr. 7 /1 Centrum 2/2	Geen bedrijventerrein, geen bedrijf				7.407					7.407	7.407	0,3	7.407
2029	Hauwaert - Varent/Roman	Buiten afbakening (regionaal)	26.331			51.888	51.684				129.903	103.572	3,6	139.166
17471	Stropstraat	Buiten afbakening (geen bedrijventerrein)				4.377	3.603				7.981	7.981	0,3	7.981
2381	Eine Stationsplein 1	Buiten afbakening (geen bedrijventerrein)	1.324			9.996					11.320	9.996	0,3	11.320
	TOTAAL KOMT NIET IN AANMERKING		27.887	671	0	73.669	77.021	0	0	0	179.248	150.690		198.597
	EINDTOTAAL OUDENAARDE		116.185	28.996	15.853	465.527	2.399.960	93.867	57.079	228	3.177.696	3.016.661		3.553.895
	TOTAAL OUDENAARDE EXCLUSIEF NIET IN AANMERKING		88.299	28.325	15.853	391.858	2.322.939	93.867	57.079	228	2.998.448	2.865.971	100,0	3.355.298
	in %		2,9	0,9	0,5	13,1	77,5	3,1	1,9	0,0	100,0			

Er werd nagegaan in welke mate er lokale bedrijven (perceeloppervlakte <3.000 m²) gevestigd zijn op de regionale bedrijventerreinen. Hierbij werd enkel rekening gehouden met braakliggende percelen en percelen met een economische functie. Tabel 3 biedt een overzicht van het aantal percelen per regionaal bedrijventerrein dat een oppervlakte heeft kleiner dan 3.000 m². Tabel 4 toont een overzicht van de oppervlakte die wordt ingenomen door dergelijke percelen.

Er zijn in totaal 31 percelen die we als **'lokaal'** kunnen bestempelen en die gelegen zijn **op een regionaal bedrijventerrein**. Samen staan deze in voor een oppervlakte van **5,8 ha**. 29 van deze percelen hebben een economische functie en zijn volledig in gebruik. Meersbloem is eigenlijk een ambachtelijke zone, maar wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van veel regionale bedrijven. Om die reden hebben wij Meersbloem ingedeeld als regionaal bedrijventerrein. Op Ring II zijn ook een aantal kleine percelen gelegen, hoofdzakelijk in het meest zuidelijke deel, dat een lokaal karakter heeft (maar hier niet apart kon geanalyseerd worden).

Tabel 3
Aantal percelen met een oppervlakte <3.000 m² op een regionaal bedrijventerrein, naar categorie

TerreinID	Naam	Type bedrijven-terrein	Braakliggend - niet aangeboden	Economische functie - volledig in gebruik - niet aangeboden	Economische functie - niet in gebruik (leegstand) - niet aangeboden	Eindtotaal
2026, 2028	Bruwaan - Ring II	Regionaal	0	8	2	10
2027	Coupure	Regionaal	1			1
2030	Meersbloem	Regionaal	1	11		12
2408	Lindestraat	Regionaal		8		8
	Totaal		2	27	2	31

Tabel 4
Oppervlakte ingenomen door percelen met een oppervlakte <3.000 m² op een regionaal bedrijventerrein, naar categorie

TerreinID	Naam	Type bedrijven-terrein	Braakliggend - niet aangeboden	Economische functie - volledig in gebruik - niet aangeboden	Economische functie - niet in gebruik (leegstand) - niet aangeboden	Eindtotaal
2026, 2028	Bruwaan - Ring II	Regionaal	0	16.368	4.206	20.574
2027	Coupure	Regionaal	903			903
2030	Meersbloem	Regionaal	2.628	24.422		27.051
2408	Lindestraat	Regionaal		9.468		9.468
	Totaal		3.532	50.258	4.206	57.995

Bijkomend werd nagegaan in welke mate er regionale bedrijven (perceeloppervlakte >5.000 m²) gevestigd zijn op een lokaal bedrijventerrein. Tabellen 5 (aantallen) en 6 (oppervlakte) bieden hiervan een overzicht. In totaal zijn er vijf percelen die we als **regionaal** kunnen bestempelen en die gelegen zijn **op een lokaal bedrijventerrein**. Samen staan deze in voor een oppervlakte van ongeveer **5,3 ha**. Daarnaast zien we dat er ook nog negen percelen zijn die als regionaal kunnen bestempeld worden, maar die **niet op een bedrijventerrein gelegen** zijn. Samen staan deze in voor een oppervlakte van **8,8 ha**.

Tabel 5

Aantal percelen met een oppervlakte >5.000 m² op een lokaal of geen bedrijventerrein, naar categorie

TerreinID	Naam	Type bedrijventerrein	Braakliggend - niet aangeboden	Economische functie - volledig in gebruik - niet aangeboden	Eindtotaal
2044	Aalststraat/Liefmans	Lokaal		1	1
2045	Eine Stationsplein 2/1 5/7 (Misweg)	Lokaal	1	1	2
2421	Hoge Bunders	Lokaal		2	2
	TOTAAL LOKAAL		1	4	5
2037	Bevere-centrum 1/7	Geen bedrijventerrein		1	1
2038	Eine Stationsplein 2/1 4/7	Geen bedrijventerrein		1	1
2039	Bevere-centrum 4/7	Geen bedrijventerrein		1	1
2040	nr.1/5 Eindries wijzingsplan	Geen bedrijventerrein		1	1
2041	Nieuwe Eindries 2/2	Geen bedrijventerrein		1	1
2042	1/1 Maagdendale	Geen bedrijventerrein		1	1
2046	Eine Stationsplein 2/1 3/7	Geen bedrijventerrein	1	2	3
	TOTAAL NIET OP BEDRIJVENTERREIN		1	8	9
	ALGEMEEN TOTAAL		2	12	14

Tabel 6

Oppervlakte ingenomen door percelen met een oppervlakte >5.000 m² op een lokaal of geen bedrijventerrein, naar categorie

TerreinID	Naam	Type bedrijventerrein	Braakliggend - niet aangeboden	Economische functie - volledig in gebruik - niet aangeboden	Eindtotaal
2044	Aalststraat/Liefmans	Lokaal		11.910	11.910
2045	Eine Stationsplein 2/1 5/7 (Misweg)	Lokaal	5.199	20.211	25.410
2421	Hoge Bunders	Lokaal		15.341	15.341
	TOTAAL LOKAAL		5.199	47.462	52.660
2037	Bevere-centrum 1/7	Geen bedrijventerrein		7.898	7.898
2038	Eine Stationsplein 2/1 4/7	Geen bedrijventerrein		6.940	6.940
2039	Bevere-centrum 4/7	Geen bedrijventerrein		7.998	7.998
2040	nr.1/5 Eindries wijzingsplan	Geen bedrijventerrein		10.234	10.234
2041	Nieuwe Eindries 2/2	Geen bedrijventerrein		12.674	12.674
2042	1/1 Maagdendale	Geen bedrijventerrein		14.575	14.575
2046	Eine Stationsplein 2/1 3/7	Geen bedrijventerrein	14.464	13.035	27.498
	TOTAAL NIET OP BEDRIJVENTERREIN		14.464	73.353	87.816
	ALGEMEEN TOTAAL		19.662	120.814	140.476

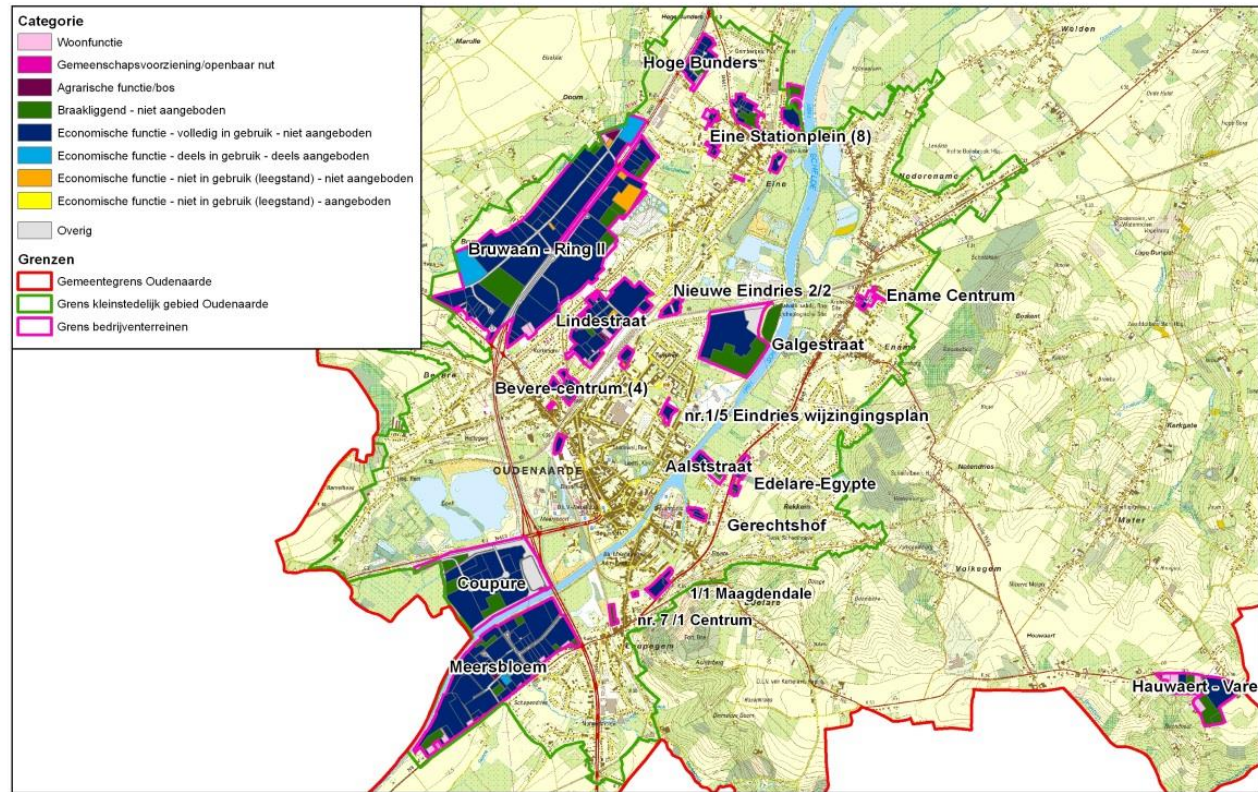
1.3. Ruimtegebruik per bedrijventerrein

Voor de belangrijkste bedrijventerreinen (de regionale en de lokale) wordt het ruimtegebruik in kaart gebracht (zie kaarten 2 tot en met 10). Hierbij werden de percelen ingedeeld volgens categorie. De totale oppervlaktes die vermeld worden, zijn het totaal van de braakliggende percelen en de percelen met een economische functie. We wijzen er nogmaals op dat dit een momentopname is.

Uit de overzichtskaart kunnen we alvast afleiden dat de braakliggende en (deels) aangeboden percelen zeer verspreid liggen.

Kaart 2

Ruimtegebruik op de belangrijkste bedrijventerreinen in Oudenaarde



Bron: Inventarisatie POM Oost-Vlaanderen 2013, MagdaGEO AO 2013, Topografische kaart 1:10.000 NGI, verwerking WES



1.3.1. De Bruwaan & Ring II (regionaal)

De Bruwaan en Ring II zijn twee regionale bedrijventerreinen. In de inventarisering van AO worden de Bruwaan en Ring II samengenomen. Zij identificeren ook nog een terrein "Dijkbos". We voegen dit ook bij Ring II.

Enkele van de grootste bedrijven zijn EOC (Seveso-bedrijf), Domo, Samsonite, ON Semiconductor.

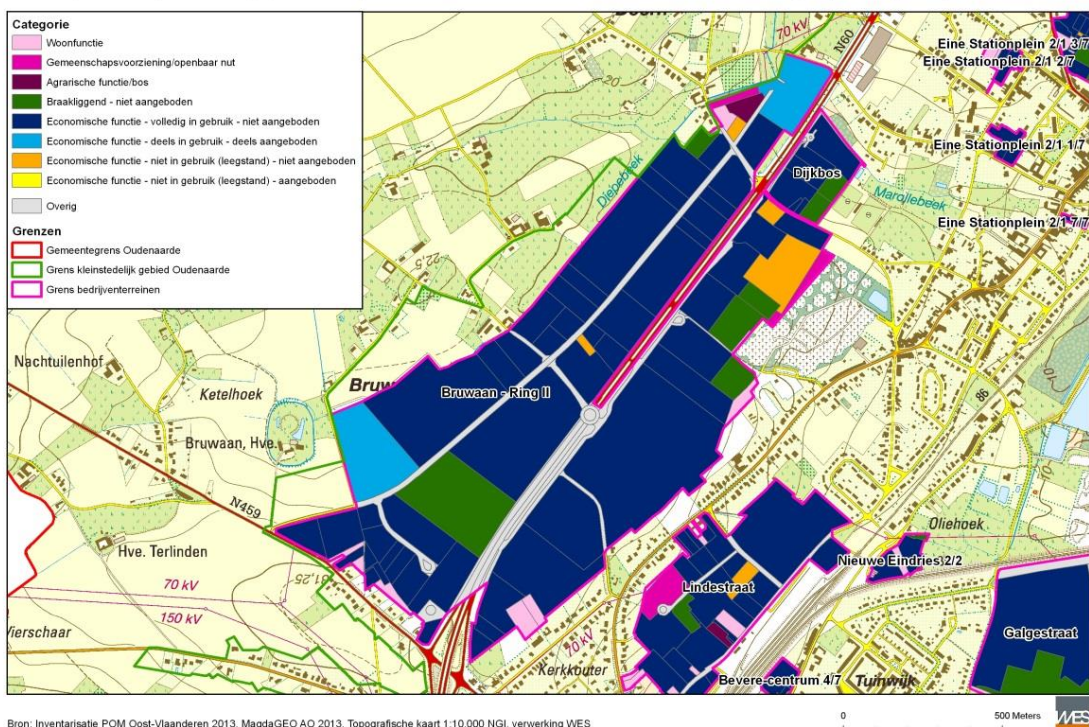
Van de 1.209.504 m² wordt momenteel niets aangeboden. Op de Bruwaan ligt een groot braakliggend terrein van ongeveer 6 ha. Dit is eigendom van Naessens. Er zijn plannen om dit terrein verder te ontwikkelen¹. De andere braakliggende terreinen bevinden zich meestal in de achtertuin van bestaande bedrijven en functioneren dan ook vaak als reservegebied van die bedrijven.

Op de Bruwaan zijn er twee percelen die deels in gebruik zijn en deels worden aangeboden. Dit wil zeggen dat een deel van de gebouwen te huur worden aangeboden.

Er zijn tien percelen die kleiner zijn dan 3.000 m². Bij deze 'lokale' bedrijven vinden we onder andere de vervaardiging van keukenmeubels, medische en tandheelkundige instrumenten, spellen en speelgoed en een autogarage. Deze bedrijven zijn voornamelijk in het zuiden van het terrein gelegen, in een gebied dat eerder voorzien is voor lokale bedrijven.

Kaart 3
De Bruwaan & Ring II

Ruimtegebruik op de belangrijkste bedrijventerreinen in Oudenaarde: De Bruwaan en Ring II (incl. Dijkbos)



¹ Ondertussen is voor dit terrein een bouwvergunning uitgereikt (Bron: Stad Oudenaarde op de derde stuurgroepvergadering 24/2/2014).

1.3.2. Coupure (regionaal)

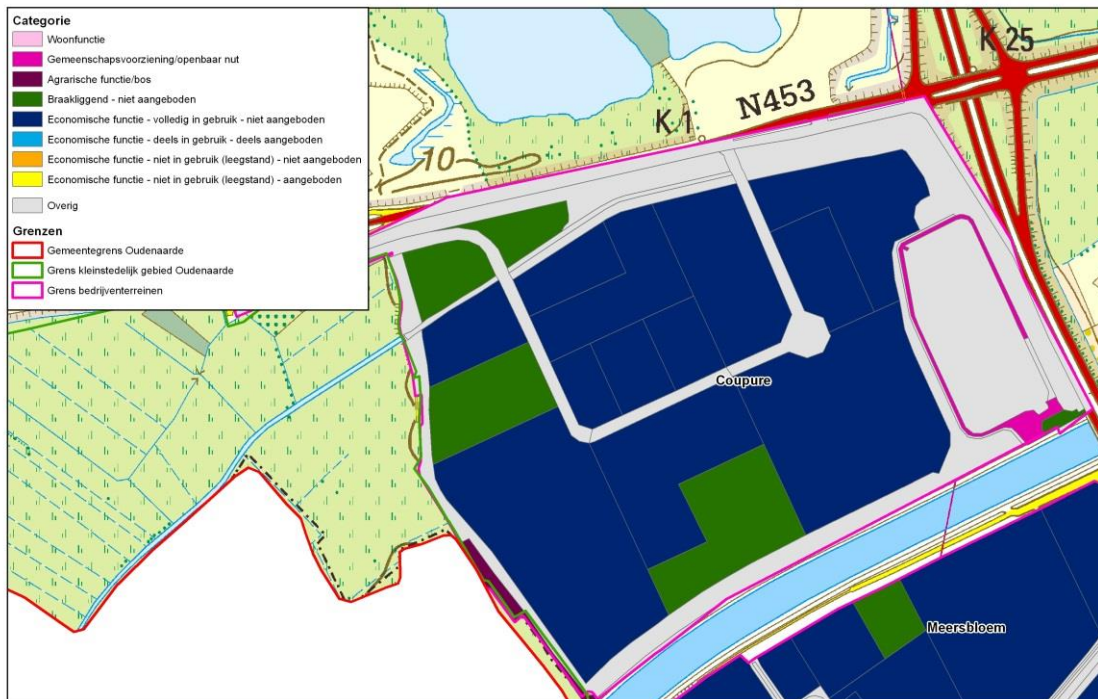
De Coupure is het meest recente regionale bedrijventerrein en is gelegen langs de Schelde. De opzet was om een watergebonden bedrijventerrein aan te leggen. Momenteel maakt nog geen enkel van de bedrijven gebruik van watergebonden transport. Er zijn wel al plannen voor de aanleg van een kade. Men wacht echter het verloop van het RUP-proces af om de plannen concreet te maken.

Van de 297.636 m² wordt momenteel niets aangeboden. Ongeveer 5 ha ligt nog braak en zijn voornamelijk reservegebieden. Op het terrein is tevens de nieuwe brandweerkazerne aanwezig en een waterspaarbekken.

Op de coupure is er slechts één perceel dat kleiner is dan 3.000 m². Het ligt momenteel nog braak.

Kaart 4 Coupure

Ruimtegebruik op de belangrijkste bedrijventerreinen in Oudenaarde: Coupure



Bron: Inventarisatie POM Oost-Vlaanderen 2013, MagdaGEO AO 2013, Topografische kaart 1:10.000 NGL, verwerking WES

0 200 Meters WES

1.3.3. Meersbloem (regionaal)

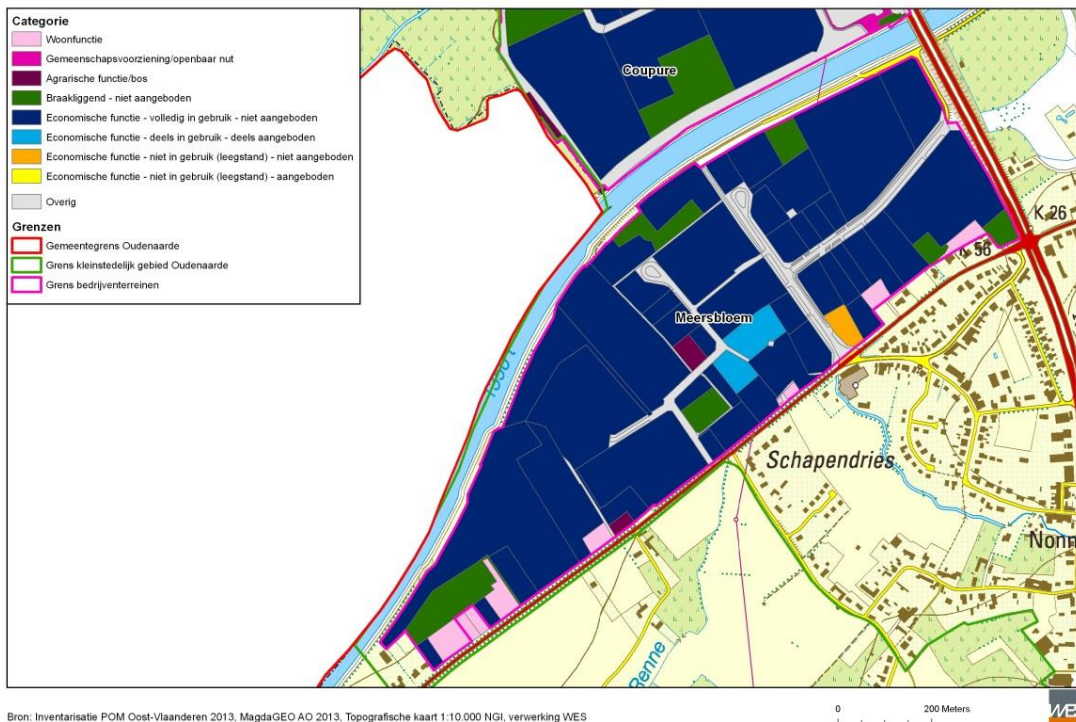
Meersbloem is een ambachtelijke zone die echter eerder gekenmerkt wordt door bedrijven met een regionale uitstraling dan door lokale bedrijvigheid. Daarom analyseren wij het hier als regionaal bedrijventerrein. Meersbloem bestaat morfologisch uit Meersbloem-Melden en Meersbloem-Leupegem, maar wordt hier als één geheel behandeld.

Van de 556.404 m² wordt volgens de inventarisatie niets volledig aangeboden. Eén perceel wordt wel gecatalogeerd als niet in gebruik (leegstand), maar wordt ook niet aangeboden. Er zijn wel twee percelen die deels in gebruik zijn en deels worden aangeboden. Het gaat om het bedrijvencentrum, waar kantoren kunnen gehuurd worden.

12 van de 53 percelen zijn kleiner dan 3.000 m². Aangezien het terrein van oorsprong een ambachtelijke zone is, is dit normaal.

Kaart 5 Meersbloem

Ruimtegebruik op de belangrijkste bedrijventerreinen in Oudenaarde: Meersbloem

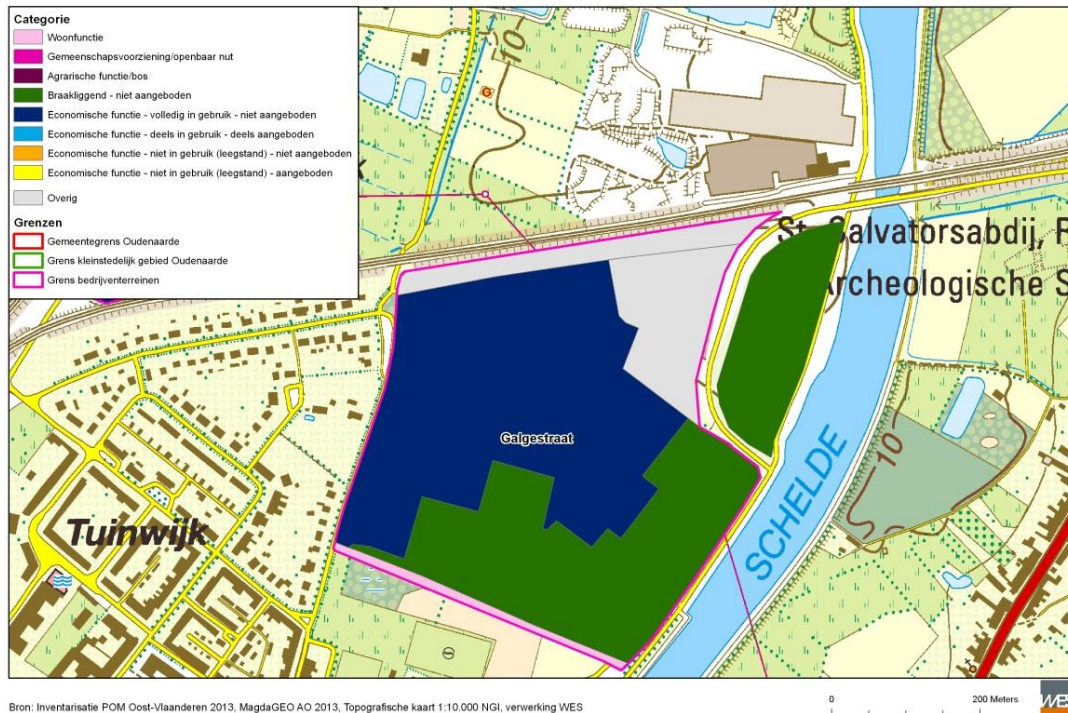


1.3.4. Galgestraat (regionaal)

Het regionale bedrijventerrein Galgestraat omvat één bedrijf, namelijk Santens. De toekomst van dit bedrijf en dit terrein is onzeker. Het terrein is 219.517 m² groot, waarvan 103.265 m² braak ligt.

Kaart 6
Galgestraat

Ruimtegebruik op de belangrijkste bedrijventerreinen in Oudenaarde: Galgestraat



1.3.5. Lindestraat (regionaal)

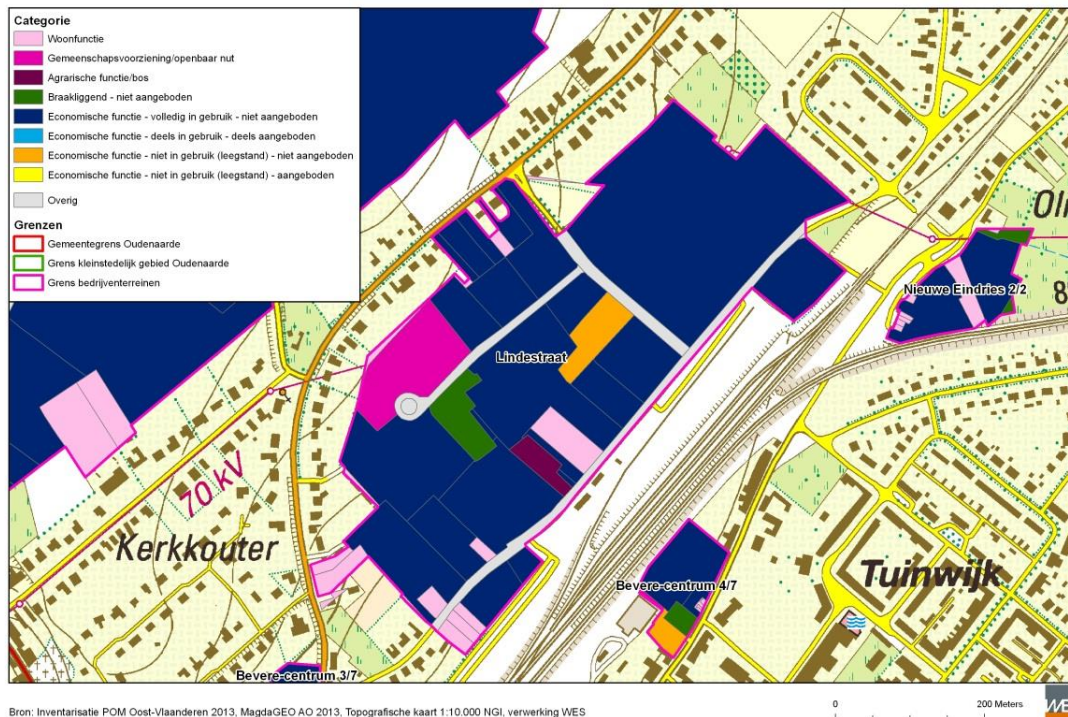
De Lindestraat is een regionaal bedrijventerrein met een oppervlakte van 189.095 m². Het betreft een mengeling van eerder regionaal gerichte ambachtelijke bedrijvigheid en industriële bedrijvigheid. Het terrein ligt vlak aan het spoor. In het begin was transport via het spoor belangrijk voor dit terrein, maar nu gebeurt het transport voornamelijk via de N60. Transport via spoor zal waarschijnlijk binnenkort niet meer mogelijk zijn. Het terrein ligt ingebed in het woongebied.

Er wordt geen enkele perceel aangeboden, maar er is wel een leegstaand perceel en een braakliggend perceel (waarop momenteel lama's staan). Mogelijk komt er binnenkort nog een extra perceel leeg te staan (eventueel te koop).

Er zijn acht percelen met een oppervlakte kleiner dan 3.000 m².

Kaart 7 Lindestraat

Ruimtegebruik op de belangrijkste bedrijventerreinen in Oudenaarde: Lindestraat



1.3.6. Steenbakkerij (regionaal)

Het regionale bedrijventerrein Steenbakkerij omvat één bedrijf, namelijk Vande Moortel. Het was niet opgenomen in de inventarisering van AO (dus ook geen kaart beschikbaar), maar werd door WES toegevoegd aan de analyse.

Ongeveer 7,5 ha is reeds bebouwd, 5 ha wordt in reserve gehouden.

Het bedrijf ligt aan de Schelde en maakt via een aangelegde kade gebruik van watergebonden transport.

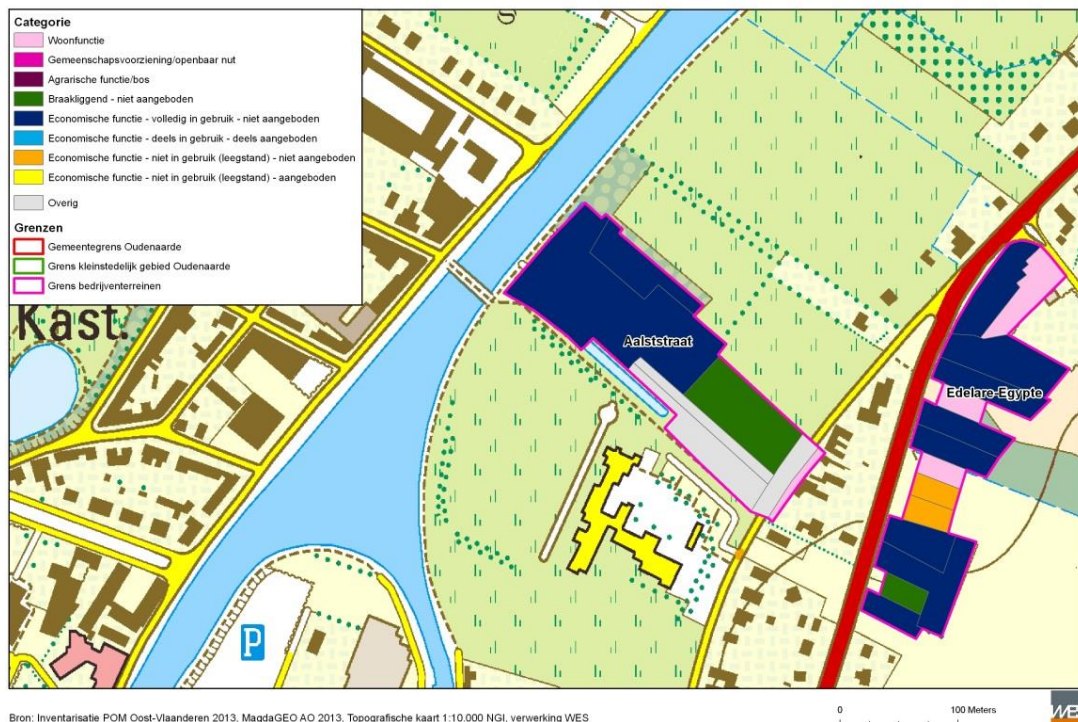
1.3.7. Aalststraat (lokaal)

In de ambachtelijke zone tussen de Aalststraat en de Schelde is de brouwerij Liefmans gelegen. Het terrein is 18.655 m² groot, waarvan 4.358 m² momenteel nog braak ligt (reserve).

Eén van de percelen is groter dan 5.000 m². Het gaat ook eerder om een bedrijf met regionale uitstraling.

Kaart 8 Aalststraat

Ruimtegebruik op de belangrijkste bedrijventerreinen in Oudenaarde: Liefmans (Aalststraat)

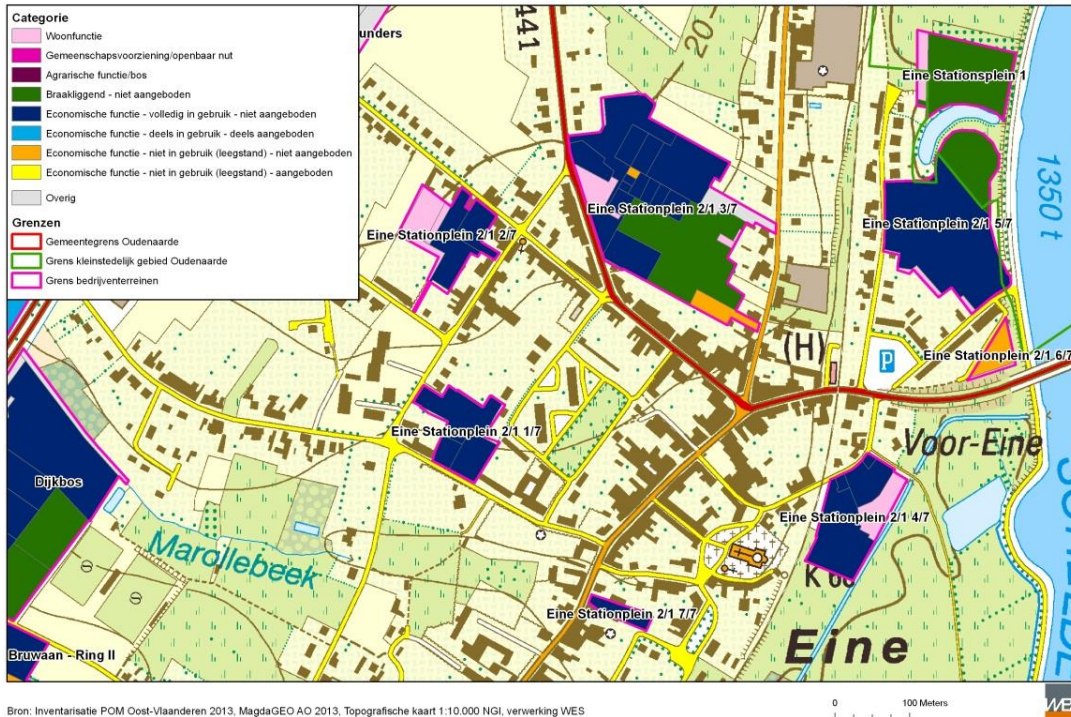


1.3.8. Ankerstraat/Misweg/Eine Stationsplein 2/1 5/7 (lokaal)

De ambachtelijke zone gelegen ter hoogte van de Schelde en de Misweg is 25.410 m² groot, waarvan nog 5.199 m² braak ligt. Het wordt ingenomen door het bedrijf Fabricom Logistic Systems. Het perceel is groter dan 5.000 m² en het bedrijf heeft ook eerder een regionale uitstraling.

Kaart 9
Ankerstraat/Misweg/Eine Stationsplein

Ruimtegebruik op de belangrijkste bedrijventerreinen in Oudenaarde: Eine Stationsplein



1.3.9. Hoge Bunders

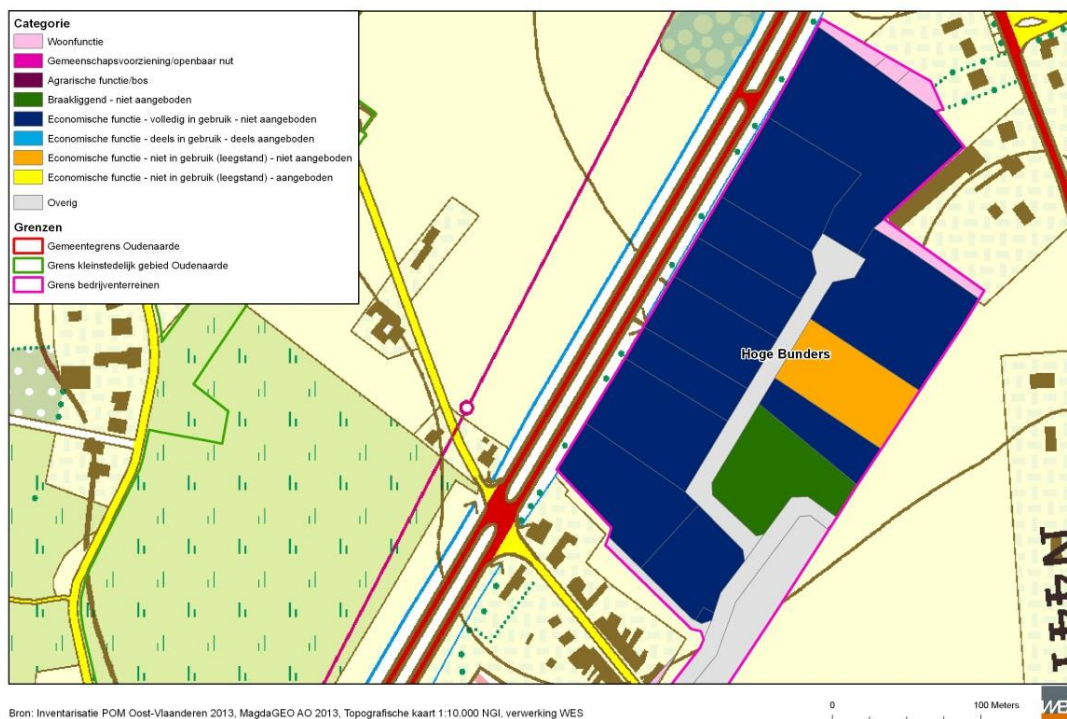
Het lokale bedrijventerrein Hoge Bunders is ten noorden van Ring II gelegen en kijkt uit op de N60 (toegang via Ambachtstraat).

Van de 52.083 m² ligt één perceel (4.374 m²) braak en staat één perceel (4.069 m²) leeg, maar het wordt niet aangeboden.

Er zijn twee percelen die groter zijn dan 5.000 m². Die worden ingevuld door een groothandel in zuivelproducten en een bedrijf dat werkt rond handelsbemiddeling van goederen.

Kaart 10 Hoge Bunders

Ruimtegebruik op de belangrijkste bedrijventerreinen in Oudenaarde: Hoge Bunders



1.4. Benchmark

Het aanbod van de bedrijventerreinen in Oudenaarde moet uiteraard in een breder perspectief gezien worden van de (regionale) bedrijventerreinen in de rest van de Provincie Oost-Vlaanderen en in Vlaanderen.

Bijlage 2 toont op kaart een overzicht van alle bedrijventerreinen in Oost-Vlaanderen. De concentraties die het dichtst in de nabijheid van Oudenaarde gelegen zijn, zijn Ronse, Kluisbergen, Kruishoutem/Zulte, Nazareth/Deinze, Gavere en Zottegem. Net over de grens met West-Vlaanderen ligt de dichte concentratie Waregem/Kortrijk (zie bijlage 3).

Het Agentschap Ondernemen legt momenteel een laatste hand aan de inventarisering van het bestaande en toekomstige aanbod (terreinen in ontwikkeling en terreinenplanning). De tabel uit bijlage 4 toont een overzicht van bedrijfspercelen die te koop worden aangeboden of te koop zullen worden aangeboden in Oost-Vlaanderen. Deze lijst streeft geen volledigheid na, maar geeft wel al een eerste zicht op de markt en de prijzen die gehanteerd worden. Tabel 7 toont een beperkt overzicht voor de regionale bedrijventerreinen die te koop worden aangeboden of zullen worden aangeboden (exclusief zeehavengebied) in de regio rond Oudenaarde. Opgelet, voor verschillende van deze projecten is er nog een ruimtelijk uitvoeringsplan in opmaak of loopt de procedure nog (aangeduid met een * in tabel 7).

Tabel 7

Overzicht van regionale bedrijventerreinen (exclusief zeehavengebied) in de regio Oudenaarde die te koop worden aangeboden of zullen worden aangeboden (bestaand en toekomstig)

Gemeente	Terrein	Beschikbaar vanaf	Oppervlakte (ha)	Oppervlakte is netto of bruto	Prijs/m ²
Aalst	Siesegemkouter*	2014	52	netto	
Aalst	Zuid IV	2011	7,5	netto	80
Aalter	Akmo II	nu	20	netto	
Beveren-Waas	Schaarbeek	nu	1	netto	
Dendermonde	Hoogveld J	nu	7,4	netto	75-80
Eeklo	Balgerhoeke*	2e helft 2013 ¹	22	bruto	
Eeklo	Kunstdal	2012-2013	5	bruto	
Eeklo	Nieuwendorpe*	??			
Evergem	Kop van Nest	nu	10 ha, nog 2,5 beschikbaar	netto	95
Gent	Lourdeshoek	binnenkort	2	netto	
Gent	Zwijnaarde I (Eiland)	eind 2014, begin 2015	35	netto	
Geraardsbergen	Geraardsbergen-Noord*		15	bruto	
Geraardsbergen	Nederboelare*		13,4	bruto	
Geraardsbergen	Schendelbeke-Oost*		9	bruto	
Kluisbergen	Oudenaardebaan*	2013??	6	bruto	
Kruibeke	Galgenstraat	nu	4,5	netto	130-140
Lokeren	E17/4-Everslaar*	2015	50	bruto	
Maldegem	Maldegem RO	2013-2014	23	netto	
Merelbeke	Merelbeke - Ter heide (R4)	nu	2,5	bruto	
Nazareth	E17-De Prijkels	2e helft 2013 & 1 e helft 2014	80-90	netto	
Ninove	Fabelta-Burchtdam		12	netto	
Ninove	Ter Groeninge*	2014-2015	?		
Ronse	Pontstraat West	binnenkort	48 (in 2 fases)	netto	60
Sint-Niklaas	Heidebaan-Noord	2013	11	bruto	
Zele	Wijnveld RO	binnenkort	15	netto	
Zottegem	Leenstraat	2013	10	netto	
Zottegem	Spelaan	nu	8	netto	

BRON: Agentschap Ondernemen, juli 2013 (niet volledig).

¹ Dit PRUP is opnieuw geschorst door de Raad van State. Het is dus nog niet duidelijk wanneer en of dit beschikbaar zal zijn.

Uit deze tabel kunnen we voor Oudenaarde afleiden welke gemeenten (eventueel in de toekomst) een bedreiging kunnen vormen door hun (toekomstig) aanbod aan regionale bedrijfsruimte. Indien we ons concentreren op de gemeenten in de meest nabije omgeving van Oudenaarde, dan zijn dit:

- Kluisbergen (Oudenaardebaan, 6 ha bruto);
- Ronse (Pont-West, 48 ha);
- Zottegem (Leenstraat en Spelaan, samen 18 ha);
- Nazareth (Prijkels, 80 à 90 ha);
- Geraardsbergen (Geraardsbergen-Noord, Nederboelare, Schendelbeke-Oost, samen 37,4 ha).

De provincie Oost-Vlaanderen is momenteel ook bezig met een onderzoek naar het gebied waar de elektriciteitscentrale van Ruien staat. Hier zou mogelijks 85 ha ontwikkeld kunnen worden.

Uit het gesprek met Agentschap Ondernemen kregen we nog volgende bijkomende informatie met betrekking tot de **prijzen** voor bouwrijpe percelen. Prijzen voor Ronse liggen rond de 60 euro/m². Voor Oudenaarde zou dat (indien er grond beschikbaar was) iets hoger liggen, maar lager dan voor de terreinen langs de E17. In Gent liggen de prijzen nog hoger (105 euro/m² voor Gent zelf) en naarmate men dichter naar Antwerpen toe gaat (Sint-Niklaas, 105 à 110 euro/m²) stijgen de prijzen nog meer. Solva hanteert redelijke prijzen van 80 à 85 euro/m². Veneco¹ hanteert in de regio Gent prijzen van 95 à 100 euro/m². Voor Zulte is dit ook 95 euro/m², voor percelen te Assenede (AKMO II) 87 à 95 euro/m² en percelen te Sint-Laureins 65 à 85 euro/m². De prijzen gelden voor publiek verkochte percelen (door intercommunales enz.). Privaat liggen de prijzen iets hoger.

De prijzen reflecteren hoe gewild bepaalde locaties zijn ten opzichte van andere. We merken hierbij dat bereikbaarheid een essentiële rol speelt.

1.5. SWOT

Wat zijn momenteel de sterkten en de zwakten van de regionale (en lokale) bedrijventerreinen in Oudenaarde? Wat zijn de opportuniteiten en de bedreigingen?

We baseren ons enerzijds op de plaatsbezoeken die plaats vonden op 21 februari 2013 en 28 juni 2013 en anderzijds op de focusgesprekken (zie ook bij analyse van de vraag). Deze focusgesprekken vonden plaats met de stad Oudenaarde, POM Oost-Vlaanderen, VOKA Oost-Vlaanderen, EROV (Economische Raad voor Oost-Vlaanderen), IZOS (bedrijvenvereniging IndustrieZones Onder de Schelde), EIVLA (Economisch Initiatief Vlaamse Ardennen, duurzaam bedrijventerreinmanagement), Comeos (vertegenwoordiger handel en diensten in België), Retail Forum, Agoria (Federatie technologische industrie), FIT (Flanders Investment & Trade), AO (Agentschap Ondernemen), Samsonite, Willy Naesens, SOLVA (Intergemeentelijk samenwerkingsverband voor ruimtelijke ordening en socio-economische expansie) en UNIZO (lijst met bevoorrechte getuigen is terug te vinden in bijlage 5).

¹ Veneco kon geen prijzen doorgeven voor de omgeving van De Prijkels in Deinze/Nazareth.

STERKTEN	ZWAKTEN
LIGGING/ONTSLUITING	
N60: verbinding met E17/E40	N60: soms opstopping aan rondpunten
Fysisch dicht bij Gent	N60 is (nog) niet doorgetrokken naar het zuiden (Ronse, Wallonië)
Ontsluiting via gewestwegen N8 en N46	Ligt niet aan een autostrade (nadeel ten opzichte van andere bedrijventerreinen die wel aan een autostrade liggen)
Nabijheid van Frankrijk (voor bedrijven die met Frankrijk samenwerken)	Niet geschikt voor pure logistiek
In Europese context: Vlaanderen is het centrum van de Europese koopkracht	Openbaar vervoer: trein: geen vlotte verbinding met Brussel
	Voor sommige sectoren: beperkte afzetmarkt (landelijk gebied)
	Maakt geen deel uit van de Vlaamse Ruit
RUIMTEGEBRUIK & AANBOD	
	Er is bijna geen aanbod van bedrijfspercelen op de bedrijventerreinen
	Braakliggende gronden worden niet op de markt gebracht
	Reservegebieden kunnen omwille van diverse redenen (te klein, geen aparte ontsluiting) moeilijk/niet geactiveerd worden
	Verschillende bedrijven kunnen niet meer uitbreiden op het huidige terrein
	Percelen & regelgeving is zeer divers, sommige hebben grote groenbuffers, andere kleinere (wordt als oneerlijk aanzien)
	Veel bedrijven zijn buiten de bedrijventerreinen gelegen
	Er is (pure) detailhandel aanwezig op de bedrijventerreinen die de plaats inneemt van de 'echte' industrie
INRICHTING, BEELDKWALITEIT & VEILIGHEID	
Hoofdzakelijk een goede beeldkwaliteit, vrij goed onderhouden terreinen	Parkeerprobleem voor vrachtwagens: zwerfvuil en onveilig
Bewegwijzering op Meersbloem & Coupure (paaltjes met huisnummer, kleuren-code volgens bedrijventerrein, overzichts-borden moeten nog geplaatst worden).	Bruwaan: parkeeroverlast, onveilig (zowel voor fietsers als voor auto's en vrachtwagens), vrachtwagens moeten "blind" uitrijden ¹
	Bewegwijzering op de andere bedrijventerreinen: werken er nog aan (wordt zoals Meersbloem & Coupure, momenteel enkel bij de leden van IZOS)
	Niet alle terreinen beschikken over een fietspad en/of een voetpad

¹ Er loopt momenteel een project om De Bruwaan fietsveilig te maken en de problematiek van de geparkeerde vrachtwagens aan te pakken (voorzien voor maart 2014).

SAMENWERKING & BELEID	
Starterscentrum Bedrijvencentrum Oudenaarde	De stad beschikt (volgens verschillende gesprekspartners) over geen (duidelijke) visie voor economie & ondernemen. Er is nood aan een beleidsplan economie, niet enkel detailhandel
EIVLA Economisch Initiatief Vlaamse Ardennen: Kruishoutem, Ronse en Oudenaarde werken samen rond duurzaam bedrijventerreinmanagement	De stad Oudenaarde voert momenteel bijna geen acties uit gericht naar bedrijven (uitzondering: jaarlijks overleg met IZOS)
IZOS Industrie Zones Onder de Schelde: bedrijvenvereniging. Oorspronkelijk enkel Meersbloem en Coupure, wordt nu uitgebreid met de meer noordelijke bedrijventerreinen (in plaats van aparte bijkomende vereniging). Belangrijkste acties: bewegwijzering, beveiliging (BIN) en communicatie centraliseren	De stad Oudenaarde beschikt niet over een up-to-date overzicht van welke bedrijven komen en gaan en welke percelen te koop/te huur staan ¹
	Er is weinig overleg tussen de verschillende stadsdiensten, waardoor de dienst Economie niet optimaal kan functioneren en de bedrijven niet optimaal bediend kunnen worden.
	Er is nood aan een volwaardige, fulltime ambtenaar lokale economie (momenteel deeltijds) die als aanspreekpunt moet functioneren voor alles wat met ondernemerschap te maken heeft.
	De trage administratieve molen belemmert het ondernemerschap (praktisch voorbeeld: het plaatsen van de overzichtsboards voor de bewegwijzering)
OMGEVING/WERKKLIJMAAT	
Veel inwoners, dus veel (potentiële) werkrachten	Hoge loonkost België
Sterke arbeidsethos, weinig bereidheid tot staken (in vergelijking met meer stedelijke gebieden)	
Aangename omgeving, Vlaamse Ardennen, groen, ruimte om te wonen	
IMAGO	
Aanwezigheid van enkele grote bedrijven: Samsonite, ON Semiconductor, ...	
Regionale functie van Oudenaarde ten opzichte van de omliggende gemeente	
Positief toeristisch en cultureel imago van Oudenaarde met als grootste troef de Ronde van Vlaanderen	

¹ Uit de 2^e stuurgroepvergadering (08/11/2013) blijkt dat de dienst Ruimtelijke Ordening wel over een overzicht beschikt, maar dat de dienst Economie daar niet van op de hoogte is.

OPPORTUNITEITEN	BEDREIGINGEN
Ligging aan de Schelde: momenteel staat transport over het water nog in zijn kinderschoenen, maar het biedt mogelijkheden voor de (verre) toekomst	Greenfields zijn momenteel eerder zeldzaam (men kijkt eerder naar uitbreidingen dan compleet nieuwe investeringen). Er zijn ook geen subsidies meer vanuit AO voor greenfields, enkel nog voor brownfields en de herinrichting van oude bedrijventerreinen
Herinrichting van de N60 met ventwegen: dit zal de bereikbaarheid verhogen	N60: opletten voor verzadiging
Beleid op Vlaams niveau: Minister Muyters wil een aanbodbeleid voeren en heeft het departement Ruimte Vlaanderen de opdracht gegeven zoekzones af te bakenen voor bijkomende bedrijventerreinen. Er wordt gestart met de terreinen die eerder door de Raad van State geschorst zijn (zoals in Oudenaarde)	Conflicten met andere ruimtegebruikers zoals de landbouw en natuur
Gent kent momenteel een zeer positieve evolutie, door de kar van Oudenaarde aan Gent te hangen en te wijzen op de nabijheid, kan Oudenaarde hier mee van profiteren	<p>Concurrentie van andere steden/gemeenten:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zottegem: Spelaan (Solva), betere verbinding met Brussel via het spoor, werkt aan een betere verbinding via de weg met de E40 (Wetteren) ▪ Waregem: E17, meer industrie, grotere bedrijven ▪ Ronse: Pont-West (Solva), prijs lager, maar ligt niet aan N60 of autostrade ▪ Kluisbergen: economisch knooppunt, onderzoek naar centrale van Ruien (85 ha) ▪ Deinze/Nazareth: Prijkels breidt uit, hogere prijs, maar ligt wel aan de E17 ▪ Kruishoutem: bijzonder economisch knooppunt ▪ Wallonië: concurrentiekracht van Wallonië zal blijken uit hoe vlot de nieuwe terreinen in Geraardsbergen verkocht zullen worden

2. Inventarisatie van de bestaande bedrijvigheid

Bij de inventarisatie van de bestaande bedrijvigheid hebben we aandacht voor het economisch belang van de regionale bedrijvigheid en bedrijven op de terreinen (aantal bedrijven, werkgelegenheid, omzet/toegevoegde waarde, sectoren) en de tewerkstelling per oppervlakte. We houden hierbij enkel rekening met de bedrijven die gelegen zijn op de eerder vermelde bedrijventerreinen.

2.1. Aantal bedrijven & type

Tabel 8 toont een overzicht van het aantal bedrijven per bedrijventerrein en de NACE-sector waartoe ze behoren.

Op de regionale bedrijventerreinen zijn er 188 bedrijven gelegen. De belangrijkste sectoren zijn:

- 46: groothandel en handelsbemiddeling, met uitzondering van handel in motorvoertuigen en motorfietsen;
- 25: vervaardiging van producten van metaal, exclusief machines en apparaten;
- 43: gespecialiseerde bouwwerkzaamheden;
- 45: groot- en detailhandel in en onderhoud en reparatie van motorvoertuigen en motorfietsen.

We treffen op de Bruwaan 5 bedrijven aan die behoren tot de sector van detailhandel. We gaan hier dieper op in bij het aanbod van de (grootschalige) detailhandel.

Tabel 8
NACE-sector van de bedrijven op de bedrijventerreinen in Oudenaarde, per terrein, 2013

NACE- hoofdcode	NACE-omschrijving	Regionale bedrijventerreinen					Lokale bedrijventerreinen			Totaal	Buiten bedrijven- terrein
		Bruwaan - Ring II	Coupure	Galge- straat	Linde- straat	Meers- bloem	Aalst- straat	Eine Stationsplein 2/1 5/7	Hoge Bunders		
10	Vervaardiging van voedingsmiddelen	1			5					6	2
11	Vervaardiging van dranken		1			1				2	
13	Vervaardiging van textiel	4		1		1				6	2
14	Vervaardiging van kleding	4			1					5	2
15	Vervaardiging van leer en van producten van leer	1				1				2	
16	Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout en van kurk, exclusief meubelen; vervaardiging van artikelen van riet en van vlechtwerk	2			1					3	3
17	Vervaardiging van papier en papierwaren	1			1	2				4	
18	Drukkerijen, reproductie van opgenomen media		1		1				4	6	1
20	Vervaardiging van chemische producten	2								2	
22	Vervaardiging van producten van rubber of kunststof	6								6	
23	Vervaardiging van andere niet-metaalhoudende minerale producten					2				2	2
24	Vervaardiging van metalen in primaire vorm	1	1			1				3	
25	Vervaardiging van producten van metaal, exclusief machines en apparaten	6	1		2	7			2	18	3
26	Vervaardiging van informaticaproducten en van elektronische en optische producten	3								3	
27	Vervaardiging van elektrische apparatuur					1			1	2	
28	Vervaardiging van machines, apparaten en werktuigen, n.e.g.					2		1		3	
29	Vervaardiging en assemblage van motorvoertuigen, aanhangwagens en opleggers									0	1
31	Vervaardiging van meubelen	2			1	1				4	1
32	Overige industrie	2								2	1
33	Reparatie en installatie van machines en apparaten					1				1	
35	Productie en distributie van elektriciteit, gas, stoom en gekoelde lucht					1				1	
38	Inzameling, verwerking en verwijdering van afval; Terugwinning		1							1	
41	Bouw van gebouwen; ontwikkeling van bouwprojecten	1			1	5				7	3
42	Weg- en waterbouw	1				1				2	1
43	Gespecialiseerde bouwwerkzaamheden	6			4	2				12	4

BRON: Agentschap Ondernemen, gemeente Oudenaarde.

Tabel 8
NACE-sector van de bedrijven op de bedrijventerreinen in Oudenaarde, per terrein, 2013 (vervolg 1)

NACE- hoofdcode	NACE-omschrijving	Regionale bedrijventerreinen					Lokale bedrijventerreinen			Totaal	Buiten bedrijven- terrein
		Bruwaan - Ring II	Coupure	Galge- straat	Linde- straat	Meers- bloem	Aalst- straat	Eine Stationsplein 2/1 5/7	Hoge Bunders		
45	Groot- en detailhandel in en onderhoud en reparatie van motorvoertuigen en motorfietsen	7			1	2			1	11	1
46	Groothandel en handelsbemiddeling, met uitzondering van de handel in motorvoertuigen en motorfietsen	19			5	10			4	38	6
47	Detailhandel, met uitzondering van de handel in auto's en motorfietsen	5				2			2	9	4
49	Vervoer te land en vervoer via pijpleidingen	2	2		2	2				8	3
52	Opslag en vervoerondersteunende activiteiten	1				1				2	1
56	Eet- en drinkgelegenheden	2					1			3	
58	Uitgeverijen	2								2	
62	Ontwerpen en programmeren van computerprogramma's, computerconsultancy-activiteiten en aanverwante activiteiten						1		1	2	
64	Financiële dienstverlening, exclusief verzekeringen en Pensioenfondsen	2					1			3	1
66	Ondersteunende activiteiten voor verzekeringen en pensioenfondsen	1								1	
68	Exploitatie van en handel in onroerend goed	1			1	2				4	
69	Rechtskundige en boekhoudkundige dienstverlening					4				4	
70	Activiteiten van hoofdkantoren; adviesbureaus op het gebied van bedrijfsbeheer						3			3	
71	Architecten en ingenieurs; technische testen en toetsen	1								1	
73	Reclamewezen en marktonderzoek							1		1	
77	Verhuur en lease	1				2				3	
78	Terbeschikkingstelling van personeel	1								1	
81	Diensten in verband met gebouwen; landschapsverzorging				1					1	
82	Administratieve en ondersteunende activiteiten ten behoeve van kantoren en overige zakelijke activiteiten	1								1	
84	Openbaar bestuur en defensie; verplichte sociale verzekeringen				1					1	
85	Onderwijs	1								1	
86	Menselijke gezondheidszorg									0	2
88	Maatschappelijke dienstverlening zonder huisvesting									0	1

BRON: Agentschap Ondernemen, gemeente Oudenaarde.

Tabel 8

NACE-sector van de bedrijven op de bedrijventerreinen in Oudenaarde, per terrein, 2013 (vervolg 2)

NACE- hoofdcode	NACE-omschrijving	Regionale bedrijventerreinen					Lokale bedrijventerreinen			Totaal	Buiten bedrijven- terrein
		Bruwaan - Ring II	Coupure	Galge- straat	Linde- straat	Meers- bloem	Aalst- straat	Eine Stationsplein 2/1 5/7	Hoge Bunders		
93	Sport, ontspanning en recreatie									0	2
94	Verenigingen									0	1
96	Overige persoonlijke diensten					1				1	
nb						1				1	1
Eindtotaal		90	7	1	28	62	1	1	15	205	49

BRON: Agentschap Ondernemen, gemeente Oudenaarde.

Op de lokale bedrijventerreinen zijn er 17 bedrijven gelegen. De belangrijkste sectoren zijn:

- 46: groothandel en handelsbemiddeling, met uitzondering van handel in motorvoertuigen en motorfietsen;
- 18: drukkerijen, reproductie van opgenomen media.

2.2. Tewerkstelling

Tabel 9a toont een overzicht van het aantal werknemers tewerkgesteld bij de bedrijven op de lokale en regionale bedrijventerreinen in het kleinstedelijk gebied van Oudenaarde. Op basis van de bedrijven waarvoor de tewerkstellingsklassen gekend zijn (189 bedrijven), schatten we het aantal tewerkgestelden op 6.200 werknemers, of 2,4 FTE/1.000 m² (braak/economische functie). 5.885 werken op een regionaal bedrijventerrein, 315 op een lokaal bedrijventerrein. Indien we dit extrapoleren naar de totale populatie van 204 bedrijven op de bedrijventerreinen, komen we op ongeveer 6.719 werknemers of 2,6 FTE/1.000 m². Op de regionale bedrijventerreinen bedraagt dit 2,57 FTE/1.000 m² en bij de lokale 4,65 FTE/1.000 m².

We dienen hierbij op te merken dat het enkel gaat over vaste werknemers, interim's zijn hier niet inbegrepen.

In 2012 werd een gelijkaardige studie uitgevoerd voor 2 bedrijventerreinen in Aalst. Voor het regionale bedrijventerrein Wijngaardveld bedroeg de tewerkstelling 2,8 FTE/1.000 m², bij het lokale bedrijventerrein Lion d'Or was dit 1,4 FTE/1.000 m².

De POM West-Vlaanderen heeft eveneens een inschatting gemaakt voor de provincie West-Vlaanderen (zie tabel 9b). Hun berekening verschilt iets van diegene die door WES gehanteerd werd.

Als we de cijfers voor Oudenaarde herberekenen zodat zij vergelijkbaar zijn met die van de POM West-Vlaanderen bekomen we 23,5 werknemers per netto ha voor de regionale bedrijventerreinen in Oudenaarde en 36,4 werknemers per ha voor de lokale bedrijventerreinen.

Voor de provincie West-Vlaanderen is dit gemiddeld 21,48 werknemers per netto ha voor regionale bedrijventerreinen (exclusief haven) en 23,49 ha per netto ha voor lokale bedrijventerreinen.

We kunnen besluiten dat de tewerkstelling in Oudenaarde voornamelijk op de lokale bedrijventerreinen relatief hoger ligt.

Uit de gemeentelijke profielschets (2013) van Oudenaarde blijkt dat er in 2010 17.173 jobs waren. De regionale en lokale bedrijventerreinen zorgen dus voor ongeveer 39% van de tewerkstelling in Oudenaarde, terwijl ze slechts 4,6% van de totale oppervlakte van de gemeente Oudenaarde en 18,2% van de totale oppervlakte van het kleinstedelijk gebied van Oudenaarde innemen.

Tabel 9a

Aantal werknemers op de bedrijventerreinen in Oudenaarde, per terrein, 2013 (in aantal bedrijven)

Bedrijventerrein	Type	nb	0	1-4	5-9	10-19	20-49	50-99	100-199	200-499	500-999	>=1.000	Totaal (aantal bedrijven)	Geschatte tewerkstelling (exclusief nb)	Oppervlakte braak/ economisch (m ²)	Tewerkstelling/ 1.000 m ²
Bruwaan - Ring II	Regionaal	10	4	20	11	19	14	5	2	3	1	1	90	4383	1209504	3,6
Coupure	Regionaal	1		3		1		2					7	173	297636	0,6
Galgestraat	Regionaal									1			1	350	219517	1,6
Lindestraat	Regionaal	2	9	4	6	3	4						28	240	189095	1,3
Meersbloem	Regionaal	1	6	28	10	6	8	3					62	740	556404	1,3
Aalststraat	Lokaal	1											1 /			
Eine Stationsplein 2/1 5/7 (Misweg)	Lokaal								1				1	150	25410	5,9
Hoge Bunders	Lokaal	1		6	4		3						14	165	52083	3,2
Totaal op bedrijven- terreinen		16	19	61	31	30	29	10	3	4	1	1	204	6200	2549649	2,4
Buiten bedrijventerreinen		5	10	18	4	7	4			1			49	670		

BRON: Agentschap Ondernemen, gemeente Oudenaarde.

Tabel 9b

Loontrekkende tewerkstelling per ha op bedrijventerreinen, West-Vlaanderen, 2011 (1) (2) (3) (4)

Type bedrijventerrein	Loontrekkende tewerkstelling per netto ha	Loontrekkende tewerkstelling per netto gecorrigeerde ha
Lokaal	23,49	24,66
Lokaal exclusief haventerreinen	24,94	26,25
Regionaal	16,93	18,08
Regionaal exclusief haventerreinen	21,48	23,57
Haventerreinen	5,82	5,85
Alle	17,89	19,06

BRON: Kubus Provincie West-Vlaanderen (o.b.v. RSZPPO), AO, verwerking: dienst Ruimtelijke Planning (Provincie West-Vlaanderen), Afdeling DSA (POM West-Vlaanderen)

(1) exclusief zelfstandigen, (2) geen controle nadien van effectief aanwezige bedrijfsvestigingen per bedrijventerrein, (3) gecorrigeerd = oppervlakte bedrijventerrein verminderd met het beschikbare aanbod,

(4) netto opp. = bruto opp. * 0,7

2.3. Omzet/toegevoegde waarde

Om de omzet en/of de toegevoegde waarde te achterhalen van de bedrijven op de regionale en lokale bedrijventerreinen binnen het kleinstedelijk gebied van Oudenaarde, werd een beroep gedaan op Belfirst (opzoeking 29/8/2013). Voor 36 bedrijven ligt de hoofdzetel niet in Oudenaarde (zie tabel 10). Voor 14 bedrijven werd op basis van het ondernemingsnummer geen match gevonden in de database. Deze in totaal 50 bedrijven worden niet verder opgenomen in deze analyse. We gaan ervan uit dat de 36 bedrijven met een externe hoofdzetel gecompenseerd worden door bedrijven met een hoofdzetel in Oudenaarde, maar die ook nog andere vestigingen hebben. Het blijft dus een schatting/benadering.

Voor 67 van de 155 bedrijven was **de omzet** ingevuld in de database. Uit tabel 11 kunnen we dan ook afleiden dat deze bedrijven een gezamenlijke omzet hadden van ongeveer 1.793 miljoen euro, of **gemiddeld 26,8 miljoen per bedrijf**. Indien we enkel de regionale bedrijven bekijken, komen we op 1.778 miljoen euro in totaal.

Voor 153 bedrijven was **de toegevoegde waarde** aanwezig in de database. Uit tabel 12 kunnen we dan ook afleiden dat deze bedrijven een gezamenlijke toegevoegde waarde hadden van ongeveer 445 miljoen euro of **2,9 miljoen euro per bedrijf**. Indien we enkel de regionale bedrijven bekijken, komen we op 439 miljoen euro in totaal.

Indien we zowel de omzet als de toegevoegde waarde extrapoleren naar de 155 bedrijven, komen we op **4.148 miljoen euro geschatte omzet en een geschatte toegevoegde waarde van 451 miljoen euro**.

Tabel 10
Locatie hoofdzetel van de bedrijven op de bedrijventerreinen in Oudenaarde, Belfirst 2013

Bedrijventerrein	Type	Buiten Oudenaarde	Oudenaarde	Geen match in Belfirst	Eindtotaal
Bruwaan - Ring II	Regionaal	18	70	2	90
Coupure	Regionaal		6	1	7
Galgestraat	Regionaal		1		1
Lindestraat	Regionaal	2	21	5	28
Meersbloem	Regionaal	12	45	5	62
Aalststraat	Lokaal	1			1
Eine Stationsplein 2/1 5/7	Lokaal		1		1
Hoge Bunders	Lokaal	3	11	1	15
Totaal		36	155	14	205

Tabel 11
Omzet van de bedrijven op de bedrijventerreinen in Oudenaarde, met hoofdzetel in Oudenaarde, Belfirst 2013 (in 1.000 euro)

Bedrijventerrein	Type	Omzet (2011, x 1.000 euro)	Aantal bedrijven	Gemiddelde (x 1.000 euro)
Bruwaan - Ring II	Regionaal	1.228.831	36	34.134
Coupure	Regionaal	41.896	3	13.965
Galgestraat	Regionaal	41.707	1	41.707
Lindestraat	Regionaal	140.043	10	14.004
Meersbloem	Regionaal	325.048	14	23.218
Eine Stationsplein 2/1 5/7	Lokaal	0	0	0
Hoge Bunders	Lokaal	15.579	3	5.193
Totaal		1.793.102	67	26.763

Tabel 12

Toegevoegde waarde van de bedrijven op de bedrijventerreinen in Oudenaarde, met hoofdzetel in Oudenaarde, Belfirst 2013 (in 1.000 euro)

Bedrijventerrein	Type	Toegevoegde waarde (net added value, x 1.000 euro, 2011)	Aantal bedrijven	Gemiddelde (x 1.000 euro)
Bruwaan - Ring II	Regionaal	328.607	69	4.762
Coupure	Regionaal	13.090	6	2.182
Galgestraat	Regionaal	17.155	1	17.155
Lindestraat	Regionaal	18.233	21	868
Meersbloem	Regionaal	61.865	44	1.406
Eine Stationsplein 2/1 5/7	Lokaal	228	1	228
Hoge Bunders	Lokaal	6.255	11	569
Totaal		445.433	153	2.911

3. Huidig aanbod aan grootschalige detailhandel

3.1. Inventarisatie

Voor een analyse van het huidige aanbod aan grootschalige detailhandel in Oudenaarde doen we een beroep op de inventarisatie van Locatus. We bekijken de grootschalige detailhandel binnen de gemeentegrenzen van Oudenaarde. De grootschalige detailhandel buiten het kleinstedelijk gebied is echter te verwaarlozen.

Tabel 13 geeft een overzicht van het aantal handelspanden per winkelgebied en per nettowinkelvloeroppervlakte. De nettowinkelvloeroppervlakte van een winkel is de publiek toegankelijke winkelvloeroppervlakte in vierkante meter. Als ondergrens voor grootschalige detailhandel hebben we 700 m² winkelvloeroppervlakte genomen. Deze grens werd vastgelegd met de opdrachtgever (1.000 m² bruto = 700 m² netto). Uit de tabel blijkt dat er 407 winkelpanden zijn in Oudenaarde. 32 panden of 8 procent hiervan zijn grootschalig (>699 m²). 37 panden hebben een oppervlakte tussen 400 en 699 m² en zijn middelgroot. 12 van de 32 grootschalige winkelpanden zijn terug te vinden in de winkelconcentratie Westerring. Dit is het winkelgebied waar het retailpark N60 deel van uitmaakt. Nog 12 andere winkels liggen verspreid over de deelgemeente Oudenaarde. Een drietal grootschalige handelszaken bevinden zich in het centrum van Oudenaarde en nog een drietal zijn gehuisvest in het Frunpark (Gentstraat). Frunpark heeft naast drie grootschalige panden ook nog zes middelgrote panden. Het winkelgebied Westerring (met inbegrip van het retailpark N60) bestaat voor 55 procent uit grootschalige panden en 32 procent uit middelgrote panden (400-699 m²). Een drietal panden van dit winkelgebied zijn kleinschalig met name de 'shop in de shop' van Standaard Boekhandel binnen FUN, Renmans en Vermeulen. Uit de tabel blijkt ook dat de detailhandel vrij versnipperd is over het grondgebied van Oudenaarde. Slechts 19 van de 32 grootschalige detailhandelzaken liggen in een winkelconcentratie. 13 grootschalige handelszaken liggen verspreid en aldus ongebundeld. Voor middelgrote handelszaken (400-699 m²) gelden dezelfde conclusies. Maar ook de kleinschalige handelszaken liggen algemeen genomen sterk gespreid. 122 van de 338 kleinschalige handelszaken (<400 m²) maken geen deel uit van een of ander winkelgebied en liggen dus verspreid.

Tabel 13
Aantal handelspanden per winkelgebied per nettowinkelvloeroppervlakteklasse

Winkelgebied	Oppervlakteklasse (aantal)				Oppervlakteklasse (%)			Totaal
	<400 m ²	400-699 m ²	>699 m ²	Totaal	<400 m ²	400-699 m ²	>699 m ²	
Beverestraat Oudenaarde	22	1		23	96%	4%	0%	100%
Centrum Eine	20	1	1	22	91%	5%	5%	100%
Centrum Oudenaarde	169	9	3	181	93%	5%	2%	100%
Gentstraat Oudenaarde	2	5	3	10	20%	50%	30%	100%
Verspreide bewinkeling Mater	12	1		13	92%	8%	0%	100%
Verspreide bewinkeling Melden	2		1	3	67%	0%	33%	100%
Verspreide bewinkeling Mullem	1			1	100%	0%	0%	100%
Verspreide bewinkeling Oudenaarde	105	13	12	130	81%	10%	9%	100%
Verspreide bewinkeling Welden	2			2	100%	0%	0%	100%
Westerring	3	7	12	22	14%	32%	55%	100%
Eindtotaal	338	37	32	407	83%	9%	8%	100%

BRON: Locatus, verwerking WES.

Tabel 14 bespreekt de nettowinkelvloeroppervlakte per winkelgebied en oppervlakteklasse. Uit de tabel blijkt dat alle grootschalige detailhandelszaken (vanaf 700 m² nettowinkelvloeroppervlakte) bijna 50% van de totale winkelvloeroppervlakte uitmaken in Oudenaarde. De kleinschalige winkels (<400 m²) maken slechts 32% van alle winkelvloeroppervlakte uit. De grootschalige detailhandel maakt 77% uit van het winkelgebied 'Westerring'. Zo'n 18.542 m² of 45% van alle grootschalige detailhandel ligt verspreid over het grondgebied van de deelgemeente Oudenaarde en maakt geen deel uit van een winkelconcentratie. Alle grootschalige detailhandelszaken zijn goed voor bijna 41.000 m² winkelvloeroppervlakte.

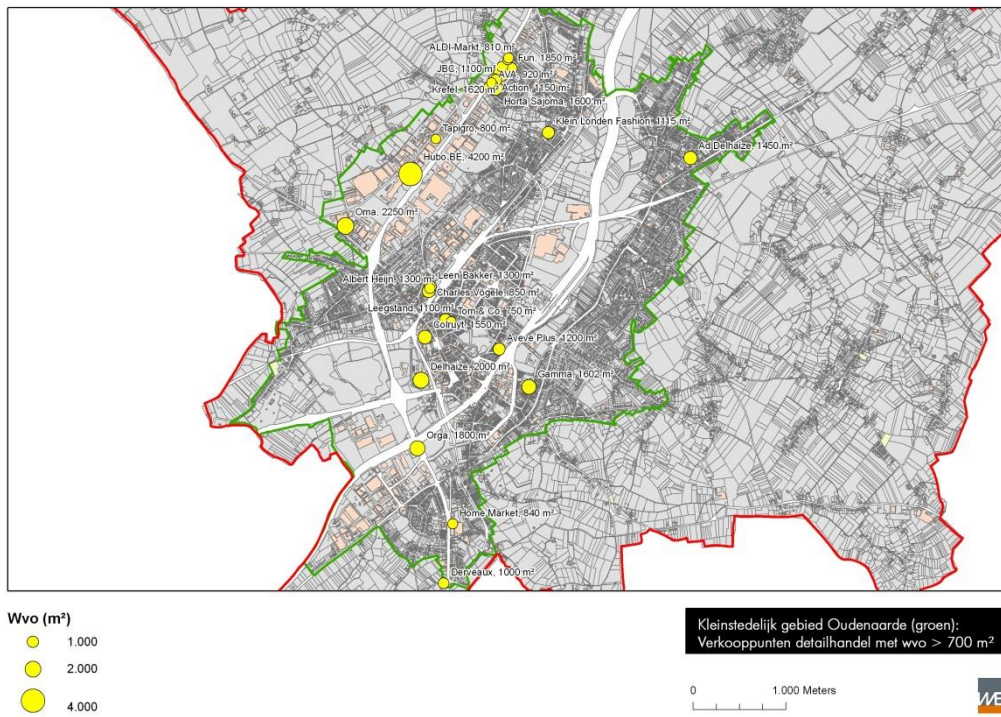
Tabel 14
Nettowinkelvloeroppervlakte per winkelgebied en oppervlakteklasse

Winkelgebied	Oppervlakteklasse (m ²)				Oppervlakteklasse (%)			Totaal
	<400 m ²	400-699 m ²	>699 m ²	Totaal	<400 m ²	400-699 m ²	>699 m ²	
Beverestraat Oudenaarde	1.643	400		2.043	80%	20%	0%	100%
Centrum Eine	1.121	400	1.115	2.636	43%	15%	42%	100%
Centrum Oudenaarde	12.774	4.548	3.400	20.722	62%	22%	16%	100%
Gentstraat Oudenaarde	584	2.495	3.450	6.529	9%	38%	53%	100%
Verspreide bewinkeling Mater	825	450		1.275	65%	35%	0%	100%
Verspreide bewinkeling Melden	340		900	1.240	27%	0%	73%	100%
Verspreide bewinkeling Mullem	300			300	100%	0%	0%	100%
Verspreide bewinkeling Oudenaarde	9.300	6.595	18.542	34.437	27%	19%	54%	100%
Verspreide bewinkeling Welden	185			185	100%	0%	0%	100%
Westerring	390	3.647	13.491	17.528	2%	21%	77%	100%
Eindtotaal	27.462	18.535	40.898	86.895	32%	21%	47%	100%

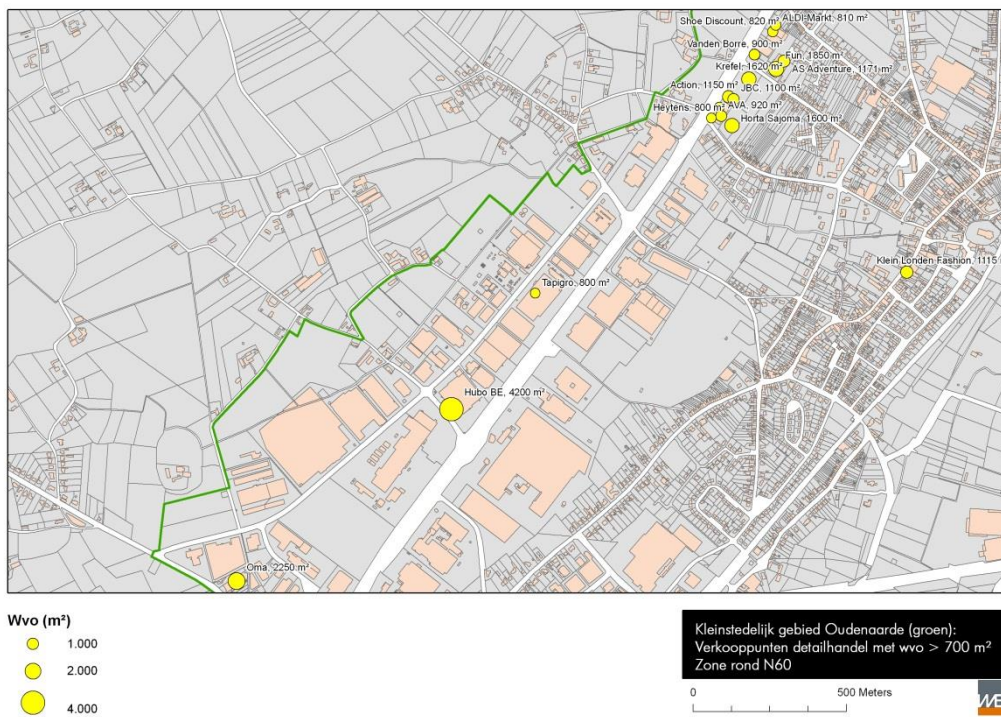
BRON: Locatus, verwerking WES.

Tabel 15 toont een overzicht van de winkelformules in Oudenaarde met meer dan 700 m² nettowinkelvloeroppervlakte. Uit de tabel blijkt dat vooral de branches supermarkten, doe-het-zelfzaken, modewarenhuizen, meubelen, tuincentra, elektro en andere artikelen die te maken hebben met de inrichting van een woning sterk zijn vertegenwoordigd. Het overgrote deel van de grootschalige detailhandelszaken maken deel uit van een netwerk en zijn gefilialiseerd. Een tweetal panden staat leeg. In dezelfde tabel werd ook de geografische ligging vermeld. Zie ook kaarten 11 en 12, waaruit blijkt dat de grootschalige detailhandel tot op zekere hoogte verspreid is over het volledige grondgebied. De grootste winkel in Oudenaarde is de doe-het-zelf Hubo.

Kaart 11



Kaart 12



Tabel 15

Overzicht van de winkelformules met meer dan 700 m² nettowinkelvloeroppervlakte

Winkelgebied	Straat	Naam	Branche	Nettowinkelvloeroppervlakte (m ²)	
Centrum Eine	Nestor de Tièrestraat	Klein Londen Fashion	22.040.138-D&H Mode	1.115	
		Leegstand	00.000.000-Leegstand	1.100	
Centrum Oudenaarde	Jacob Lacopsstraat	Tom & Co	37.130.147-Dibevo	750	
		Colruyt	11.010.519-Supermarkt	1.550	
Gentstraat Oudenaarde	Gentstraat	Albert Heijn	11.010.519-Supermarkt	1.300	
		Charles Vögele	22.040.546-Modewarenhuizen	850	
Verspreide bewinkeling Melden	Berchemweg	Leen Bakker	37.180.350-Woonwarenhuizen	1.300	
		Home-Art	37.180.348-Meubelen	900	
Verspreide bewinkeling Oudenaarde	Aalststraat	Gamma	37.170.096-Bouwmarkt	1.602	
		Deinzestraat	Oma	35.100.486-Speelgoed	2.250
	Industriepark De Bruwaan	Hubo BE	37.170.096-Bouwmarkt	4.200	
		Tapigro	37.180.648-Woningtextiel	800	
	Meersbloem Leupegem	Orga	37.170.096-Bouwmarkt	1.800	
	Meerspoort	Delhaize	11.010.519-Supermarkt	2.000	
	Nederenamestraat	Ad Delhaize	11.010.519-Supermarkt	1.450	
	Remparden	ALDI-Markt	11.010.519-Supermarkt	700	
	Ronseweg	Brantano	22.050.453-Schoenen	700	
		Derveaux	37.180.440-Keukens/Badkamers	1.000	
	Westerring	Simon de Paepestraat	Home Market	37.170.576-Verf/Behang	840
			Aveve Plus	37.130.558-Tuincentrum	1.200
		Kraneveld	AS Adventure	35.100.125-Buitensport	1.171
			Fun	35.100.486-Speelgoed	1.850
Molenstraat		Vanden Borre	37.150.642-Elektro	900	
		ALDI-Markt	11.010.519-Supermarkt	810	
Serpentsstraat		Heytens	37.180.350-Woonwarenhuizen	800	
		Action	22.070.240-Huishoudartikelen	1.150	
Westerring		AVA	35.110.227-Handvaardigheden	920	
			Horta Sajoma	37.130.558-Tuincentrum	1.600
Eindtotaal		JBC	22.040.546-Modewarenhuizen	1.100	
		Krefel	37.150.642-Elektro	1.620	
		Leegstand	00.000.000-Leegstand	750	
		Shoe Discount	22.050.453-Schoenen	820	
Eindtotaal				40.898	

BRON: Locatus, verwerking WES.

Uit tabel 16 blijkt dat de productgroep in/om huis bijna 50% van alle grootschalige winkelruimte opeist. Dit omvat behoeftes voor plant & dier, bruin- & witgoed, doe-het-zelfzaken en winkels die alles aanbieden rondom de categorie wonen (zoals meubelzaken, woningtextiel, woonwarenhuizen, keuken/badkamerbouwers, ...). 19% van alle grootschalige detailhandelsruimte wordt ingenomen door voedingssupermarkten. Kleding en schoenen nemen slechts een beperkt deel in, respectievelijk 7% en 4%. De branche sport & spel (speelgoed en buitensport) neemt 14% voor haar rekening (enseignes As Adventure, Fun, Oma).

Tabel 17 biedt een overzicht van de nettowinkelvloeroppervlakte volgens productgroep en oppervlakteklasse. Hieruit blijkt dat de totale winkelvloeroppervlakte van de productgroepen in/om huis en vrije tijd, voor respectievelijk 62% en 83% worden ingenomen door grootschalige handelszaken met meer dan 699 m². 72% van de leegstaande winkelvloeroppervlakte zijn panden kleiner dan 400 m². In de categorie dagelijkse goederen (zoals voedingswaren) wordt bijna 50% ingenomen door grootschalige zaken.

Tabel 16
Branchemix grootschalige detailhandelszaken (>699 m²)

Groep	Hoofdbranche	Som van Wvo	%
00-Leegstand	00.000-Leegstand	1.850	5%
Totaal 00-Leegstand		1.850	5%
11-Dagelijks	11.010-Levensmiddelen	7.810	19%
Totaal 11-Dagelijks		7.810	19%
22-Mode & Luxe	22.040-Kleding & Mode	3.065	7%
	22.050-Schoenen & Lederwaren	1.520	4%
	22.070-Huishoudelijke- & Luxeartikelen	1.150	3%
Totaal 22-Mode & Luxe		5.735	14%
35-Vrije Tijd	35.100-Sport & Spel	5.271	13%
	35.110-Hobby	920	2%
Totaal 35-Vrije Tijd		6.191	15%
37-In/Om Huis	37.130-Plant & Dier	3.550	9%
	37.150-Bruin- & Witgoed	2.520	6%
	37.170-Doe-Het-Zelf	8.442	21%
	37.180-Wonen	4.800	12%
Totaal 37-In/Om Huis		19.312	47%
Eindtotaal		40.898	100%

BRON: inventarisatie ter plekke, Locatus, verwerking WES.

Tabel 17
Nettowinkelvloeroppervlakte Oudenaarde volgens productgroep en oppervlakteklasse

Groep	Winkelvloeroppervlakte (m ²)				Winkelvloeroppervlakte (%)			
	<400 m ²	400-699 m ²	>699 m ²	Totaal	<400 m ²	400-699 m ²	>699 m ²	Totaal
00-Leegstand	6.715	800	1.850	9.365	72%	9%	20%	100%
11-Dagelijks	4.472	3.893	7.810	16.175	28%	24%	48%	100%
22-Mode & Luxe	6.495	7.425	5.735	19.655	33%	38%	29%	100%
35-Vrije Tijd	1.293		6.191	7.484	17%	0%	83%	100%
37-In/Om Huis	7.352	4.397	19.312	31.061	24%	14%	62%	100%
38-Detailhandel								
Overig	1.135	2.020		3.155	36%	64%	0%	100%
Eindtotaal	27.462	18.535	40.898	86.895	32%	21%	47%	100%

BRON: Locatus, verwerking WES.

3.2. Aandachtspunten voor de bestaande grootschalige detailhandel

Uit de gesprekken met bevoorrechte getuigen (lijst bijlage 5) en plaatsbezoeken blijken volgende aandachtspunten:

- evenwicht centrum versus periferie;
- kleinschaligere handelszaken die de periferie opzoeken + versnippering;
- aandeel van mode en luxe in de periferie (winkelgebied Westerring) is groot;
- zonevreemde handelszaken die bedrijventerrein innemen;
- oriëntatie van het retailpark N60 is suboptimaal.

Deze aandachtspunten worden achtereenvolgens besproken.

De stad Oudenaarde dient het evenwicht tussen het centrum en de periferie goed te bewaken. De recente ontwikkeling van het retailpark N60 zet mogelijk het Frunpark onder druk. Een verdere ongebreidelde ontwikkeling van het retailgebeuren in de periferie is niet wenselijk.

Een eventuele ontwikkeling dient doordacht te gebeuren waarbij er oog is voor de handel in het centrum van de stad. Recent is Albert Heijn geopend in het Frunpark, maar de leegstand blijft relatief hoog.

Een ander aandachtspunt is het verhinderen dat kleinere handelszaken de periferie opzoeken. Momenteel zijn heel wat kleinschalige handelszaken in de periferie gevestigd. Kleinere handelszaken dienen gestimuleerd te worden om zich in het centrum te vestigen. De periferie moet vooral worden voorbehouden voor grootschalige winkelformules die zich richten op volumineuze goederen (meubelen, doe-het-zelf, elektrotoestellen, ...), naast natuurlijk een aanbod aan basisvoorzieningen in de dorpen en kernen. Tevens dient een verdere geografische versnippering van het winkelapparaat worden tegengegaan.

Aangezien het winkelgebied Westerring een groot deel van de middelgrote en grootschalige winkelruimte huisvest, nemen we dit winkelgebied nog even onder de loep. Tabel 18 geeft het aantal vierkante meter per productgroep en de branchemix. Uit de tabel blijkt dat de productgroep mode en luxe bijna even groot is als de productgroep in/om huis. Deze laatste productgroep is volumineus qua goederentype, terwijl dit niet van de eerste groep 'mode & luxe' kan gezegd worden. Volgens ons aanvoelen is er reeds vrij veel textiel en schoenen aanwezig in de periferie, wat een potentiële bedreiging kan betekenen voor het centrum. Het winkelgebied Westerring telt, zoals tabel 18 laat zien, 17.528 m² winkelruimte. 33% daarvan wordt ingenomen door de groep mode & luxe. Textiel, schoenen en dergelijke worden best beperkt op perifere sites (tot bijvoorbeeld maximaal 25%). De productgroep mode en luxe moet worden gestimuleerd om zich in het centrum te vestigen. Concreet genomen zouden bijvoorbeeld een of meerdere van volgende middelgrote zaken zoals Lola & Liza (440 m²), Cassis (450 m²), Torfs (630 m²), ZEB (650 m²), Pronti (505 m²) in een ideale situatie in het centrum worden gelokaliseerd, bijvoorbeeld op het FRUNpark).

Tabel 18
Branchemix van winkelgebied

Productgroep	m²	%
00-Leegstand	750	4%
11-Dagelijks	840	5%
22-Mode & Luxe	5.745	33%
35-Vrije Tijd	4.001	23%
37-In/Om Huis	6.192	35%
Eindtotaal	17.528	100%

BRON: Locatus, verwerking WES.

Een vierde aandachtspunt zijn de grootschalige handelszaken die op bedrijventerreinen gesitueerd zijn. Een zestal grote en middelgrote handelszaken liggen mogelijk zonevreemd. Alle zes zaken zijn gelegen op het industriepark De Bruwaan. De enseignes staan vermeld in tabel 19. Er dient onderzocht te worden of een herlokalisatie van deze zaken wenselijk is, zeker binnen de context dat er een tekort is aan bedrijventerreinen. Een duidelijke visie is hieromtrent noodzakelijk. Dit wordt meegenomen in de ruimtelijke doorvertaling.

Tabel 19

Detailhandel die oneigenlijk gebruikmaakt van bedrijventerreinen

Naam	Branche	Straat	HuisNr	Som van Wvo	Opmerking
Colora	37.170.576-Verf/Behang	Industriepark De Bruwaan	23	300	
Hubo BE	37.170.096-Bouwmarkt	Industriepark De Bruwaan	11	4.200	
Moozes	37.160.177-Fietsen	Industriepark De Bruwaan	23	250	
Pro Duo	11.020.395-Haarproducten	Industriepark De Bruwaan	23	250	Groot- en kleinhandel
Tapigro	37.180.648-Woningtextiel	Industriepark De Bruwaan	35	800	Schildersbedrijf en verfwinkel
Zitcomfort	37.180.348-Meubelen	Industriepark De Bruwaan	2	500	
				6.300	

BRON: inventarisatie ter plekke, Locatus, verwerking WES.

Het vijfde en laatste aandachtspunt is de oriëntatie van het retailpark N60. Het retailpark N60 is met de rug naar de verkeersader van de N60 georiënteerd. Deze introverte oriëntatie werkt niet uitnodigend en doet afbreuk aan de beeldkwaliteit vanuit de N60.

4. Analyse van de huidige rol en ambitie van de stad Oudenaarde op het vlak van regionale bedrijvigheid en grootschalige detailhandel

De huidige rol en ambitie van de stad Oudenaarde wordt geanalyseerd aan de hand van twee aspecten, namelijk de planningscontext en de beleidscontext.

4.1. Planningscontext

Oudenaarde is in het **Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)** geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied omwille van haar goed uitrustingsniveau (niveau 3a). Eén van de ontwikkelingsperspectieven dat hieraan gebonden is, is het bundelen van kleinhandel op binnenstedelijke locaties en op kleinhandelszones. Als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied is Oudenaarde ook een economisch knooppunt. Het RSV stelt het volgende voorop: de economische activiteiten moeten zoveel mogelijk worden gebundeld, binnen een afgebakend stedelijk gebied. Hierbij maakt het RSV een onderscheid tussen regionale industriële bedrijventerreinen, die door de provincie worden aangewezen, en lokale ambachtelijke bedrijventerreinen die door de gemeentelijke overheid worden aangewezen. Daarbuiten behoort ook een groot deel van Oudenaarde tot het buitengebied, waarbij de versnippering van het buitengebied moet tegengegaan worden.

In het richtinggevend gedeelte van het **Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Oost-Vlaanderen** (2004, gedeeltelijk herzien in 2012) wordt de visie op het kleinstedelijk gebied Oudenaarde als volgt geformuleerd: Oudenaarde is niet alleen de hoofdplaats van een gerechtelijk arrondissement, maar het is ook beter uitgerust dan de andere kleinstedelijke gebieden in het zuidelijk openruimtegebied. Toch moet rekening gehouden worden met de invloed van Gent. Oudenaarde is de economische motor in het westelijk deel van het zuidelijk openruimtegebied. Oudenaarde wordt verder ook ondersteund als toeristische en recreatieve pool in het zuidelijk openruimtegebied, waarbij complementariteit met Ronse en Geraardsbergen wordt nagestreefd.

Bijkomende economische ontwikkelingen worden gesitueerd in functie van de draagkracht, de ontsluitingsmogelijkheden en de openruimtepotenties (Scheldevallei). De potentie van de ligging langs een hoofdwaterweg moet voor het kleinstedelijk gebied Oudenaarde maximaal benut worden. Op de bestaande en de in te richten bedrijventerreinen langs deze waterweg worden kadegebonden percelen voorbehouden voor activiteiten die het water als transportmodus gebruiken. De provinciale taakstelling inzake bedrijvigheid bedroeg origineel 65 ha bijkomende bedrijventerreinen (periode 1994-2007 en doorgetrokken tot 2012). Dit werd geactualiseerd naar 72,9 ha.

In het PRS Oost-Vlaanderen zijn ook kleinhandelsconcentraties van regionaal belang opgenomen. De zones langs de N60 Westerring (Eine) en de N60 Ronseweg (Leupegem) zijn kleinhandelsontwikkelingen langs een uitvalsweg als uitloper van het stedelijk gebied.

In de toelichtingsnota van het PRUP voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied van Oudenaarde (november 2008) wordt dit nog verder uitgewerkt. Hierin wordt ook de visie met betrekking tot de grootschalige detailhandel verder verduidelijkt. Met betrekking tot de baanwinkellinten ter hoogte van Eine langs de N60 die vergroeid zijn met de aanwezige bedrijvigheid en het lint ter hoogte van Leupegem eveneens langs de N60 moet er over gewaakt worden dat dergelijke linten niet verder uitlopen. Er worden geen planmatige acties ondernomen, maar er zal wel over gewaakt worden in het vergunningenbeleid.

In het **Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Oudenaarde** (2005) wordt de historische binnenstad gezien als kerngebied voor kleinhandel en diensten. Verder worden voor de ruimtelijk-economische structuur de volgende bepalingen opgelijst in het bindende gedeelte:

- in functie van de ruimtelijk-economische structuur zal een dynamisch beleid gevoerd worden. Dit houdt in:
 - opmaken van een jaarlijkse inventaris van onbebouwde percelen gekoppeld aan een GIS-systeem,
 - opmaken inventaris leegstaande bedrijfs- en handelsgebouwen inclusief bedrijfsoppervlakte,
 - begeleiden ontwikkeling bedrijventerrein Coupure (prioritair!);
- de bestaande bedrijventerreinen (Bruwaan, Ring II, Meersbloem, Lindestraat) worden geoptimaliseerd als regionaal bedrijventerrein. Dit betekent kwalitatieve invulling van de resterende ruimte, de aanleg van een bufferzone, ...
- de uitgeruste strook langsheen Bruwaan tussen de Deinzestraat en de Boterstraat wordt ontwikkeld als lokaal bedrijventerrein, met vrijwaring van het zicht op de hoeve Bruwaan;
- de in het gewestplan ingekleurde bedrijventerreinen waar Santens en de Steenbakkerij gevestigd zijn, worden voorbehouden voor mogelijke uitbreiding van respectievelijke bedrijven, rekening houdend met de landschappelijke en natuurlijke randvoorwaarden van de Scheldevallei;
- de stad wenst haar beleid tot kwalitatieve versterking van het winkelapparaat verder te zetten, door een systematische herinrichting van de centrumstraten en -pleinen op maat van de voetganger en de fietser, een aangepast parkeerbeleid en verkeerscirculatie en ondersteunende stedenbouwkundige maatregelen.

4.2. Beleidscontext

“**Oudenaarde durft**” omvat het beleidsplan van de stad Oudenaarde voor de beleidsperiode 2007-2012. Het stadsbestuur wil Oudenaarde uitbouwen tot een stad waar het aangenaam leven, wonen en werken is. De beleidsnota is opgebouwd rond tien strategische perspectieven: kwaliteitsperspectief, financieel perspectief, economisch perspectief, baksteenperspectief, gemeenschapsperspectief, welzijnspectief, attractief perspectief, duurzaamheidsperspectief, democratisch perspectief en veiligheidsperspectief.

De algemene doelstelling voor het economisch perspectief luidt: “de beleidsploeg wil een stadsklimaat dat ondersteuning en gerichte impulsen geeft aan mensen en organisaties die willen ondernemen”. De items die hierbij aan bod komen, zijn:

- ruimte om te ondernemen: de stad wil voorzien in voldoende ruimte om te ondernemen. De stad wil onderzoeken hoe de daartoe voorziene terreinen zo efficiënt mogelijk ter beschikking kunnen gesteld worden van ondernemers;
- ondernemersloket: één centraal aanspreekpunt;
- sociale tewerkstelling;
- werkgelegenheid;
- toekomstplan voor de stad: de stad wil werken aan een soort ‘businessplan’ voor Oudenaarde, dat ruimer gaat dan enkel de economische sfeer. Dit plan moet tot stand komen in nauw overleg met externe partners en moet strategische opties vastleggen voor de komende decennia. Het is de ambitie dat Oudenaarde in de toekomst een **regionale voortrekkersrol** kan spelen door de verdere versterking van de handelsfunctie, in combinatie met de culturele en toeristische troeven van de stad.

De stad wil ook duidelijk formuleren en communiceren hoe zij haar stad wil positioneren en wat haar onderscheidt van andere steden. Hierbij gaat het vooral om de geschiedenis van de stad, de zin voor creativiteit (tapijtnijverheid, zilvercollecties) en de natuurlijke rijkdommen.

Inmiddels is er ook voor de periode 2013-2018 een beleidsnota opgesteld onder de naam “**Oudenaarde, een veelzijdige en ondernemende stad, die mensen voortdurend begeistert**”. Hierin is de missie en de visie van de stad opgenomen, waaraan actieplannen en acties zullen gekoppeld worden voor de komende zes jaar, die zullen vastgelegd worden in het meerjarenplan eind 2013. Het stadsbestuur wil dat Oudenaarde een aangename stad is om in te wonen, te leven en te werken, waarbij toegankelijkheid, betaalbaarheid en kwaliteit de sleutelementen zijn: “we willen een aantrekkelijke en ondernemende stad zijn en inzetten op het aantrekken van duurzame tewerkstelling. Wie vooruit wil en initiatief neemt, willen we steunen en wie tegenslag kent, kan op onze solidariteit rekenen. Om te slagen, is de inzet van middelen en mensen nodig. We willen de klantvriendelijkheid van onze dienstverlening vergroten en de moderne communicatiemiddelen daarbij voluit gebruiken. Daarnaast zal de stad Oudenaarde zich blijven manifesteren als toeristische stad en als de tweede cultuurstad van Oost-Vlaanderen, en wordt het goedgekeurd mobiliteitsplan geactualiseerd en verder uitgevoerd met bijzondere aandacht voor de fietser. We kiezen voor een intenser overleg en een heldere communicatie met de bevolking, rechtstreeks en via de talrijke adviesraden.”

Op het vlak van imago wil het stadsbestuur Oudenaarde verder uitbouwen als stad van bier, erfgoed en fietsen. Op vlak van mobiliteit wil het stadsbestuur specifieke vrachtwagenparkeerplaatsen uitbouwen zodat vrachtwagens niet onaangepast in woonwijken hoeven te parkeren.

Het stadsbestuur wil een stad waar ondernemen aantrekkelijk is: "De stad wil een registratie rol spelen bij het creëren van een interessant ondernemersklimaat, om de aantrekkingskracht te vergroten. We willen een economieloket uitbouwen als centraal punt waar de ondernemers terecht kunnen voor alles wat hen praktisch aanbelangt. Hiervoor willen we een voltijds ambtenaar vrijmaken en het e-loket op de website van de stad verder uitbouwen. De administratieve last moet beperkt worden en er zullen inspanningen gedaan worden om de vergunningsprocedures te stroomlijnen, te vereenvoudigen en in tijd te verkorten. We hebben de ambitie de communicatie met ondernemers verder op punt te stellen met betrekking tot zaken als openbare werken en mobiliteit. We engageren ons om kernversterkende maatregelen uit te voeren."

In 2011 werd de **strategische commerciële visie detailhandel stad Oudenaarde** opgeleverd. Deze studie bevat een beschrijving van de huidige detailhandelsstructuur, een visie voor de toekomstige ontwikkeling van de detailhandel en een voorstel over te nemen acties. Uit het onderzoek bleek dat Oudenaarde reeds een regionale verzorgingsfunctie heeft, maar dat die op het gebied van detailhandel wat achter bleef. De stad wil daarom o.a. de Schelde intensiever bij het centrumgebeuren betrekken (ontwikkeling De Ham, Scheldekop/Scheldeboorden) en in het centrum een aantal functionele en ruimtelijke verbeteringen realiseren. Ook in de periferie wenst de stad tot concentratie te komen van baanwinkels op de locatie Meubelweelde (nu Retailpark N60).

Bij de opmaak van dit detailhandelsplan bestond het retailpark N60 aan de Westerring nog niet. Aandachtspunten voor baanwinkels waren toen:

- concentratie van baanwinkels langs de N60 op de locatie van Meubelweeld (onder tusschen Retailpark N60);
- beperking van baanwinkels op andere locaties in Oudenaarde (tegenaan van verlinting);
- de branchering van het retailpark zal bij voorkeur moeten bestaan uit winkels die vooral doelgericht bezocht worden. Gestreefd dient derhalve te worden naar een zo groot mogelijke complementariteit met het centrum van de stad;
- onderzoek naar mogelijke functieveranderingen van het Frunpark, bijvoorbeeld toevoegen supermarkt of bestemmingswijziging in bijvoorbeeld kantoren.

Uit het **mobilitieitsplan** (2011) blijkt dat de N60 als primaire weg I wordt heringericht waarbij zes schakelpunten worden behouden met inrichting van kruispunten aan de Graaf van Landaststraat. De N8 wordt ook heringericht (met veilige oversteekmogelijkheden voor de zwakke weggebruiker).

Het vrachtverkeer over de weg concentreert zich hoofdzakelijk op de N60. Door de inplanting en uitbreiding van de grote bedrijventerreinen (Bruwaan, Ring II en Coupure) langs de N60, zal het vrachtverkeer zich in de toekomst verder concentreren op de N60. De aangewezen route voor het goederenvervoer naar de economische knooppunten Avelgem, Anzegem, de oostelijke delen van het regionaalstedelijk gebied Waregem is de N8. De aangewezen route naar de E17, voor (inter)nationaal verkeer is de N60.

Om het vrachtverkeer niet uitsluitend op de weg te concentreren, wordt aan het industrieterrein Coupure een laad- en loskade aangelegd, zodat optimaal gebruikgemaakt kan worden van de ligging aan de Schelde. De ontsluiting over de weg van het industrieterrein gebeurt via de Minderbroederstraat (N453).

Ook ter hoogte van de Steenbakkerij in Eine werd een laad- en loskade aangelegd. Op die manier worden ook de bedrijventerreinen langs de Eindrieskaai ontsloten via het water.

DEEL 2: ANALYSE VAN DE VRAAG

In de eerste fase werd een aanbodanalyse gemaakt ten aanzien van de bedrijventerreinen en grootschalige detailhandel in het kleinstedelijk gebied van Oudenaarde. In de volgende stap gaat het om de vraagzijde. De fase heeft tot doel om de ruimtevraag naar regionale bedrijfsgronden en naar bedrijfsgronden voor grootschalige detailhandel te identificeren.

De vraag naar regionale bedrijfsgronden en de vraag naar ruimte voor grootschalige detailhandel wordt zowel top-down als bottom-up benaderd.

1. Analyse van de taakstelling vanuit het RSV en het PRS (top-down)

Zoals al bleek uit de planningscontext bedroeg de originele provinciale taakstelling inzake bedrijvigheid 65 ha bijkomende bedrijventerreinen (periode 1994-2007, doorgetrokken tot 2012). Dit werd geactualiseerd naar 72,9 ha (rekening houdend met de bedrijventerreinen die na 1994 een andere bestemming kregen¹).

Hiervan was uiteindelijk 34,8 ha voorzien in het RUP 'Afbakening van het kleinstedelijk gebied Oudenaarde'. Door de vernietiging van verschillende deel-RUP's ('Bruwaan-West'(7,2 ha), 'Diepenbeek'(11,1 ha) en 'Coupure') blijft hiervan echter slechts een derde over. Enkel 'Bruwaan-Noord'(11,5 ha) en de afbakeningslijn zelf werden goedgekeurd. De procedure voor het RUP Coupure werd meteen hernomen om de reeds aanwezige bedrijven zekerheid te bieden. Verder is er ook nog 5 ha voorzien voor een nieuw lokaal bedrijventerrein langsheen Bruwaan, tussen de Deinzestraat en de Boterstraat, zogenaamd 'Bruwaan-Zuid' (GRS, 23/6/2005).

Uit bovenstaande kunnen we afleiden dat de geactualiseerde taakstelling 61,4 ha bedraagt, na realisering Bruwaan-Noord en Coupure.

2. Analyse van de bedrijvendynamiek (top-down)

Bij het onderzoeken van de ruimtevraag op gemeentelijk niveau is het aangewezen om de bedrijvendynamiek in het kleinstedelijk gebied Oudenaarde in kaart te brengen.

Als het gaat om de vraag naar bedrijfsruimte moet rekening gehouden worden met het aantal oprichtingen (starters), faillissementen en migratie van de bedrijven in en uit de stad Oudenaarde in de voorbije jaren. Op basis van deze bevindingen kan een prognose gemaakt worden voor de toekomst.

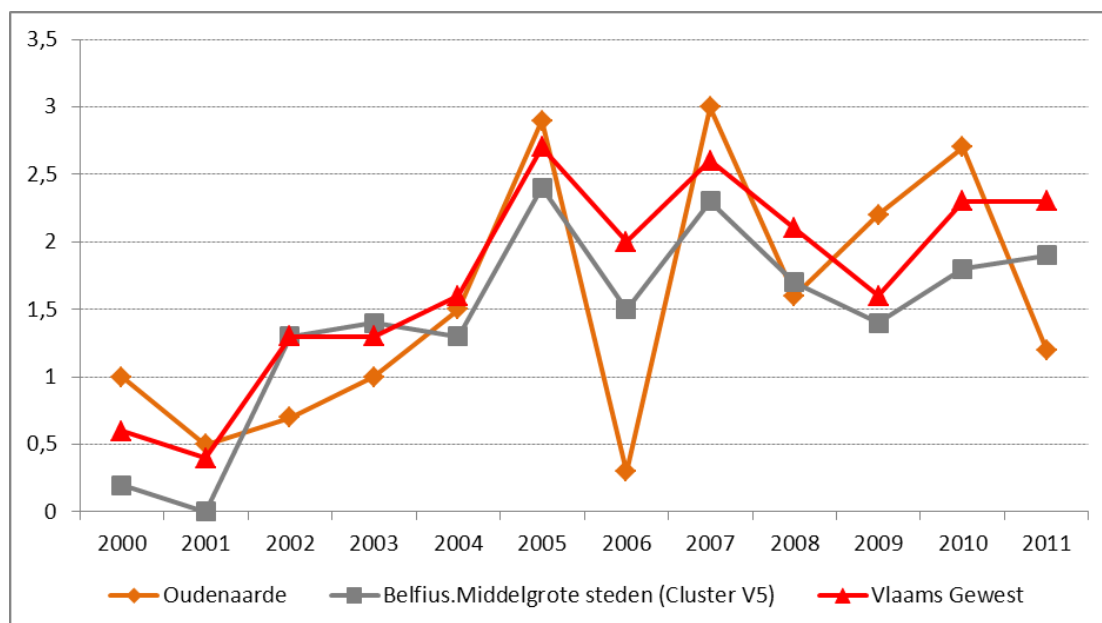
¹ Bij deze actualisering is al rekening gehouden met het industriegebied Coupure. Zie berekening op pagina 70 van de toelichtingsnota bij het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening van het kleinstedelijk gebied Oudenaarde, november 2008.

We baseren ons hiervoor op de Gemeentelijke Profielschets van Oudenaarde (versie voorjaar 2013). Voor de tabellen en grafieken verwijzen we naar dit rapport: <http://aps.vlaanderen.be/lokaal/pdf/gemeente-2013/Oudenaarde.pdf>. Hier halen we enkel de belangrijkste conclusies aan. Oudenaarde wordt hierbij vergeleken met het gemiddelde van cluster V5 van de Belfius-indeling, namelijk de middelgrote steden¹.

- Oudenaarde telde op 1 januari 2012 2.284 BTW-plichtige ondernemingen (natuurlijke personen + rechtspersonen). Dit zijn er 20,8% meer dan op 1 januari 2000. Dit is een grotere stijging dan voor het gemiddelde van de middelgrote steden. Zij kenden de afgelopen 12 jaar een stijging van 16,2%;
- In 2011 zijn er in Oudenaarde 127 ondernemingen gestart en 99 ondernemingen gestopt;
- De oprichtingsratio (= opgerichte ondernemingen/actieve ondernemingen * 100) bedroeg 5,7 voor Oudenaarde in 2011. Het gemiddelde van de middelgrote steden was 6,4. Het gemiddelde voor het Vlaamse Gewest bedroeg 6,8;
- De oprichtingsratio voor Oudenaarde was in 2009 en 2010 wel hoger dan het gemiddelde van de middelgrote steden en het Vlaamse Gewest;
- De uittredingsratio (= verdwenen ondernemingen/actieve ondernemingen * 100) bedroeg 4,4 voor Oudenaarde in 2011. Het gemiddelde van de middelgrote steden was 4,5. Het gemiddelde voor het Vlaamse Gewest bedroeg eveneens 4,5;
- De oprichtingsratio voor Oudenaarde loopt heel gelijkaardig als het gemiddelde van de middelgrote steden en het Vlaamse Gewest;
- De nettogroeiratio (= (opgerichte ondernemingen - verdwenen ondernemingen)/actieve ondernemingen * 100) bedroeg 1,2 voor Oudenaarde in 2011. Het gemiddelde van de middelgrote steden was 1,9. Het gemiddelde voor het Vlaamse Gewest bedroeg 2,3;
- Figuur 1 toont de evolutie van de nettogroeiratio tussen 2000 en 2011. Indien we enkel rekening houden met de laatste vijf jaar, heeft Oudenaarde een gemiddelde nettogroeiratio van 2,1. Het gemiddelde voor de middelgrote steden en voor het Vlaamse Gewest zijn respectievelijk 1,8 en 2,2.

¹ Meer info over de Belfius-indeling, zie: http://aps.vlaanderen.be/lokaal/lokaal_gemprofiel_pdf.htm

Figuur 1
 Evolutie van de nettogroeiratio voor Oudenaarde, Cluster V5 Belfius. Middelgrote steden en het Vlaamse Gewest, 2000-2011



BRON: Gemeentelijke Profielschets maart 2013.

In de laatste tien jaar was de nettogroeiratio voor Oudenaarde steeds positief, maar met een variatie tussen 0,5 (in 2001) en 3 (in 2007). Voor de toekomst kan een lichte groei voorspeld worden. Indien we dit baseren op het gemiddelde van de laatste vijf jaar, **voorspellen we een nettogroeiratio van 2,1.**

3. Inventarisatie van de noden en wensen van de bedrijven (bottom-up)

Om de noden en wensen van de bedrijven in kaart te brengen, hanteren we een dubbele strategie. Enerzijds houden we een online-enquête bij zowel bedrijven uit Oudenaarde als daarbuiten. Anderzijds vinden een aantal focusgesprekken plaats met bevoorrechte getuigen, zoals vertegenwoordigers van sectororganisaties en enkele plaatselijke bedrijven en/of belanghebbenden.

3.1. Onlinebevraging bij de bedrijven

3.1.1. Methodologie

Het inventariseren van de vraag naar bedrijfsruimte hebben we gedaan aan de hand van een op maat gemaakte onlinebevraging bij de bedrijven.

De vragenlijst werd in samenspraak met de opdrachtgever (Provincie Oost-Vlaanderen) en de stad Oudenaarde opgesteld (zie bijlage 6) en bestaat uit de volgende grote delen:

- kenmerken van het bedrijf;
- ruimtegebruik (huidig en toekomstig);
- tevredenheid;
- herlokalisatie & locatiefactoren.

Er werd ervoor gekozen om de uitnodiging voor de online-enquête te versturen via de klassieke post. Dit is gebeurd op 11, 12 en 13 juni 2013. De brief omvatte het logo van de Provincie Oost-Vlaanderen en was ondertekend door de bevoegde gedeputeerde (Geert Versnick). Op 26 juni werd een herinneringsmail gestuurd naar diegenen waarvoor een e-mailadres beschikbaar was (ongeveer de helft). Oorspronkelijk zou de enquête afgesloten worden eind juni. Om de respons nog verder te verhogen, werd beslist om de enquête nog door te laten lopen tot eind juli. De bedrijven van binnen Oudenaarde werden begin juli nog eens opnieuw herinnerd, enerzijds via een oproep op de website van de stad Oudenaarde, anderzijds via een oproep via EIVLA (Economisch Initiatief Vlaamse Ardennen) en IZOS (Industriezones Oudenaarde-Schelde, de bedrijvenvereniging).

Er werden zowel bedrijven van binnen Oudenaarde (al dan niet gelegen op een bedrijventerrein) als bedrijven van buiten Oudenaarde (ruime regio met als westelijke grens Kortrijk (inclusief), noordelijke grens Gent, oostelijke grens Ninove en zuidelijke grens de provinciegrens van Oost-Vlaanderen) bevestigd. Voor de bedrijven van buiten Oudenaarde werden enkel bedrijven met een NACE-hoofdcode tussen 10 en 49 (uitgezonderd 47 detailhandel) en meer dan 10 werknemers aangeschreven. De externe bedrijven kregen een beperktere vragenlijst voorgeschoteld.

In totaal werden 396 bedrijven uit Oudenaarde aangeschreven, waarvan 270 op een bedrijventerrein (regionaal, lokaal of 'onecht') gelegen zijn. Voor 35 bedrijven bleek het adres niet te kloppen. Uiteindelijk vulden 74 bedrijven met minstens één vestiging in Oudenaarde de enquête in, waarvan 60 volledig en 14 slechts gedeeltelijk. We bekommen dus een respons van 74 op 361 (396-35) of 20,5%. Dit aantal is hoog genoeg om statistisch relevante en representatieve uitspraken te kunnen doen over het geheel van Oudenaarde, maar laat niet toe om uitspraken te doen op niveau van de verschillende bedrijventerreinen of sectoren.

In totaal werden 1.893 bedrijven van buiten Oudenaarde aangeschreven. Ook hier bleek het adres foutief voor 35 bedrijven. 110 bedrijven vulden de enquête in, waarvan 103 volledig en 7 gedeeltelijk. We bekommen een respons van 110 op 1.858 of 5,9%. Dit is volgens de verwachting, aangezien deze bedrijven geen band hebben met Oudenaarde en dus ook minder geëngageerd zijn om deel te nemen aan de enquête.

De niet-volledig ingevulde enquêtes worden niet opgenomen bij de kenmerken van de respondenten, maar worden wel opgenomen bij de resultaten voor zover er voor de desbetreffende vraag een antwoord was ingevuld. Daarom kan het aantal respondenten bij de verschillende tabellen variëren. Het aantal respondenten staat in elke tabel vermeld.

Bij de resultaten zullen eerst de antwoorden van de bedrijven van binnen Oudenaarde besproken worden, daarna die van de bedrijven van buiten Oudenaarde (die een beperktere vragenlijst kregen). De gedetailleerde tabellen zijn terug te vinden in bijlage 7.

3.1.2. Resultaten van de bedrijven binnen Oudenaarde

3.1.2.1. Kenmerken van de respondenten

Tabel 20 toont het aantal volledig en gedeeltelijk ingevulde enquêtes, naar locatie van het respondent-bedrijf. Van de 184 respondenten zijn er 74 gelegen in Oudenaarde. 17 onder hen geven aan dat ze een vestiging hebben in Oudenaarde, maar minstens ook één vestiging buiten Oudenaarde. Zij vulden de enquête in voor de vestiging in Oudenaarde. Van de 74 enquêtes waren er 60 volledig en 14 gedeeltelijk ingevuld.

De respondent-bedrijven hebben de volgende kenmerken:

- 25% van de respondenten is gelegen op De Bruwaan, 20% op Meersbloem (Leupegem of Melden) en 12% langs de Westerring (Ring II). 32% is niet op een bedrijventerrein gelegen, wat overeenkomt met de werkelijke verhouding;
- 42% van de respondent-bedrijven heeft minder dan 10 werknemers, 36% heeft 10 tot 49 werknemers, 13% heeft 50 tot 99 werknemers en 9% heeft meer dan 100 werknemers;
- 52% van de bedrijven is eigenaar van het perceel, 37% is huurder en 12% heeft een ander type overeenkomst (erfpacht, vruchtgebruik, leasing, ...);
- 53% is eigenaar van het gebouw, 37% huurt het en 10% heeft een ander type overeenkomst (erfpacht, vruchtgebruik, leasing, ...)
- er zijn heel wat verschillende sectoren aanwezig. Toch heeft 25% NACE-hoofdcode 46, namelijk "Groothandel en handelsbemiddeling, met uitzondering van de handel in motorvoertuigen en motorfietsen", 8% heeft code 45 "Groot- en detailhandel in en onderhoud en reparatie van motorvoertuigen en motorfietsen", nog eens 8% heeft code 43 "Gespecialiseerde bouwwerkzaamheden" en 7% is code 47 "Detailhandel, met uitzondering van de handel in auto's en motorfietsen".

Tabel 20
Aantal volledig en gedeeltelijk ingevulde enquêtes, naar locatie van het respondent-bedrijf

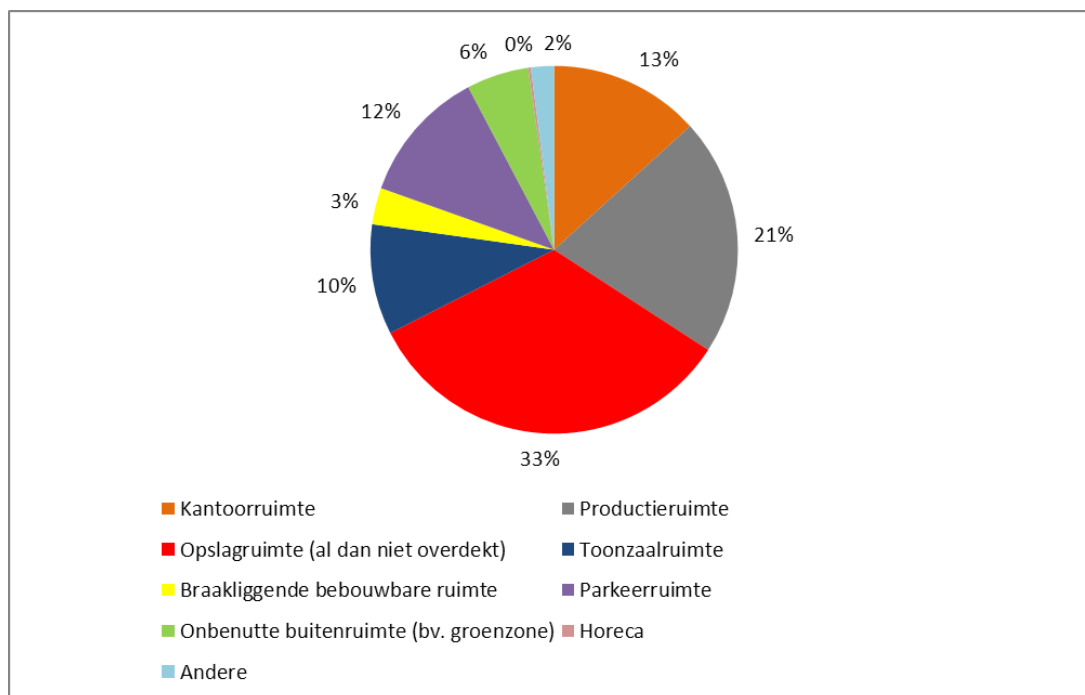
Locatie bedrijf	Aantal	Aantal volledig ingevuld	Aantal gedeeltelijk ingevuld
In Oudenaarde	57	45	12
Er is een vestiging in Oudenaarde, maar er is ook (minstens) één vestiging buiten Oudenaarde	17	15	2
Buiten Oudenaarde	110	103	7
Totaal	184	163	21

3.1.2.2. Ruimtegebruik

Op vlak van ruimtegebruik werd er bij de bedrijven gepeild naar het huidige ruimtegebruik, onbenutte ruimte en het toekomstige ruimtegebruik.

Figuur 2

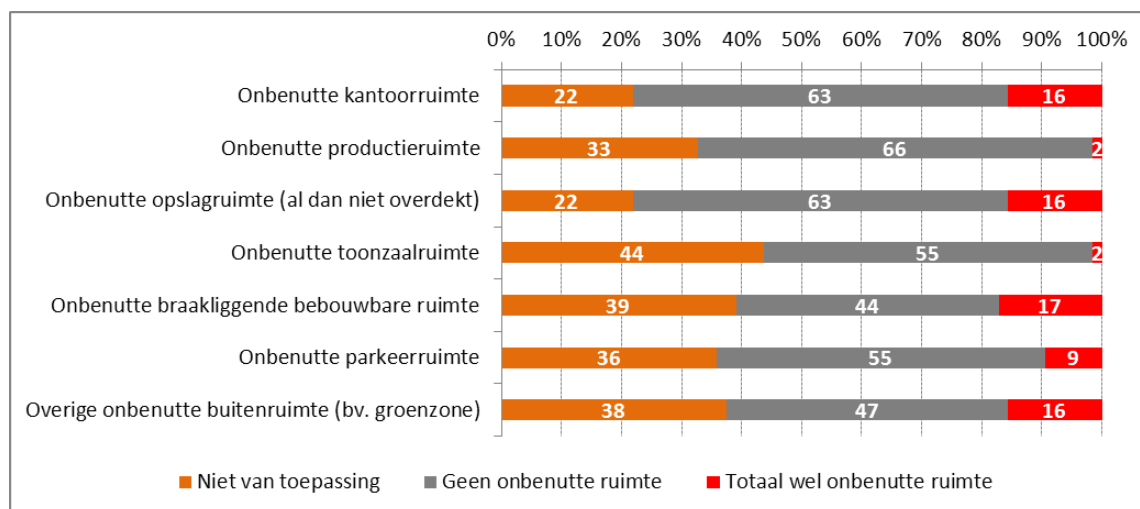
Ruimtegebruik naar type, bij de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde (in % van de totale bedrijfsoppervlakte)



Aan de bedrijven werd gevraagd om aan te geven welk percentage van hun totale bedrijfsoppervlakte wordt ingenomen door welk **type ruimtegebruik**. Uit figuur 2 blijkt dat iets meer dan de helft van de bedrijfsoppervlakte wordt ingenomen door opslagruimte (al dan niet overdekt)(33%) en productieruimte (21%). 13% wordt ingenomen door kantoorruimte, 12% door parkeerruimte en 10% door toonzaalruimte. Verder gaat nog 6% naar onbenutte buitenruimte (bv. groenzone), 3% naar braakliggende bebouwbare ruimte en 2% naar andere vormen van ruimtegebruik. Dit is uiteraard een gemiddelde voor alle respondent-bedrijven. Er zijn sterke verschillen tussen de respondenten, afhankelijk van het type bedrijf.

Figuur 3

De mate waarin er sprake is van onbenutte ruimte op het perceel, bij de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde, naar type ruimte (in % van het aantal respondenten)



Er werd bij de bedrijven gepolst of er sprake is van **onbenutte ruimte** (inclusief strategische reserve) op hun vestiging in Oudenaarde. Uit figuur 3 blijkt dat er nauwelijks sprake is van onbenutte productieruimte of onbenutte toonzaalruimte. 9% beschikt over onbenutte parkeerruimte en 16 à 17% over onbenutte kantoorruimte en/of onbenutte opslagruimte (al dan niet overdekt) en/of onbenutte braakliggende bebouwbare ruimte en/of overige onbenutte buitenruimte (bv. groenzone).

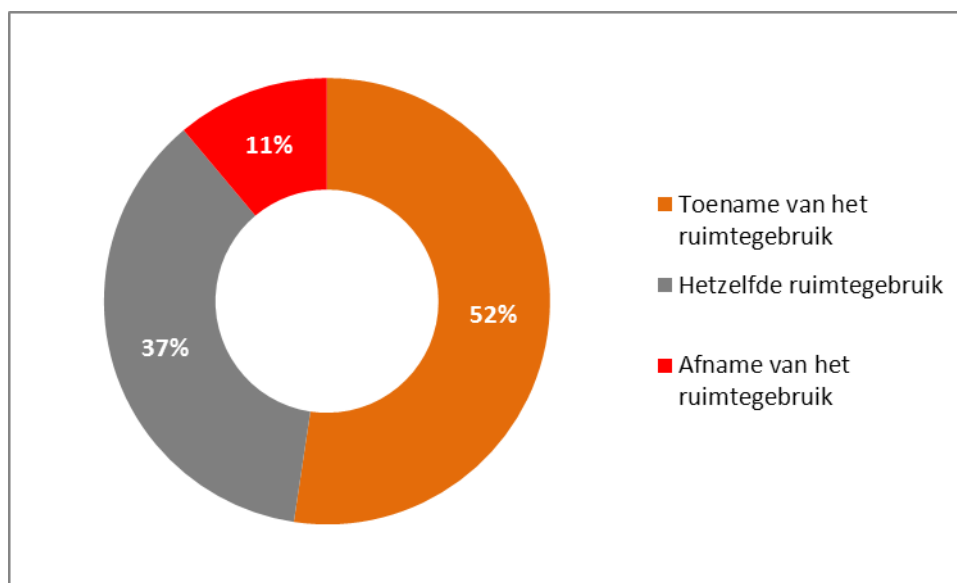
Er werd bijkomend gevraagd over hoeveel ruimte het specifiek gaat:

- kantoorruimte: voornamelijk 1-99 m² en in mindere mate 100-499 m²;
- productieruimte: 100-499 m²;
- opslagruimte: voornamelijk 1-99 m² en 100-499 m², maar loopt op tot 5.000 m² bij een bepaald bedrijf;
- toonzaalruimte: 1-99 m²;
- braakliggende bebouwbare ruimte: voornamelijk 100-499 m² en 500-999 m², maar meer dan 5.000 m² bij een bepaald bedrijf;
- parkeerruimte: voornamelijk 1-99 m², loopt op tot 1.000 m²;
- overige onbenutte buitenruimte (bv. groenzone): voornamelijk 1-99 m² en 100-499 m².

Vervolgens werd opnieuw aan alle bedrijven gevraagd of men bereid is om (eventuele) **onbenutte ruimte te vermarkten** (verhuren/verkopen). 11% is bereid om dit te doen, 28% niet, 61% beschikt momenteel niet over onbenutte ruimte.

Figuur 4

De mate waarin de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde verwachten dat hun ruimtegebruik zal wijzigen in de komende vijf jaar (in %)



Aan de respondent-bedrijven werd gevraagd of ze **verwachten dat het ruimtegebruik** van hun vestiging in Oudenaarde in de komende vijf jaar **zal toenemen, gelijk blijven of afnemen**. Figuur 4 illustreert dat 52% (of 33 respondenten) een toename verwacht. 37% (of 23 respondenten) denkt dat het ruimtegebruik stabiel zal blijven. 11% (of 7 respondenten) verwachten een afname van het ruimtegebruik.

Aan de respondenten die een **toename** verwachten, werden een paar extra vragen gesteld. Aangezien het hier slechts om 33 respondenten gaat, dient voorzichtig omgesprongen te worden met de interpretatie. Uit de tabellen (zie bijlage 7) leiden we de volgende conclusies af:

- **79%** van de respondent-bedrijven verwacht voornamelijk een **toename aan benodigde opslagruimte**, 45% aan productieruimte, 42% aan kantoorruimte, 30% aan parkeer ruimte, 21% aan toonzaalruimte en 3% aan overige buitenruimte (bv. groenzone)¹. Dit wil zeggen de respondent-bedrijven een toename verwachten van gemiddeld 2,2 types van ruimtes;
- 9% verwacht een toename van 1-99 m², **25% een toename van 100-499 m²**, 16% een toename van 500-999 m², 22% een toename van 1.000-1.999 m², nog eens 22% een toename van 2.000-5.000 m² en 6% een toename van meer dan 5.000 m² (één bedrijf vermeldt een gewenste toename van 1 ha);
- **69%** verwacht dat die toename **niet op het bestaande perceel** kan gerealiseerd worden, 19% denkt van wel, voor 13% kan het slecht gedeeltelijk op het bestaande perceel;

¹ Het totaal is hoger dan 100% omdat de percentages uitgedrukt zijn in het aantal respondenten en de respondenten meerdere soorten ruimtes konden aanduiden (multiple respons).

- gevraagd naar de **toekomst van de vestiging**, antwoordt 41% dat ze momenteel nog geen enkel idee hebben. 22% blijft op het huidige perceel en zal verder de onbenutte ruimte invullen. Nog eens 22% wil verhuizen naar een nieuwe locatie BINNEN Oudenaarde, 6% wil verhuizen naar een nieuwe locatie BUITEN Oudenaarde. Nog eens 6% blijft op het huidige perceel, maar wil een nieuwe bijkomende locatie openen BINNEN Oudenaarde, 3% wil die nieuwe bijkomende locatie openen BUITEN Oudenaarde. Samengevat **zoekt 9% naar een andere of bijkomende locatie BUITEN Oudenaarde, 28% zoekt een andere of bijkomende locatie BINNEN Oudenaarde.**

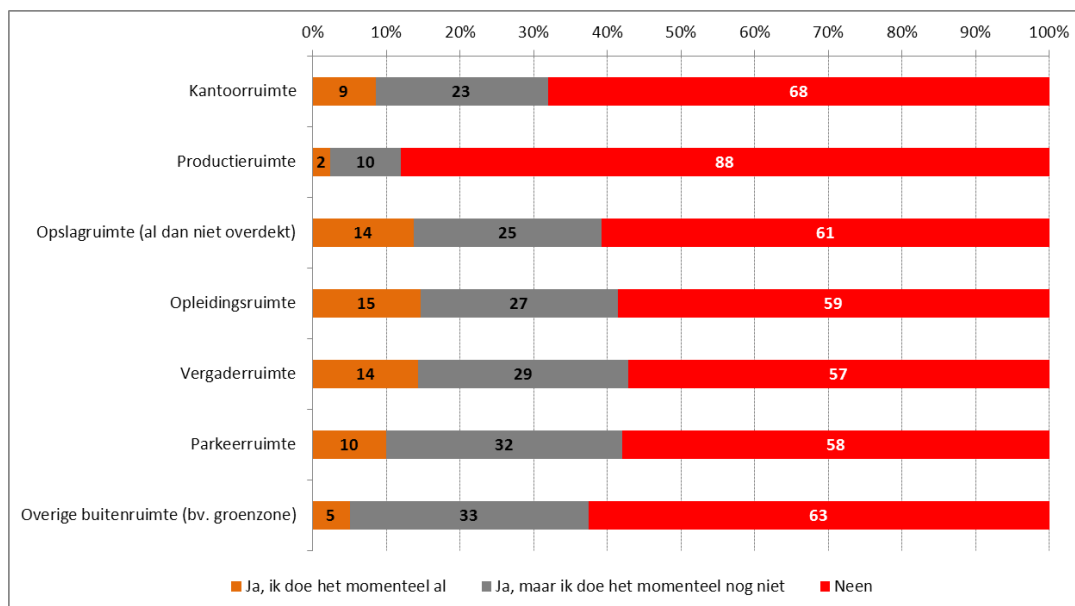
Aan de respondenten die een **afname** verwachten, werden ook een paar extra vragen gesteld. Aangezien er slechts zeven respondenten zijn, zijn hun antwoorden eerder indicatie en niet representatief voor de volledige populatie. De tabellen zijn terug te vinden in bijlage 7.

Enkele zaken die we kunnen meenemen:

- de overbodige bedrijfsruimte heeft voornamelijk betrekking op opslagruimte;
- de oppervlaktes variëren voornamelijk tussen 1.000 en 5.000 m²;
- de meeste hebben momenteel nog geen enkele idee over de toekomst van de vestiging. Twee bedrijven geven expliciet aan op het huidige perceel te blijven. Eén bedrijf overweegt een verhuis naar een locatie buiten Oudenaarde.

Figuur 5

De mate waarin het samen gebruiken van ruimte met andere bedrijven bespreekbaar is, bij de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde (in %, exclusief niet van toepassing)



Aan alle respondent-bedrijven werd gevraagd of het **samen gebruiken van ruimte met andere bedrijven** voor hun bedrijf bespreekbaar is. Uit figuur 5 blijkt het samen gebruiken van productieruimte een absolute no-go is. Voor 88% van de respondent-bedrijven (exclusief diegenen die "niet van toepassing" aanduiden) is dit namelijk onbespreekbaar. Voor de andere types van ruimtes is het samen gebruiken voor ongeveer 60% van de bedrijven niet bespreekbaar. Ongeveer 15% van de bedrijven gebruikt momenteel al samen opslagruimtes, opleidingsruimtes en/of vergaderruimtes. 10% deelt momenteel al kantoorruimtes en/of parkeerruimtes.

Over het algemeen staat 25 à 30% van de bedrijven wel open voor het samen gebruiken van bedrijfsruimtes (exclusief productieruimtes), maar doen ze dit momenteel nog niet.

Aan diegenen die momenteel al samen ruimte gebruiken, werd gevraagd welke activiteit dit andere bedrijf heeft. 12 bedrijven hebben deze vraag beantwoord. Bij drie van hen ging het om een bedrijf met dezelfde activiteit, één bedrijf gaf aan deel uit te maken van het bedrijvencentrum en acht bedrijven gaven aan dat het om een bedrijf ging met een andere activiteit dan het eigen bedrijf (zeer divers).

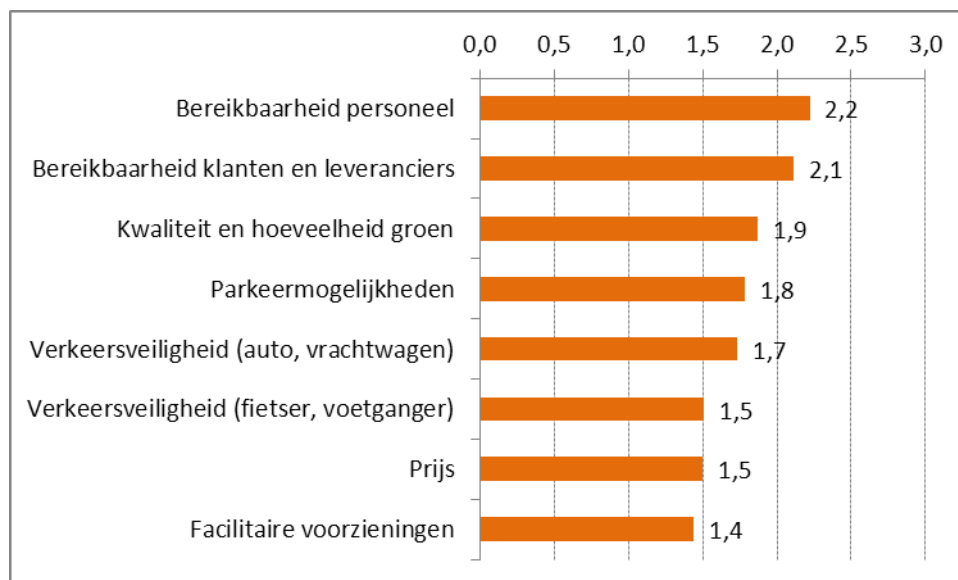
3.1.2.3. Tevredenheid

Aan de bedrijven werd gevraagd in welke mate ze tevreden zijn over bepaalde aspecten met betrekking tot hun huidige vestiging in Oudenaarde. Ze konden voor elk van de aspecten aangeven of ze zeer tevreden, eerder tevreden, eerder ontevreden, zeer ontevreden zijn of het niet van toepassing is. Facilitaire voorzieningen bleken voor 45% van de respondent-bedrijven niet van toepassing. De prijs is ook voor 23% niet van toepassing. Bij de andere aspecten ligt dit aandeel onder de 5%, met uitzondering van kwaliteit en hoeveelheid groen (13%).

Op basis van de antwoorden (exclusief diegenen die niet van toepassing aanduiden), werd een gemiddelde score berekend op 3, waarbij 0 staat voor zeer ontevreden, 1 voor eerder ontevreden, 2 voor eerder tevreden en 3 voor zeer tevreden.

Figuur 6

De mate waarin men tevreden is over een aantal aspecten met betrekking tot de huidige vestiging in Oudenaarde (in gemiddelde score op 3, exclusief niet van toepassing)



Uit figuur 6 blijkt dat de respondent-bedrijven het meest tevreden zijn over de bereikbaarheid, enerzijds de bereikbaarheid voor het personeel (2,2 op 3) en anderzijds de bereikbaarheid voor klanten en leveranciers (2,1 op 3). Ook over de kwaliteit en hoeveelheid groen (1,9), de parkeermogelijkheden (1,8) en de verkeersveiligheid voor auto's en vrachtwagens (1,7) is men eerder tevreden. De verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers (1,5) en de prijs (1,5) halen maar net de helft van de punten.

Men is dus noch tevreden, noch ontevreden. Over de facilitaire voorzieningen is men eerder ontevreden (1,4 op 3).

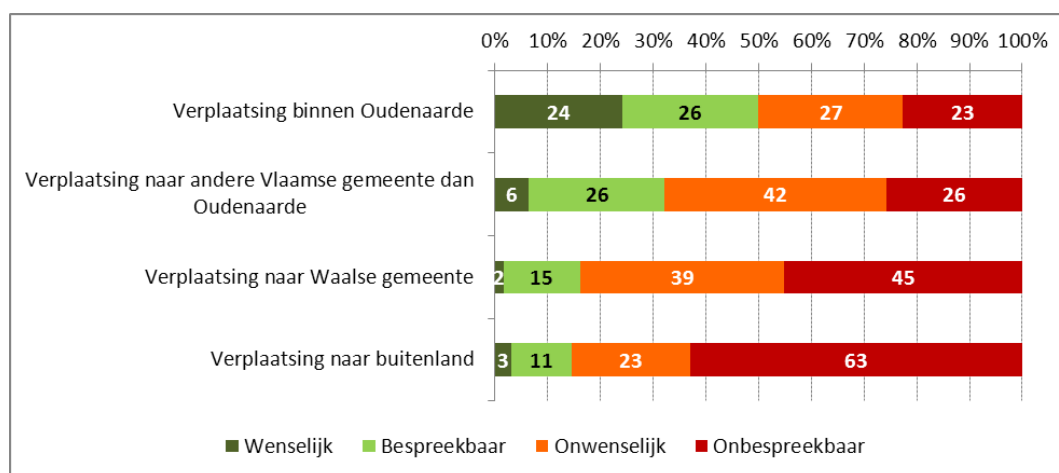
De respondenten hadden de mogelijkheid om nog zelf aspecten aan te vullen. Twee respondenten hebben dit gedaan. De ene haalde aan dat er geen kleine percelen beschikbaar zijn. De andere is zeer ontevreden over de aanwezigheid van een dubbele bufferzone.

3.1.2.4. Herlokalisatie en locatiefactoren

Er werd bij de bedrijven gepeild hoe ze staan tegenover een **bedrijfsherlokalisatie**. Er werden een aantal regio's voorgesteld waarbij gevraagd werd of een bedrijfsherlokalisatie naar die regio's wenselijk, bespreekbaar, onwenselijk of onbespreekbaar is.

Figuur 7

De mate waarin een bedrijfsherlokalisatie bespreekbaar is bij de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde, naar regio (in %)



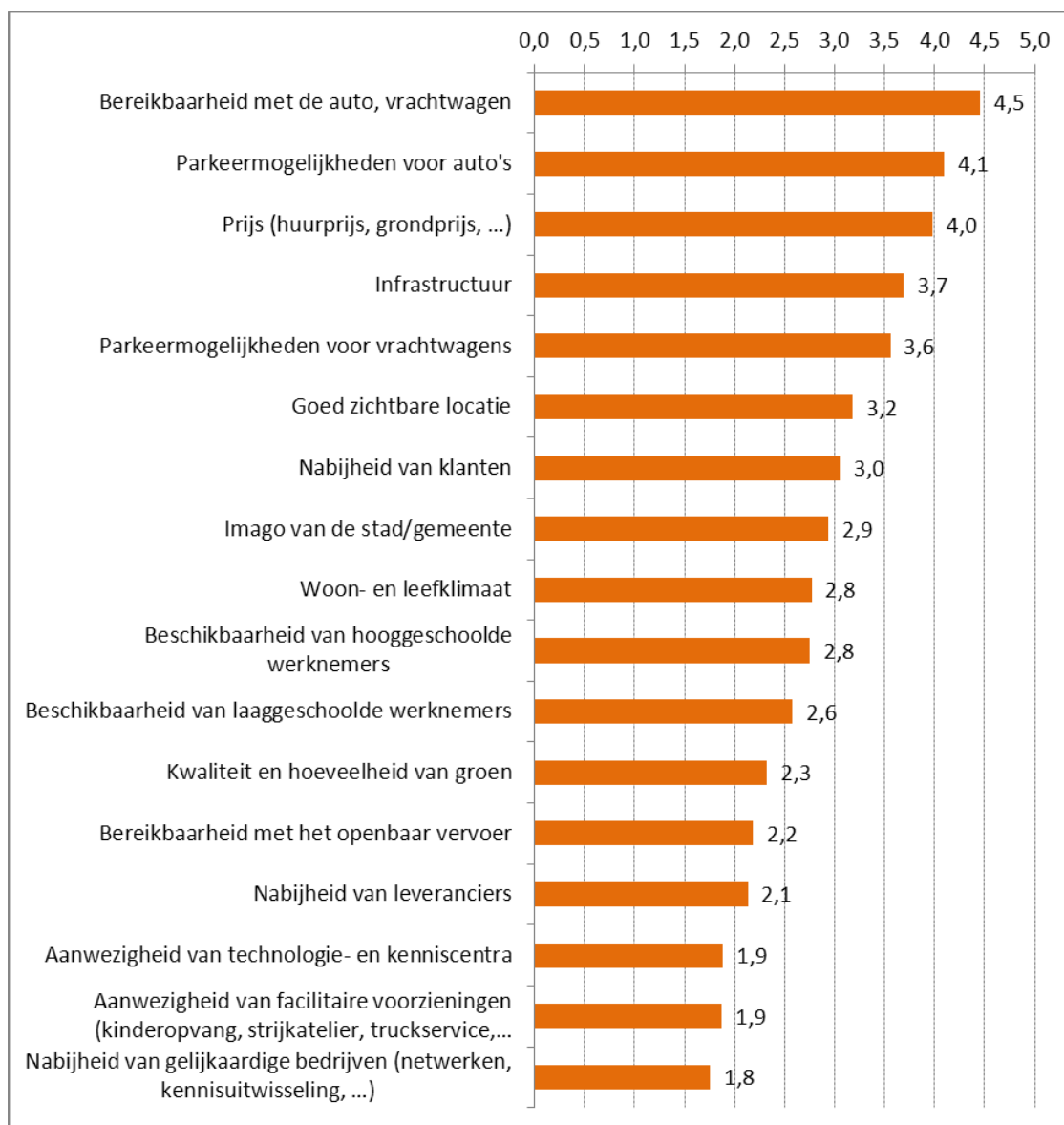
Uit figuur 7 kunnen we afleiden dat hoe verder de verplaatsing zou zijn, hoe onbespreekbaarder de herlokalisatie is. Een verplaatsing binnen Oudenaarde is voor de helft van de bedrijven wenselijk (24%) of bespreekbaar (26%). Een verplaatsing naar een andere Vlaamse gemeente is voor een derde van de bedrijven uit Oudenaarde wenselijk (6%) of bespreekbaar (26%). Herlokalisaties naar Waalse gemeenten of naar het buitenland is maar voor respectievelijk 17% en 14% bespreekbaar of wenselijk.

Aan de bedrijven die een herlokalisatie wenselijk of bespreekbaar vinden, werd gevraagd naar waar ze liefst zouden herlokaliseren. Indien ze nog geen idee hadden, mocht de vraag overgeslagen worden. 14 respondent-bedrijven formuleerden een antwoord. Eén bedrijf ziet een herlokalisatie naar Gavere of Nazareth wel zitten. De overige 13 kiezen allen een locatie binnen Oudenaarde, waarvan vier langs de N60 (voor de zichtbaarheid) twee op de Bruwaan. Ook de Coupure, Eine, Hauwaert en Wijnendale worden vermeld.

Aan alle bedrijven werd gevraagd welke factoren er een rol spelen bij de keuze van een bedrijfslocatie. Er werd gevraagd om een score te geven op 5, waarbij 0 staat voor helemaal onbelangrijk en 5 voor heel belangrijk.

Figuur 8

De mate van belang van een aantal factoren bij de keuze van een bedrijfslocatie, bij de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde (gemiddelde score op 5)



De **top vijf van locatiefactoren** bestaat uit (zie figuur 8):

- bereikbaarheid met de auto, vrachtwagen (4,5);
- parkeermogelijkheden voor auto's (4,1);
- prijs (huurprijs, grondprijs, ...) (4,0);
- infrastructuur (3,7);
- parkeermogelijkheden voor vrachtwagens (3,6).

De elementen die het **minst van belang** zijn (scores lager dan 2,5) zijn:

- de nabijheid van gelijkaardige bedrijven (netwerken, kennisuitwisseling, ...) (1,8);
- aanwezigheid van facilitaire voorzieningen (kinderopvang, strijkatelier, truckservice, tankstation, ...) (1,9);
- aanwezigheid van technologie- en kenniscentra (1,9);
- nabijheid van leveranciers (2,1);
- bereikbaarheid met openbaar vervoer (2,2);
- kwaliteit en hoeveelheid groen (2,3).

Enkele factoren van **middelmatig belang** zijn:

- goed zichtbare locatie (3,2);
- nabijheid van klanten (3);
- imago van de stad/gemeente (2,9);
- woon- en leefklimaat (2,8);
- beschikbaarheid van hooggeschoolde werknemers (2,8);
- beschikbaarheid van laaggeschoolde werknemers (2,6).

Drie respondenten vulden de lijst met locatiefactoren nog aan met: beleid rond kmo's, de gewenste totale terreinoppervlakte en de visibiliteit (bomen die hinderen).

Nu we weten hoe belangrijk bepaalde locatiefactoren zijn, vroegen we aan de bedrijven hoe ze **Oudenaarde in het algemeen** (dus niet specifiek hun eigen perceel zoals bij de tevredenheid) **evalueren op deze locatiefactoren**. Er werd een gemiddelde score op 4 berekend, waarbij 0 staat voor zeer slecht en 4 voor zeer goed (2 = neutraal)¹.

Oudenaarde scoort het best op de volgende zes aspecten (zie figuur 9):

- bereikbaarheid met de auto, vrachtwagen (2,9 op 4);
- imago van de stad/gemeente (2,7);
- woon- en leefklimaat (2,6);
- nabijheid van klanten (2,5);
- goed zichtbare locatie (2,4);
- infrastructuur (2,4).

¹ Bij de berekening van de score werd geen rekening gehouden met het aandeel "weet niet". Dit aandeel varieert van 2% tot 28% (aanwezigheid facilitaire voorzieningen).

Figuur 9

Evaluatie van Oudenaarde (in het algemeen) op een aantal locatiefactoren, bij de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde (gemiddelde score op 4, exclusief 'weet niet')



De bereikbaarheid met de auto/vrachtwagen en de infrastructuur zijn twee factoren waar Oudenaarde goed op scoort EN die van groot belang zijn. De andere vier elementen waar Oudenaarde goed op scoort (imago, woon- en leefklimaat, nabijheid klanten en goed zichtbare locatie) zijn locatiefactoren van middelmatig belang.

Oudenaarde scoort onvoldoende op (minder dan 2 op 4):

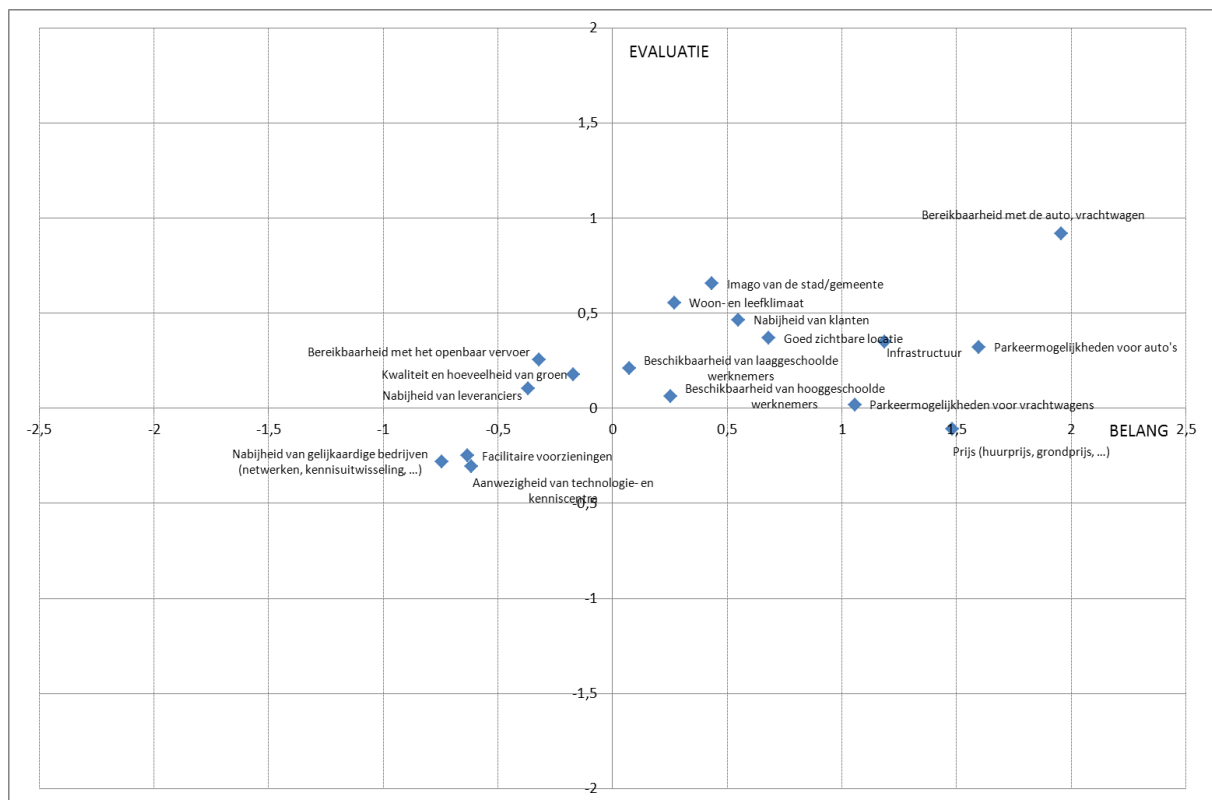
- aanwezigheid van technologie- en kenniscentra (1,7 op 4);
- nabijheid van gelijkaardige bedrijven (1,7);
- aanwezigheid van facilitaire voorzieningen (1,8);
- prijs (huurprijs, grondprijs, ...) (1,9).

Prijs staat in de top drie van belangrijkste locatiefactoren, maar Oudenaarde scoort hier niet zo goed op. De andere locatiefactoren waarop Oudenaarde onvoldoende scoort, zijn gelukkig de minst belangrijke. Wat betreft de parkeermogelijkheden (in de top vijf van de belangrijkste locatiefactoren), scoort Oudenaarde voldoende voor parkeermogelijkheden voor auto's (2,3 op 4), maar slechts 2 op 4 voor parkeermogelijkheden voor vrachtwagens.

De link tussen het belang en de evaluatie van Oudenaarde op een bepaalde locatiefactor wordt grafisch voorgesteld in figuur 9bis.

Figuur 9bis

Evaluatie van Oudenaarde (in het algemeen) op een aantal locatiefactoren en het belang van deze locatiefactoren, bij de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde

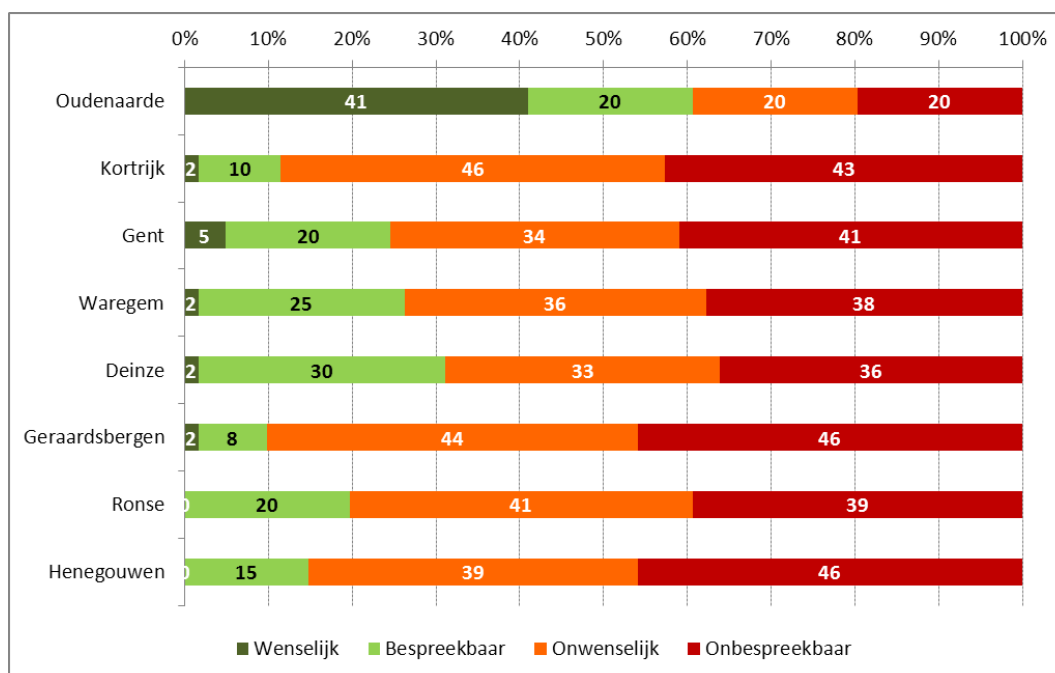


Enkele andere locatiefactoren waarop Oudenaarde minder goed scoort zijn de uitbreidingsmogelijkheden en te veel grote bomen langs de N60 (visibiliteit) (twee respondenten).

Ten slotte werd gepeild bij de bedrijven hoe ze staan ten opzichte van een **herlokalisatie van (een gedeelte van) hun bedrijf of het openen van een nieuwe vestiging**, binnen een termijn van vijf jaar in Oudenaarde, Kortrijk, Gent, Waregem, Deinze, Geraardsbergen, Ronse en Henegouwen. Men was ook vrij om zelf een locatie aan te vullen.

Figuur 10

De mate waarin een herlokalisatie of het openen van een nieuwe vestiging, binnen de vijf jaar, (on)wenselijk of (on)bespreekbaar is, bij de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde, naar locatie (in %)



Uit figuur 10 blijkt dat een herlokalisatie of het openen van een nieuwe locatie in Oudenaarde het meest wenselijk (41%) of bespreekbaar (20%) is. Indien we de categorieën wenselijk en bespreekbaar samennemen, ziet **de rangorde** er als volgt uit:

1. Oudenaarde (61%);
2. Deinze (32%);
3. Waregem (27%);
4. Gent (25%);
5. Ronse (20%);
6. Henegouwen (15%);
7. Kortrijk (12%);
8. Geraardsbergen (10%).

De volgende suggesties werden nog gemaakt in het vrij in te vullen veld: Aalst, Gavere en Kruishoutem.

3.1.3. Resultaten van de bedrijven buiten Oudenaarde

3.1.3.1. Kenmerken van de respondenten

Zoals reeds vermeld hebben 110 bedrijven van buiten Oudenaarde de enquête ingevuld, waarvan 103 volledig en 7 slechts gedeeltelijk. De gedetailleerde tabellen staan in bijlage 7.

De respondent-bedrijven hebben de volgende kenmerken:

- 10% van de respondent-bedrijven komt uit Nazareth, 9% uit Deinze, 9% uit Waregem, 8% uit Kortrijk, 6% uit Geraardsbergen, 6% uit Wetteren en verder nog uit Aalter (3), Anzegem (3), Brakel, Deerlijk, Erpe-Mere (5), Gavere (4), Harelbeke (2), Kluisbergen (3), Kruishoutem (5), Kuurne (2), Melle (2), Nevele (2), Ninove (3), Ronse (4), Ruiselede, Tielt, Zingem (2), Zottegem (5), Zulte (3), Zwalm en Zwevegem (2);
- 5% van de respondent-bedrijven heeft minder dan 10 werknemers¹, 72% heeft 10 tot 49 werknemers, 15% heeft 50 tot 99 werknemers en 8% heeft meer dan 100 werknemers;
- 70% van de bedrijven is eigenaar van het perceel en de gebouwen, 24% is huurder en 6% heeft een ander type overeenkomst (erfpacht, vruchtgebruik, leasing, ...);
- er zijn heel wat verschillende sectoren aanwezig. Toch heeft 17% NACE-hoofdcode 46, namelijk "Groothandel en handelsbemiddeling, met uitzondering van de handel in motorvoertuigen en motorfietsen", 13% heeft code 43 "Gespecialiseerde bouw-werkzaamheden" en 9% is code 13 "Vervaardiging van textiel" en 8% heeft code 25 "Vervaardiging van producten van metaal, exclusief machines en apparaten".

3.1.3.2. Herlokalisatie & locatiefactoren

Aan de bedrijven van buiten Oudenaarde werd gevraagd in welke mate ze **overwegen** om binnen de komende vijf jaar hun **huidige vestiging te herlokaliseren of een nieuwe vestiging te openen**. 18% van de respondent-bedrijven van buiten Oudenaarde overweegt dit. 6% zegt 'ja, zeker', 12% zegt "ja, waarschijnlijk wel". 10% weet het momenteel nog niet, maar 72% zegt het waarschijnlijk niet (25%) of zeker niet (47%) te overwegen.

Aan alle bedrijven werd gevraagd welke factoren er een rol spelen bij de keuze van een bedrijfslocatie. Er werd gevraagd om een score te geven op 5, waarbij 0 staat voor helemaal onbelangrijk en 5 voor heel belangrijk.

¹ Op basis van het Belfirst-databestand werden enkel de bedrijven geselecteerd met minstens tien werknemers. De informatie uit de Belfirst is niet altijd actueel, waardoor er toch een paar bedrijven hebben deelgenomen met minder dan tien werknemers. We zullen hun antwoorden ook verder verwerken.

Figuur 11

De mate van belang van een aantal factoren bij de keuze van een bedrijfslocatie, bij de respondent-bedrijven buiten en binnen Oudenaarde (gemiddelde score op 5)



De **top vijf van locatiefactoren** bestaat uit (zie figuur 11):

- bereikbaarheid met de auto, vrachtwagen (4,6);
- parkeermogelijkheden voor auto's (4,0);
- prijs (huurprijs, grondprijs, ...) (3,9);
- infrastructuur (3,9);
- parkeermogelijkheden voor vrachtwagens (3,7).

De top vijf is identiek als de top vijf voor de bedrijven van binnen Oudenaarde.

De elementen die het **minst van belang** zijn (scores lager dan 2,5) zijn:

- de nabijheid van gelijkaardige bedrijven (netwerken, kennisuitwisseling, ...) (1,6);
- aanwezigheid van technologie- en kenniscentra (1,9);
- aanwezigheid van facilitaire voorzieningen (kinderopvang, strijkatelier, truckservice, tankstation, ...) (2,0);
- bereikbaarheid met openbaar vervoer (2,3);
- nabijheid van leveranciers (2,3);
- kwaliteit en hoeveelheid groen (2,4).

Dit zijn ook de elementen die het minst van belang zijn voor de bedrijven van binnen Oudenaarde.

Enkele factoren van **middelmatig belang** zijn:

- beschikbaarheid van hooggeschoolde werknemers (3);
- goed zichtbare locatie (2,9);
- beschikbaarheid van laaggeschoolde werknemers (2,7).
- imago van de stad/gemeente (2,7);
- nabijheid van klanten (2,6);
- woon- en leefklimaat (2,5).

De volgorde is licht verschillend van de volgorde voor de bedrijven van binnen Oudenaarde.

Nu we weten hoe belangrijk bepaalde locatiefactoren zijn, vroegen we aan de bedrijven hoe ze **Oudenaarde in het algemeen evalueren op deze locatiefactoren**. Er werd een gemiddelde score op 4 berekend, waarbij 0 staat voor zeer slecht en 4 voor zeer goed (2 = neutraal)¹.

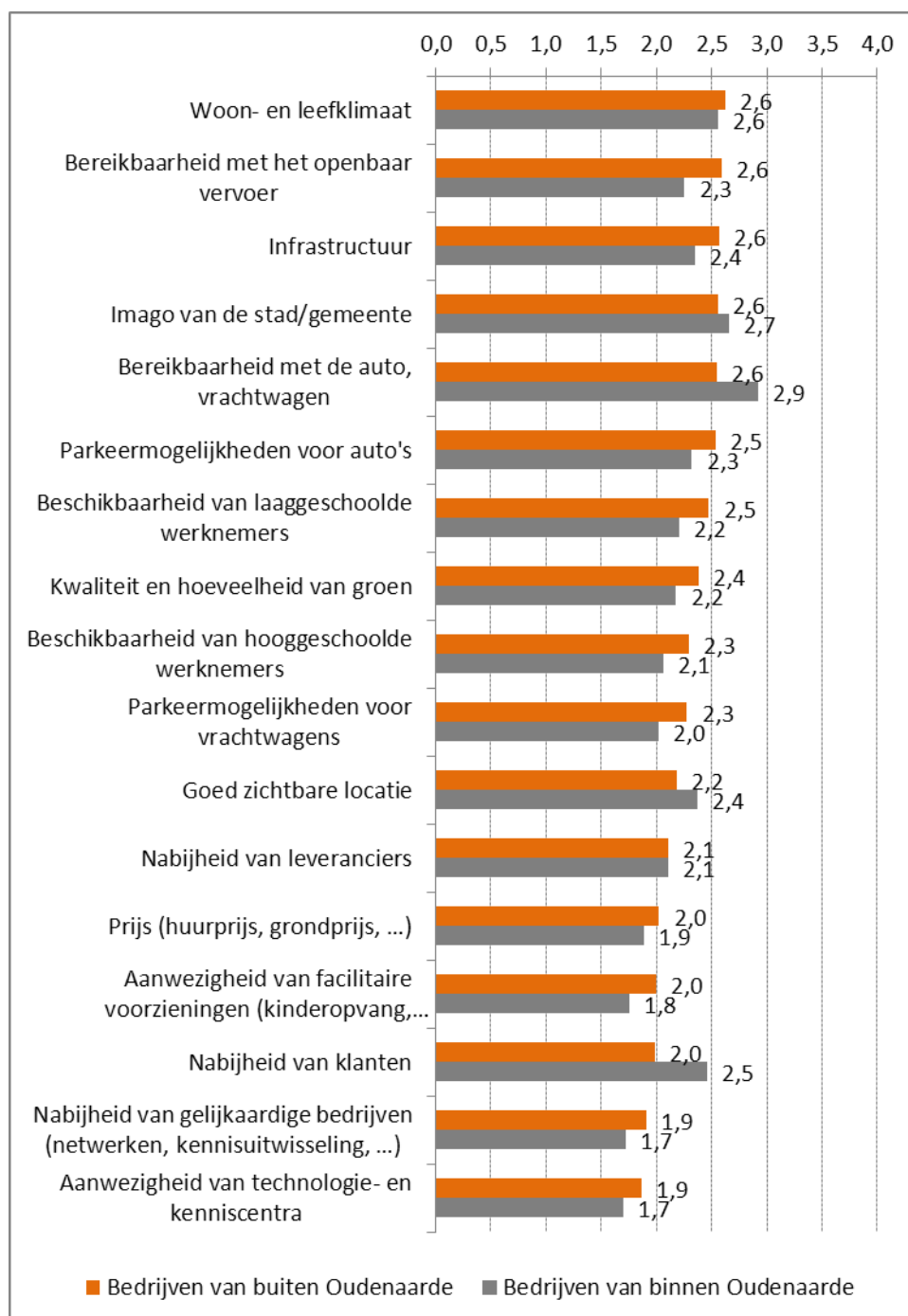
Oudenaarde scoort het best op de volgende vijf aspecten (zie figuur 12):

- woon- en leefklimaat (2,6 op 4);
- bereikbaarheid met openbaar vervoer (2,6);
- infrastructuur (2,6);
- imago van de stad/gemeente (2,6);
- bereikbaarheid met de auto, vrachtwagen (2,6).

¹ Bij de berekening van de score werd geen rekening gehouden met het aandeel "weet niet". Dit aandeel varieert van 25% tot 65%.

Figuur 12

Evaluatie van Oudenaarde (in het algemeen) op een aantal locatiefactoren, bij de respondent-bedrijven van buiten en binnen Oudenaarde (gemiddelde score op 4, exclusief 'weet niet')



Een aantal van deze aspecten verschillen van deze die genoemd werden in de top zes door de bedrijven binnen Oudenaarde. Nabijheid van klanten en een goed zichtbare locatie scoren hier minder goed.

Oudenaarde scoort volgens de externe bedrijven ook niet zo goed op de aspecten die zij het belangrijkste vinden. Enkel de aspecten infrastructuur en bereikbaarheid met de auto, vrachtwagen krijgen hier een goede score. De andere drie elementen waar Oudenaarde goed op scoort (woon- en leefklimaat, bereikbaarheid met openbaar vervoer en imago) zijn locatiefactoren van minder belang.

Oudenaarde scoort onvoldoende op (minder dan 2 op 4):

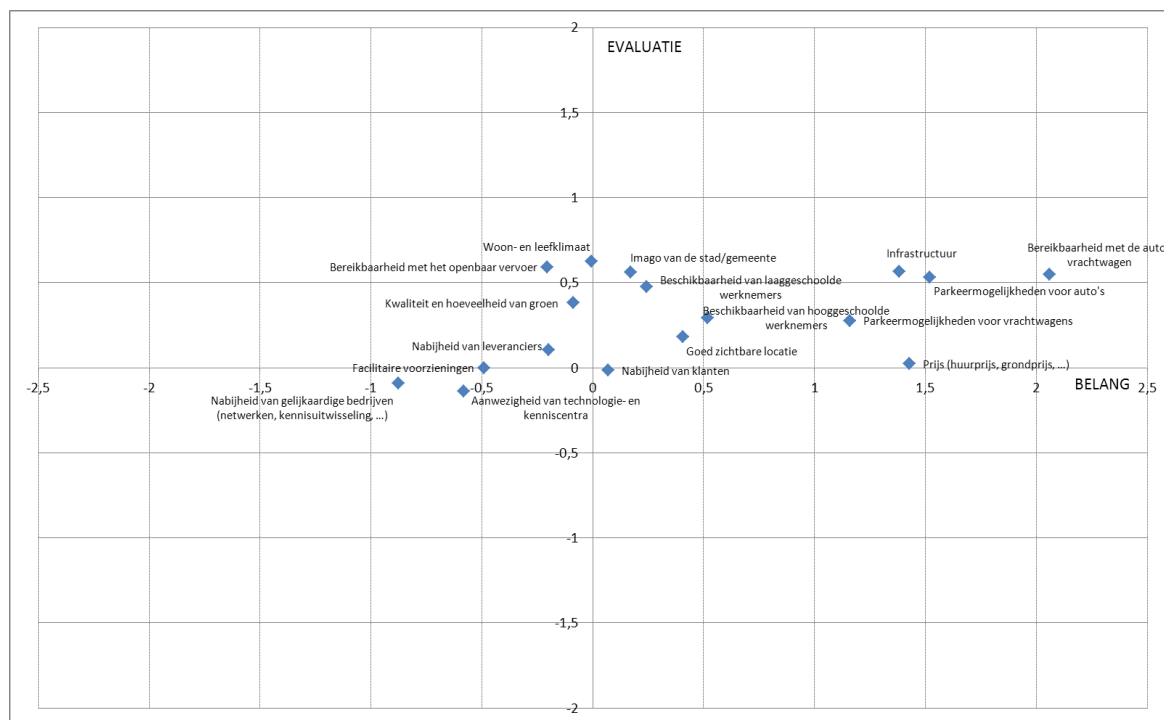
- aanwezigheid van technologie- en kenniscentra (1,9 op 4);
- nabijheid van gelijkaardige bedrijven (1,9).

Prijs staat in de top drie van belangrijkste locatiefactoren, maar Oudenaarde scoort hier opnieuw niet goed op (2 op 4). De andere locatiefactoren waarop Oudenaarde onvoldoende scoort, zijn gelukkig de minst belangrijke.

De link tussen het belang en de evaluatie van Oudenaarde op een bepaalde locatiefactor wordt grafisch voorgesteld in figuur 12bis.

Figuur 12bis

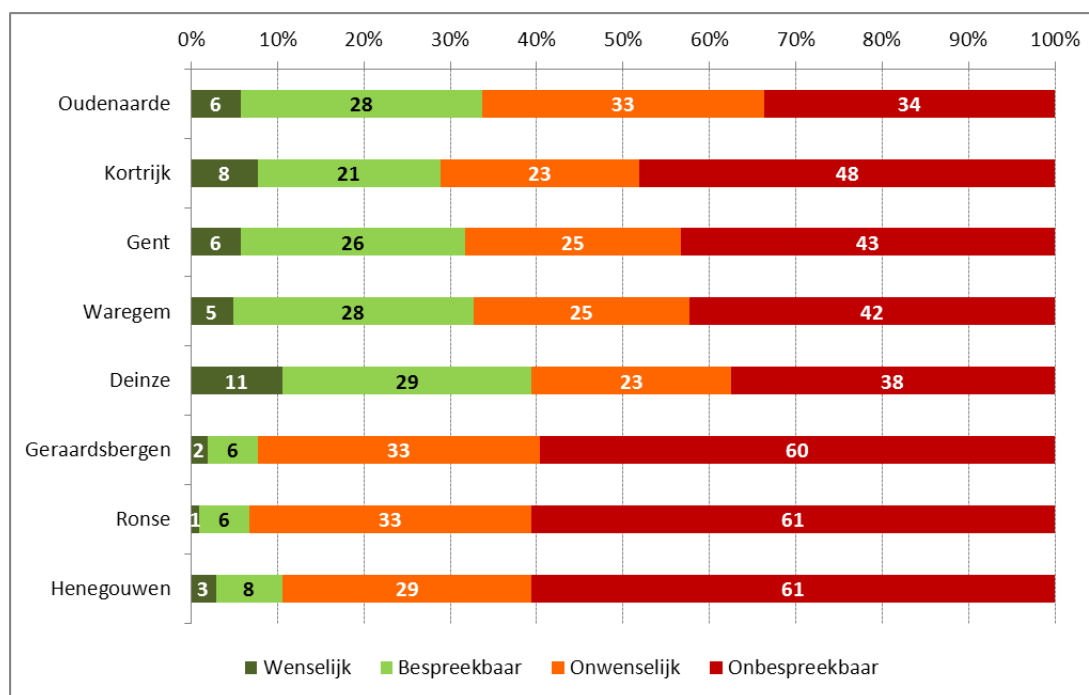
Evaluatie van Oudenaarde (in het algemeen) op een aantal locatiefactoren en het belang van deze locatiefactoren, bij de respondent-bedrijven van buiten Oudenaarde



Ten slotte werd gepeild bij de bedrijven hoe ze staan ten opzichte van een **herlokalisatie van (een gedeelte van) hun bedrijf of het openen van een nieuwe vestiging**, binnen een termijn van vijf jaar in Oudenaarde, Kortrijk, Gent, Waregem, Deinze, Geraardsbergen, Ronse en Henegouwen. Men was ook vrij om zelf een locatie aan te vullen.

Figuur 13

De mate waarin een herlokalisatie of het openen van een nieuwe vestiging, binnen de vijf jaar, (on)wenselijk of (on)bespreekbaar is, bij de respondent-bedrijven van buiten Oudenaarde, naar locatie (in %)



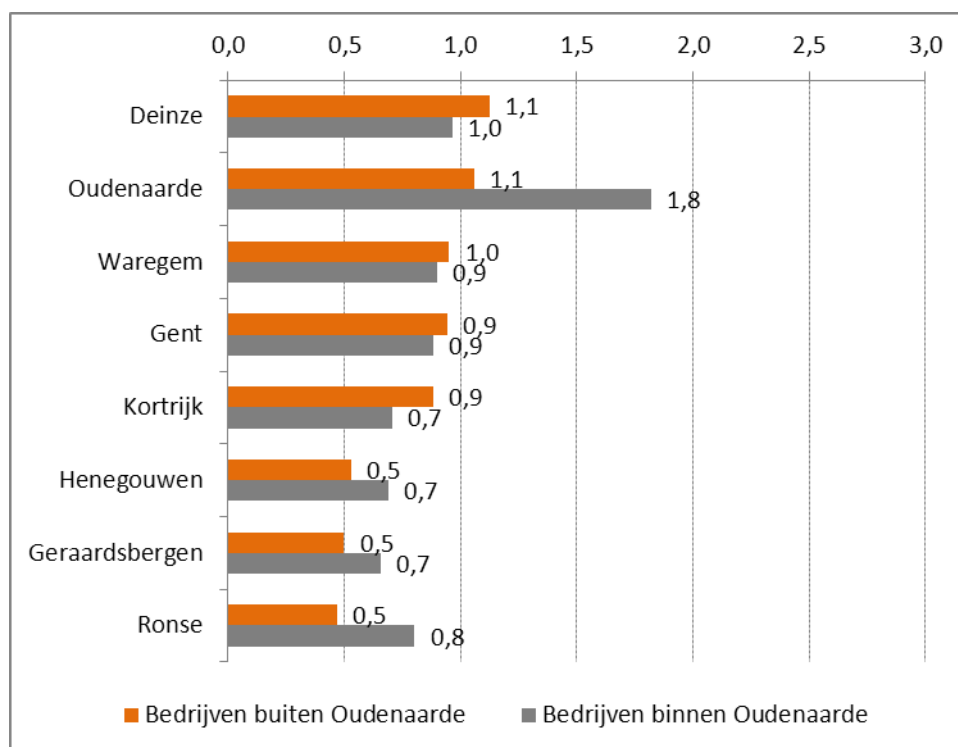
Uit figuur 13 blijkt dat een herlokalisatie of het openen van een nieuwe locatie in Oudenaarde voor 34% van de externe bedrijven wenselijk (6%) of bespreekbaar (28%) is. Indien we de categorieën wenselijk en bespreekbaar samennemen, ziet **de rangorde** er als volgt uit:

1. Deinze (40%);
2. Oudenaarde (34%);
3. Waregem (33%);
4. Gent (32%);
5. Kortrijk (29%);
6. Henegouwen (11%);
7. Geraardsbergen (8%);
8. Ronse (7%).

De volgende suggesties werden nog gemaakt in het vrij in te vullen veld: Aalst, Deerlijk, buitenland, provincie Limburg, Wallonië, omgeving Brussel, Lochristi, Zottegem, Zau-beek, Zulte of Kruishoutem (acht respondenten).

Figuur 14

De mate waarin een herlokalisatie of het openen van een nieuwe vestiging (on)wenselijk of (on)bespreekbaar is, bij de respondent-bedrijven van binnen en buiten Oudenaarde (gemiddelde score op 3)



Aan de hand van een gemiddelde score op 3, kunnen we de antwoorden van de bedrijven van binnen en buiten Oudenaarde met elkaar vergelijken (figuur 14). In vergelijking met de bedrijven van binnen Oudenaarde scoort Kortrijk bij de 'externe' bedrijven opvallend beter en Ronse een stuk slechter.

3.2. Informatie over de vraag op basis van de focusgesprekken

In juni en juli vonden een aantal focusgesprekken plaats met bevoorrechte getuigen (zie bijlage 5) om een zicht te krijgen op de locatiefactoren en de vraag naar ruimte.

3.2.1. Locatiefactoren

Net zoals in de enquête, werd ook in de gesprekken gepeild naar de locatiefactoren die belangrijk zijn voor bedrijven.

Eén van de gesprekspartners formuleerde het als volgt: "de locatiefactoren komen in principe overeen met de kostenposten van de bedrijven, namelijk transport, personeel en energie. Op die vlakken moet je proberen voordelen te realiseren."

Bereikbaarheid (transport) is één van de belangrijkste locatiefactoren. Het belang is afhankelijk van hoe belangrijk de transportfactor is binnen een bedrijf. Voor logistieke bedrijven is dit de allerbelangrijkste factor. Andere bedrijven zijn bereid een beetje in te boeten op bereikbaarheid als daar bijvoorbeeld een goedkopere grondprijs tegenover staat.

Bereikbaarheid heeft eigenlijk drie aspecten, bereikbaarheid voor klanten, bereikbaarheid voor leveranciers en bereikbaarheid voor personeel. De aanwezigheid van goede werkrachten (en de loonkost) speelt ook een rol bij de locatiekeuze. Zeker in het geval van een verhuis, want om de werknemers te behouden, kan men maximaal 15 à 20 km verder verhuizen.

Natuurlijk speelt ook de beschikbaarheid van grond een grote rol, zeker aangezien bedrijfsgrond relatief schaars is in Vlaanderen. Men gaat op zoek naar de ideale grootte van perceel, in functie van hoeveel grond men nodig heeft. In tegenstelling tot vroeger kiezen bedrijven er nu vaker voor om geen of niet te veel reservegrond erbij te kopen, om de investeringen zo klein mogelijk te houden.

Prijs speelt natuurlijk ook een rol, maar prijs zal nooit de hoofdlocatiefactor zijn, maar steeds in de weegschaal liggen met andere factoren (zoals bereikbaarheid).

Voor sommige bedrijven is het ook belangrijk dat het gaat om een zichtlocatie. Op sommige terreinen is men echter verplicht om (hoge) groenbuffers aan te leggen die de zichtbaarheid kunnen beperken. De bedrijven gelegen langs de N60 genieten momenteel van een grote zichtbaarheid.

Eén van de gesprekspartners vat de locatiefactoren als volgt samen: "Waar ligt het en hoeveel kost het?". De afweging tussen beide zal de doorslag geven.

3.2.2. De vraag naar bedrijfsruimte

Om de vraag naar bedrijfsruimte iets grijpbaarder te maken, doen we een beroep op de ervaringen van enkele van de bevoorrechte getuigen.

Uit de gesprekken blijkt dat er op de ambachtelijk zones in Oudenaarde een permanent tekort is aan ruimte. Dit wordt ook gereflecteerd door de vele bedrijven die niet op een bedrijvzone gelegen zijn. Het stadsbestuur krijgt af en toe vragen van bedrijven die op zoek zijn naar bedrijfsruimte. Ze moeten deze bedrijven echter steeds teleurstellen omdat er geen ruimte is (of toch niet waar men van op de hoogte is). De bevoorrechte getuigen zijn het er allemaal over eens dat er in Oudenaarde nog een potentie aanwezig is voor bijkomende bedrijventerreinen.

Een van de gesprekspartners merkte op dat de vraag zeer tijdsgebonden en ondoorzichtig is, want bedrijven willen het NU! En als ze het nu niet vinden bij jou, zoeken ze ergens anders. Er heerst echter steeds een sluimerende vraag. Door een aanbodbeleid te voeren en bedrijventerreinen aan te leggen, worden bedrijven gestimuleerd om de stap te nemen om te herlokalisieren of een bijkomende vestiging te openen, omdat de mogelijkheid er dan eenmaal is. Voor kleinere bedrijven zou er steeds een ijzeren voorraad moeten zijn. Momenteel is er niets in de regio, enkel reeds bebouwde percelen met leegstaande gebouwen. Er is een groeiende vraag van kleinere bedrijven die willen uitbreiden, maar opgesloten zitten in woon- of landbouwgebied, of daar weggejaagd worden door bewoners of de milieuwetgeving.

Uit de ervaring van Solva (intergemeentelijk samenwerkingsverband voor ruimtelijke ordening en socio-economische expansie) bleek dat er voor de Spelaan in Zottegem 50 kandidaten waren voor 12/13 plaatsen. Tegen dat de percelen effectief verkocht zullen worden, zal een deel van hen waarschijnlijk al ergens anders ruimte gevonden hebben, maar er kunnen ook weer nieuwe kandidaten bijgekomen zijn. Voor enkele andere projecten van Solva waren er ook al kandidaten vooraleer er publiciteit rond gemaakt werd. Dit wijst er nogmaals op dat er wel degelijk een vraag aanwezig is in (Zuid-)Oost-Vlaanderen.

Dit wordt ook bevestigd door het Agentschap Ondernemen. Het Agentschap Ondernemen registreert onder andere de vragen die binnenkomen van buitenlandse ondernemingen (o.a. via FIT Flanders Investment & Trade). Vaak hebben bedrijven al een regio in gedachten, vooraleer ze met hun vraag naar AO komen. Er is een duidelijke evolutie merkbaar naar kleinere oppervlaktes, want kleinere investeringen. Er wordt geen reservegrond meer aangekocht, enkel wat nodig is. Men zoekt nu vaker naar percelen van 2.000 à 3.000 m² in plaats van 3.000 à 4.000 m².

Voor de Vlaamse bedrijven is het Agentschap Ondernemen minder actief. Ze promoten het niet meer, maar verwijzen vaker door naar de vastgoedmarkt. In de plaats bieden ze een aantal tools aan:

- MAGDA GEO: bedrijven kunnen zelf opzoeken doen;
- professioneel MAGDA GEO-loket voor besturen zodat ze zelf kunnen editen (in de nabije toekomst);
- Bizlocator: soort immoweb voor bedrijfsvastgoed met een luik vraagregistratie. Het is de bedoeling om dit te koppelen aan de gemeentelijke websites. In de opstartfase vertrekt men van de vastgoedontwikkelaars (momenteel loopt het pilootproject).

Agentschap Ondernemen begeleidt wel nog de ruimtebehoevende bedrijven, want zij hebben grotere oppervlaktes nodig (bv. 2 ha) en het gaat meestal over bouwbedrijven, afvalverwerkers, schroothandelaars die veel ruimte nodig hebben.

Volgens Agentschap Ondernemen is er momenteel veel vraag rond Gent en langs de E40/E17. Maar de N60 wordt door hen als een goed alternatief aanzien voor de E17. Er is ook vraag naar, maar minder dan voor Gent/E17. Het Agentschap Ondernemen volgt de Vlaamse vraag echter niet tot het einde en weet dus niet of de bedrijven al iets gevonden hebben. Maar er is volgens hen zeker vraag naar Zuid-Oost-Vlaanderen.

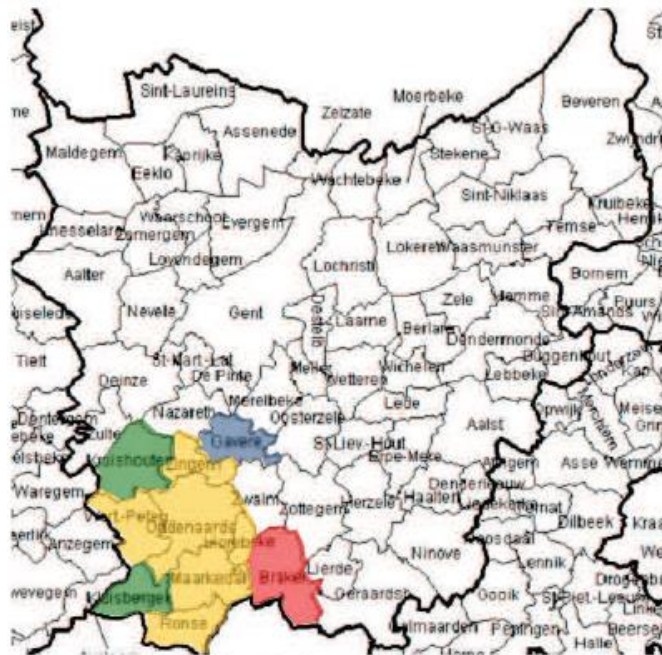
Verder hebben we ook nog het Bedrijfscentrum Vlaamse Ardennen gecontacteerd, dat gelegen is op de bedrijvenzone Meersbloem. Zij bieden loodsen, kantoren en diensten aan. Alle 20 loodsen (oppervlaktes van 75 m² tot 370 m²) zijn momenteel bezet. Van de 24 kantoren zijn er momenteel 20 bezet. Het bedrijfscentrum moet voortdurend aanvragen weigeren voor de loodsen (bv. in de week van 14 oktober waren er 4 aanvragen). Om dit nijpende tekort op te lossen, zullen op het terrein van een naburig bedrijf 8 nieuwe loodsen worden gebouwd (100 m² elk, verbindbaar, zodat grotere oppervlaktes kunnen gecreëerd worden, voorzien tegen maart 2014). Het bedrijfscentrum ondervindt echter dat eens de bedrijven het bedrijfscentrum ontgroeid zijn (ze nog grotere oppervlaktes nodig hebben), ze in Oudenaarde nergens terecht kunnen. Om die reden zijn al meerdere bedrijven weggetrokken uit Oudenaarde. Er is dus wel degelijk een vraag aanwezig.

3.2.3. Input van de focusgesprekken met betrekking tot detailhandel

Wat grootschalige detailhandel betreft kwamen tijdens de focusgesprekken volgende zaken aan bod:

- het retailpark N60 is qua oppervlakte min of meer gelijk gebleven. Er is echter een belangrijke verschuiving geweest richting mode & luxe. De complementariteit tussen het retailpark N60 en de andere winkelgebieden is hierdoor te beperkt;
- het retailpark N60 heeft veel meer voordelen dan het Frunpark aangezien Frunpark tussen de periferie en het centrum is gelegen. Het is onvoldoende in het centrum gelegen om een kruisbestuiving te bewerkstelligen met het kernwinkelgebied in het centrum. Anderzijds is het minder perifeer alsook visibel gelegen dan het retailpark N60. Dit heeft zijn impact op bereikbaarheid en passage. Men stelt vragen bij de toekomst van Frunpark. Wellicht kan de komst van Albert Heijn dit park dynamiseren en zorgen voor de nodige bezoekers en kruisbestuiving tussen de verschillende enseignes;
- de grootschalige detailhandel wordt onvoldoende betrokken bij de lokale acties zoals braderie, ...
- nood aan een aanspreekpunt lokale economie dat fungeert als spil tussen de stadsdiensten en de ondernemingen;
- nood aan een beleidsplan lokale economie en een strategische detailhandelsvisie. Momenteel is er te veel een ad-hocbeleid zonder een duidelijke visie waar men met detailhandel en bedrijventerreinen naar toe wil;
- zonevreemde detailhandel op bedrijventerreinen;
- behoefte aan grootschalige en middelgrote handelspanden in het centrum van de stad via het voeren van een adequaat pandenbeleid en het opzetten van een rollend handelspandenfonds. Verschillende kleinschalige handelspanden kunnen worden samengevoegd;
- belangrijke rol is weggelegd voor citymarketing, zowel voor het aantrekken van consumenten/shoppers als ondernemingen;
- nood aan goede ontsluiting en ventwegen rondom retailpark N60;
- bundeling van het grootschalige retailgebeuren is wenselijk;
- de grootste troef van Oudenaarde-centrum is de beschikbaarheid van parkeerplaatsen;
- Oudenaarde heeft heel wat ongebruikte troeven zoals de aanwezigheid van de Schelde. Dit komt de winkelsfeer ten goede. Oudenaarde, het nieuwe Boom?
- Oudenaarde vervult zeker en vast een kleinstedelijke verzorgingsfunctie. Echter volgens de bevoorrechte getuigen mag de regiofunctie van Oudenaarde niet overschat worden. Wanneer we de detailhandelsstudie van EROV (2013) bekijken, zien we inderdaad dat Oudenaarde een belangrijke attractie uitoefent op naburige gemeenten. Echter de bevolkingsaantallen van de buurgemeenten zijn eerder beperkt. Op basis van inwonersequivalenten realiseert het handelsapparaat volgens deze studie een omzet van 47.918 inwonersequivalenten. Oudenaarde neemt hiermee de 5^{de} plaats in de commercieel-hiërarchische structuur van Oost-Vlaanderen in en komt na Gent, Sint-Niklaas, Aalst en Dendermonde;
- er is reeds een overaanbod in de periferie. Het centrum heeft ondersteuning nodig. Men dient de ontwikkeling van een nieuw binnenstedelijk project in overweging te nemen om de slagkracht van het centrum te verbeteren;

- er is behoefte aan meer bundeling van het winkelgebeuren;
- grootschalige perifere ontwikkelingen zijn niet wenselijk;
- het retailpark aan de N60 dient beter ontsloten te worden aan de achterzijde.



Koopergerichtheid Shopping op Oudenaarde vanuit andere Oost-Vlaamse gemeenten



BRON: Detailhandelsstudie EROV (2013).

3.3. Raming van de vraag naar bedrijfsruimte

3.3.1. Nettovraag naar bedrijfsruimte door groei

Om de vraag naar bedrijfsruimte door expansieverwachtingen en de onbenutte ruimte (inclusief strategisch reserve) in het kleinstedelijk gebied van de stad Oudenaarde te kunnen inschatten, baseren we ons onder meer op de resultaten van de onlinebevraging.

Per bedrijf wordt de eventuele nood aan bedrijfsruimte de komende vijf jaar berekend rekening houdend met hun onbenutte ruimte (inclusief strategische ruimte). Onbenutte ruimte vormt een mogelijk aanbod van bedrijfsruimte. We nemen aan dat bedrijven die een toename van hun bedrijfsruimte verwachten eerst hun onbenutte ruimte innemen. Voor de bedrijven die een afname van hun bedrijfsruimte verwachten, wordt hun daling van de bedrijfsruimte meegerekend bij de onbenutte ruimte.

Vervolgens berekenen we de gemiddelde vraag naar bedrijfsruimte per bedrijf. Eenzelfde methodologie wordt toegepast voor de berekening van de onbenutte ruimte. Deze cijfers worden geëxtrapoleerd zodat we een raming bekomen van de vraag naar bedrijfsruimte en onbenutte ruimte in het kleinstedelijk gebied van Oudenaarde.

Aan de hand van bovenstaande methodologie ramen we de bijkomende totale vraag naar bedrijfsruimte door groei in het kleinstedelijk gebied van Oudenaarde op **18,5 ha**.

Naar schatting bedraagt de bijkomende nood aan lokale bedrijventerreinen vanuit de bedrijven met expansieverwachtingen gevestigd in het kleinstedelijk gebied van Oudenaarde 1,2 ha. De vraag van bedrijven buiten bedrijventerreinen bedraagt 3,6 ha en betreft voornamelijk ook lokale bedrijven (gemiddelde perceelgrootte <5.000 m²).

Naar schatting bedraagt de bijkomende nood aan regionale bedrijventerreinen vanuit de bedrijven met expansieverwachtingen gevestigd in het kleinstedelijk gebied van Oudenaarde 13,7 ha.

Tabel 21

Nettovraag naar bedrijfsruimte door groei van bedrijven de komende vijf jaar, opgesplitst naar bedrijventerrein (lokaal, regionaal en buiten bedrijventerrein) in m²

Omschrijving	Bijkomende vraag naar bedrijfsruimte door groei	Onbenutte ruimte	Niet-vermarktbaar onbenutte ruimte	Vermarktbaar onbenutte ruimte
Bedrijven op lokaal bedrijventerrein	12.413	11.306	9.485	1.821
Bedrijven op regionaal bedrijventerrein	137.270	125.035	104.898	20.137
Bedrijven buiten bedrijventerrein	35.778	32.589	32.589	0
Totaal	185.461	168.930	146.973	21.958

Tabel 22

Nettovraag naar bedrijfsruimte door groei van bedrijven de komende vijf jaar, opgesplitst naar bedrijventerrein (lokaal, regionaal en buiten bedrijventerrein) in ha

Omschrijving	Bijkomende vraag naar bedrijfsruimte door groei	Onbenutte ruimte	Niet-vermarktbaar onbenutte ruimte	Vermarktbaar onbenutte ruimte
Bedrijven op lokaal bedrijventerrein	1,2	1,1	0,9	0,2
Bedrijven op regionaal bedrijventerrein	13,7	12,5	10,5	2,0
Bedrijven buiten bedrijventerrein	3,6	3,3	3,3	0,0
Totaal	18,5	16,9	14,7	2,2

Het inventariseren van de nettovraag naar bedrijfsruimte in het kleinstedelijk gebied van Oudenaarde wordt aangevuld met informatie van de bevoorrechte getuigen, waaronder Agentschap Ondernemen, POM Oost-Vlaanderen, Solva en enkele grote bedrijven zoals Samsonite en Willy Naessens.

Uit deze gesprekken blijkt dat er zeker nog potentieel is voor bijkomende bedrijventerreinen in Oudenaarde. Dit wordt bevestigd in de bevraging bij de externe bedrijven. Op basis van de resultaten uit de enquête kunnen we een inschatting maken van de externe vraag naar bedrijfsruimte voor het kleinstedelijk gebied van Oudenaarde.

We vertrekken hiervoor van de totale netto-oppervlakte aan bedrijvenzones die aanwezig zijn binnen een cirkel van ongeveer 15 km rond Oudenaarde, aangezien 15 km ongeveer de maximumafstand is waarover een bedrijf wil verhuizen om zijn werknemers te behouden. Uit de enquête bleek dat 6% “ja, zeker” antwoordde op de vraag of ze overwegen om binnen de komende vijf jaar hun huidige vestiging te herlokalisieren of een nieuwe vestiging te openen. We gaan ervan uit dat ongeveer een derde deze intentie ook zal uitvoeren. Het marktaandeel voor Oudenaarde schatten we in op 15% (op basis van het aandeel van diegenen die een verhuis naar Oudenaarde “wenselijk” vinden, ten opzichte van de wenselijkheid van een verhuis naar de andere voorgestelde gemeenten/regio’s (zie bijlage 7, tabel 32)). Dit resulteert in een externe vraag naar bedrijfsruimte van **9 ha**. We gaan ervan uit dat het hoofzakelijk om regionale bedrijven gaat. Dit is een zeer conservatieve inschatting. Indien in plaats van een derde, de helft zijn intentie uitvoert, stijgt de ruimtevraag al naar 13,7 ha.

3.3.2. Nettovraag naar bedrijfsruimte door herlokalisatie

De nettovraag naar bedrijfsruimte door herlokalisatie bestaat uit drie onderdelen:

- de nettoruimte vraag door herlokalisatie van lokale bedrijven op een regionaal bedrijventerrein en vice versa;
- de nettoruimte vraag door herlokalisatie van bedrijven buiten de bedrijventerreinen;
- de herlokalisatie van detailhandel op de bedrijventerreinen naar detailhandellocales.

Bij de analyse van het aanbod werden de regionale bedrijven die gevestigd zijn op een lokaal bedrijventerrein alsook de lokale bedrijven die gevestigd zijn op een regionaal bedrijventerrein in beeld gebracht. We kunnen besluiten dat:

- in de veronderstelling dat alle lokale bedrijven die gelegen zijn op een regionaal bedrijventerrein zich herlokalisieren, de nettoruimte vraag 5,8 ha bedraagt (zie ook tabel 4);
- in de veronderstelling dat alle regionale bedrijven die gelegen zijn op een lokaal bedrijventerrein zich herlokalisieren, de nettoruimte vraag 5,3 ha bedraagt (zie ook tabel 6).

Daarnaast zien we dat er ook nog negen percelen zijn die als regionaal bestempeld kunnen worden, maar die niet op een bedrijventerrein gelegen zijn. Samen staan zij in voor een oppervlakte van 8,8 ha.

Bijkomend is er op de bedrijventerreinen ook pure detailhandel gelegen die er niet thuishoort. De oppervlakte bedraagt 1,2 ha netto.

3.3.3. Nettovraag naar bedrijfsruimte rekening houdend met de bedrijvendynamiek

Bij het onderzoeken van de vraag naar bedrijfsruimte hebben we ook de bedrijvendynamiek in Oudenaarde in kaart gebracht (zie paragraaf 3.2.).

Bij de berekening van de nettobedrijvendynamiek houden we rekening met onderstaande parameters:

- nettogroei;
- aantal bedrijven;
- gemiddelde oppervlakte bedrijfsperceel.

In deel 2, paragraaf 2 bleek dat de nettogroeiratio voor Oudenaarde 2,1% bedraagt.

Aan de hand van deze parameters berekenen we de nettovraag naar bedrijfsruimte rekening houdend met de bedrijvendynamiek.

Uit tabellen 23 en 24 blijkt dat de nettovraag die ontstaat door een bedrijvendynamiek op lokaal niveau 2,1 ha bedraagt en op regionaal niveau 26,3 ha.

Tabel 23

Nettovraag naar bedrijfsruimte door een bedrijvendynamiek de komende vijf jaar, voor lokale bedrijven

Nettoquote Oudenaarde	2,1
Aantal lokale bedrijven in Oudenaarde	17
Aantal bedrijven buiten bedrijventerreinen in Oudenaarde <5.000 m ²	40
Totaal lokale bedrijven	57
Nettodynamiek	1,197
Gemiddelde oppervlakte	3.500
Nettodynamiek in m ² /jaar	4189,5
Nettodynamiek in m ² op 5 jaar	20.948
Ha	2,1

Tabel 24

Nettovraag naar bedrijfsruimte door een bedrijvendynamiek de komende vijf jaar, voor regionale bedrijven

Nettoquote Oudenaarde	2,1
Aantal regionale bedrijven in Oudenaarde	188
Aantal bedrijven buiten bedrijventerreinen in Oudenaarde >5.000 m ²	9
Totaal regionale bedrijven	197
Nettodynamiek	4,137
Gemiddelde oppervlakte	12.700
Nettodynamiek in m ² /jaar	52539,9
Nettodynamiek in m ² op 5 jaar	262.700
Ha	26,3

4. Marktruimteberekening voor grootschalige detailhandel (top-down)

Om de vraagzijde van winkels en winkelvastgoed te kunnen inschatten, in het bijzonder voor grootschalige detailhandel, maken we een marktruimteberekening. De marktruimteberekening geeft weer wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor dagelijkse, periodieke en uitzonderlijk goederen.

Bij de berekening wordt rekening gehouden met volgende aspecten:

- bevolkingsaantallen en evolutie voor het jaar 2022 (op basis van bevolkingsprojecties van de studiedienst van de Vlaamse Regering);
- bestedingen per productcategorie (op basis van de huishoudbudgetenquête);
- gemiddeld inkomen en inkomenselasticiteit per productgroep;
- koopbinding en koopattractie (op basis van de detailhandelsstudie Oost-Vlaanderen van ABM 2013, bijgesteld volgens het ambitieniveau);

- reeds aanwezige aantal vierkante meter detailhandel in Oudenaarde voor dagelijkse, periodieke en uitzonderlijke goederen;
- de normomzet, dit is de gemiddelde Belgische omzet per vierkante meter winkelvloeroppervlakte voor dagelijkse, periodieke en uitzonderlijke goederen.

De benodigde winkelvloeroppervlakte wordt bekomen door de som van de bestedingen van de eigen inwoners en deze van de bezoekers in Oudenaarde te delen door de normomzet. De benodigde winkelvloeroppervlakte wordt dan afgezet tegenover de reeds beschikbare winkelvloeroppervlakte. Als de benodigde winkelvloeroppervlakte groter is dan de reeds aanwezige dan is er sprake van marktruimte. Indien dit niet het geval is, dan is de marktruimte nihil.

Tabel 25 geeft de marktruimteberekening weer voor de komende tien jaar. Uit de berekening blijkt dat zowel voor dagelijkse, periodieke en uitzonderlijke goederen de marktruimte nihil is. De koopbinding en koopattractie is reeds vrij hoog, zodat het niet realistisch is om hier nog een zware groei in te kunnen realiseren. Het aanbod aan dagelijkse en uitzonderlijke goederen is in evenwicht, de omzetten per m² die hier gerealiseerd worden, situeren zich rond het Belgische gemiddelde. Wat periodieke goederen betreft, is de gerealiseerde omzet per vierkante meter winkelvloeroppervlakte iets lager en is de marktruimte aldus nihil.

Tabel 25
Actualisatie marktruimteberekening Oudenaarde 2022

Branche	Inwoners 2022	Koop- binding	Koopattractie toevloeiing	Attractie bezoekers	Totaal aantal kopers	Bestedingen per inwoner VL	Inkomens- elasticiteit	Bestedingen per inwoner Oudenaarde	Totale omzet	Normomzet/m ² België	Benodigde aantal m ² wvo	Aanwezige wvo	Markt- ruimte	Marktruimte %
Dagelijkse goederen	32.280	97,7%	25,0%	10521	42058	2692	0,3	2711	114.015.096	5970	19098	19.330	-232	-1%
Periodieke goederen	32.280	85,4%	40,9%	19092	46659	1267	0,77	1290	60.180.922	2854	21087	27.139	-6052	-22%
Uitzonderlijke goederen	32.280	75,2%	45,2%	20000	40534	1082	1,35	1116	45.242.233	1468	30819	31.061	-242	-1%
Eindtotaal													-6.527	

BRON: O&C, WES, Distributieplanologisch onderzoek Limburg, huishoudbudgetonderzoek, verwerking WES.

Uit de tabel kunnen we besluiten dat er geen behoefte is aan bijkomende winkelvloeroppervlakte om de ambitie van Oudenaarde op het vlak van detailhandel waar te maken. Daarenboven heeft de stad Oudenaarde op het moment van de inventarisatie circa 9.000 m² leegstaande winkelvloeroppervlakte die nog kan worden ingevuld.

Deze berekening zegt echter niks over de aard, ligging en grootte van de handelsruimte. Er kan bijkomende winkelvloeroppervlakte worden voorzien, maar dit dient bijvoorbeeld voor herlokalisatie van bestaande detailhandel, waarbij de vorige locatie bijvoorbeeld wordt herbestemd naar bedrijfsruimte.

5. Benchmarking voor grootschalige detailhandel (top-down)

Naast bovenstaande marktruimteberekening is het benchmarken met andere steden en gemeenten een goede oefening die inzichten geeft in de relatieve omvang van het detailhandelsapparaat. Aangezien de benchmarksteden een verschillend aantal inwoners hebben, gebeurt de vergelijking naast absolute aantallen (bijvoorbeeld aantal winkels of aantal vierkante meter) ook in termen van winkeldensiteit. De winkeldensiteit geeft het aantal winkels of aantal vierkante meter handelsvloeroppervlakte weer per 1.000 inwoners.

De winkeldensiteit voor de stad Oudenaarde (zonder leegstand) bedraagt 2.563 m²/1.000 inwoners. Het Vlaamse gemiddelde voor steden met 30.000 tot 40.000 inwoners ligt rond 2.000 m²/1.000 inwoners.

Tabel 26 geeft een overzicht van het aantal handelspanden per productgroep voor Oudenaarde en de benchmarkgemeenten. De benchmarkgemeenten Beringen, Brasschaat, Geel, Heist-op-den-Berg, Lier, Mol en Schoten zijn gekozen in functie van het aantal inwoners en in functie van de beschikbaarheid van de gegevens. Van deze 7 benchmarks zijn er 3 steden volgens de Belfiusclassificatie structuurondersteunende steden (Geel, Lier, Mol), net zoals Oudenaarde. Beringen en Heist-op-den-Berg zijn kleinstedelijk provinciaal en Brasschaat en Schoten zijn overgangsgebied nabij de grote centrumstad Antwerpen. In absolute aantallen heeft de stad Oudenaarde iets meer winkels dan het gemiddelde van de benchmarks. Geel en Lier, maar ook Heist-op-den-Berg hebben iets meer winkels. De andere gemeenten hebben minder winkels. De productgroep mode & luxe maar ook het aantal leegstaande panden zijn sterker vertegenwoordigd in Oudenaarde.

Om de verschillen weg te vlakken ten opzichte van het aantal inwoners van de verschillende gemeenten wordt de winkeldensiteit bekeken in tabel 27 (in aantal winkelpanden per 1.000 inwoners). Hieruit blijkt dat Oudenaarde de tweede hoogste winkeldensiteit heeft, na Lier. Wat aantal leegstaande panden per 1.000 inwoners betreft, 'scoort' Oudenaarde het hoogst. De densiteit van de productgroep mode & luxe is ook vrij hoog en ligt significant hoger dan gemiddeld. De densiteit van alle productgroepen in Oudenaarde ligt hoger dan gemiddeld.

Tabel 26

Benchmarking aantal handelspanden per productgroep

	Oudenaarde	Beringen	Brasschaat	Geel	Heist-op-den-Berg	Lier	Mol	Schoten	Gemiddelde
00-Leegstand	73	94	31	44	30	53	76	15	52
11-Dagelijks	104	100	98	123	111	125	108	77	106
22-Mode & Luxe	111	50	102	97	84	128	101	52	91
35-Vrije Tijd	20	9	12	28	25	26	16	10	18
37-In/Om Huis	83	71	81	103	118	99	73	76	88
38-Detailhandel Overig	16	6	18	22	23	18	9	10	15
45-Transport & Brandstoffen	45	51	21	64	53	53	33	38	45
59-Leisure	161	149	118	211	178	219	176	111	165
65-Diensten	179	182	156	197	214	178	132	102	168
Eindtotaal	792	712	637	889	836	899	724	491	748
Aantal inwoners	30.248	43.203	37.190	36.014	39.199	33.492	33.400	33.256	35.750

BRON: Locatus, verwerking WES.

Tabel 27

Benchmarking winkeldensiteit in aantal handelspanden/1000 inwoners

Aantal panden per 1.000 inwoners	Oudenaarde	Beringen	Brasschaat	Geel	Heist-op-den-Berg	Lier	Mol	Schoten	Gemiddelde
00-Leegstand	2,4	2,2	0,8	1,2	0,8	1,6	2,3	0,5	1,5
11-Dagelijks	3,4	2,3	2,6	3,4	2,8	3,7	3,2	2,3	3,0
22-Mode & Luxe	3,7	1,2	2,7	2,7	2,1	3,8	3,0	1,6	2,6
35-Vrije Tijd	0,7	0,2	0,3	0,8	0,6	0,8	0,5	0,3	0,5
37-In/Om Huis	2,7	1,6	2,2	2,9	3,0	3,0	2,2	2,3	2,5
38-Detailhandel Overig	0,5	0,1	0,5	0,6	0,6	0,5	0,3	0,3	0,4
45-Transport & Brandstoffen	1,5	1,2	0,6	1,8	1,4	1,6	1,0	1,1	1,3
59-Leisure	5,3	3,4	3,2	5,9	4,5	6,5	5,3	3,3	4,7
65-Diensten	5,9	4,2	4,2	5,5	5,5	5,3	4,0	3,1	4,7
Eindtotaal	26,2	16,5	17,1	24,7	21,3	26,8	21,7	14,8	21,1

Tabellen 28 en 29 maken een soortgelijke vergelijking van Oudenaarde met de benchmarkgemeenten, maar dan op het vlak van vierkante meter winkelvloeroppervlakte. Oudenaarde heeft meer winkelvloeroppervlakte dan Brasschaat, Beringen, Mol en evenveel als Schoten, dit terwijl Oudenaarde minder inwoners heeft dan deze vergelijkingspunten. Geel, Heist-op-den-Berg en Lier hebben meer winkelruimte (tabel 28). Oudenaarde heeft meer dan gemiddeld een handelsaanbod in mode & kleding, vrije tijd.

Om te compenseren voor verschillen in het aantal inwoners, wordt de winkeldensiteit bekeken in tabel 29. Voor winkeldensiteit in aantal m² winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners gelden min of meer dezelfde conclusies. Oudenaarde heeft een hoge winkeldensiteit. Enkel Geel en Lier hebben nog meer vierkante meter winkelvloeroppervlakte per 1.000 inwoners. Alle productgroepen hebben een hogere dan gemiddelde winkeldensiteit. Ter vervollediging vergelijken we ook de winkeldensiteit van Oudenaarde (exclusief leegstand) in m² winkelaanbod per 1.000 m², met die van Dendermonde en Lokeren. Dendermonde, Oudenaarde en Lokeren zijn volgens de detailhandelsstudie van EROV (2013) respectievelijk nummers 4, 5 en 6 in de commerciële hiërarchie van steden en gemeenten in Oost-Vlaanderen. In deze studie heeft Oudenaarde een hogere winkeldensiteit (exclusief leegstand), namelijk 2.685 m²/1.000 inwoners, ten opzichte van Dendermonde (2.206 m²/1.000 inwoners) en Lokeren (2.598 m²/1.000 inwoners). Wanneer de winkeldichtheid wordt bekeken per assortimentscategorie, dan ligt de dichtheid voor convenience- en shoppinggoederen hoger in Oudenaarde dan in Lokeren en Dendermonde. Enkel op het vlak van specialtygoederen (zoals meubelen, elektro) ligt de winkeldensiteit iets lager. Om op hetzelfde niveau van winkeldichtheid te komen voor specialtygoederen als het gemiddelde van Lokeren en Dendermonde zou circa 5.000 m² extra winkelruimte moeten voorzien worden. Dit is echter vanuit marktmatig oogpunt enkel haalbaar indien de koopbinding en koopattractie voor deze productcategorieën verder toenemen. Deze studie vermeldt tevens dat ten opzichte van het jaar 1997, de omvang van het detailhandelsaanbod op een periode van 15 jaar tijd is toegenomen met 75%.

Bovenstaande houdt echter geen rekening met de grootte van de panden. Tabel 30 geeft het aantal grootschalige panden weer, alsook de winkeldensiteit in aantal grootschalige panden per 1.000 inwoners. Oudenaarde heeft 32 grootschalige panden van meer dan 699 m² nettowinkelvloeroppervlakte. Dit is meer dan gemiddeld. Oudenaarde bevindt zich op het niveau van Lier, Mol en Heist-op-den-Berg. Enkel Geel heeft significant meer grootschalige panden en een net iets hogere winkeldensiteit voor het aantal grootschalige panden per 1.000 inwoners.

Alle panden groter dan 699 m² winkelvloeroppervlakte zijn samen goed voor bijna 41.000 m² winkelvloeroppervlakte (tabel 31). Dit ligt net onder het gemiddelde van de vergelijkingspunten. Er zijn sterke verschillen tussen de verschillende gemeenten. Geel, Lier en Schoten hebben een sterk uitgebouwd grootschalig detailhandelsapparaat. Dit zijn steden met grote perifere baanwinkelconcentraties. Brasschaat en Mol weren grootschalige detailhandel.

De winkeldensiteit voor grootschalige panden met meer dan 699 m² handelsvloeroppervlakte ligt in Oudenaarde op 1.352 m² per 1.000 inwoners, terwijl het gemiddelde 1.240 m²/1.000 inwoners bedraagt (tabel 32). Uit de vergelijking blijkt ook dat de winkeldensiteit voor grootschalige panden sterk verschilt van gemeente tot gemeente. Beringen, Brasschaat en Mol hebben een lage winkeldensiteit voor grootschalige panden, terwijl Geel, Lier en Schoten een hoge densiteit hebben. Oudenaarde zit tussenin en ligt net boven het gemiddelde. Alle productgroepen scoren vrij gemiddeld, behalve de product-groep 'vrije tijd' (sport & spel, boeken en media, ...)

Tabel 33 geeft de winkeldensiteit per oppervlakteklasse weer, inclusief leegstand. Uit de tabel kunnen we afleiden dat Oudenaarde voor de drie oppervlakteklassen een hogere dan gemiddelde winkeldensiteit heeft. De winkeldichtheid voor panden tussen 400 en 700 m² ligt hoger in Oudenaarde dan in alle andere gemeenten die worden vergeleken.

De verhouding van de vloeroppervlakte in het totaal kan worden teruggevonden in tabel 34. In Oudenaarde nemen middelgrote en grote winkelpanden respectievelijk 21% en 47% van de totale winkelruimte in. 68% van alle winkelvloeroppervlakte in Oudenaarde is gelijk aan of groter dan 400 m². De kleinschalige zaken nemen slechts 32% van de winkelruimte in. Enkel Lier en Schoten doen significant slechter.

Uit bovenstaande kunnen we concluderen dat Oudenaarde reeds een sterk uitgebouwd detailhandelsapparaat heeft in vergelijking met de benchmarkgemeenten. De branche in/om huis is relatief gesproken iets minder sterk vertegenwoordigd, ten voordele van de productgroep mode/luxe. Uit de vergelijking blijkt ook dat Oudenaarde reeds voldoende grootschalige winkelruimte heeft. Een verdere uitbreiding van het aanbod dient voorzichtig te gebeuren en is niet onmiddellijk wenselijk.

Tabel 28
Benchmarking nettowinkelvloeroppervlakte (m²) per productgroep

	Oudenaarde	Beringen	Brasschaat	Geel	Heist-op-den-Berg	Lier	Mol	Schoten	Gemiddeld
00-Leegstand	9.365	11.964	5.425	5.826	2.956	7.628	8.640	3.628	6.929
11-Dagelijks	16.175	15.738	13.393	19.343	15.823	21.198	18.700	22.027	17.800
22-Mode & Luxe	19.655	13.549	10.675	19.019	16.757	19.403	17.418	15.264	16.468
35-Vrije Tijd	7.484	1.860	1.583	7.824	3.877	5.106	1.875	5.023	4.329
37-In/Om Huis	31.061	14.763	13.385	57.371	46.883	59.054	17.768	38.954	34.905
38-Detailhandel Overig	3.155	2.304	1.889	3.945	4.161	5.165	1.310	2.335	3.033
Eindtotaal	86.895	60.178	46.350	113.328	90.457	117.554	65.711	87.231	83.463
Aantal inwoners	30.248	43.203	37.190	36.014	39.199	33.492	33.400	33.256	

BRON: Locatus, verwerking WES.

Tabel 29
Benchmarking winkeldensiteit in nettowinkelvloeroppervlakte (m²) per 1.000 inwoners

	Oudenaarde	Beringen	Brasschaat	Geel	Heist-op-den-Berg	Lier	Mol	Schoten	Gemiddeld
00-Leegstand	310	277	146	162	75	228	259	109	196
11-Dagelijks	535	364	360	537	404	633	560	662	507
22-Mode & Luxe	650	314	287	528	427	579	521	459	471
35-Vrije Tijd	247	43	43	217	99	152	56	151	126
37-In/Om Huis	1.027	342	360	1.593	1.196	1.763	532	1.171	998
38-Detailhandel Overig	104	53	51	110	106	154	39	70	86
Eindtotaal	2.873	1.393	1.246	3.147	2.308	3.510	1.967	2.623	2.383

BRON: Locatus, verwerking WES.

Tabel 30

Benchmarking aantal panden >699 m²

Aantal panden >699 m ²	Oudenaarde	Beringen	Brasschaat	Geel	Heist-op-den-Berg	Lier	Mol	Schoten	Gemiddeld
00-Leegstand	2	2	2	1		3		1	2
11-Dagelijks	6	9	5	8	7	6	7	7	7
22-Mode & Luxe	6	3		8	4	6	4	3	5
35-Vrije Tijd	4	1		4		2		3	3
37-In/Om Huis	14	4	3	20	21	16	5	17	13
38-Detailhandel Overig		1	1	1	2	1		1	1
Eindtotaal	32	20	11	42	34	34	16	32	28
Aantal inwoners	30.248	43.203	37.190	36.014	39.199	33.492	33.400	33.256	
Densiteit (m²/1.000 inwoners)	1,1	0,5	0,3	1,2	0,9	1,0	0,5	1,0	0,8

BRON: Locatus, verwerking WES.

Tabel 31

Benchmarking aantal m² nettowinkelvloeroppervlakte van panden >699 m²

	Oudenaarde	Beringen	Brasschaat	Geel	Heist-op-den-Berg	Lier	Mol	Schoten	Gemiddeld
00-Leegstand	1.850	1.970	2.260	1.400		2.540		1.300	1.887
11-Dagelijks	7.810	8.178	6.714	10.306	7.245	10.650	11.150	16.820	9.859
22-Mode & Luxe	5.735	5.475		6.756	5.200	5.360	5.240	9.750	6.217
35-Vrije Tijd	6.191	800		4.500		2.180		4.212	3.577
37-In/Om Huis	19.312	5.500	3.320	39.145	30.442	46.254	9.860	29.148	22.873
38-Detailhandel Overig		2.000	950	900	3.000	3.000		800	1.775
Eindtotaal	40.898	23.923	13.244	63.007	45.887	69.984	26.250	62.030	43.153
Aantal inwoners	30.248	43.203	37.190	36.014	39.199	33.492	33.400	33.256	

BRON: Locatus, verwerking WES.

Tabel 32

Benchmarking winkeldensiteit in aantal m² nettowinkelvloeroppervlakte van panden >699 m² per 1.000 inwoners

Aantal panden per 1.000 inwoners	Oudenaarde	Beringen	Brasschaat	Geel	Heist-op-den-Berg	Lier	Mol	Schoten	Gemiddeld
00-Leegstand	61	46	61	39	0	76	0	39	40
11-Dagelijks	258	189	181	286	185	318	334	506	282
22-Mode & Luxe	190	127	0	188	133	160	157	293	156
35-Vrije Tijd	205	19	0	125	0	65	0	127	67
37-In/Om Huis	638	127	89	1.087	777	1.381	295	876	659
38-Detailhandel Overig	0	46	26	25	77	90	0	24	36
Eindtotaal	1.352	554	356	1.750	1.171	2.090	786	1.865	1.240

BRON: Locatus, verwerking WES.

Tabel 33

Benchmarking winkeldichtheid per oppervlakteklasse (in m² per 1.000 inwoners), inclusief leegstand

	Oudenaarde	Beringen	Brasschaat	Geel	Heist-op-den-Berg	Lier	Mol	Schoten	Gemiddeld
<400 m ²	908	621	741	983	791	1016	1006	452	815
400-699 m ²	613	218	149	414	346	404	175	306	328
>699 m ²	1.352	554	356	1.750	1.171	2.090	786	1.865	1.240
Eindtotaal	2.873	1.393	1.246	3.147	2.308	3.510	1.967	2.623	2.383

BRON: Locatus, verwerking WES.

Tabel 34

Verhouding m² nettowinkelvloeroppervlakte per oppervlakteklasse

	Oudenaarde	Beringen	Brasschaat	Geel	Heist-op-den-Berg	Lier	Mol	Schoten	Gemiddeld
<400 m ²	32%	45%	59%	31%	34%	29%	51%	17%	37%
400-699 m ²	21%	16%	12%	13%	15%	12%	9%	12%	14%
>699 m ²	47%	40%	29%	56%	51%	60%	40%	71%	49%
Eindtotaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

BRON: Locatus, verwerking WES.

DEEL 3: CONFRONTATIE VAN VRAAG EN AANBOD

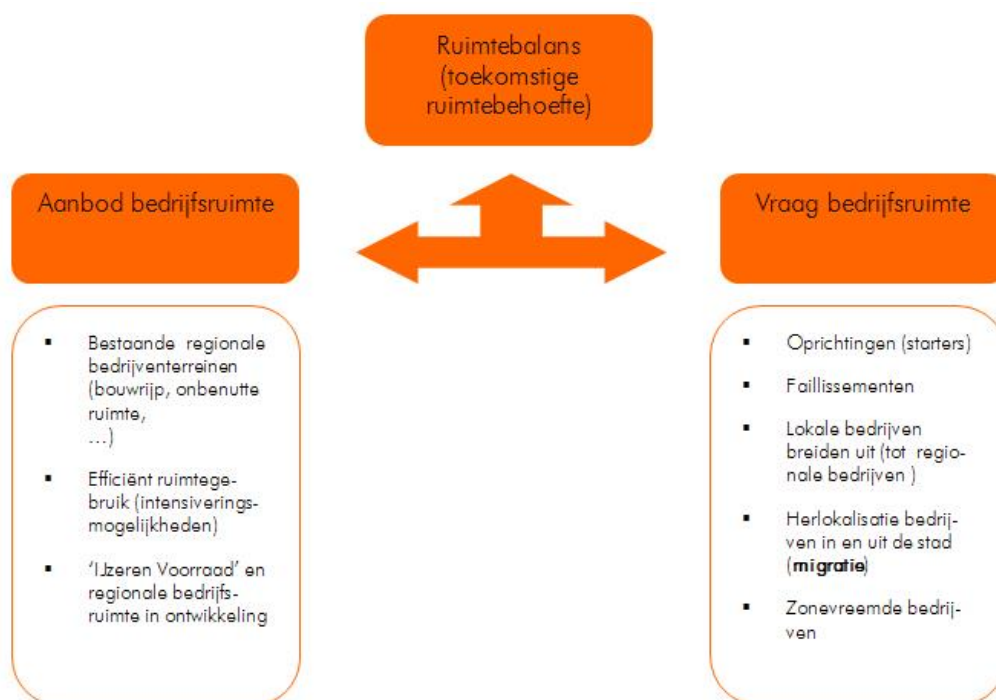
Het derde deel is de confrontatie van vraag en aanbod. Hierbij worden niet alleen de cijfergegevens over de ruimtebehoefte verzameld inzake regionale bedrijventerreinen en grootschalige detailhandel. Er wordt tevens een visie ontwikkeld over de potentie/rol van Oudenaarde op het vlak van regionale bedrijvigheid en grootschalige detailhandel.

1. De ruimtebehoefte

1.1. De ruimtebehoefte op het vlak van regionale bedrijvigheid

De ruimtebehoefte is het verschil tussen het beschikbare aanbod op dit moment en de vraag naar ruimte in een bepaalde periode (zie schema 2).

Schema 2
Ruimtebehoefte



In deel 1 werd het aanbod aan lokale en regionale bedrijventerreinen in kaart gebracht. De vraag naar bedrijfsruimte voor de komende vijf jaar kwam aan bod in deel 2.

Tabellen 35 en 36 geven de resultaten weer voor respectievelijk de lokale en regionale bedrijventerreinen, rekening houdend met een vraag naar bedrijfsruimte binnen een termijn van vijf jaar.

Het geplande lokale bedrijventerrein Bruwaan-Zuid en het geplande regionale bedrijventerrein Bruwaan-Noord worden niet mee opgenomen in het aanbod aan bedrijfsruimte omdat er op heden geen timing beschikbaar is voor het op de markt brengen van deze terreinen. Ze moeten wel in het achterhoofd gehouden worden als planologisch aanbod.

De confrontatie van de vraag en het aanbod beschouwen we als een nettotekort. Dit nettotekort wordt beleidsmatig vertaald in een brutocijfer door een vermeerdering met 30%. 30% van de oppervlakte wordt niet verkocht aan bedrijven, maar wordt ingenomen door infrastructuur (wegenis) en bufferzones.

Tabel 35
Kerncijfers inzake de vraag naar en het aanbod van lokale bedrijfsruimte

Vraag bedrijfsruimte	Netto (ha)	Bruto (ha)
Lokale bedrijven gevestigd in het kleinstedelijk gebied Oudenaarde met expansieplannen (nettoruimtevrage)	1,2	1,6
Lokale bedrijven gevestigd buiten Oudenaarde die zich willen in Oudenaarde vestigen	0,0	0,0
Herlokalisatie van lokale bedrijven die op regionale bedrijventerreinen zijn gevestigd	5,8	7,5
Nettobedrijvendynamiek	2,1	2,7
Totaal	9,1	11,8
Aanbod bedrijfsruimte		
Te koop aangeboden lokale percelen	0,0	0,0
Onbenutte ruimte op lokaal bedrijventerrein die bedrijven in de toekomst wensen te vermarkten	0,2	0,3
Niet-vermarktbaar grond die via stimuli vermarktbaar wordt	0,9	1,2
In ontwikkeling zijnde bedrijfsgrond die nog geen toewijzing of koper heeft	0,0	0,0
Herlokalisatie van regionale bedrijven die op lokale bedrijventerreinen zijn gevestigd	5,3	6,9
Totaal	6,4	8,3

Tabel 36
Kerncijfers inzake de vraag naar en het aanbod van regionale bedrijfsruimte

Vraag bedrijfsruimte	Netto (ha)	Bruto (ha)
Regionale bedrijven gevestigd in het kleinstedelijk gebied Oudenaarde met expansieverwachtingen (nettoruimtevrage)	13,7	17,8
Bedrijven buiten bedrijventerreinen gevestigd te Oudenaarde met perceelsoppervlakte >5.000 m ²	8,8	11,4
Regionale bedrijven gevestigd buiten Oudenaarde die zich willen in Oudenaarde vestigen	9,0	11,7
Herlokalisatie van regionale bedrijven die op lokale bedrijventerreinen zijn gevestigd	5,3	6,9
Nettobedrijvendynamiek	26,3	34,2
Totaal	63,1	82,0
Aanbod bedrijfsruimte		
Te koop aangeboden regionale percelen	0,0	0,0
Onbenutte ruimte op regionaal bedrijventerrein die bedrijven in de toekomst wensen te vermarkten	2,0	2,6
Herlokalisatie lokale bedrijven op een regionaal bedrijventerrein	5,8	7,5
Herlokalisatie van detailhandel op een regionaal bedrijventerrein	1,2	1,6
Niet-vermarktbaar grond die via stimuli vermarktbaar wordt	10,5	13,7
In ontwikkeling zijnde bedrijfsgrond die nog geen toewijzing of koper heeft	0,0	0,0
Totaal	19,5	25,4

Hieronder confronteren we het aanbod en de vraag om de ruimtebehoefte te berekenen. In een eerste fase wordt de ruimtebehoefte berekend rekening houdend met de vraag naar bedrijfsruimte de komende vijf jaar. Vervolgens brengen we de ruimtebehoefte in beeld op basis van de vraag naar bedrijfsruimte de komende tien jaar.

Hierbij houden we rekening met een aantal parameters/opties, met name:

- het percentage niet-vermarktbaar grond die door allerlei acties vermarktbaar wordt, bedraagt 10%;
- percentage (regionale) bedrijven buiten het bedrijventerrein dat de komende jaren wordt geherlokaliseerd naar een bedrijventerrein bedraagt 10%;
- percentage lokale (regionale) bedrijven die op een regionaal (lokaal) bedrijventerrein is gevestigd en dat de komende jaren wordt geherlokaliseerd naar een lokaal (regionaal) bedrijventerrein bedraagt 0%;
- het percentage detailhandelszaken op regionale bedrijventerreinen dat de komende jaren geherlokaliseerd wordt, bedraagt 30%.

OPMERKING: deze parameters zijn bevestigd op de stuurgroepvergadering op 8/11/2013. Hierdoor vertrekken we van een maximumscenario. Indien de benodigde ruimte niet gevonden wordt, kan toch aan de vraag beantwoord worden door meer middelen in te zetten om de percentages te verhogen.

1.1.1. Ruimtebehoefte 2013-2018

In tabel 37 en tabel 38 geven we de resultaten weer voor de ruimtebehoefte 2013-2018 voor respectievelijk de lokale bedrijventerreinen en de regionale bedrijventerreinen. Naast de ruimtevrage de komende vijf jaar, berekenen we de 'ijzeren voorraad'.

Tabel 37
Ruimtebehoefte 2013-2018 voor de lokale bedrijfsruimte

	Vraag naar bedrijfsruimte (ha)	
	Netto	Bruto
Lokale bedrijven gevestigd in het kleinstedelijk gebied Oudenaarde met expansieplannen (nettoruimtevrage)	1,2	1,6
Lokale bedrijven gevestigd buiten Oudenaarde die zich willen in Oudenaarde vestigen	0,0	0,0
Herlokalisatie van lokale bedrijven die op regionale bedrijventerreinen zijn gevestigd	0,0	0,0
Nettobedrijvendynamiek	2,1	2,7
Totaal	3,3	4,3
	Aanbod bedrijfsruimte (ha)	
Te koop aangeboden lokale percelen	0,0	0,0
Onbenutte ruimte op lokaal bedrijventerrein die bedrijven in de toekomst wensen te vermarkten	0,2	0,3
Niet-vermarktbaar grond die via stimuli vermarktbaar wordt	0,1	0,1
In ontwikkeling zijnde bedrijfsgrond die nog geen toewijzing of koper heeft	0,0	0,0
Herlokalisatie van regionale bedrijven die op lokale bedrijventerreinen zijn gevestigd	0,0	0,0
Totaal	0,3	0,4
Ruimtebehoefte lokale bedrijventerreinen komende 5 jaar	3,0	3,9
IJzeren voorraad (bouwrijpe terreinen = 3 jaar)	1,8	2,3

Tabel 38
Ruimtebehoefte 2013-2018 voor de regionale bedrijfsruimte

	Vraag naar bedrijfsruimte (ha)	
	Netto	Bruto
Regionale bedrijven gevestigd in het kleinstedelijk gebied Oudenaarde met expansieverwachtingen (nettoruimtevrage)	13,7	17,8
Bedrijven buiten bedrijventerreinen gevestigd te Oudenaarde met een perceeloppervlakte >5.000 m ²	0,9	1,1
Regionale bedrijven gevestigd buiten Oudenaarde die zich willen in Oudenaarde vestigen	9,0	11,7
Herlokalisatie van regionale bedrijven die op lokale bedrijventerreinen zijn gevestigd	0,0	0,0
Nettobedrijvendynamiek	26,3	34,2
Totaal	49,9	64,8
	Aanbod bedrijfsruimte (ha)	
Te koop aangeboden regionale percelen	0,0	0,0
Onbenutte ruimte op regionaal bedrijventerrein die bedrijven in de toekomst wensen te vermarkten	2,0	2,6
Herlokalisatie lokale bedrijven op een regionaal bedrijventerrein	0,0	0,0
Herlokalisatie van detailhandel op een regionaal bedrijventerrein	0,4	0,5
Niet-vermarktbaar grond die via stimuli vermarktbaar wordt	1,1	1,4
In ontwikkeling zijnde bedrijfsgrond die nog geen toewijzing of koper heeft	0,0	0,0
Totaal	3,4	4,4
Ruimtebehoefte regionale bedrijventerreinen komende 5 jaar	46,5	60,4
IJzeren voorraad (bouwrijpe terreinen = 3 jaar)	27,9	36,2

De verwachte ruimtevrage (ruimtebehoefte) voor lokale bedrijven en regionale bedrijven de komende vijf jaar bedraagt respectievelijk 3 ha en 46,5 ha. De nood aan extra bedrijfsruimte is uitgedrukt in netto-oppervlakte. Vandaar dat we respectievelijk 3,9 ha (bruto) en 60,4 ha (bruto) moeten rekenen.

Aangezien er een behoorlijk tijdsinterval bestaat tussen het bestemmen van grond en het effectief bouwrijp aanbieden op de markt, houden we ook rekening met een noodzakelijke ijzeren voorraad. Indien we ervan uitgaan dat de ijzeren voorraad de verwachte vraag naar bedrijfsruimte voor de komende drie jaar moet kunnen opvangen, betekent dit dat het kleinstedelijk gebied van Oudenaarde 2,3 ha (bruto) bouwrijpe lokale terreinen en 36,2 ha (bruto) bouwrijpe regionale terreinen nodig heeft. Het kleinstedelijk gebied Oudenaarde zou netto 1,8 ha en 27,9 ha bedrijfsgronden continu beschikbaar moeten kunnen stellen om respectievelijk de lokale economie en de regionale economie te laten functioneren. De ijzeren voorraad maakte deel uit van de ruimtebehoefte 2013-2018. Met andere woorden, wanneer de ijzeren voorraad is gerealiseerd, dient nog 1,2 ha (netto) of 1,6 ha (bruto) lokale bedrijventerreinen en 18,6 ha (netto) of 24,2 ha (bruto) regionale bedrijventerreinen te worden aangelegd om de ruimtebehoefte op vijf jaar in te vullen.

Het planologisch aanbod Bruwaan-Noord (regionaal, 11,5 ha) en Bruwaan-Zuid (5 ha) komt reeds voor een deel tegemoet aan deze ruimtevrage.

1.1.2. Ruimtebehoefte 2013-2023

Tabel 39 en tabel 40 geven de ruimtebehoefte weer met betrekking tot respectievelijk de lokale bedrijventerreinen en de regionale bedrijventerreinen, dit voor het komend decennium.

We merken op dat de parameters/beleidsopties met betrekking tot het vermarkten van niet-vermarktbaar grond en herlokalisatie worden geëxtrapoleerd (10% op vijf jaar wordt 20% op tien jaar).

Tabel 39
Ruimtebehoefte 2013-2023 voor de lokale bedrijfsruimte

	Vraag naar bedrijfsruimte (ha)	
	Netto	Bruto
Lokale bedrijven gevestigd in het kleinstedelijk gebied Oudenaarde met expansieplannen (nettoruimtevrage)	2,4	3,1
Lokale bedrijven gevestigd buiten Oudenaarde die zich willen in Oudenaarde vestigen	0,0	0,0
Herlokalisatie van lokale bedrijven die op regionale bedrijventerreinen zijn Gevestigd	0,0	0,0
Nettobedrijvendynamiek	4,2	5,5
Totaal	6,6	8,6
	Aanbod bedrijfsruimte (ha)	
Te koop aangeboden lokale percelen	0,0	0,0
Onbenutte ruimte op lokaal bedrijventerrein die bedrijven in de toekomst wensen te vermarkten	0,2	0,3
Niet-vermarktbaar grond die via stimuli vermarktbaar wordt	0,2	0,2
In ontwikkeling zijnde bedrijfsgrond die nog geen toewijzing of koper heeft	0,0	0,0
Herlokalisatie van regionale bedrijven die op lokale bedrijventerreinen zijn Gevestigd	0,0	0,0
Totaal	0,4	0,5
Ruimtebehoefte lokale bedrijventerreinen komende 10 jaar	6,2	8,1

Tabel 40
Ruimtebehoefte 2013-2023 voor de regionale bedrijfsruimte

	Vraag naar bedrijfsruimte (ha)	
	Netto	Bruto
Regionale bedrijven gevestigd in het kleinstedelijk gebied Oudenaarde met expansieverwachtingen (nettoruimtevrage)	27,4	35,6
Bedrijven buiten bedrijventerreinen gevestigd te Oudenaarde met een perceel-oppervlakte >5.000 m ²	1,8	2,3
Regionale bedrijven gevestigd buiten Oudenaarde die zich willen in Oudenaarde vestigen	18,0	23,4
Herlokalisatie van regionale bedrijven die op lokale bedrijventerreinen zijn Gevestigd	0,0	0,0
Nettobedrijvendynamiek	52,6	68,4
Totaal	99,8	129,7
	Aanbod bedrijfsruimte (ha)	
Te koop aangeboden regionale percelen	0,0	0,0
Onbenutte ruimte op regionaal bedrijventerrein die bedrijven in de toekomst wensen te vermarkten	2,0	2,6
Herlokalisatie lokale bedrijven op een regionaal bedrijventerrein	0,0	0,0
Herlokalisatie van detailhandel op een regionaal bedrijventerrein	0,7	0,9
Niet-vermarktbaar grond die via stimuli vermarktbaar wordt	2,1	2,7
In ontwikkeling zijnde bedrijfsgrond die nog geen toewijzing of koper heeft	0,0	0,0
Totaal	4,8	6,3
Ruimtebehoefte regionale bedrijventerreinen komende 10 jaar	94,9	123,4

Uit tabel 39 besluiten we dat het kleinstedelijk gebied Oudenaarde een nettruimtebehoefte heeft van 6,2 ha op lokaal niveau. Als we dit bruto bekijken, stijgt de lokale ruimtebehoefte tot 8,1 ha.

Verder leiden we uit tabel 40 af dat de ruimtebehoefte op regionaal niveau 94,9 ha netto of 123,4 ha bruto bedraagt.

Het planologisch aanbod Bruwaan-Noord (regionaal, 11,5 ha) en Bruwaan-Zuid (5 ha) komt reeds voor een deel tegemoet aan deze ruimtevraag.

1.2. De ruimtebehoefte op het vlak van grootschalige detailhandel

Wat detailhandel betreft, kan gesteld worden dat de marktruimteberekening (zie hoger) aangeeft dat er over de periode 2013-2022 geen behoefte is aan bijkomende vierkante meters detailhandelsruimte en is de nettomarktruimte nihil. Zoals gesteld zegt dit echter niks over de **vervangingsvraag**, dit is de vraag die ontstaat door verplaatsing van bestaande handelszaken. Bepaalde handelspanden zijn minder geschikt gelegen en komen in aanmerking voor herlokalisatie. Voor de vervangingsvraag denken we concreet aan volgende zaken:

- herlokalisatie van grootschalige en middelgrote detailhandel gelegen op bedrijventerreinen (= 6.300 m²). Stel dat over de periode van de komende vijf à tien jaar, 30% van dit oneigenlijk gebruik van bedrijventerrein wordt geherlokaliseerd, dan ontstaat de behoefte van 1.890 m², te bundelen rondom het retailpark N60¹;
- herlokalisatie van grootschalige detailhandel die geen deel uitmaken van een winkelgebied (verspreide bewinkeling), gecorrigeerd voor voedingszaken (omdat deze lokaal verzorgend zijn), bijna 15.000 m² in totaal. Stel dat over de periode van de komende vijf jaar, 10% wordt geherlokaliseerd en gebundeld rondom het retailpark van de N60 -> behoefte van 1.500 m².

Dit betekent concreet een mogelijke uitbreidingsruimte van het retailpark van circa 3.500 m². Dit cijfer zal natuurlijk sterk beïnvloed worden door de wenselijkheid en mogelijkheid om al dan niet Hubo te herlokaliseren (circa 4.000 m²).

¹ Er wordt verwezen naar een locatie in de buurt van het retailpark N60 omdat het in de meeste gevallen gaat om grootschalige detailhandel (bv. Hubo), waarvoor morfologisch geen plaats is in het centrum. Tevens betreft het volumineuze goederen waarvoor parking in de onmiddellijke buurt wenselijk is. Voor detailhandelszaken van kleinere omvang is het centrum van Oudenaarde uiteraard de best aangewezen locatie onder de noemer van kernversterkend beleid.

2. Visie op de toekomstige rol van Oudenaarde op het vlak van regionale bedrijvigheid

Het kleinstedelijk gebied Oudenaarde heeft nog heel wat potentie voor bijkomende lokale en regionale bedrijvigheid. Om deze taak de volbrengen, dient een **aanbodbeleid** gevoerd te worden om te voldoen aan de vraag, waarbij 64,3 ha (bruto, lokaal & regionaal) beschikbaar dient te zijn binnen de vijf jaar en 131,5 ha binnen de tien jaar.

Om dit te bereiken, dient Oudenaarde zich te profileren als voorpoort van Gent. De belangrijkste onderscheidende **locatiefactoren en/of troeven** voor Oudenaarde zijn:

- dichtbij Gent, maar beter betaalbaar;
- relatief goede bereikbaarheid over de weg (N60);
- goede werk- en leefomgeving;
- goede arbeidsethos (lagere stakingsbereidheid dan in de grote steden);
- positief imago door de aanwezigheid van reeds enkele grote bedrijven (Samsonite, ON Semiconductor, Willy Naessens, Domo, ...).

Oudenaarde dient zich niet specifiek te focussen op een bepaalde sector, aangezien clustervorming moeilijk te plannen is en veel tijd vraagt. Een sector die we wel kunnen uitsluiten is de pure logistiek die via wegtransport werkt en een nog betere bereikbaarheid vereist. Transport via het water is momenteel nog niet ingeburgerd in Oudenaarde (slechte enkele bedrijven maken er momenteel gebruik van) en kan ook nog niet concurreren met transport via de weg, tenzij het over verre afstanden en grondstoffen gaat, waarbij bijna geen overslag nodig is.

Voor het aantrekken van bedrijven kan een tweesporenbeleid gevolgd worden:

- kmo's uit de regio (lokale vraag): ondernemingsvriendelijk klimaat creëren met o.a. ondernemersloket (zie verder);
- middelgrote bedrijven, ook buitenlandse die een extra vestiging wensen te openen in België.

Ten opzichte van de buitenlandse bedrijven biedt Oudenaarde nog een extra troef door de ligging midden in het koopkrachtcentrum van Europa (geldt voor volledig Vlaanderen).

Enkele belangrijke **randvoorwaarden** om deze visie om te zetten naar werkelijkheid zijn:

- op het vlak van aanbod:
 - het creëren van moderne bedrijventerreinen, die flexibel kunnen ingericht worden, op basis van de gevraagde oppervlaktes van de bedrijven,
 - het bewaken van de invulling van de bedrijventerreinen: geen pure detailhandel,
 - het heractiveren van niet-vermarktbaar onbenutte ruimte en/of reserves door middel van marketingacties;
- op het vlak van bereikbaarheid:
 - het heraanleggen van de N60 met ventwegen om de bereikbaarheid te verhogen. Ook het doortrekken van de N60 naar het zuiden verhoogt de bereikbaarheid,
 - locatie van nieuwe bedrijventerreinen bij voorkeur langs de N60,
 - inzetten op transport via het water (de Schelde) (toekomst);

- op het vlak van beleid & dienstverlening:
 - de stad Oudenaarde moet zich als pro-ondernemers profileren. Hiervoor is een duidelijke visie nodig en een consequent economisch beleid. De opmaak van een strategisch beleidsplan lokale economie is hierin een eerste stap,
 - het uitbouwen van de dienst Lokale Economie met een volwaardige, fulltime ambtenaar lokale economie en een ondernemersloket,
 - het ondersteunen van de bedrijvenvereniging IZOS en het duurzaam bedrijventerreinmanagement,
 - het up-to-date houden van het aanbod aan en de vraag naar bedrijfsruimte, zodat gemakkelijk kan geantwoord worden op vragen van geïnteresseerde bedrijven. Een handige tool hierbij is de Bizlocator van AO (momenteel in testfase);
- op het vlak van marketing & promotie:
 - actief bedrijven benaderen (tweesporenbeleid) en Oudenaarde promoten als potentiële vestigingsplaats, bijvoorbeeld aan de hand van testimonials van bestaande bedrijven en het bijwonen van seminaries, congressen en beurzen.

3. Visie over de toekomst van grootschalige detailhandel in Oudenaarde

Uit de analyse van vraag- en aanbodzijde van de (grootschalige) detailhandel blijkt dat de nood aan bijkomende grootschalige detailhandelsruimte vrij beperkt is, en dit omwille van volgende redenen:

- de marktruimteberekening toont aan dat de marktruimte nihil is;
- een benchmarking van het winkelaanbod en winkeldensiteit (aantal m² per 1.000 inwoners) toont aan dat Oudenaarde reeds over voldoende grootschalige winkelruimte beschikt, zeker in de periferie;
- in verhouding met de vraagzijde (aantal inwoners en bezoekers) zijn er reeds veel grootschalige zaken aanwezig;
- bijna 50% van alle winkelvloeroppervlakte in Oudenaarde is nu reeds grootschalig van aard (>699 m²);
- een verdere uitbreiding van het grootschalige winkelaanbod in de periferie vormt een risico om het kernwinkelgebied te ondermijnen en het stedelijk weefsel aan te tasten.

Dit betekent echter niet dat er geen grootschalige winkelruimte dient ontwikkeld te worden. De visie bestaat erin om de grootschalige detailhandel te bundelen, bij voorkeur op het retailpark N60. In deze optiek kan het retailpark N60 (of in de omgeving hiervan) worden uitgebreid ten behoeve van:

- een verdere bundeling van de reeds verspreide grootschalige detailhandel die morfologisch en functioneel niet in de stadskern kan worden ondergebracht -> doelstelling hierbij is een verdere bundeling door herlokalisatie. De vrijgekomen ruimte wordt herbestemd;
- herlokalisatie van grootschalige detailhandel die oneigenlijk gebruikmaakt van bedrijventerreinen. De vrijgekomen ruimte wordt herbestemd als bedrijventerreinen.

Binnen deze context van de verdere bundeling van het grootschalige retailgebeuren rondom het retailpark N60 dringt een betere ontsluiting zich op, alsook een betere zichtbaarheid. Het retailpark is momenteel te veel naar achteren toe georiënteerd.

Voorts is er ruimte om in het centrumwinkelgebied een ontwikkeling te realiseren die plaats biedt aan één of meerdere middelgrote detailhandelszaken. De bedoeling hiervan is het evenwicht tussen de periferie en het centrum op het vlak van mode en luxe te herstellen.

Door het inzetten op bundeling, ontsluiting, het opnieuw in de markt plaatsen van oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen en het herstellen van het evenwicht centrum versus periferie wordt een doordacht handelsbeleid gevoerd.

Indien er toch additioneel bijkomende grootschalige detailhandelsruimte langs de N60 wenst ontwikkeld te worden, dan dient dit vrij beperkt en omzichtig te gebeuren (bv. maximaal 3.000 à 5.000 m²). De ontwikkelde ruimte dient bij voorkeur te worden ingezet voor specialtygoederen (volumineuze goederen, grootschalige zaken) teneinde de handel in de binnenstad niet te ondermijnen. De winkeldensiteit voor deze categorie komt dan op het niveau van Dendermonde (nummer 4 in de commerciële hiërarchie van steden en gemeenten in Oost-Vlaanderen).

DEEL 4: RUIMTELIJKE DOORVERTALING

Dit vierde en laatste deel bevat de ruimtelijke doorvertaling van de voorgaande fase (confrontatie vraag en aanbod en visievorming). Deze vertaalslag dient in eerste instantie als input voor het scherpstellen en onderbouwen van de RUP's die opnieuw in procedure dienen te worden gebracht. Deze ruimtelijke doorvertaling is tevens een solide basis die op lange termijn input levert bij mogelijke herzieningen of actualisatie van andere bestaande planningsinstrumenten (structuurplannen, RUP's, ...).

We maken hierbij opnieuw een onderscheid tussen de regionale bedrijvigheid en de grootschalige detailhandel.

1. Regionale bedrijvigheid

1.1. Uitgangspunt

Uit de confrontatie van vraag en aanbod in deel 3 blijkt dat de ruimtebehoefte op regionaal niveau voor de komende tien jaar 123,4 ha bruto bedraagt. Voor de verdere redering ronden we dit gemakshalve af naar 120 ha bruto.

Vertrekkend van de bestaande toestand betekent deze 120 ha bruto een groei van ongeveer 40%. Het is onmogelijk om dit alles in één keer te realiseren. Er is nood aan een gefaseerde aanpak, waarbij men uitgaat van een marge of ijzeren voorraad die steeds ter beschikking moet zijn. Het voordeel van een gefaseerde aanpak is dat er vlotter kan ingespeeld worden op een veranderende economische toestand. Een ander voordeel is dat er gestart kan worden met de gebieden die makkelijkst aan te snijden zijn. De procedure voor de moeilijke gebieden kan/moet wel al opgestart worden, maar de effectieve realisering ervan zal slechts later gebeuren op basis van de effectieve noodzaak op dat moment.

Voor de inplanting van regionale bedrijventerreinen zijn een aantal aspecten of randvoorwaarden van belang:

- eerste orde:
 - bereikbaarheid ten opzichte van regionale ontsluitingswegen,
 - maximale bundeling;
- tweede orde:
 - leesbaarheid/zichtbaarheid,
 - nabijheid van het centrum van Oudenaarde: voor werknemers en positieve samenwerking met de handel in het centrum.

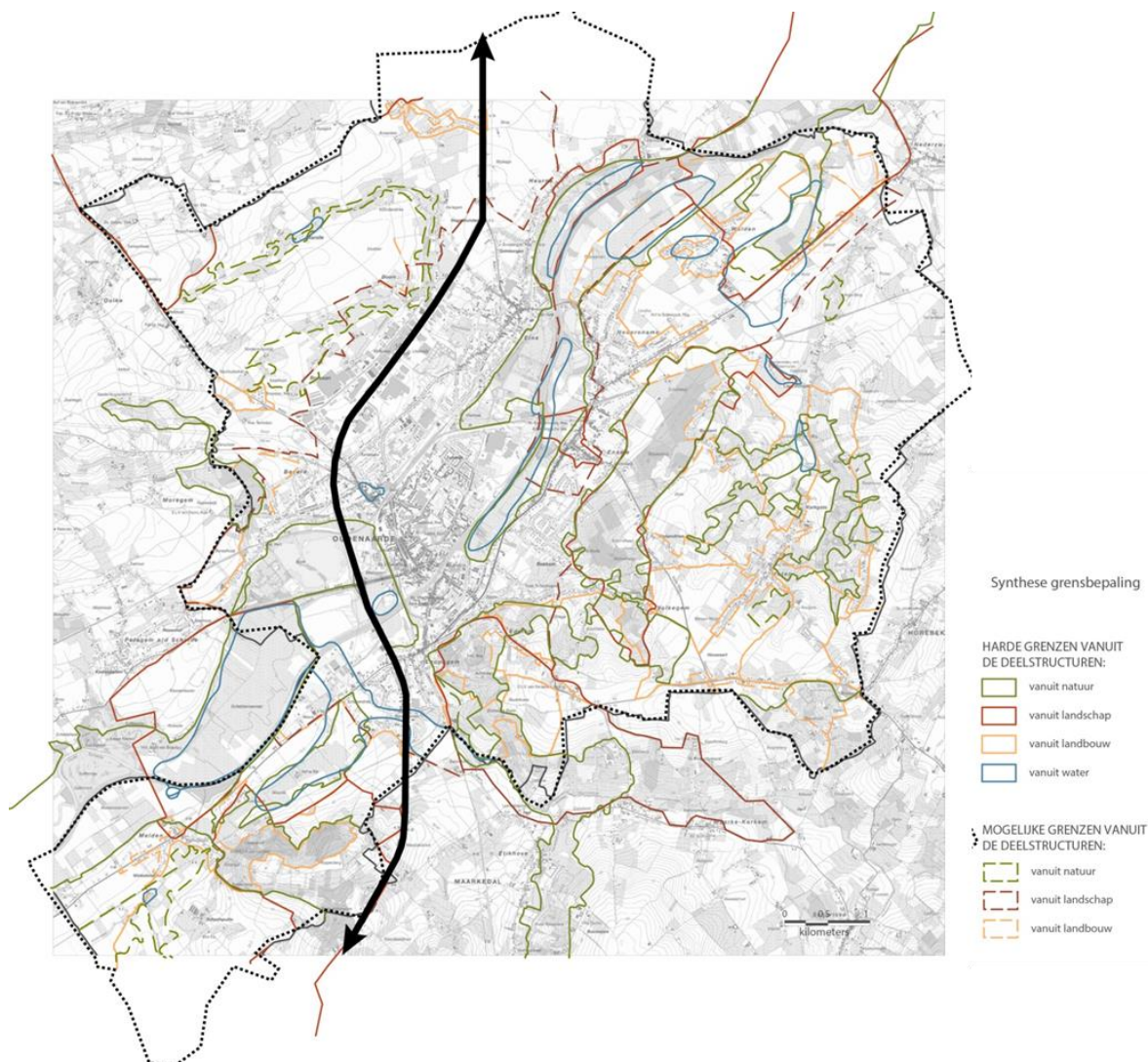
We kunnen hieruit besluiten dat voor regionale bedrijventerreinen in Oudenaarde de ligging langs de N60 het belangrijkste is.

Economie en regionale bedrijventerreinen staan in hun vraag naar ruimte echter in concurrentie met andere ruimtegebruikers zoals landbouw, natuur, water en bestaande bebouwing. In het kader van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Oudenaarde werden door SumResearch de zachte en harde grenzen op gebied van landbouw, natuur, water en bestaande bebouwing in kaart gebracht (zie kaart 13).

Gebieden met een hoge waardering vormen een duidelijke harde grens vanuit het buitengebied, terwijl de gebieden met een matige waardering slechts in bepaalde gevallen een grens zullen stellen aan stedelijke ontwikkelingen. In welke mate zo'n zachte grens effectief een grens zal vormen, komt naar voor bij de confrontatie van de verschillende sectoren met hun taakstelling. Alle overige gebieden, zonder een waardering, werken niet grenstellend vanuit het buitengebied.

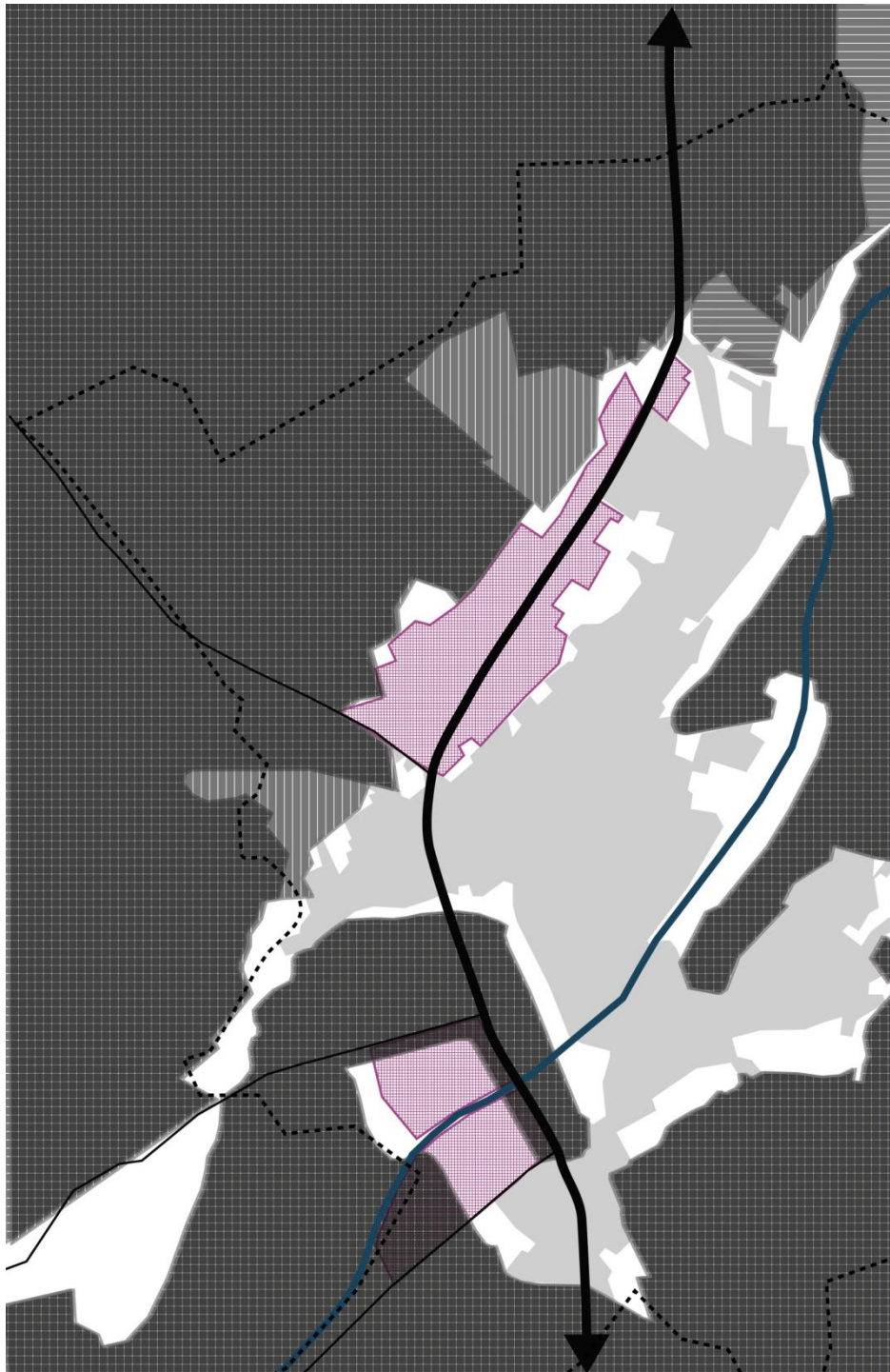
Het is dus nodig om een strategische kader te creëren als leidraad om te bepalen hoe en waar grond kan aangesneden worden voor regionale bedrijventerreinen. Kaart 14 illustreert dat er, rekening houdend met de harde en zachte grenzen, niet veel ruimte meer over is voor uitbreiding van de regionale bedrijventerreinen. Indien terreinen worden aangesneden die de zachte grens overschrijden (maar niet de harde grens), kan maximaal 81,5 ha worden bekomen.

Kaart 13
De harde en zachte grenzen vanuit de deelstructuren, Bron: SumResearch PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde



Kaart 14

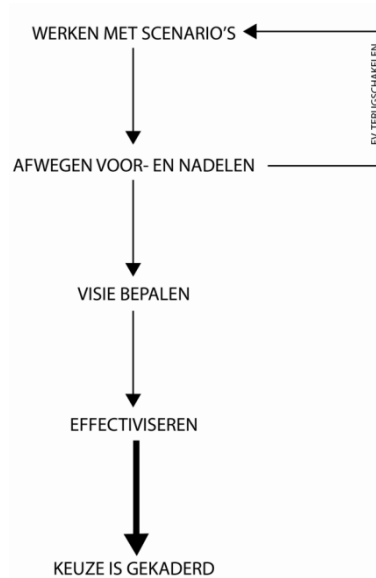
Beschikbare terreinen voor uitbreiding regionale bedrijventerreinen, rekening houdend met de harde en zachte grenzen (lichtgrijs = bebouwing, paars = belangrijkste bestaande terreinen)



- Harde grens waardevol gebied
- Zachte grens waardevol gebied

1.2. Scenario's

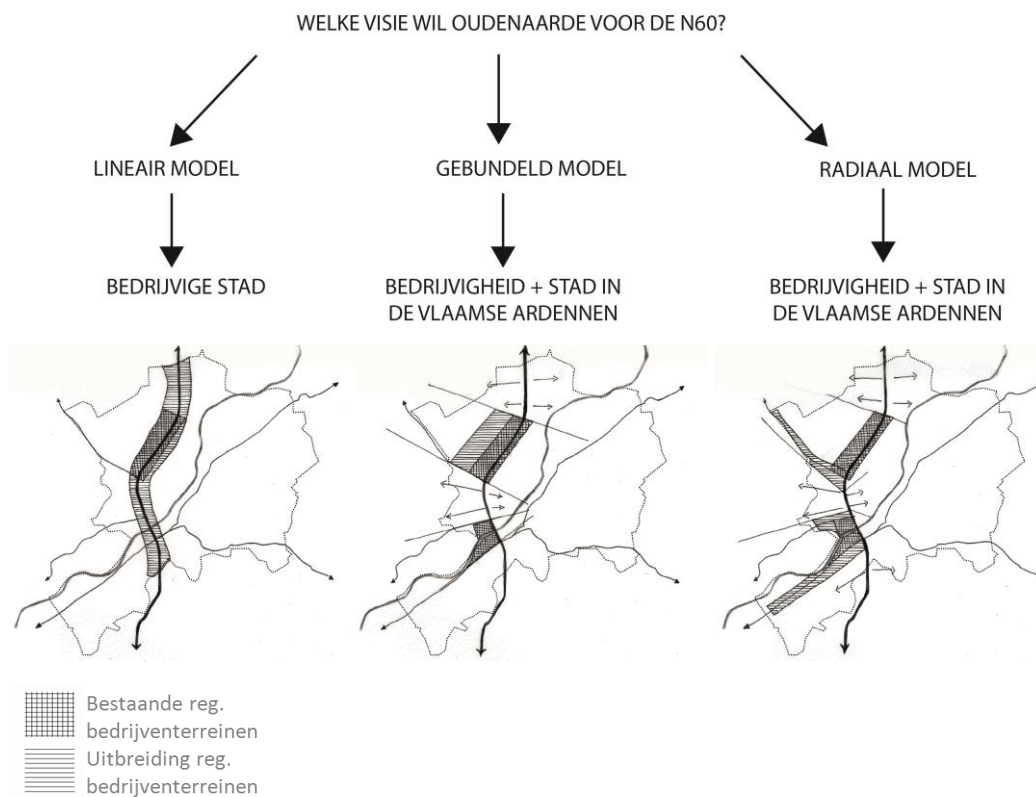
Uit de huidige situatie blijkt dat er heel weinig grond "zomaar" ter beschikking is voor de uitbreiding van de regionale bedrijventerreinen. Het is dan ook nodig om een strategisch kader te creëren om te bepalen hoe en waar grond kan aangesneden worden. Op deze manier kunnen de provincie Oost-Vlaanderen en de stad Oudenaarde hun keuzes en beslissingen beter staven en wordt het nemen van ad-hocbeslissingen tegengegaan.



In wat volgt zullen we drie scenario's voorstellen voor de uitbreiding van de regionale bedrijventerreinen. Belangrijk is dat de keuze tussen deze scenario's ook gevolgen heeft voor het beeld en de uitstraling van Oudenaarde als stad, omdat de bedrijventerreinen zeer aanwezig zijn in het (stads)beeld (zie schema 3).

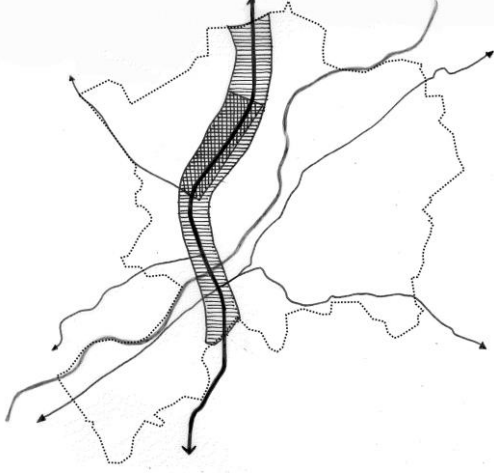
Het eerste scenario, het lineaire model, zal aan Oudenaarde een uitstraling geven van bedrijvige stad. Vanaf de N60 zal het beeld gedomineerd worden door de bedrijvigheid. Het tweede scenario, het gebundeld model, en het derde scenario, het radiaal model, zullen aan Oudenaarde zowel de uitstraling geven van bedrijvigheid als stad in de Vlaamse Ardennen. In deze scenario's wordt er immers nog ruimte gevrijwaard langs de N60 voor natuur en landbouw, waardoor het typische landschap van de Vlaamse Ardennen nog zichtbaar blijft.

Schema 3
De drie scenario's en hun invloed op de uitstraling van Oudenaarde



1.2.1. Het lineair model

Bij het lineair model gaan we uit van een langgerekte structuur voor de regionale bedrijvigheid, die volledig op de N60 geënt is.

	<p>Voordelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> + zichtlocatie voor bedrijven + goede bereikbaarheid N60 <p>Nadelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - grote spreiding = grote afstand tot het stadscentrum - inperking imago groene Vlaamse Ardennen - nood aan uitbreiding van het kleinstedelijk gebied - nood aan onteigeningen - verkeersonveilig zonder ventwegen
---	--

Kaart 15 illustreert het lineair model, vertrekkend van de bestaande structuur (bron: GRS). Kaart 16 concretiseert het lineair model verder in specifieke zoeklocaties. Zoekzones die hierbij aan bod komen, zijn:

- (3) Bruwaan-Noord B (10,3 ha);
- (4) Leiestraat (27,8 ha);
- (5) Extra zone langs de N60 (65 ha).

Dit resulteert in een vermoedelijke oppervlakte van 103,1 ha.

Bruwaan-Noord B en Leiestraat zijn twee zoekzones die eerder al werden bestudeerd in de toelichtingsnota van het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde, maar die toen niet weerhouden werden.

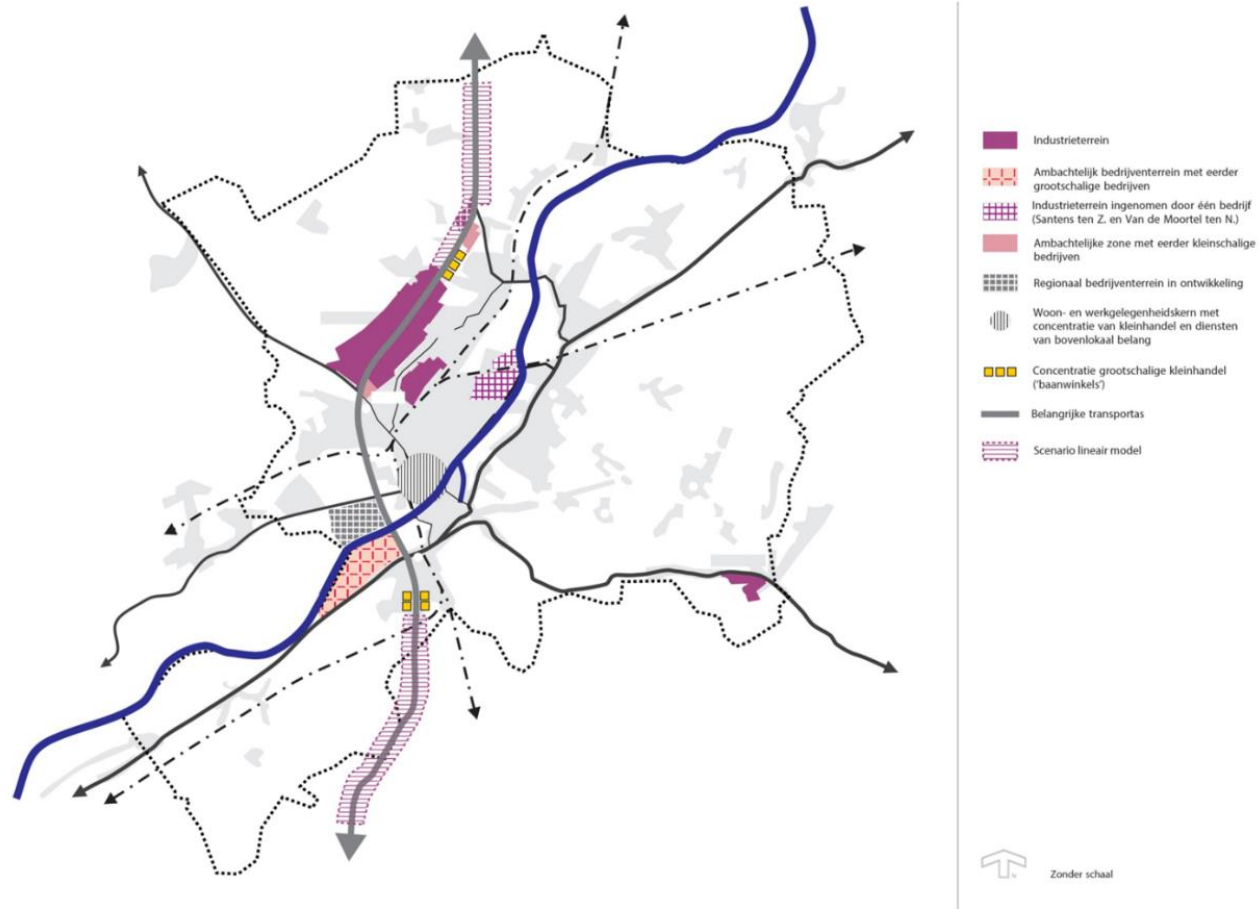
Kaart 17 toont het gebied op luchtfoto. De 11 woningen die onteigend dienen te worden zijn er op aangeduid. Door dit effectief op luchtfoto uit te tekenen, rekening houdend met bebouwing, omgevingsfactoren en een aansluiting op straten, komen we tot een oppervlakte van 103,8 ha.

Kaart 18 confronteert het lineair model met de harde en zachte grenzen:

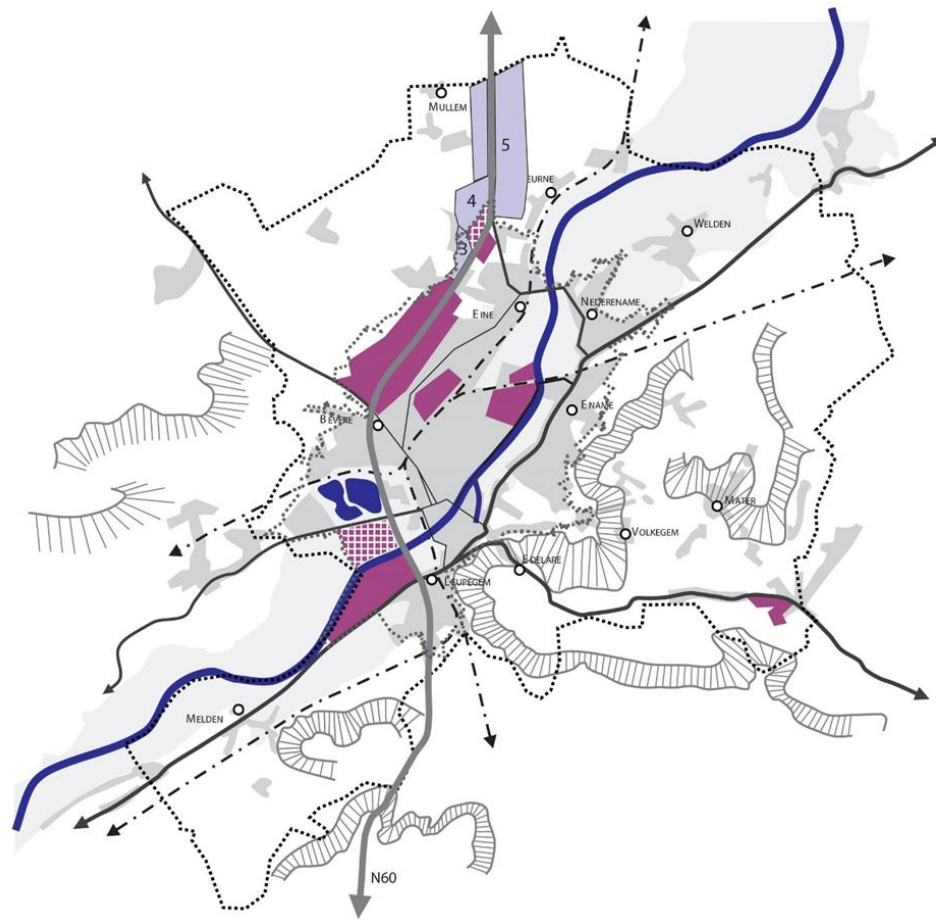
- 76,8 ha ligt in waardevol gebied rekening houdend met de harde grenzen;
- 15 ha ligt in waardevol gebied rekening houdend met de zachte grenzen;
- 10,3 ha ligt **binnen** het kleinstedelijk gebied, 93,5 ha ligt buiten het kleinstedelijk gebied.

Er is dus slechts 10,3 ha “zomaar” ter beschikking.

Kaart 15
Lineair model: geënt op bestaande structuur



Kaart 16
Lineair model: zoeklocaties



Situering zoekzones
regionaal bedrijventerrein

- Bestaande bedrijventerreinen
- Bedrijventerrein in ontwikkeling
- Zoeklocatie nieuwe bedrijventerrein
- Bestaande bebouwing
- Scheldevallei
- Steilrand

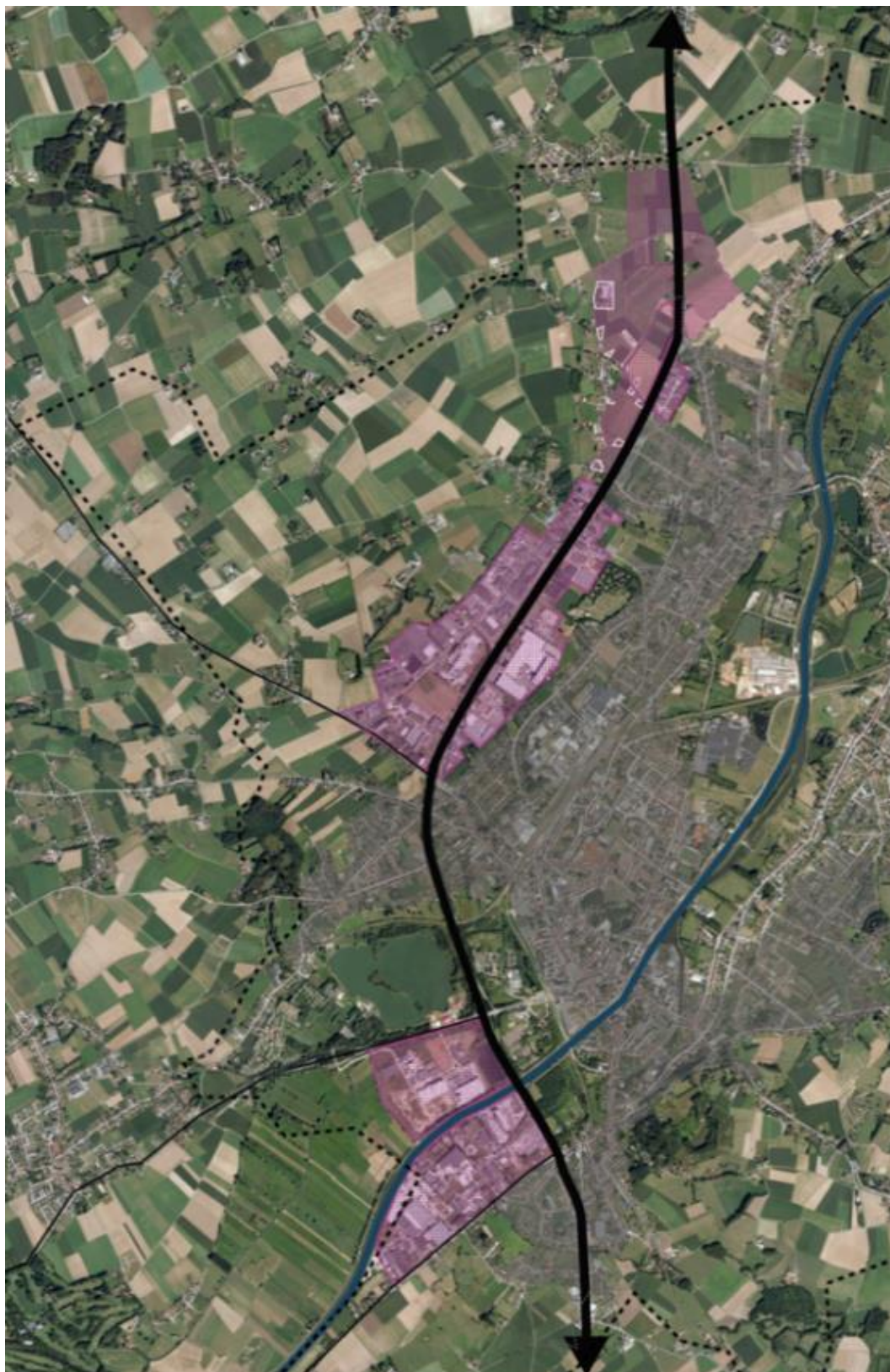
- 3. Bruwaan - Noord B (10.3 ha)
- 4. Leiestraat (27.8 ha)
- 5. Extra voorstel (65 ha)

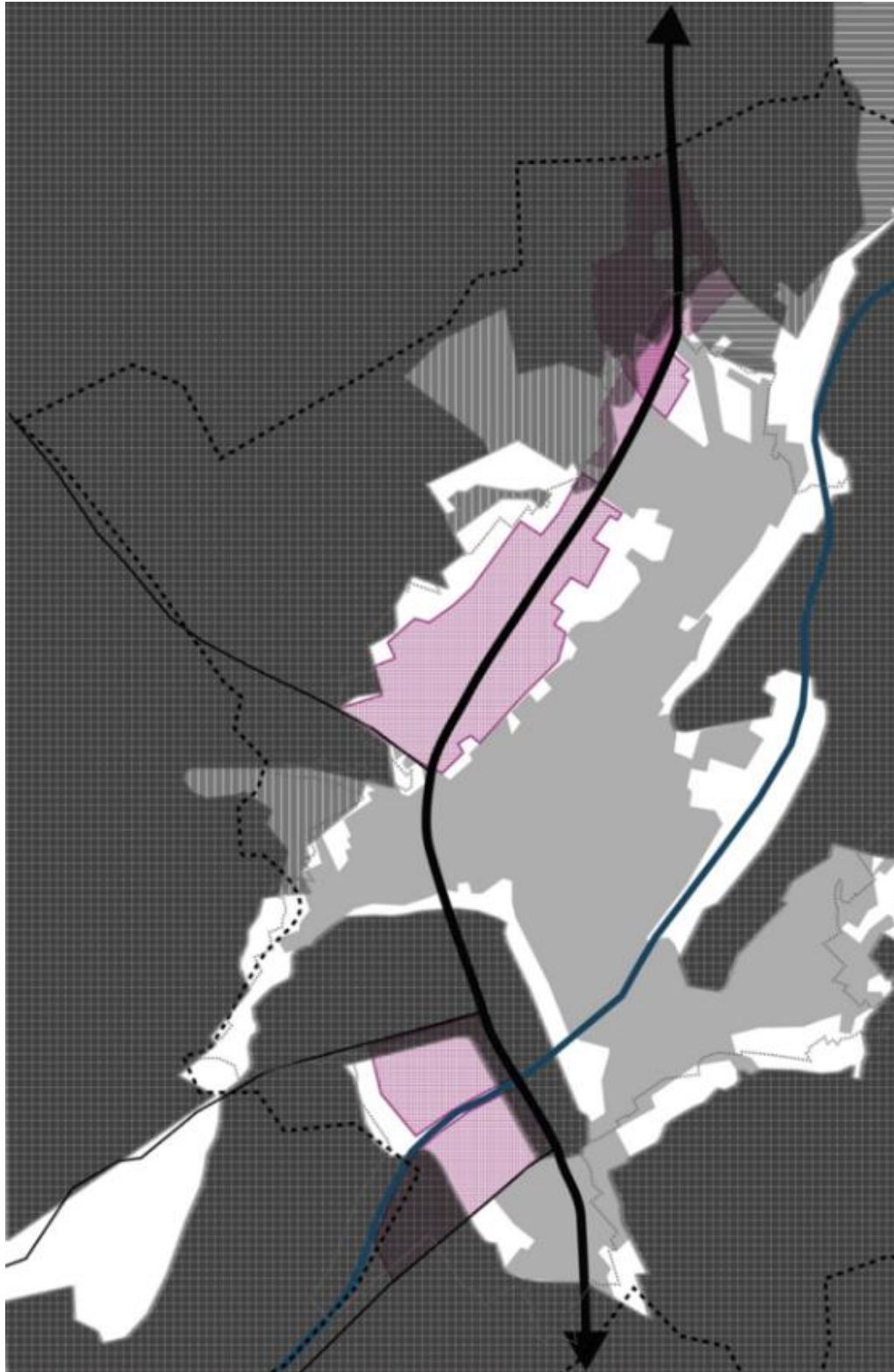


Zonder schaal

Kaarten 17 en 18

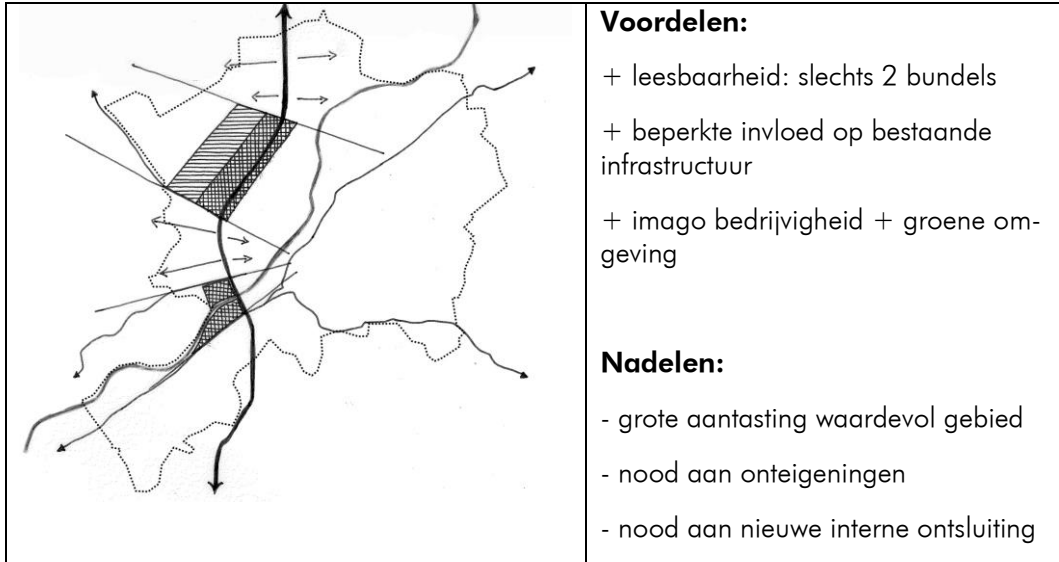
Lineair model: aangeduid op luchtfoto & confrontatie met harde en zachte grenzen





1.2.2. Het gebundeld model

Bij het gebundeld model vertrekken we van de bestaande concentratie aan regionale bedrijventerreinen rond de N60, maar in plaats van een uitbreiding langs de N60 (het lineair model), opteren we voor een uitbreiding in de "breedte". Deze uitbreiding is enkel mogelijk in westelijke richting, aangezien de bedrijventerreinen in oostelijke richting aansluiten op de woonkern.



Kaart 19 illustreert het gebundeld model, vertrekkend van de bestaande structuur (bron: GRS). Kaart 20 concretiseert het gebundeld model verder in specifieke zoeklocaties. Zoekzones die hierbij aan bod komen, zijn:

- Bruwaan-West (8,4 ha);
- Diepenbeek (9,9 ha);
- Bruwaan-Noord B (10,3 ha)
- extra zone (nr 7) (60 ha);
- extra zone (nr 8) (50 ha);
- extra zone (nr 9) (15 ha).

Dit resulteert in een vermoedelijke oppervlakte van 153,6 ha.

Bruwaan-West en Diepenbeek zijn twee zoekzones die eerder al werden bestudeerd en opgenomen in het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde, maar die werden later geschrapt door de Raad van State.

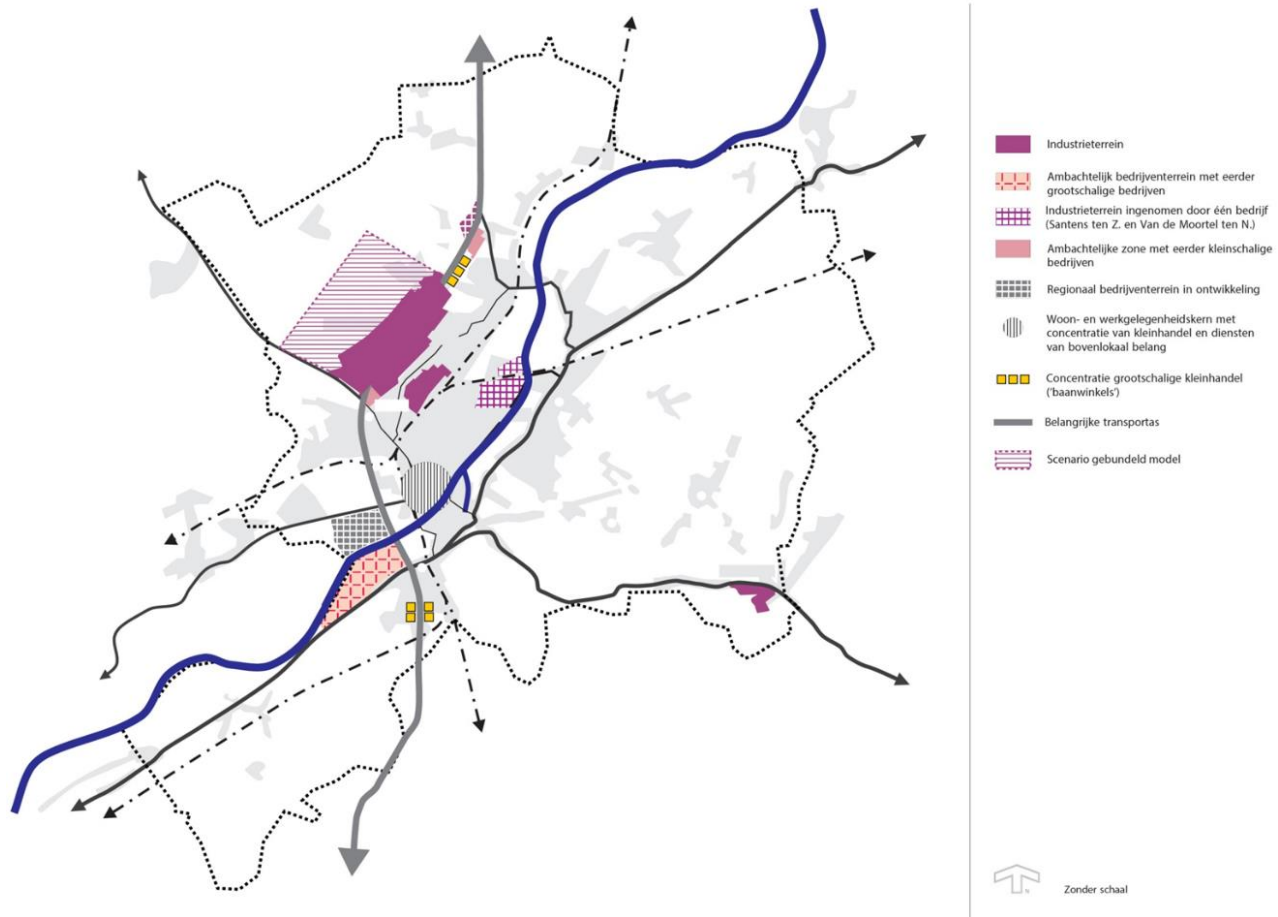
Kaart 21 toont het gebied op luchtfoto. De vier woningen die onteigend dienen te worden, zijn er op aangeduid. Een bijkomend nadeel van dit model is het insluiten van de wooncluster Doorn. Door dit effectief op luchtfoto uit te tekenen, rekening houdend met bebouwing, omgevingsfactoren en een aansluiting op straten, komen we tot een oppervlakte van 161,6 ha.

Kaart 22 confronteert het gebundeld model met de harde en zachte grenzen:

- 105,6 ha ligt in waardevol gebied rekening houdend met de harde grenzen;
- 40,8 ha ligt in waardevol gebied rekening houdend met de zachte grenzen;
- 29,6 ha ligt binnen het kleinstedelijk gebied.

Er is dus slechts 15,2 ha “zomaar” ter beschikking. In dit model werd meer ruimte voorzien dan nodig (120 ha), dus er kan 40 ha in harde grens worden weggelaten.

Kaart 19
Gebundeld model: geënt op bestaande structuur



Kaart 20
Gebundeld model: zoeklocaties



Situering zoekzones
regionaal bedrijventerrein

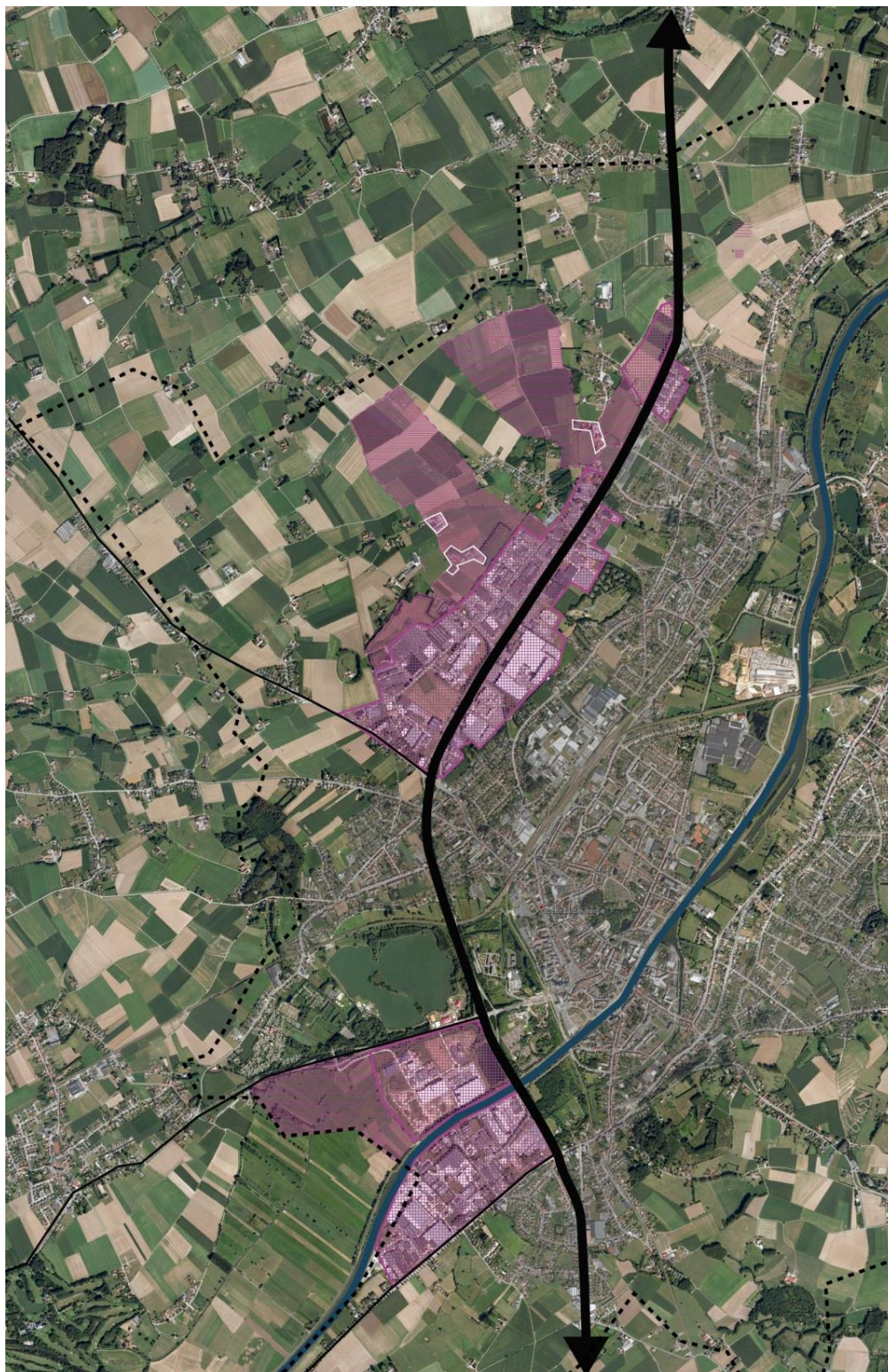
- Bestaande bedrijventerreinen
- Bedrijventerrein in ontwikkeling
- Zoeklocatie nieuwbedrijventerrein
- Bestaande bebouwing
- Scheldevallei
- Stellrand

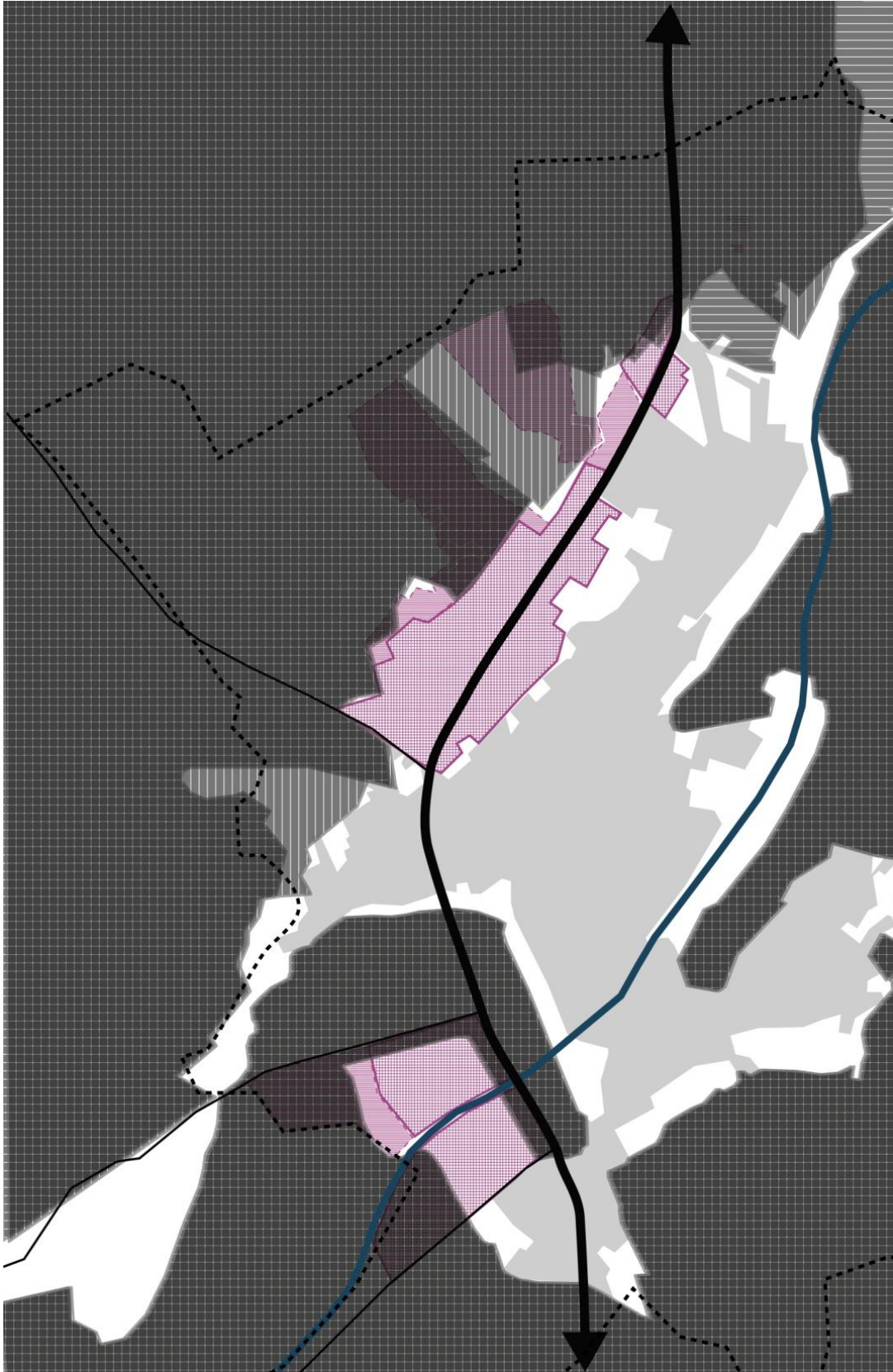
1. Bruwaan west (8.4 ha)
2. Diepenbeek (9.9 ha)
7. Extra voorstel (60 ha)
8. Extra voorstel (50 ha)
9. Extra voorstel (15 ha)

 Zonder schaal

Kaarten 21 & 22

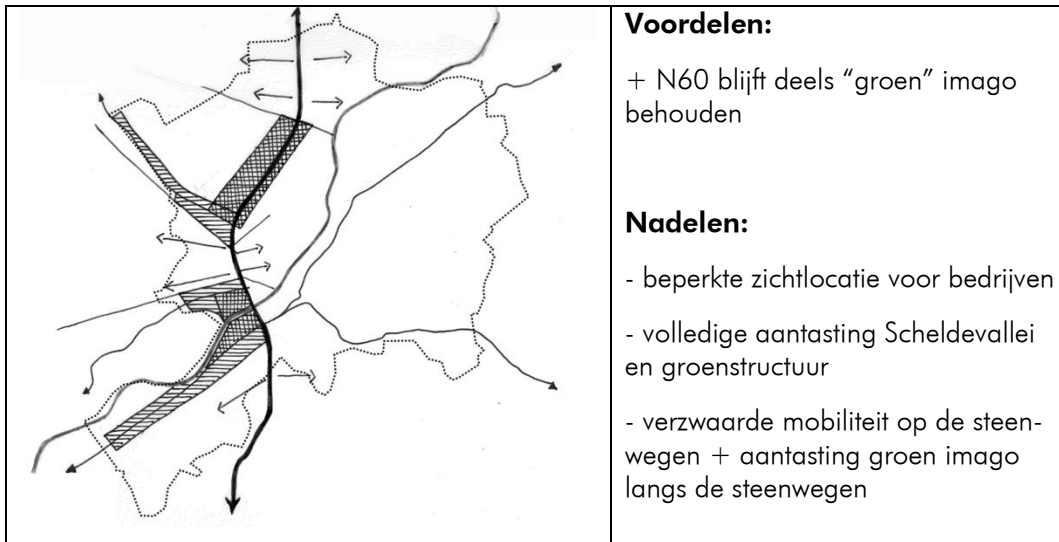
Gebundeld model: aangeduid op luchtfoto & confrontatie met harde en zachte grenzen





1.2.3. Het radiaal model

Bij het radiaal model opteren we voor een uitbreiding langs de "radialen" van de N60, oftewel de (verbinding)s wegen die uitkomen op de N60. Het gaat om de N459 in noord(west)elijke richting, de N453 en de N8 in westelijke richting.



Kaart 23 illustreert het radiaal model, vertrekkend van de bestaande structuur (bron: GRS). Kaart 24 concretiseert het radiaal model verder in specifieke zoeklocaties. Zoekzones die hierbij aan bod komen, zijn:

- extra zone (nr 9) (120 ha);
- extra zone (nr 10) (25 ha);
- extra zone (nr 11) (90 ha).

Dit resulteert in een vermoedelijke oppervlakte van 225 ha.

Kaart 25 toont het gebied op luchtfoto. Er moeten geen woningen onteigend worden. Een nadeel van dit model is de grote spreiding van de bedrijventerreinen. Door dit effectief op luchtfoto uit te tekenen, rekening houdend met bebouwing, omgevingsfactoren en een aansluiting op straten, komen we tot een oppervlakte van 194,9 ha.

Kaart 26 confronteert het radiaal model met de harde en zachte grenzen:

- 183,1 ha ligt in waardevol gebied rekening houdend met de harde grenzen;
- 0 ha ligt in waardevol gebied rekening houdend met de zachte grenzen;
- 0 ha ligt binnen het kleinstedelijk gebied.

Er is dus slechts 11,8 ha "zomaar" ter beschikking.

Kaart 23
 Radiaal model: geënt op bestaande structuur



Situering zoekzones
 regionaal bedrijventerrein

- Bestaande bedrijventerreinen
- Bedrijventerrein in ontwikkeling
- Zoeklocatie nieuwe bedrijventerrein
- Bestaande bebouwing
- Scheldevallei
- Steilrand

Zonder schaal

Kaart 24
 Radiaal model: zoeklocaties



Situering zoekzones
 regionaal bedrijventerrein

- Bestaande bedrijventerreinen
- Bedrijventerrein in ontwikkeling
- Zoeklocatie nieuwe bedrijventerrein
- Bestaande bebouwing
- Scheldevallei
- Steilrand

- 9. Extra voorstel (120 ha)
- 10. Extra voorstel (25 ha)
- 11. Extra voorstel (90 ha)

Zonder schaal

Kaarten 25 & 26

Radiaal model: aangeduid op luchtfoto & confrontatie met harde en zachte grenzen





1.2.4. Samenvatting

Onderstaand schema vat de voor- en nadelen van de drie scenario's samen.

	LINEAIR	GEBUNDELD	RADIAAL
TOTALE UITBREIDING:	103.8 HA	161.6 HA	194.9 HA
OPP BINNEN HARDE GRENS:	76.8 HA (74%)	105.6 HA (65%)	183.1 HA (94%)
OPP BINNEN ZACHTE GRENS:	15 HA (15%)	40.8 HA (25%)	0 HA (0%)
+	<ul style="list-style-type: none"> • goede zichtlocatie • goede bereikbaarheid 	<ul style="list-style-type: none"> • leesbaarheid: slechts 2 bundels • ondersteunen gecombineerd imago Oudenaarde: bedrijvigheid + stad in Vlaamse Ardennen • groot aandeel binnen zachte grens = relatief makkelijk te verwerven 	<ul style="list-style-type: none"> • N60 blijft deels groen
-	<ul style="list-style-type: none"> • grote spreiding • eenzijdig imago langs N60 • slechts kleine oppervlakte in kleinstedelijk gebied • verkeersonveilig zonder ventwegen 	<ul style="list-style-type: none"> • grotere aantasting waardevol gebied en nood aan onteigeningen • nood aan nieuwe interne ontsluiting 	<ul style="list-style-type: none"> • volledig gelegen buiten kleinstedelijk gebied • grote aantasting waardevol gebied • weinig leesbaar, beperkte zichtlocatie • verzwaarde mobiliteit & aantasting groen imago op steenwegen

1.3. Beslissing van de stuurgroep: gebundeld scenario

De verschillende scenario's werden op maandag 24 februari 2014 voorgelegd aan de stuurgroep, waarin zowel de provincie Oost-Vlaanderen als de stad Oudenaarde vertegenwoordigd waren. Er werd gekozen voor het **gebundeld scenario**.

Uit deze studie kwam een ruimtebehoefte van ongeveer 120 ha naar voren. Het is in geen enkel scenario mogelijk om deze oppervlakte aan te snijden zonder de harde grenzen van het buitengebied te overschrijden.

Op de stuurgroep werd dan ook beslist om verder te gaan met de **taakstelling** zoals deze door de provincie is vastgelegd, namelijk **61,4 ha**. Hierbij is al rekening gehouden met de realisatie van Coupure en Bruwaan-Noord (deel A). Uit de voorgaande delen blijkt dat er voldoende vraag is om deze 61,4 ha aan bijkomende regionale bedrijventerreinen te verantwoorden. Zoals reeds bleek uit het gebundeld scenario moet het mogelijk zijn om 40 ha (binnen de zachte grenzen) aan te snijden.

De gebieden die hierbij zeker al in aanmerking komen, zijn:

- Bruwaan-West (8,4 ha);
- Bruwaan-Noord B (10,3 ha);
- Diepenbeek (9,9 ha).

1.4. Tweesporenbeleid

Bij de uitvoering van de uitbreiding van de regionale bedrijventerreinen is het van belang dat er een tweesporenbeleid gevoerd wordt.

Spoor 1: NIEUW: het uitbreiden van de regionale bedrijventerreinen met 40 of 60 ha, volgens het gebundeld model. Belangrijk is om steeds een ijzeren voorraad aan te houden en de benodigde oppervlaktes gefaseerd te ontwikkelen.

Spoor 2: OPTIMALISATIE: reconversie of het activeren van leegstaande/ongebruikte percelen op de bedrijventerreinen.

Het is belangrijk dat deze twee sporen tegelijkertijd gevolgd worden om voldoende draagvlak te creëren. Het is gemakkelijker om een draagvlak te creëren voor het aansnijden van nieuwe terreinen voor het inrichten van een regionaal bedrijventerrein indien men merkt dat er tegelijkertijd werk gemaakt wordt van de leegstaande/ongebruikte percelen.

In de volgende paragraaf gaan we nog wat dieper in op deze optimalisatie.

1.5. Optimalisatie

Als startpunt van de optimalisatie nemen we de inventarisatie uit deel 1. Tabel 41 toont voor de regionale bedrijventerreinen het aantal percelen en de bijhorende (netto) oppervlakte (in m²) voor drie categorieën van ruimtegebruik, die mogelijk in aanmerking komen voor optimalisatie, namelijk:

- 1: percelen die deels in gebruik zijn en deels worden aangeboden;
- 2: percelen die niet in gebruik zijn (leegstand) en niet aangeboden worden;
- 3: percelen die braakliggend zijn en niet aangeboden worden.

(Er waren geen terreinen die volledig aangeboden werden).

Tabel 41

Ruimtegebruik op de regionale bedrijventerreinen, naar type ruimtegebruik, in aantal percelen en in m²

Regionaal bedrijventerrein	Deels in gebruik, deels aangeboden		Niet in gebruik (leegstand), niet aangeboden		Braakliggend, niet aangeboden	
	Aantal percelen	m ²	Aantal percelen	m ²	Aantal percelen	m ²
Bruwaan-Ring II	2	81.107	4	37.010	7	112.200
Meersbloem	2	12.760	1	3.961	6	39.185
Lindestraat			1	4.912	1	4.944
Galgestraat (Santens)					2	103.265
Coupure					5	50.376
Totaal	4	93.867	6	45.883	21	309.970

Indien we deze oppervlaktes optellen, komen we tot ongeveer 45 ha. We dienen op te merken dat hier het terrein van Willy Naessens (6 ha) is inbegrepen. Ondertussen is voor dit terrein een bouwvergunning uitgereikt¹.

¹ Bron: Stad Oudenaarde op de derde stuurgroepvergadering 24/2/2014.

Op basis van de bevraging van de bedrijven konden we een schatting maken van wat de bedrijven zelf als **“onbenutte ruimte”** beschouwen. Hieruit bleek echter dat er op de regionale bedrijventerreinen slechts 12,5 ha netto of **16,3 ha bruto** beschouwd wordt als onbenutte ruimte. Hiervan is slechts 2 ha netto of 2,6 ha bruto vermarktbaar. 10,5 ha netto of 13,7 ha bruto is niet-vermarktbaar grond, die eventueel wel via stimuli vermarktbaar kan gemaakt worden.

Omwille van confidentialiteitsredenen (anonieme verwerking van de resultaten) is het niet mogelijk om mee te geven welke bedrijven in de enquête aangegeven hebben te beschikken over onbenutte ruimte. Om toch een idee te krijgen van de werkzones, bekijken we de zones die in de inventarisatie aan bod kwamen iets meer in detail.

Voor het kaartmateriaal verwijzen we naar de kaarten met het ruimtegebruik in deel 1 van deze studie.

1.5.1. Percelen die deels in gebruik zijn en deels worden aangeboden

Bij de percelen op Meersbloem gaat het om het bedrijventrum Vlaamse Ardennen, waar een deel van de kantoren te huur wordt aangeboden. Een verdere optimalisatie is hier niet mogelijk.

Wat betreft de percelen op Bruwaan, gaat het om het perceel waar onder andere Zit-comfort, Korina, Koudyzer, Delmulle, Dercos Systems en Excell gevestigd zijn. En het perceel met Derycke-Cornelis, Artma, Handplast, All-service, Pedap, Techniproduct, W. Wardenier en Huurland. Hier kan eventueel bekeken worden om welke delen van de gebouwen het precies gaat en of die eventueel gegroepeerd kunnen worden.

1.5.2. Percelen die niet in gebruik zijn (leegstand) en niet worden aangeboden

Op de Bruwaan/Ring II stonden op het moment van de inventarisatie door POM Oost-Vlaanderen in 2013 de volgende panden/percelen leeg:

- het perceel gelegen achter de winkel Richa en garage Daeninck BMW: in handen van een projectontwikkelaar, helemaal bebouwd, 28.805 m²;
- het perceel op de hoek van de N60 en de Pater Ruyffelaertstraat, 3.327 m²;
- het perceel op de hoek van Bruwaan en Doorn, ex-Licon, 2.459 m²;
- het perceel gelegen aan Bruwaan, ex-De Clercq/Isotherm, 1.747 m².

Op Meersbloem was één perceel aangeduid als leegstaand. In de praktijk blijkt het hier om een woning te gaan. Op het terrein Lindestraat gaat het om een perceel aan de Arend de Keyserestraat, ex-Tsjoen (4.912 m²).

Uit gesprekken met de Stad Oudenaarde blijkt dat er drie sites zijn die speciaal aandacht verdienen. Het gaat om de sites Santens, Renolit en Montovani. De Stad Oudenaarde leverde ons de probleemstelling aan bij deze drie sites¹. We zullen deze hierna kort samenvatten en behandelen. Deze probleemstelling is niet getoetst bij de desbetreffende bedrijven en geeft dus enkel de bezorgdheid en opinie weer van de Stad Oudenaarde.

¹ Informatie aangeleverd door de Stad Oudenaarde op 4 en 6 maart 2014.

Het is uiteraard van belang om deze problematiek en leegstand nauwgezet op te volgen zodat deze percelen binnen afzienbare tijd opnieuw (volledig) in gebruik kunnen genomen worden.

De Stad Oudenaarde meldt daarnaast dat nu ook de site Vebo te koop staat¹. Het gaat om de gronden en gebouwen van een vleesverwerkend bedrijf met een totale oppervlakte van 1,6 ha op het bedrijventerrein Lindestraat. Ook hier geldt dat een goede opvolging het opnieuw in gebruik nemen van dit perceel kan bevorderen.

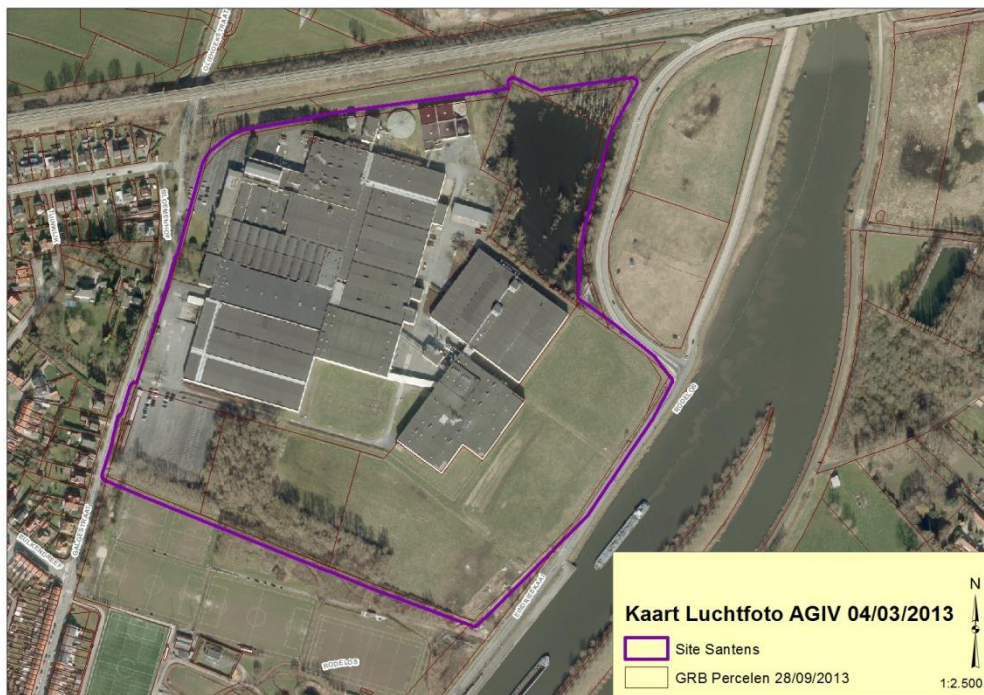
- **Site Santens**

Ligging	<p>De site wordt begrensd ten noorden door de spoorweg Kortrijk-Oudenaarde-Ronse, ten oosten door de Schelde, ten zuiden door het sportterrein van de stad Oudenaarde en ten westen door de Galgestraat (zie kaart 27).</p> <p>De ontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt voornamelijk via de Galgestraat omdat de bedrijfsgebouwen op deze weg georiënteerd zijn. Via de Galgestraat wordt verbinding gemaakt met de N60 en de E17. De achterliggende (braakliggende) percelen palen aan de Trekweg van de Schelde en bieden een verbinding aan met de N60 en E17 via het centrum van Eine. De achterliggende percelen kunnen in principe ook ontsloten worden via de Lotharingenbrug. Deze ontsluiting biedt een verbinding met de N60 en E17 aan via de N46.</p>
Planningscontext	Op het gewestplan is deze site ingekleurd als zone voor milieubelastende industrieën. Deze zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.
Bestaande activiteit	Hier was tot voor kort het bedrijf Santens gevestigd, een multinational bedrijf in badstoffen. Er is nu nog slechts een beperkte activiteit in de textielsector aanwezig.
Probleemstelling	<p>Het bedrijf: het bedrijf Santens is failliet en overgenomen door Descamp (fabricage en groothandel van huislinnen, Frans bedrijf). De Stad Oudenaarde heeft contact met projectontwikkelaars die echter enkel tot doel hebben de gronden te verzilveren voor woningbouw. Er is nog slechts één klein centraal gedeelte actief van de bestaande bedrijfsruimte wat de verkaveling ervan (in bedrijfspercelen) niet vergemakkelijkt.</p> <p>Ontsluiting: de ontsluiting van het bedrijf kan enkel gebeuren via woonstraten ten noorden van de stad (site Sint Jozef) wanneer gebruik wordt gemaakt van de Galgestraat. Het vrachtverkeer van het vroegere bedrijf Santens ontsloot zich via Galgestraat, Bulkendreef, Broekstraat, Lindestraat richting N60.</p> <p>Via de Trekweg komt men terecht in het centrum van Eine. De steenbakkerij Van De Moortel maakt momenteel gebruik van de Trekweg om via het centrum van Eine aan te sluiten op de N60. Daarnaast gebruikt het voornoemd bedrijf vooral het transport over de Schelde.</p>

¹ Dit was nog niet het geval bij de inventarisatie.

	Wordt er een ontsluiting voorzien via de Lotharingenbrug dan dient het vrachtverkeer doorheen het centrum van Leupegem te rijden.
Troeven/ mogelijkheden	<p>Idealerwijs richten de toekomstige nieuwe activiteiten zich voornamelijk op het transport over water (De Schelde).</p> <p>Het college van de Stad Oudenaarde heeft - in het kader van het masterplan stationsomgeving - beslist om de Lotharingenbrug door te trekken naar het ander lokaal bedrijventerrein Lindestraat. Door deze nieuwe verbinding wordt de nieuwe voorziene NMBS-parking vlotter en beter bereikbaar en voorkomt toenemend (pendel)verkeer in de binnenstad. Dit is ook een troef om het vrachtverkeer van en naar de site Santens buiten de voornoemde woonstraten te leiden naar de N60-E17 en aldus eveneens vlotter en veiliger deze verkeersaders kan bereiken.</p>

Kaart 27
Luchtfoto site Santens (bron: Stad Oudenaarde)



▪ **Site Renolit/Solvay**

Ligging	Het hoekperceel is gelegen op de milieubelastende industriezone De Bruwaan en omsloten door wegenis De Bruwaan, Doorn en N60 (kaart 28).
Plannings- context	Op het gewestplan is deze site ingekleurd als zone voor milieubelastende industrieën.
Bestaande activiteit	Activiteit Renolit: afdichtingssysteem voor daken en zwembaden, technische folie voor de grafische sector Activiteit Solvay: chemie en kunststoffen, polymeren
Probleemstelling	Het bedrijf Renolit heeft een uitdovend karakter. Solvay beschikt nog over een kleine ruimte waar nog een beperkte activiteit aanwezig is. De grootste bedreiging voor het voortzetten van een industriële activiteit is zijn ligging aan de N60. Langs deze N60 komen steeds vaker zonevreemde vitrine-activiteiten voor. In de onmiddellijke omgeving is het seveso-bedrijf EOC Belgium gevestigd (De Bruwaan) waar afstandsregels bepalend zijn voor het voortbestaan van het bedrijf. Het bedrijf heeft reeds zijn ongerustheid hieromtrent geuit om reden van de steeds toenemende zonevreemde activiteiten (Home Market, garage Citroën, garage Peugeot, ...) binnen de milieubelastende industriezone De Bruwaan-N60.
Troeven/ mogelijkheden	Zeer strategische locatie langs de N60, goede zichtlocatie. De invulling ervan moet dus weloverwogen gebeuren.

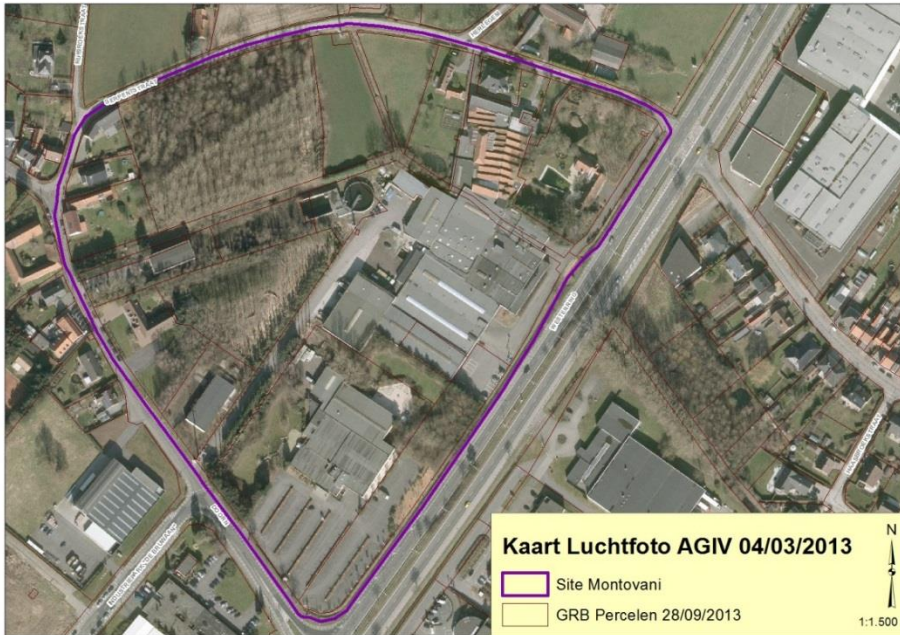
Kaart 28
Luchtfoto site Renolit (bron: Stad Oudenaarde)



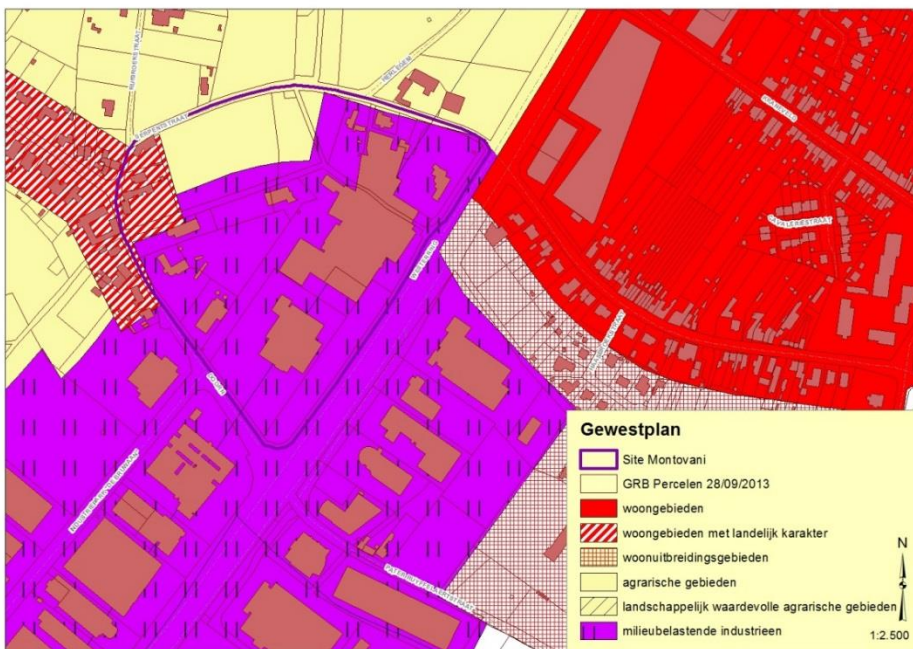
▪ **Site Montovani**

Ligging	De site is omringd door N60, Doorn, Serpentstraat (kaart 29).
Plannings- context	Op het gewestplan kent deze site drie zones (kaart 30): - milieubelastende industrie - agrarisch gebied - woongebied met landelijk karakter
Bestaande activiteit	De braakliggende terreinen hebben vandaag als functie bos en land. Op de milieubelastende industriezone is een school gevestigd, een waterzuiveringsinstallatie, een feestzaal en een paar kleine bedrijfjes. Een deel van het vroegere bedrijf BELTINKA (kadastraal nr. 291N) staat te huur.
Probleemstelling	De site heeft volgens het gewestplan verschillende bestemmingen: milieubelastende industriezone, woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied. Het deel waarvan sprake (kadastraal gekend onder nrs 282F, 285F & G en 458A) is gelegen binnen de bestemming van het agrarisch gebied. Dit gebied ligt niet alleen omsloten door de andere bestemmingen zoals voornoemd (woongebied met landelijk karakter en milieubelastende industrie) maar werd recent aan de overzijde van Serpentstraat geconfronteerd met het nieuw regionaal bedrijventerrein De Bruwaan-Noord (nog te ontwikkelen) waardoor het gebied volledig geïsoleerd komt te liggen en aan zijn huidige bestemming (landbouw) volledig voorbij gaat. Het zou dan ook logisch zijn dat het regionaal bedrijventerrein dit gedeelte mee opneemt om zo de twee industriegebieden onderling met elkaar te verbinden.
Moeilijkheden	Het grootste probleem voor het omzetten van dit stukje agrarisch gebied naar industriezone, is dat het gelegen is buiten de afbakening van het kleinstedelijk gebied Oudenaarde (kaart 31).

Kaart 29
Luchtfoto site Montovani (bron: Stad Oudenaarde)



Kaart 30
Gewestplan site Montovani (bron: Stad Oudenaarde)



Kaart 31

Afbakening kleinstedelijk gebied Oudenaarde (bron: Stad Oudenaarde)



1.5.3. Percelen die braak liggen en niet aangeboden worden

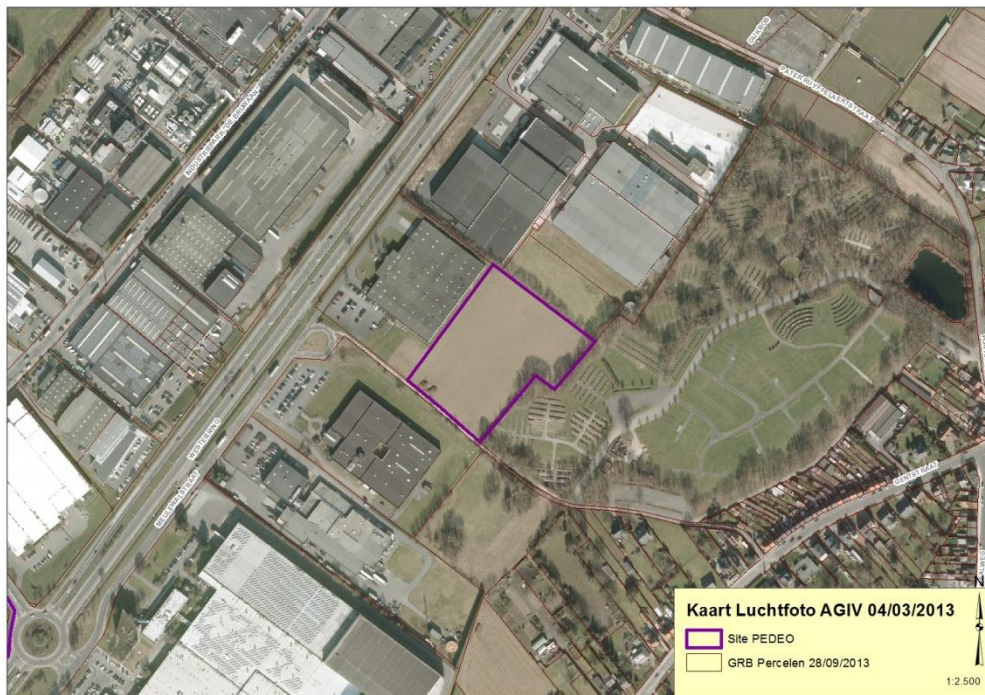
Braakliggende percelen die niet aangeboden worden, zijn in vele gevallen uitbreidingsreserves van het naastliggende bedrijf. Aangezien die reserves zich vaak achter het bestaande bedrijf bevinden, is de ontsluiting vaak een probleem indien men het perceel aan een ander bedrijf zou willen verkopen. Voor een aantal percelen is een ontsluiting eventueel wel mogelijk mits bijkomende inspanningen van de overheid.

We verwijzen opnieuw naar de kaarten in deel 1 voor de exacte locatie van de percelen.

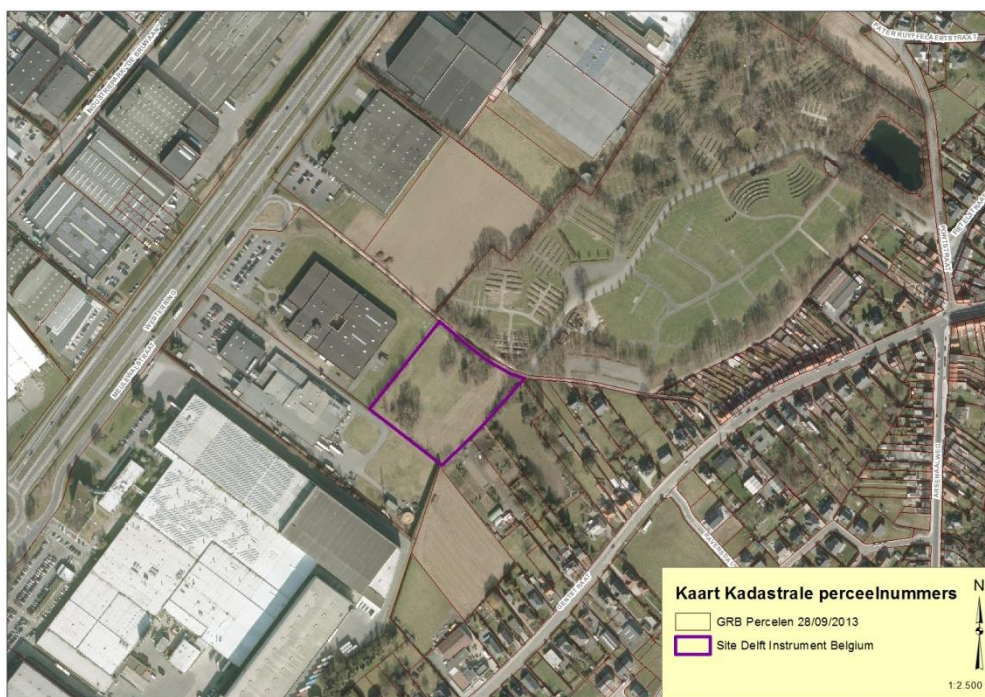
Ter illustratie werd voor enkele braakliggende percelen van het bedrijventerrein Ring II (zuidelijke kant van de N60), die achteraan grenzen aan het kerkhof, een schets gemaakt hoe deze ontsluiting zou kunnen gebeuren.

Het betreft het braakliggende perceel Meule Wal-Pedeo, reservegebied van het bedrijf Pedeo (metaalnijverheid) (kaart 32) en het braakliggende perceel Meule Wal-Delft Instrument Belgium, eveneens reservegebied (kaart 33).

Kaart 32
Luchtfoto site Meule Wal-Pedeo (bron: Stad Oudenaarde)



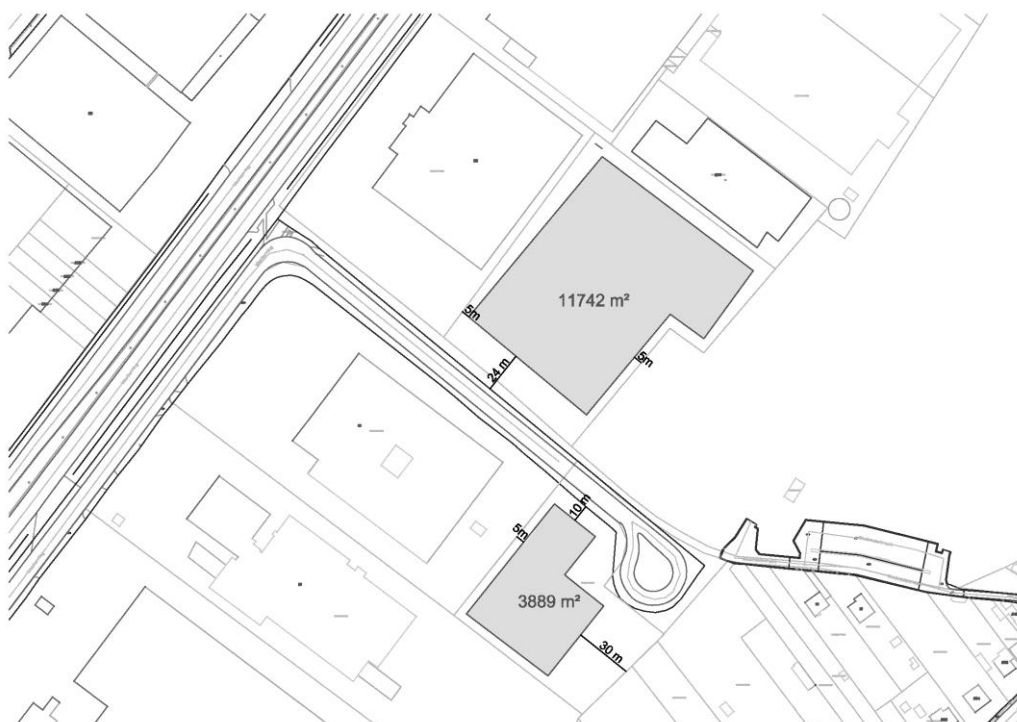
Kaart 33
Luchtfoto site Meule Wal-Delft Instrument Belgium (bron: Stad Oudenaarde)



Kaart 34 toont het resultaat van de ontsluitingsoefening voor deze twee percelen.

Deze oefening is evenwel puur theoretisch gebeurd. Zo zijn de eigenaars van de desbetreffende percelen niet gecontacteerd en zijn er dus ook geen verkennende gesprekken geweest over deze mogelijkheid tot aanbieden van deze percelen. De oefening toont verder ook aan dat voor de nodige ontsluiting ook een deel van de voorliggende percelen moet worden onteigend. In deze oefening kan de weg niet gepaard voorzien worden omwille van de onmogelijkheid een deel van het kerkhof te onteigenen. Op die manier moet van het perceel A 2.916 m² en van perceel B 3.048 m² onteigend worden. Uiteindelijk zijn twee bestaande, maar braakliggende bedrijventerreinen ontsloten waardoor deze in gebruik kunnen worden genomen. Dit levert een netto bedrijfsoppervlakte op van 15.631 m².

Kaart 34
Theoretische ontsluiting van braakliggende terreinen op Ring II



1.5.4. Bewaken van de invulling

Onder optimalisatie hoort ook het **bewaken van de invulling van de bedrijventerreinen**. Activiteiten die er niet thuishoren (zoals detailhandel), moeten geherlokaliseerd worden indien de mogelijkheid zich voordoet, zodat opnieuw ruimte vrijkomt voor de “echte” industrie. Het is nodig dat hierrond een streng beleid wordt gevoerd. Om deze bedrijven aan te moedigen om te herlokalisieren, kan er enerzijds een alternatief geboden worden (bijvoorbeeld op het retailpark N60) en kan anderzijds de huidige locatie minder aantrekkelijk worden gemaakt. Dit kan bijvoorbeeld door het verplichten van een groenbuffer waardoor de locatie niet langer een zichtlocatie zal zijn. Op het aanbieden van een alternatief gaan we dieper in bij het onderdeel rond de grootschalige detailhandel.

2. Grootschalige detailhandel

2.1. Uitgangspunt

Uit de confrontatie van vraag en aanbod in deel 3 blijkt er voor de komende tien jaar geen behoefte te zijn aan bijkomende vierkante meters detailhandelsruimte. De netto-marktruimte is nihil. Er is wel een vervangingsvraag, dit is de vraag die ontstaat door verplaatsing van bepaalde handelszaken. Dit gaat zowel over een herlokalisatie van grootschalige en middelgrote detailhandel gelegen op bedrijventerreinen als over herlokalisatie van grootschalige detailhandel die nu geen deel uitmaakt van een winkelgebied (verspreide bewinkeling) gecorrigeerd voor voedingszaken (omdat deze lokaal verzorgend zijn).

Het uitgangspunt is dat er geen bijkomende vierkante meters detailhandelsruimte voor (grootschalige) detailhandel worden gecreëerd. Als er op het retailpark ruimte bijkomt, dan kan dit enkel indien het gaat om een herlokalisatie van bestaande grootschalige detailhandel, waarbij de vrijgekomen ruimte een andere functie krijgt (bijvoorbeeld terug regionale bedrijvigheid op de bedrijventerreinen of woonfunctie in woongebieden).

2.2. Visie detailhandel

In deel 3 werd reeds een visie over de toekomst van de grootschalige detailhandel in Oudenaarde ontwikkeld. Op vlak van ruimte zijn vooral de volgende principes van belang:

- detailhandel wordt bij voorkeur in het centrumwinkelgebied ingeplant:
 - pandenbeleid voeren om de soms te kleine handelsruimtes te groeperen tot grotere ruimtes, zodat ook de middelgrote detailhandelszaken in het centrum terecht kunnen;
- indien het niet in het centrumwinkelgebied kan, wordt de grootschalige detailhandel gegroepeerd rond het retailpark N60:
 - strenge bewaking van wat gezien wordt als "grootschalige detailhandel": bij voorkeur enkel voor specialtygoederen (volumineuze goederen, grootschalige zaken) om de handel in de binnenstad niet te ondermijnen;

Omdat er niet onmiddellijk extra bijkomende grootschalige detailhandelsruimte nodig is in Oudenaarde, kan het afwegingskader voor grootschalige detailhandel (omzendbrief Muyters, RO2011/01) niet toegepast worden.

2.3. Locatie voor grootschalige detailhandel

Zoals vermeld in de vorige paragrafen is er niet onmiddellijk extra ruimte nodig voor bijkomende grootschalige detailhandel, maar eventueel wel voor de vervangingsvraag. In deel 3 werd die vervangingsvraag op ongeveer 3.500 m² netto-oppervlakte geschat.

We gaan uit van de bovenstaande principes dat middelgrote detailhandelszaken bij voorkeur in het centrum moeten terechtkomen en dat de grootschalige detailhandel zo veel mogelijk gegroepeerd wordt rond het bestaande retailpark N60 (zie bestaande situatie).

Daarom stellen we de volgende strategie voor:

- in het retailpark N60 bevinden zich momenteel een aantal kleinere units;
- we adviseren om voor die winkels ruimte te voorzien in het kernwinkelgebied, door samenvoegen van panden of in het kader van nieuwe binnenstedelijke ontwikkelingen/projecten, ...
- als die kleinere detailhandelszaken naar het centrum verhuizen, komt er op het retailpark ruimte vrij om de kleinere units te groeperen tot grotere units (zie scenario 1);
- in deze grotere units kan dan een deel van de te herlokaliseren detailhandel van de bedrijventerreinen terecht.

Deze strategie is uiteraard een strategie op (middel)lange termijn, die stap voor stap zal moeten uitgevoerd worden.

Bijkomend kan er onderzocht worden of er een uitbreiding mogelijk is van het retailpark in zuidelijke richting, zodat de huidige L-vorm een U-vorm wordt (zie scenario 2). Volgens het scenario 2a zou de ontwikkeling van perceel 3 een totale netto-oppervlakte van 4.194 m² opleveren, verdeeld over 4 units. In dit scenario wordt gebouw 4 omgevormd naar parking (1.550 m²). Het resultaat van scenario 2a is dus een bijkomende oppervlakte van 2.644 m².

In scenario 2b wordt gebouw 4 niet omgevormd naar parking, maar geoptimaliseerd. Er ontstaan 2 units van gezamenlijk 2.865 m². Samen met de realisatie van de uitbreiding op perceel 3 komt dit op 7.059 m² toegevoegde winkeloppervlakte.

In scenario 2c gaan we ervan uit dat gebouw 4 gebruik kan maken van de bestaande circulatie van gebouw 1, zodat in gebouw 4 ook winkels kunnen voorzien worden op de tweede verdieping. Indien we deze 5.730 m² bij de uitbreiding op perceel 3 voegen, komen we tot 9.924 m² toegevoegde winkeloppervlakte.

Deze scenario's zijn uiteraard scenario's op (middel)lange termijn en moeten verder uitgewerkt worden in samenspraak met de betrokken handelszaken.

Zoals eerder aangehaald impliceert het creëren van extra ruimte op het retailpark voor grootschalige detailhandel, dat er ergens anders ruimte verdwijnt. Netto mag er namelijk geen ruimte bijkomen. Het gaat puur om het herlokaliseren van detailhandel, zodat er ruimte vrijkomt op de bedrijventerreinen voor de "echte" bedrijvigheid.

Het uitbreiden van het retailpark N60 is immers inherent verbonden aan de zoektocht naar ruimte voor regionale bedrijvigheid, gezien de grote vraag en de beperkte mogelijkheden voor de ruimtelijke inplanning hiervan.

Het is cruciaal dat behalve de invulling van de bedrijventerreinen ook de invulling van het retailpark streng gereguleerd en bewaakt wordt. Dit retailpark moet immers complementair blijven met het centrumwinkelgebied en mag hier geen concurrentie voor vormen. Het is dus enkel bedoeld voor grootschalige detailhandel die niet in het centrum thuishoort (volumineuze goederen, ...).

Bestaande situatie



BESTAANDE SITUATIE

RETAILPARK N60 (zwart)
 Gebouw 1: 5205 m² + 3182 m² = 8387 m²
 Niveau 0: Krèfèl: 1620 m²
 ZEB: 650 m²
 Torfs: 630 m²
 JBC: 1100 m²
 Paprika+Casals: 650 m²
 Pronk: 505 m²

Niveau +1: Origen: 580 m²
 Prémaman: 672 m²
 GO sport: 904 m²
 Action: 1026 m²

Gebouw 2: 2960 m²
 Horia: 1600 m²
 L&L: 440 m²
 AVA: 920 m²

Parkeren: parking A: 7783 m²

MOGELIJK TE ONTWIKKELEN
 PERCEEL (rood)
 Perceel 3: 4340 m²

RETAILPARK TEN ZUIDEN (groen)
 Gebouw 4: 1550 m²
 (Sleepworld + Heytens)

Parkeren: parking B: 817 m²

RETAILPARK TEN NOORDEN (blauw)
 Gebouw 5: 2611 m²
 (Fun + AS adventure)

Gebouw 6: 1605 m²
 (Vandenborre)

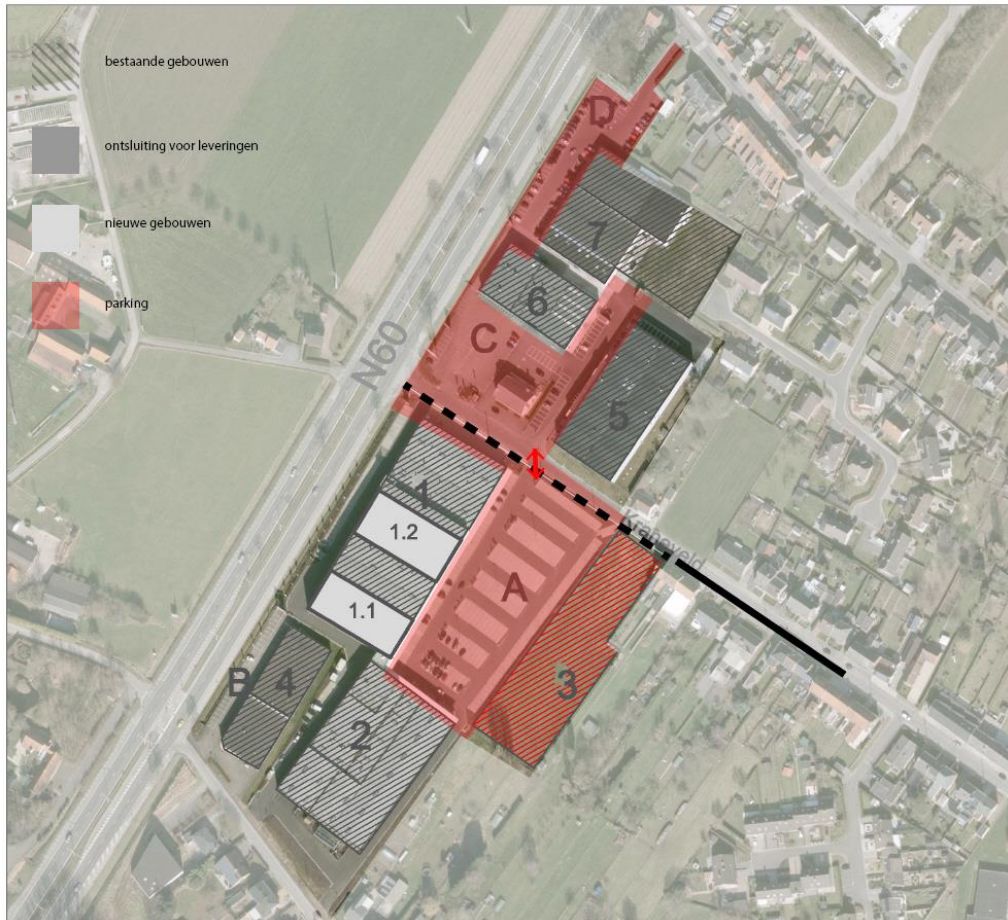
Gebouw 7: 4690 m²
 (Carglass + Shoe Discount + Aldi + Ixina)

Parkeren: parking C: 6153 m²
 parking D: 2384 m²

Samenvattend:
 Op vandaag zien we 3 verschillende zones met elk hun eigen parking en totem. De straat Kraneveld scheidt de 2 grootste retailparken van elkaar en er is geen ruimtelijke relatie tussen de 2 zuidelijke parken.

schied
 Ruimtelijk economische studie Oudenaarde

Scenario 1



SCENARIO 1

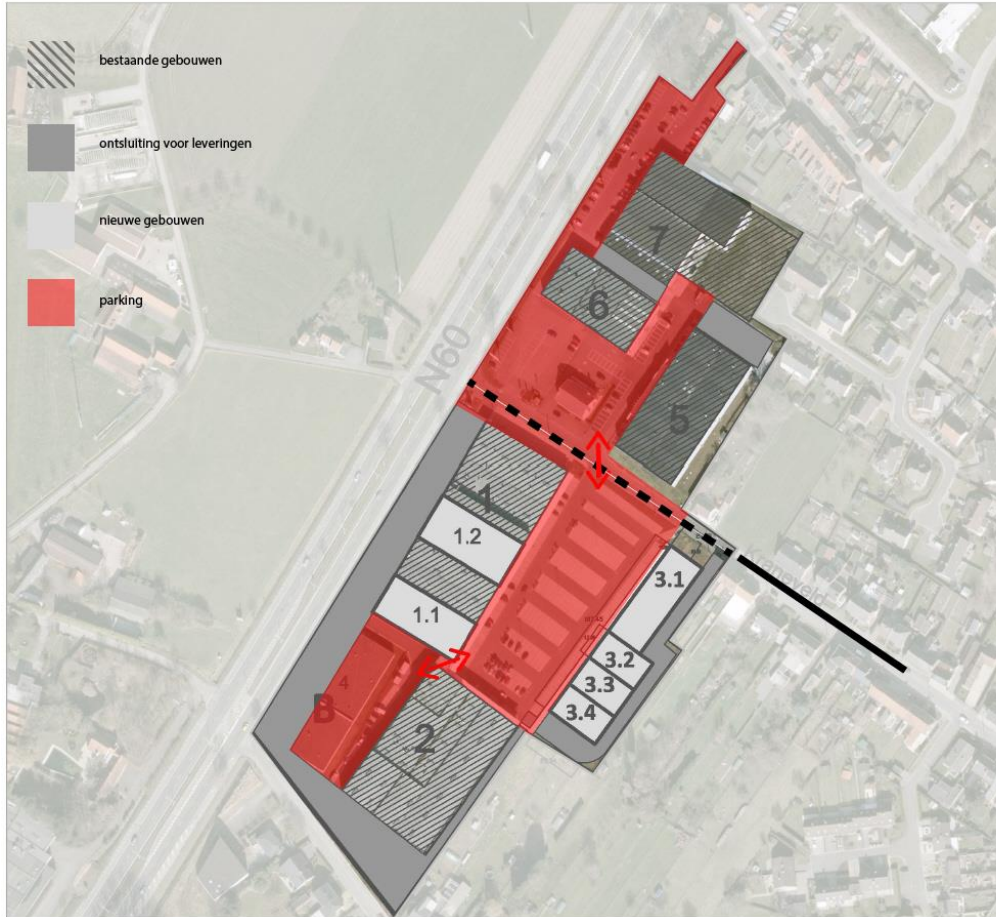
Optimalisatie van het retailpark

Gebouw 1 wordt geoptimaliseerd:
De kleine winkelpanden van gebouw 1 worden geclusterd.

1.1: Pronti + Casis
 $505 \text{ m}^2 + 450 \text{ m}^2 = 955 \text{ m}^2$
1.2: Torfs + ZEB
 $630 \text{ m}^2 + 650 \text{ m}^2 = 1280 \text{ m}^2$

Samenvattend:
Er worden in plaats van 10 winkels slechts 8 winkelpanden ondergebracht in gebouw 1. Door de grotere winkeloppervlakte kunnen andere functies (anders dan kleinschalige retail) aangetrokken worden. De kleinere retail kan geherlocaliseerd worden in het centrum van de stad en zo kernversterkend werken.

Scenario 2a



SCENARIO 2 a

Optimalisatie van retailparken
Om een efficiënt en aangenaam winkelgebeuren te creëren is een gezamenlijke visie voor het gehele retail gebeuren aangewezen. De verschillende parkings worden aan elkaar gekoppeld zodat ze als één geheel functioneren (rood) .

Het braakliggend perceel ontwikkeld om een geclusterd winkelgebeuren te genereren met gebouw 1 en 2.

Er wordt extra parkeergelegenheid gecreëerd op de locatie van gebouw 4.

Perceel 3 wordt ontwikkeld:

Er worden 4 nieuwe winkelpanden voorzien waarvan 3 winkelpanden (3.2, 3.3 en 3.4) bestaan uit 2 verdiepingen met inpandige circulatie.

3.1: 1134 m²
3.2: 510 m² x2 = 1020 m²
3.3: 510 m² x2 = 1020 m²
3.4: 510 m² x2 = 1020 m²

totale netto-oppervlakte = 4194 m²

Achteraan het nieuwe gebouw wordt een ontsluiting aangelegd voor leveringen.

Extra parkeerplaatsen genereren:
Gebouw 4 (Heytens en Sloopworld) wordt parkeergelegenheid.

B: 4070 m²

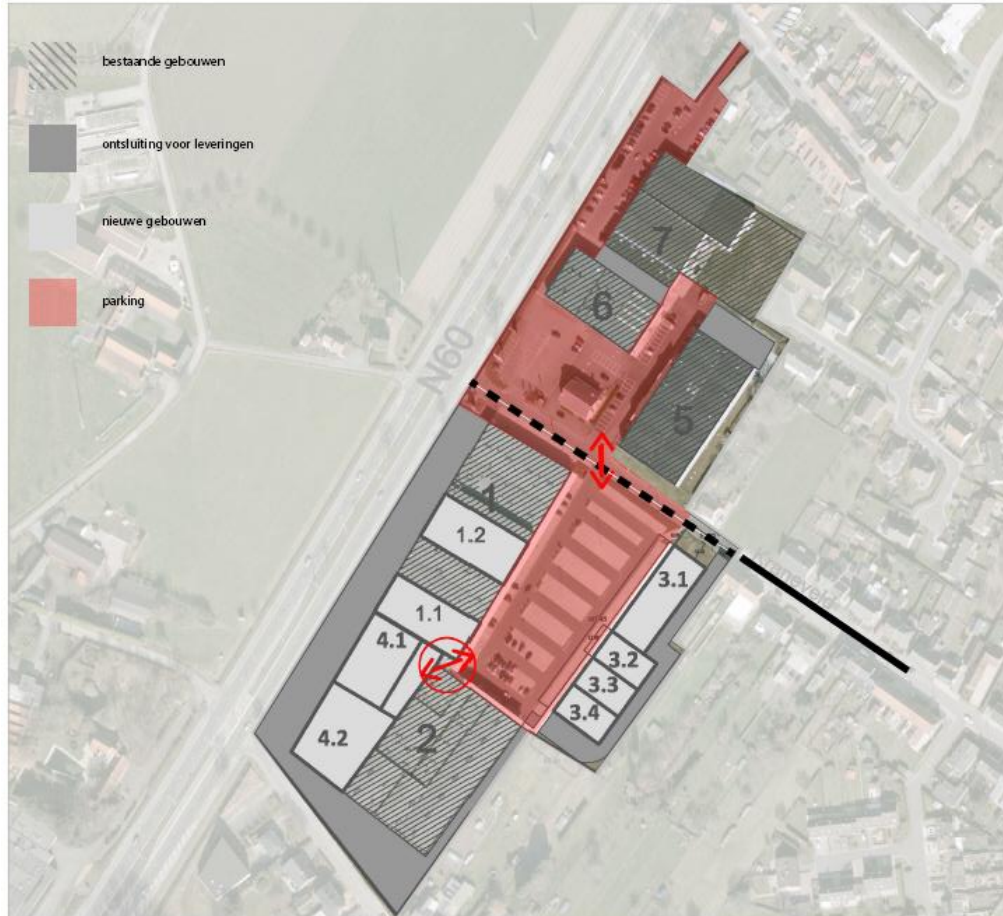
Samenvattend:

Er worden 4 nieuwe winkels voorzien in het nieuw aangesneden perceel (3) . 2 winkels (gebouw 4) worden vervangen door parkeerplaatsen.

Toegevoegde winkeloppervlakte:
4194 m² - 1550 m² = 2644 m²
Toegevoegde parkeergelegenheid:
4070 m²

project
Ruimtelijk economische studie Oudenaarde

Scenario 2b en 2c



SCENARIO 2 b

Gebouw 4 wordt geoptimaliseerd:
 Gebouw 4 (Heytens en Sleepworld) wordt geclusterd en verbonden met gebouw 1 en 2.


4.1: 1218 m²
 4.2: 1647 m²

Totale netto-oppervlakte = 2865 m²

Samenvattend:
 Er worden 4 nieuwe winkels voorzien in het nieuw aangesneden perceel (3) en 2 winkels op de locatie van gebouw 4.

Toegevoegde winkeloppervlakte:
 4194 m² + 2865 m² = 7059 m²

SCENARIO 2 c

Indien gebruik wordt gemaakt van de bestaande circulatie van gebouw 1  kan gebouw 4 ook winkels voorzien op de tweede verdieping.

Totale netto-oppervlakte = 5730 m²

Samenvattend:
 Er worden 4 nieuwe winkels voorzien in het nieuw aangesneden perceel (3) en 4 winkels op de locatie van gebouw 4.

Toegevoegde winkeloppervlakte:
 4194 m² + 5730 m² = 9924 m²

BIJLAGEN

BIJLAGE 1
RUIMTEGEBRUIK OP DE BEDRIJVENTERREINEN IN
DE VLAAMSE GEMEENTEN (AGENTSCHAP ON-
DERNEMEN)

Tabel																																					
Ruimtegebruik op de bedrijventerreinen in de Vlaamse gemeenten en provincies, naar categorie (in ha)																																					
NISCode	Gemeente	Infrastructuur	Bebouwd						Onbebouwd											Totaal	Ranking obv totale oppervlakte	Ranking obv oppervlakte bebouwd (bezet met een economische functie)															
			Bezet		Leegstand	In (her)ontwikkeling	Actief aanbod	Gronden in gebruik door bedrijf	Reservegrond bedrijf	Reservegrond projectontwikkelaar	In ontwikkeling	Tijdelijk niet realiseerbaar				Door afwijkend gebruik	Onbekende redenen																				
			Economische functie	Afwijkende functie								Door beperkingen		Niet realiseerbaar																							
71016	Genk	370	948	49	17	0	177	29	81	0	0	0	34	0	22	6	35	6	1774	1	1																
72020	Lommel	144	686	10	10	0	302	95	14	10	0	20	0	3	1	2	43	1341	2	2																	
44021	Gent	171	539	120	65	75	3	11	46	8	5	23	19	0	11	18	7	1122	3	4																	
11002	Antwerpen	137	627	33	51	0	3	17	28	0	0	0	0	46	1	5	29	976	4	3																	
36015	Roeselare	79	488	68	19	0	67	19	6	23	57	12	0	2	0	19	32	890	5	5																	
31005	Brugge	119	469	86	20	0	3	24	17	17	42	5	0	0	5	3	10	820	6	6																	
34022	Kortrijk	86	364	46	28	4	19	16	40	26	0	11	8	6	17	21	17	710	7	10																	
46021	Sint-Niklaas	84	367	27	25	0	3	35	8	0	7	51	0	1	0	19	7	634	8	9																	
35013	Oostende	100	285	44	27	0	34	14	54	7	1	4	0	0	0	25	16	612	9	19																	
34040	Waregem	52	433	33	17	0	3	12	32	0	0	2	0	1	0	7	18	608	10	7																	
13008	Geel	57	381	52	9	0	4	4	7	0	0	6	0	3	4	45	30	603	11	8																	
71004	Beringen	67	285	12	6	0	63	34	24	0	0	48	0	1	1	16	7	565	12	17																	
71057	Tessenderlo	70	285	9	19	0	42	8	46	0	2	36	4	22	6	1	10	559	13	18																	
71022	Hasselt	104	304	23	13	0	1	8	26	0	0	0	0	8	0	2	55	545	14	13																	
33011	Ieper	51	350	20	4	0	20	14	17	0	6	4	1	0	0	28	21	535	15	11																	
12025	Mechelen	74	326	39	23	0	2	1	8	2	9	4	1	1	1	26	8	525	16	12																	
41002	Aalst	49	248	30	49	0	9	8	7	0	90	10	0	3	0	6	14	524	17	27																	
12040	Willebroek	50	295	13	9	0	16	5	18	0	12	40	19	0	2	12	19	510	18	16																	
24062	Leuven	105	261	20	9	0	11	5	23	1	0	5	0	12	13	4	0	471	19	24																	
13011	Herentals	55	280	31	17	0	12	6	8	1	2	1	0	5	2	16	29	465	20	22																	
13040	Turnhout	33	299	21	18	0	4	1	7	0	55	0	0	0	15	1	3	457	21	15																	
37017	Wielsbeke	33	282	25	11	0	3	12	41	0	1	2	0	0	0	12	32	454	22	20																	
23094	Zaventem	53	300	7	16	0	8	13	7	4	0	0	1	25	0	0	0	434	23	14																	
72029	Overpelt	55	278	8	6	0	0	39	12	3	7	3	0	0	0	8	4	421	24	23																	
72039	Houthalen-Helchteren	55	226	15	6	0	5	28	14	0	5	0	0	25	0	12	27	419	25	34																	
34041	Wevelgem	73	282	12	9	1	0	6	9	0	0	2	0	0	0	12	11	415	26	21																	
46014	Lokeren	89	258	16	19	0	0	1	9	0	0	0	0	0	0	12	9	412	27	25																	
12030	Puurs	51	255	19	4	0	10	6	15	0	0	7	0	15	1	1	15	400	28	26																	
34013	Harelbeke	41	213	31	44	0	3	12	10	15	0	4	0	2	0	12	6	393	29	41																	
13014	Hoogstraten	45	231	21	10	0	1	1	4	3	61	0	0	0	1	3	5	386	30	32																	
42006	Dendermonde	35	241	26	19	0	0	2	5	0	0	19	0	22	0	2	8	379	31	29																	
24107	Tienen	28	205	17	5	0	6	12	40	2	0	1	1	56	0	3	0	377	32	43																	
23088	Vilvoorde	61	242	12	6	0	20	4	4	16	1	5	0	2	2	0	0	374	33	28																	
13004	Beerse	29	228	17	15	0	5	1	15	0	0	0	0	9	1	10	42	372	34	33																	
23047	Machelen	41	226	5	17	4	8	4	2	28	1	10	0	25	0	0	1	371	35	36																	
72041	Dilsen-Stokkem	45	189	8	9	0	28	12	15	0	0	23	1	22	0	0	13	365	36	50																	
13029	Olen	40	226	18	20	5	5	1	34	0	0	0	0	4	0	6	4	364	37	35																	
36008	Izegem	45	233	30	7	0	1	5	10	0	14	0	1	6	0	6	5	362	38	31																	
12021	Lier	37	204	25	7	1	13	8	32	0	3	3	0	1	1	17	8	360	39	44																	
45035	Oudenaarde	45	236	11	15	0	0	2	30	0	0	0	1	3	1	3	9	357	40	30																	
71069	Ham	40	189	15	0	0	2	5	12	0	61	8	0	1	0	3	11	348	41	49																	
71053	Sint-Truiden	37	212	14	1	0	17	10	12	0	5	21	0	0	0	5	12	346	42	42																	
34027	Menen	53	213	14	3	0	9	8	9	17	0	8	0	0	0	2	9	345	43	40																	
73006	Bilzen	39	120	9	15	0	62	8	18	0	0	17	0	17	0	21	11	337	44	91																	
46025	Temse	47	218	15	25	0	0	9	12	0	0	4	0	0	0	4	1	336	45	38																	
13049	Westerlo	39	224	7	6	0	0	1	4	1	1	5	0	0	1	24	17	331	46	37																	
44019	Evergem	69	124	8	10	0	59	2	24	3	7	3	2	1	0	2	11	326	47	86																	
72003	Bocholt	16	166	5	3	0	0	68	19	0	0	0	0	3	0	5	25	311	48	56																	
71070	Heusden-Zolder	47	169	8	4	0	22	14	8	0	1	12	0	1	2	15	6	308	49	53																	
73107	Maasmechelen	42	167	12	14	3	1	21	19	0	2	0	0	1	1	0	24	307	50	55																	
12014	Heist-op-den-Berg	18	200	22	8	0	3	9	3	0	10	0	4	4	3	5	11	300	51	45																	
72004	Bree	26	166	3	6	0	0	8	9	0	0	55	0	7	0	9	9	297	52	57																	
23002	Asse	20	217	9	5	0	10	3	18	2	0	0	3	9	0	0	0	295	53	39																	
12007	Bornem	40	191	13	11	0	7	1	12	1	0	0	1	12	1	1	2	293	54	48																	
73083	Tongeren	39	177	11	10	0	4	0	15	0	0	10	0	0	0	0	23	288	55	51																	
46003	Beveren	73	138	10	8	0	16	2	0	0	0	19	8	0	0	1	4	279	56	71																	
73042	Lanaken	40	138	9	7	0	31	12	17	0	7	8	0	0	0	2	3	274	57	70																	
34042	Zwevegem	23	152	29	9	0	8	1	9	24	0	3	3	0	0	4	7	273	58	61																	
44011	Deinze	41	162	30	7	0	0	3	13	0	0	0	0	1	0	8	5	273	59	59																	
23077	Sint-Pieters-Leeuw	15	191	10	3	0	1	8	14	6	0	5	1	10	0	0	0	265	60	46																	
12035	Sint-Katelijne-Waver	20	123	13	9	0	3	1	5	0	61	2	0	1	2	5	16	260	61	87																	
24020	Diest	17	143	11	1	0	7	1	14	2	0	1	2	52	0	0	0	252	62	67																	
71037	Lummen	30	147	7	2	0	4	7	13	0	12	12	0	7	0	0	4	246	63	64																	
13025	Mol	30	144	6	5	3	9	0	3	0	7	0	0	28	0	1	8	243	64	66																	
44001	Aalter	36	146	12	9	0	24	3	6	0	0	0	0	0	0	4	1	241	65	65																	
71067	Zutendaal	21	99	2	0	0	8	5	1	0	0	2	0	91	0	5	4	239	66	105																	
23025	Grimbergen	21	169	10	1	0	6	11	1	0	0	1	0	14	0	1	0	236	67	52																	
37015	Tielt	18	191	8	3	0	2	1	7	0	0	0	0	1	0	2	1	234	68	47																	
13003	Balen	23	138	12	12	0	1	3	3	4	9	0	0	4	0	1	20	231	69	69																	

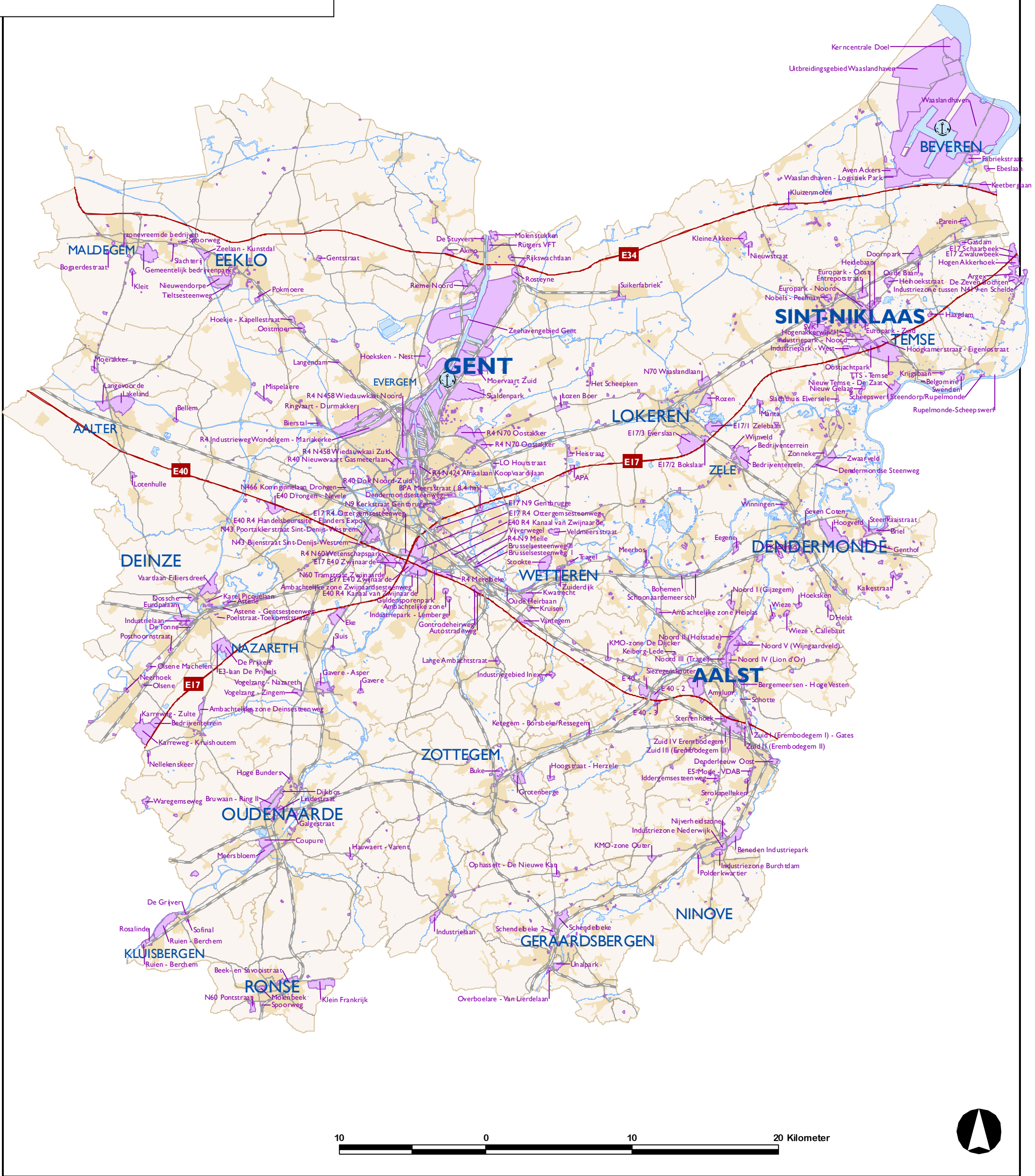
11057	Malle	11	164	9	4	0	0	3	1	8	0	0	1	10	2	6	13	231	70	58
71047	Opglabbeek	20	168	4	3	0	10	5	10	0	2	5	0	0	0	1	0	229	71	54
31040	Zedelgem	18	158	11	4	0	3	2	6	8	3	1	0	0	0	3	11	227	72	60
38025	Veurne	31	120	3	5	0	4	3	9	48	0	0	0	1	0	0	0	224	73	89
11024	Kontich	18	140	10	12	0	6	0	18	0	0	1	0	8	1	3	4	222	74	68
43005	Eeklo	26	135	16	12	0	0	2	4	0	0	18	0	0	0	2	3	218	75	77
42025	Wetteren	27	149	13	10	0	3	1	14	0	0	0	0	0	0	2	1	218	76	63
11040	Schoten	30	151	8	5	0	3	0	1	0	1	0	0	8	1	2	8	217	77	62
24001	Aarschot	21	126	7	17	0	0	0	9	18	0	4	0	9	0	4	0	216	78	83
23027	Halle	31	136	8	1	0	1	1	15	0	0	0	4	18	0	0	0	216	79	74
43010	Maldegem	18	113	13	7	0	0	0	6	0	0	41	0	4	0	1	7	211	80	94
42028	Zele	23	126	11	5	0	0	2	1	0	0	36	0	0	0	1	3	209	81	82
11009	Brecht	16	125	13	6	0	3	1	5	0	0	0	3	1	1	11	8	193	82	85
45017	Kruishoutem	10	131	12	5	0	7	2	10	0	0	0	0	4	0	8	5	193	83	78
11001	Aartselaar	14	137	10	9	0	1	2	5	0	0	1	1	0	1	7	5	192	84	72
34009	Deerlijk	11	135	9	10	0	0	1	11	0	0	0	0	1	0	3	10	191	85	75
41048	Ninove	21	122	13	10	0	7	4	5	0	0	5	0	0	0	0	2	189	86	88
13010	Grobbendonk	22	98	5	40	0	0	2	6	0	0	15	0	0	0	0	0	189	87	107
34023	Kuurne	19	126	5	5	0	0	2	5	0	0	2	0	0	0	22	1	186	88	84
36019	Staden	6	119	11	5	0	11	7	7	0	1	0	0	0	0	8	10	184	89	92
45041	Ronse	20	135	9	8	0	1	1	1	0	0	0	0	2	0	3	2	182	90	76
11035	Ranst	26	89	16	2	0	4	1	1	0	0	0	0	40	1	2	0	181	91	114
37020	Ardooe	6	129	5	1	0	12	4	13	0	0	3	0	0	0	0	7	181	92	79
13053	Laakdal	21	104	5	2	0	10	6	18	0	0	0	0	1	1	2	9	178	93	101
13021	Meerhout	21	101	8	7	0	2	8	15	0	1	0	0	0	0	7	9	178	94	103
32003	Diksmuide	24	120	6	1	0	4	1	5	0	0	0	0	1	0	6	6	174	95	90
31022	Oostkamp	13	137	9	6	0	0	2	3	0	0	0	0	0	0	2	0	172	96	73
34002	Anzegem	11	98	14	20	0	0	1	5	0	0	0	3	0	0	11	8	172	97	106
23003	Beersel	13	129	6	5	0	1	0	11	1	0	0	2	3	0	1	0	172	98	80
11052	Wommelgem	19	103	10	7	0	0	1	3	0	0	0	0	26	0	1	0	171	99	102
37018	Wingene	9	128	10	5	0	0	5	10	0	0	0	0	0	0	1	1	169	100	81
13001	Arendonk	15	118	5	4	0	15	2	7	0	0	0	0	0	0	0	2	169	101	93
36006	Hooglede	6	105	11	1	0	0	2	12	0	19	0	0	1	0	2	7	168	102	98
32011	Kortemark	6	108	8	1	7	0	2	12	9	0	0	0	0	0	6	8	166	103	96
41018	Geraardsbergen	18	105	8	8	0	0	3	5	0	0	0	13	1	0	1	4	166	104	99
12009	Duffel	12	95	16	4	0	1	0	26	0	0	0	0	0	1	6	163	105	110	
33021	Poperinge	12	97	9	1	0	0	6	6	0	22	0	2	0	0	4	1	158	106	108
45060	Kluisbergen	20	37	46	2	0	3	1	40	0	0	0	0	0	0	1	8	158	107	180
11037	Rumst	5	110	5	2	0	4	7	3	0	0	0	0	11	2	0	10	157	108	95
11018	Hemiksem	15	78	3	31	0	0	8	11	0	0	2	0	0	0	0	0	150	109	121
11005	Boom	13	92	7	6	0	6	0	15	0	0	0	0	2	0	1	0	142	110	112
72021	Maaseik	18	80	7	11	0	4	3	4	0	0	9	0	2	0	1	2	142	111	119
44048	Nazareth	15	106	3	5	0	0	1	2	0	0	0	1	0	0	4	3	141	112	97
11056	Zwijndrecht	25	71	22	2	0	6	3	2	0	0	0	0	6	0	0	1	139	113	128
13037	Rijkevorsel	10	96	10	4	0	0	2	3	0	6	0	0	1	3	1	1	136	114	109
23016	Dilbeek	11	100	7	1	0	0	1	9	0	0	0	0	3	0	0	0	133	115	104
41081	Zottegem	8	66	13	7	0	1	0	5	0	0	27	0	0	0	1	1	129	116	134
24014	Boortmeerbeek	9	77	6	2	0	0	3	4	0	0	0	1	22	0	2	0	127	117	124
42008	Hamme	7	93	7	10	0	1	1	2	0	0	0	0	0	0	1	4	126	118	111
37010	Oostrozebeke	4	91	8	2	0	0	5	4	0	0	0	0	0	0	8	3	126	119	113
23081	Steenokkerzeel	44	50	5	2	0	0	1	3	3	0	0	0	11	0	5	0	126	120	150
46013	Kruibeke	6	48	6	7	0	0	47	4	0	0	5	0	0	0	1	2	126	121	155
13006	Dessel	11	84	5	0	0	0	2	0	0	0	5	0	0	0	0	17	126	122	116
33037	Zonnebeke	4	78	8	12	0	0	1	16	0	0	0	0	0	0	3	2	125	123	122
23045	Londerzeel	7	104	4	1	0	0	1	1	0	0	0	0	2	0	2	0	123	124	100
11050	Wijnegem	17	89	1	9	0	1	2	9	0	0	0	0	1	0	0	1	123	125	115
44081	Zulte	10	81	8	7	0	0	2	11	0	0	1	0	1	0	1	1	122	126	118
23050	Meise	3	36	1	0	0	0	0	3	34	0	0	0	43	0	1	0	120	127	184
72030	Peer	12	69	5	4	0	1	8	1	0	10	2	2	0	0	1	2	116	128	130
36007	Ingelmunster	7	79	5	3	0	5	1	3	0	0	0	0	0	0	6	3	112	129	120
31033	Torhout	5	71	11	2	0	0	2	3	0	5	0	1	0	0	9	2	111	130	129
23098	Drogenbos	8	84	1	0	0	1	2	2	0	0	3	8	0	0	0	110	131	117	117
23038	Kampenhout	13	57	5	0	0	6	2	5	11	0	5	1	5	0	0	0	109	132	144
23086	Ternat	5	77	1	2	0	0	2	3	9	0	0	1	7	0	0	0	108	133	125
72037	Hamont-Achel	11	75	5	3	2	0	3	4	0	1	0	0	0	0	1	3	108	134	127
11022	Kalmthout	4	58	5	1	0	0	1	0	0	1	0	0	24	0	4	8	106	135	143
71066	Zonhoven	13	67	11	3	0	0	4	2	0	0	0	1	0	0	6	106	136	133	133
24055	Kortenberg	11	64	2	1	0	0	10	15	0	0	0	0	1	0	1	0	104	137	136
13016	Hulshout	5	62	5	14	3	4	2	5	0	0	0	0	1	1	2	1	103	138	140
37007	Meulebeke	3	76	2	1	0	0	0	11	0	0	0	1	0	0	2	4	100	139	126
35005	Gistel	6	60	4	3	0	0	2	5	0	0	0	0	12	0	2	5	100	140	141
33029	Wervik	5	67	6	3	0	0	1	6	0	0	0	0	0	0	2	7	98	141	132
13035	Ravels	5	78	1	1	0	0	3	5	0	0	0	3	0	0	1	1	98	142	123
36012	Moorslede	4	68	6	1	0	7	2	4	0	0	0	0	0	0	1	2	95	143	131
44034	Lochristi	4	64	8	4	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2	10	92	144	135
73001	Alken	15	49	7	1	0	0	2	3	0	0	0	0	0	0	2	13	91	145	151
41082	Erpe-Mere	10	62	6	4	0	0	0	2	1	5	0	0	0	0	1	2	91	146	139
46020	Sint-Gillis-Waas	7	45	5	11	0	0	3	10	0	0	1	0	0	0	2	4	88	147	162
42004	Buggenhout	3	55	4	5	0	2	0	2	0	0	0	3	5	0	1	4	85	148	145
35006	Ichtegem	6	63	4	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	8	84	149	137
24038	Herent	5	63	3	0	0	1	0	4	0	0	0	0	5	0	1	0	83	150	138
44043	Merelbeke	13	46	10	1	0	2	0	3	0	0	0	0	3	0	3	1	81	151	156
24059	Landen	8	42	2	0	0	3	0	9	0	0	0	0	16	0	1	0	80	152	170
36010	Ledegem	4	55	5	3	0	0	2	1	0	5	0	1	0	0	2	3	80	153	146

11054	Zandhoven	15	45	6	3	0	0	0	1	0	0	0	1	7	1	0	0	80	154	159
33040	Langemark-Poelkapelle	3	49	4	0	0	0	3	13	0	0	0	0	0	0	4	3	79	155	152
44020	Gavere	8	40	8	4	0	1	0	6	0	7	0	0	0	0	1	2	78	156	172
71020	Halen	6	51	5	4	0	1	3	2	0	0	0	0	1	0	4	1	78	157	147
23096	Zemst	14	45	1	0	0	0	1	6	0	0	0	0	2	7	0	1	78	158	158
11030	Niel	10	41	3	1	0	0	1	8	0	0	8	0	2	1	1	1	77	159	171
42011	Lebbeke	4	51	9	3	0	0	2	2	0	0	0	0	1	0	1	4	77	160	148
34003	Avelgem	5	58	2	0	0	0	1	8	0	0	0	0	0	0	1	2	77	161	142
37011	Pittem	4	44	6	2	0	6	1	3	0	0	0	0	0	0	1	4	72	162	163
11016	Essen	4	44	3	7	0	0	1	1	0	0	0	0	2	0	2	5	71	163	165
31003	Beernem	9	50	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	5	70	164	149
13019	Lille	4	42	6	5	0	0	0	1	0	0	0	0	4	1	1	4	68	165	168
36011	Lichtervelde	10	39	6	6	0	2	1	2	0	0	1	0	0	0	1	0	68	166	178
35014	Oudenburg	2	39	3	2	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	1	67	167	176
11023	Kapellen	6	48	3	4	0	1	0	2	0	0	0	0	0	1	0	1	67	168	154
23052	Merchtem	3	43	8	1	0	3	0	6	0	0	0	0	2	0	0	0	66	169	167
24033	Haacht	6	36	3	0	0	0	0	8	0	0	0	0	0	10	0	0	65	170	183
44040	Melle	13	32	9	2	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	2	5	64	171	189
71011	Diepenbeek	10	42	2	1	0	0	0	1	0	0	5	0	0	0	0	0	62	172	169
73009	Borgloon	3	38	3	0	0	0	2	4	0	0	8	0	0	0	2	1	61	173	179
24094	Rotselaar	4	44	3	0	0	0	0	5	0	0	0	0	3	0	1	0	60	174	164
35011	Middelkerke	4	22	2	1	0	7	1	1	0	20	2	0	0	0	1	0	59	175	216
46024	Stekene	4	35	1	6	0	1	1	0	0	0	7	0	0	0	2	2	59	176	185
11029	Mortsel	5	48	3	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59	177	153
23062	Overijse	1	40	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	12	0	1	0	56	178	174
37002	Dentergem	3	36	2	1	0	0	1	0	0	0	2	0	0	0	0	10	56	179	182
71024	Herk-de-Stad	4	45	2	1	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	2	56	180	160	
38016	Nieuwpoort	9	28	4	1	0	0	2	2	0	0	0	0	0	0	9	55	181	200	
13017	Kasterlee	4	39	6	0	0	0	0	4	0	0	0	0	0	1	0	1	55	182	177
11038	Schelle	4	37	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	11	1	0	0	55	183	181
72040	Meeuwen-Gruitrode	4	45	3	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	55	184	161	
32006	Houthulst	3	46	1	0	0	0	1	3	0	0	0	0	0	0	0	0	54	185	157
73032	Hoeselt	4	39	2	1	0	0	3	3	0	0	0	0	0	0	1	52	186	175	
12005	Bonheiden	2	19	8	8	0	0	1	3	1	0	0	0	9	1	0	0	51	187	226
13012	Herenthout	3	43	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	50	188	166
72018	Kinrooi	5	40	1	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	1	50	189	173	
72025	Neerpelt	8	14	3	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	21	49	190	241	
34025	Lendeledede	3	24	4	13	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	3	48	191	209
73098	Wellen	3	33	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	47	192	187	
31012	Jabbeke	4	30	3	5	0	0	0	4	0	0	0	1	0	0	0	0	46	193	193
31043	Knokke-Heist	6	32	2	2	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	1	46	194	190
41011	Denderleeuw	11	24	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	6	46	195	210
11013	Edegem	4	21	5	2	0	0	0	14	0	0	0	0	0	0	0	0	46	196	219
11053	Wuustwezel	4	27	6	2	0	2	1	2	0	1	0	0	0	0	0	0	45	197	201
24041	Hoegaarden	3	24	3	0	0	0	0	8	0	0	0	1	2	0	2	0	45	198	208
44013	Destelbergen	7	28	2	3	0	0	0	2	0	0	0	0	0	1	0	44	199	199	
72038	Hechtel-Eksel	2	31	2	0	0	4	2	0	0	0	0	0	0	0	1	1	44	200	191
43002	Assenede	5	27	1	1	0	4	1	3	0	0	0	0	0	0	1	43	201	202	
42010	Laarne	6	30	2	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	43	202	194
44072	Waarschoot	2	25	3	3	1	0	0	3	0	0	1	5	0	0	0	42	203	203	
12026	Nijlen	2	25	5	3	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	4	2	42	204	204
11044	Stabroek	2	29	4	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	2	41	205	198
12029	Putte	2	25	5	0	0	5	0	1	0	0	0	0	0	1	0	1	41	206	207
45059	Brakel	2	24	2	2	0	1	0	2	0	0	0	0	4	0	2	2	40	207	212
45061	Wortegem-Petegem	4	30	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	40	208	192	
73066	Riemst	2	17	11	1	0	0	1	0	2	0	0	0	0	0	1	6	40	209	231
13023	Merksplas	2	32	3	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	40	210	188
13031	Oud-Turnhout	2	23	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	11	0	0	39	211	213
32010	Koekelare	2	29	1	1	0	0	1	0	5	0	0	0	0	0	0	0	39	212	197
43018	Zelzate	4	25	2	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	38	213	205
11025	Lint	4	21	0	0	0	3	0	0	0	7	0	0	0	0	1	0	37	214	197
37012	Ruislede	3	30	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	37	215	195	
23039	Kapelle-op-den-Bos	1	33	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	37	216	186
31004	Blankenberge	5	24	2	2	0	0	2	1	0	0	0	0	0	0	1	37	217	211	
23044	Liedekerke	4	22	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	35	218	215	
41063	Sint-Lievens-Houtem	0	25	1	1	0	0	1	7	0	0	0	0	0	0	1	0	35	219	206
44080	Zomergem	3	17	5	4	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	3	34	220	228	
34043	Spiere-Helkijn	1	30	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33	221	196	
42023	Waasmunster	3	20	3	1	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0	2	33	222	222	
23105	Affligem	1	16	2	1	0	4	0	1	0	0	0	1	0	0	4	0	32	223	233
41024	Haaltert	1	16	3	3	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	3	32	224	236	
23060	Opwijk	1	16	3	2	0	0	0	1	0	0	0	7	0	1	0	31	225	234	
12002	Berlaar	3	17	3	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	2	5	31	226	227
32030	Lo-Reninge	1	21	2	0	0	0	2	2	0	0	0	0	0	2	1	31	227	218	
41034	Lede	1	13	3	1	0	4	1	1	0	0	4	0	0	0	2	0	30	228	245
24134	Scherpenheuvel-Zichem	1	15	5	0	0	0	0	1	0	0	0	0	5	0	0	28	229	238	
24008	Bekkevoort	1	19	1	1	0	2	0	1	2	0	0	1	0	0	1	0	28	230	223
71034	Leopoldsburg	5	11	2	0	0	0	2	0	0	2	0	1	0	0	5	28	231	258	
13046	Vosselaar	0	23	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	27	232	214	
44029	Knesselare	0	15	0	3	0	0	1	1	0	0	5	0	0	0	1	27	233	237	
42026	Wichelen	2	19	2	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	26	234	224	
23101	Sint-Genesius-Rode	0	13	3	5	0	0	0	1	1	0	2	0	0	0	1	0	26	235	247
71045	Nieuwerkerken	2	16	1	0	0	0	0	1	0	0	5	0	0	0	2	26	236	235	
41027	Herzele	1	14	1	1	0	1	2	3	0	0	1	1	0	0	1	25	237	244	

44049	Nevele	2	21	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	25	238	220	
23032	Herne	0	17	3	0	0	0	0	0	4	0	0	0	0	1	0	0	0	25	239	229	
13036	Retie	1	14	6	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	25	240	243	
11055	Zoersel	2	17	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	24	241	230	
12034	Sint-Amands	2	12	6	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	1	24	242	250	
73109	Voeren	5	1	1	0	0	0	4	6	4	0	0	0	0	0	0	0	3	24	243	299	
33039	Heuvelland	1	20	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	24	244	221	
73040	Kortesse	3	10	1	4	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	4	24	245	261	
42003	Berlare	0	11	2	2	0	0	0	0	1	0	0	0	5	0	0	0	1	23	246	257	
44036	Lovendegem	0	17	1	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	22	247	232	
24066	Lubbeek	1	19	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	22	248	225	
13013	Herselt	1	12	3	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1	2	22	249	249	
11039	Schilde	3	14	1	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	22	250	240	
24135	Tielt-Winge	5	14	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	21	251	242
38002	Alveringem	1	14	3	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	21	252	239	
24104	Tervuren	1	0	0	0	0	0	0	0	7	0	0	0	0	11	0	0	0	21	253	302	
44045	Moerbeke	1	1	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	20	254	301	
23097	Roosdaal	0	13	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	20	255	248	
71017	Gingelom	2	11	1	2	0	2	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	19	256	259	
44012	De Pinte	2	6	1	1	0	0	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	19	257	280	
71002	As	3	11	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	18	258	253	
43014	Sint-Laureins	0	9	1	3	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	18	259	266	
24043	Holsbeek	2	11	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	260	251	
45057	Zingem	1	13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	17	261	246	
31006	Damme	2	11	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	16	262	254
44052	Oosterzele	2	11	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	16	263	252	
24054	Kortenaken	0	11	2	0	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	16	264	256	
24011	Bierbeek	3	8	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	15	265	269	
43007	Kaprijke	0	9	0	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	266	264	
24137	Glabbeek	0	9	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2	0	0	2	0	14	267	267
73022	Heers	1	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	14	268	286	
45063	Lierde	2	4	2	1	0	0	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	269	282	
24130	Zoutleeuw	1	8	1	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	13	270	271
44073	Wachtebeke	1	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	271	260	
23102	Wemmel	2	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	272	262	
13044	Vorselaar	1	8	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12	273	273	
21007	Vorst	0	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	274	255	
13002	Baarle-Hertog	1	7	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	11	275	277	
21004	Brussel	1	7	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	276	275	
44064	Sint-Martens-Latem	0	9	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	277	263	
24016	Boutersem	1	8	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	278	270	
35029	De Haan	0	4	3	0	0	0	0	0	0	1	0	0	2	0	0	0	0	10	279	284	
24007	Begijnendijk	0	8	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	280	272	
11004	Boechout	1	7	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	281	276	
23024	Gooik	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	282	265	
33041	Vleteren	0	2	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	9	283	292
11007	Borsbeek	0	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	284	268	
11008	Brasschaat	2	6	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	285	279	
23100	Linkebeek	0	7	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	286	278	
24045	Huldenberg	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7	287	274	
23104	Lennik	0	5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	288	281	
23064	Pepingen	0	3	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	6	289	287	
45065	Zwalm	0	3	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	290	290	
45062	Horebeke	0	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	291	288	
23023	Galmaarden	0	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	292	285	
24109	Tremelo	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	293	283	
24028	Geetbets	0	3	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	294	289	
45064	Maarkedal	0	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	295	291	
38014	Koksijde	0	2	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	296	294	
24086	Oud-Heverlee	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	297	298	
24009	Bertem	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	298	297	
21003	Sint-Agatha-Berchem	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	299	293	
23033	Hoeilaart	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	300	295	
23103	Wezembeek-Oppem	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	301	296	
35002	Bredene	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	302	304	
21001	Anderlecht	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	303	300	
38008	De Panne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	304	303	
21018	Sint-Lambrechts-Woluwe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	305	305	
24048	Keerbergen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	306	307	
31042	Zuilenkerke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	307	308	
21008	Ganshoren	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	308	306	
33016	Mesen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	309	309	
11021	Hove	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	310	310	
21009	Elsene	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	311	311	
21006	Evere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	312	312	
21010	Jette	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	313	313	
21002	Oudergem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	314	314	
21012	Sint-Jans-Molenbeek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	315	315	
21016	Ukkel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	316	316	
21017	Watermaal-Bosvoorde	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	317	317	
21005	Etterbeek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	318	318	
21011	Koekelberg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	319	319	
21015	Schaarbeek	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	320	320	
21013	Sint-Gillis	0	0	0	0																	

21014	Sint-Joost-ten-Node	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	322	322
21019	Sint-Pieters-Woluwe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	323	323
73028	Herstappe	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	324	324
23099	Kraainem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	325	325
24133	Linters	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	326	326
23009	Bever	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	327	327
	Vlaanderen	5424	28909	2433	1533	109	1465	1061	1922	391	685	855	148	1064	151	857	1335	48343			
	Antwerpen	1209	7379	636	457	11	174	132	408	23	247	100	36	308	74	247	402	11843			
	Limburg	1442	5910	310	190	5	797	465	412	14	117	346	10	235	18	154	390	10817			
	Oost-Vlaanderen	1090	5033	596	436	76	160	159	339	13	122	301	55	58	12	135	202	8787			
	Vlaams-Brabant	611	3671	215	113	4	99	91	279	141	4	41	24	428	24	50	3	5798			
	West-Vlaanderen	1070	6936	676	337	12	234	214	483	200	196	68	23	35	23	272	338	11118			

BIJLAGE 2
BEDRIJVENTERREINEN IN OOST-VLAANDEREN
OP KAART (AGENTSCHAP ONDERNEMEN)



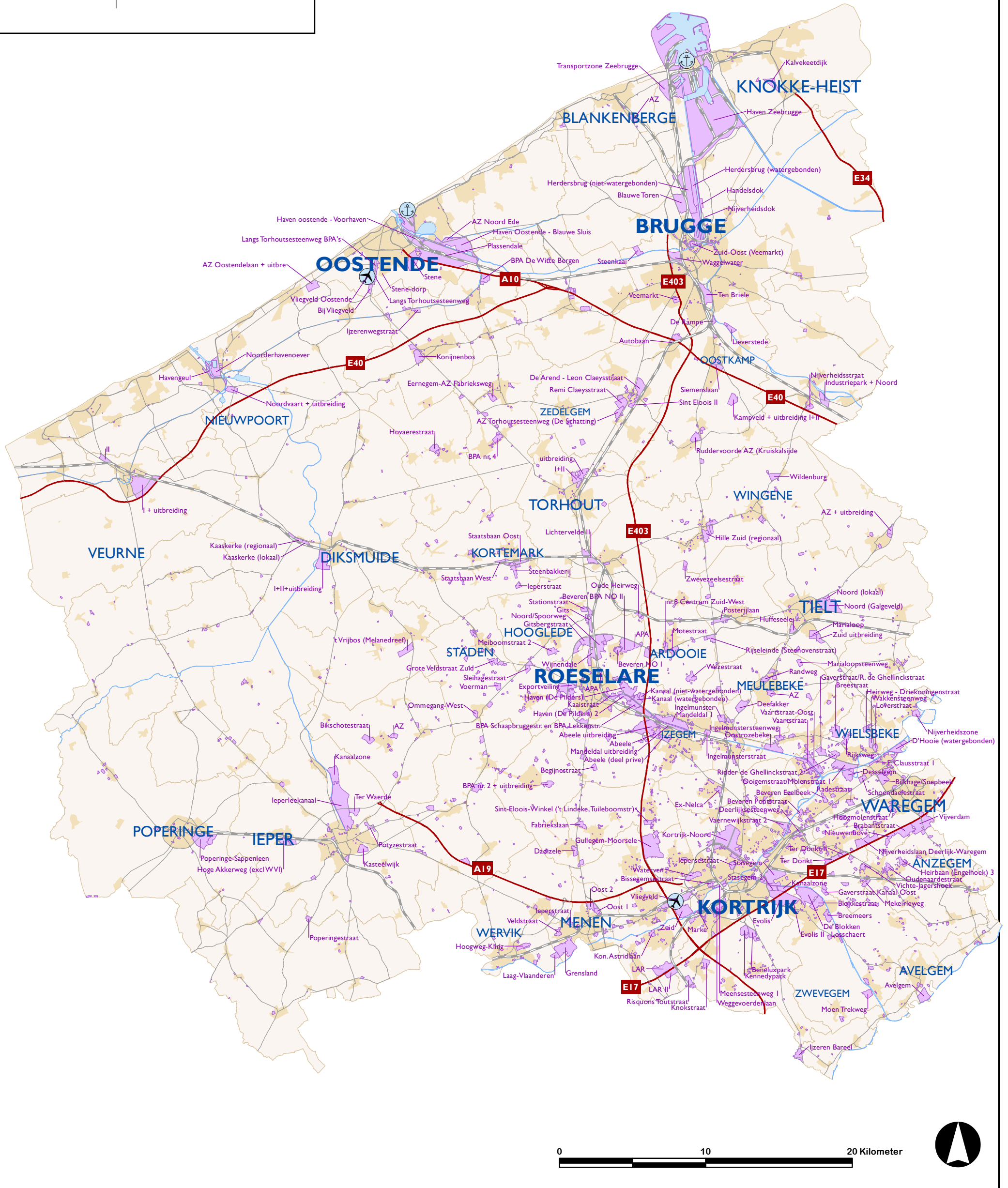
Legende

	Bedrijventerreinen		Gemeentegrens		Spoortracé		Zeehaven
			Waterweg		Autosnelweg		
			Bebouwde kom		Gewestweg		



Het Agentschap Ondernemen streeft correctheid en juistheid van de ter beschikking gestelde gegevens ten allen tijde na, doch kan op generlei wijze aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onvolledigheden of verkeerde informatie.

BIJLAGE 3
BEDRIJVENTERREINEN IN WEST-VLAANDEREN
OP KAART (AGENTSCHAP ONDERNEMEN)



Legende

- | | | | | | | | |
|--|------------|--|-------------|--|--------------|--|--------------------|
| | Zeehaven | | Spoortracé | | Waterweg | | Bedrijventerreinen |
| | Luchthaven | | Autosnelweg | | Bebouwde kom | | Gemeentegrens |
| | Gewestweg | | | | | | |



BIJLAGE 4
AANBOD AAN BEDRIJFSPERCELEN IN OOST-
VLAANDEREN¹ (AGENTSCHAP ONDERNEMEN)

¹ Deze lijst streeft geen volledigheid na en bevat enkel de percelen die gekend zijn bij Agenschap Ondernemen.

Tabel
 Overzicht van de bedrijfspcelen die te koop worden aangeboden of te koop zullen worden aangeboden in Oost-Vlaanderen (overzicht niet-volledig) (Bron: AO. juli 2013)

ID	adres	Gemeente	Status	Kostprijs	BeschikbaarVanaf	Omschrijving	Detail	Contact	AnderContact
OVL002112	Siesegemkouter	Aalst	te koop		2014	Gemengd regionaal bedrijventerrein. beschikbaar in 2014: 52 ha (netto)	Ruimtelijk uitvoeringsplan in procedure. Hier kunnen percelen vanaf 5.000 m ² aangekocht worden.		Jo Saeys, Stad Aalst - dienst economische ontwikkeling, tel: 053/73 22 21, fax: 053/73 22 29, jo.saeys@aalst.be
OVL002114	Zuid IV	Aalst	te koop	± € 80/m ²	2011	Regionaal bedrijventerrein op Erembodegem IV Beschikbaar 2011: 7,5 ha (netto) Prijs: ± € 80/m ²	Prijs: ± € 80/m ² Percelen beschikbaar vanaf 5.000 m ² .	Intercommunale SOLVA	
OVL002099	Woestijne	Aalter	te koop		immediately	Regionaal watergebonden bedrijventerrein. Beschikbaar: 20 ha (netto)*	Bedrijventerrein voor overwegend watergebonden activiteiten. Enkel in de zone langs de Urselweg (4 ha) zijn niet-watergebonden activiteiten (zichtlocatie) mogelijk.		Jan Vanmarsnille, Waterwegen en Zeekanaal nv, tel: 09/235 01 95, fax: 09/268 02 72, jan.vanmarsnille@wenz.be
OVL002105	Akmo II	Assenede	te koop	€ 90/m ²	immediately	Lokaal bedrijventerrein: 3,7 ha (netto) Prijs: € 90/m ²	percelen van maximum 4.000m ² Er is heel veel interesse. We kunnen nagaan of er nog gronden beschikbaar zijn	Dienstverlenende Vereniging Veneco	
OVL002433	Baron Tibbaut	Berlare	te koop		2013 of later	Lokaal bedrijventerrein in Overmere. Beschikbaar in 2013 of later: 5 ha (bruto)	Ruimtelijk uitvoeringsplan in procedure Percelen tussen 800 en 4.800m ²		Kristof Van Peteghem, Gemeente Berlare, Tel.: 052/43 23 46, Fax: 052/42 26 77, E-mail: ruimtelijke_ordering@berlare.be
OVL002115	Aven Ackers	Beveren-Waas	te koop			Lokaal bedrijventerrein in Verrebroek. Beschikbaar 2012: 6,5 ha	Dit bedrijventerrein kan in hoofdzaak volgende types bedrijven huisvesten: - Lokale bedrijven - Bedrijven die moeten herlocaliseren voor havenuitbreiding - Bedrijven die gerelateerd zijn aan de haven, maar die niet in de	Interwaas	
OVL002117	Doornpark	Beveren-Waas	te koop			Lokaal bedrijventerrein: beschikbaar in 2012-2013: 9 ha (bruto) percelen van max. 5.000 m ²			Jan De Geyter, Gemeente Beveren, tel: 03/750 15 11, fax: 03/755 26 23, jan.degeyter@beveren.be
OVL004603	Schaarbeek	Beveren-Waas	te koop			Gemengd regionaal bedrijventerrein Beschikbaar in 2012-2013: ongeveer 1 ha beschikbaar	perceel moet > 5.000 m ² zijn.		Jan De Geyter, Gemeente Beveren, Tel: 03/750 15 11, Fax: 03/755 26 23
OVL002119	Waaslandhaven	Beveren-Waas	in concessie			Terreinen geschikt voor niet-kadegebonden havenactiviteiten: 2012: 14 ha 2013: 30 ha	De oppervlaktes zijn benaderend.	Maatschappij voor het Haven-, Grond- en Industrialisatiebeleid van het Maatschappij LSO	
OVL002120	Waaslandhaven	Beveren-Waas	in concessie			Terreinen geschikt voor kadegebonden havenactiviteiten zijn pas beschikbaar in 2016-2017.		Maatschappij voor het Haven-, Grond- en Industrialisatiebeleid van het Maatschappij LSO	
OVL002123	Hoogveld I	Dendermonde	te koop		2013	zone voor lokale bedrijven Beschikbaar in 2013: 22 ha (bruto)	percelen < 5000 m ² be- en verwerkende bedrijven	Intergemeentelijk samenwerkingsverband DDS	
OVL002124	Hoogveld J	Dendermonde	te koop	€ 75-80/m ²	immediately	Zone voor regionale bedrijven onmiddellijk beschikbaar: 7,4 ha (netto) Prijs: € 75-80/m ²	Normaal gezien geldt een minimale tewerkstellingsvoorwaarde op het gehele terrein: < 1ha: min. 20 > 1ha: 1 per 500m ² meer met een min. van 20 tew.	Intergemeentelijk samenwerkingsverband DDS	
OVL007691	Heirweg	De Pinte	te koop		Eerste helft 2014	zone voor lokale bedrijven Beschikbaar eerste helft 2014: 5 ha (bruto)			Carlos Vermeiren, Gemeente De Pinte, T: 09/280 80 80, carlos.vermeiren@denpinte.be
OVL002434	Balgerhoeke	Eeklo	te koop		Tweede helft 2013	Regionaal bedrijventerrein Beschikbaar tweede helft 2013: 22 ha (bruto)	Ruimtelijk uitvoeringsplan in procedure	Dienstverlenende Vereniging Veneco	in samenwerking met: Dhr. Dirk Waelput, Tel: 09/218 28 42, Fax: 09/218 28 01, E-mail: dirk.waelput@stad.eeklo.be
OVL007492	Broeken	Eeklo	te koop		Eerste helft 2014	Lokaal bedrijventerrein Broeken Beschikbaar eerste helft 2014: 1,54 netto	Terreinen < 5.000m ²		Dhr. Dirk Waelput, Tel: 09/218 28 42, Fax: 09/218 28 01, E-mail: dirk.waelput@stad.eeklo.be
OVL002436	Kunstdal	Eeklo	te koop			Regionaal-lokaal bedrijventerrein. 2012-2013: 5 ha bruto		Dienstverlenende Vereniging Veneco	
OVL002502	Nieuwendorpe	Eeklo	te koop			Regionaal bedrijventerrein: gepland als specifiek regionaal bedrijventerrein met watergebonden karakter.	Ruimtelijk uitvoeringsplan in procedure	Dienstverlenende Vereniging Veneco	in samenwerking met: Waelput, Stad Eeklo, tel: 09/218 28 42, fax: 09/218 28 42, dirk.waelput@stad.eeklo.be
OVL002128	Grote Nest	Evergem	te koop	€ 95/m ²		Zeehaventerrein - West, terreinen enkel geschikt voor zeehavenondersteunende activiteiten Beschikbaar medio 2012: 50 ha (netto) Prijs: € 95/m ²	Grote Nest, ongeveer 67 ha groot, betreft een zeehaven- en watergebonden bedrijventerrein en is gelegen aan het kanaal Gent-Terneuzen. De zone zal beschikken over een volledige industriële uitrusting en is trimodaal ontsloten (water, weg en spoor). Het terrein zal volledig worden ingericht rondom de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg die uitgaat op de kanaaloever. Deze gronden zijn momenteel in volle ontwikkeling	G2I (Ghent Industrial Investment)	
OVL002095	Hoeksken Nest	Evergem	te koop			Zone voor dienstverlenende activiteiten gekoppeld aan regionaal bedrijventerrein Hoeksken Nest. Beschikbaar: ongeveer 1,5 ha	De overblijvende zone 'Waternes' is een zone voor dienstverlenende activiteiten gekoppeld aan een regionaal bedrijventerrein. Belangrijk hiervoor zijn de opgelegde voorschriften: De bebouwing mag maximaal 30% per perceel bedragen met maximum 2 bouwlagen en een kroonlijsthoogte 6	G2I (Ghent Industrial Investment)	Bram Vandenbussche, b.vandenbussche@groupmaes.be
OVL002437	Kop van Nest	Evergem	te koop	95/m ²	immediately	Regionaal bedrijventerrein Prijs: € 95/m ²	Nog beschikbaar: Lot 1: 8.815m ² Lot 2: 9.410m ² Lot 12: 9.214m ² Kop van Nest, ca 10 ha groot, is een bedrijventerrein gesitueerd op een toplocatie. De directe ligging van Kop van Nest aan het Ovaal van Wippelgem en de R4 West maken dit terrein tot een zichtlocatie en poort van Evergem en van de Gentse Kanaalzone. De R4 wordt in de toekomst immers de internationale doorgaande verbindingsweg tussen Rotterdam, Zeeland, Antwerpen en Frankrijk. Ten noorden van Kop van	G2I (Ghent Industrial Investment)	Bram Vandenbussche, b.vandenbussche@groupmaes.be
OVL002127	Rieme-Noord LO	Evergem	te koop			lokaal bedrijventerrein beschikbaar in 2015: 10,6 ha (bruto)	Ruimtelijk uitvoeringsplan is nog niet in opmaak.		Jan Grawet, Gemeente Evergem, tel: 09/216 05 52, fax: 09/253 74 89, ruimtelijke_ordering@evergem.be

OVL002133	Rieme-Noord RO	Evergem	te koop		2013	Zeehavengebied-West Zone voor zeehaven- en watergebonden bedrijven. Beschikbaar in 2013: 67 ha	Bestemd als logistieke draaiport voor het Kluzendok: - transportbedrijven - logistieke bedrijven	Havenbedrijf Gent gab	
OVL002438	De Meire	Gavere	te koop		2013	Lokaal bedrijventerrein in Asper. Beschikbaar: 2013 of later	Ruimtelijk uitvoeringsplan goedgekeurd Bedrijven zullen hier maximaal ongeveer 5.000 m ² kunnen aankomen	Dienstverlenende Vereniging Veneco	Didier De Beck, Gemeente Gavere, tel: 09/384 53 11, fax: 09/384 89 63, ruimtelijke_ordering@gavere.be
OVL002130	Kluzendok	Gent	te koop			Zeehavengebied-West Zone voor zeehaven- en watergebonden bedrijven. Totaal: 322 ha beschikbaar	beschikbaar 2011: - Zuid 117 ha - Noord 15 ha beschikbaar 2014-2015: - Zuid 117 ha - Noord 15 ha	Havenbedrijf Gent gab	Katty Bernard, k.bernard@havengent.be
OVL002107	Lourdeshoek	Gent	te koop			Regionaal bedrijventerrein	Eén perceel van nagenoeg 20.000 m ² is beschikbaar vanaf begin 2013 na goedkeuring van het gewestelijk RIIP	Stadsontwikkelingsbedrijf Gent AG SOB tel.: 09/269 69 00	
OVL002131	Moervaart-Zuid	Gent	te koop		immediately	Zeehavengebied-Oost Regionaal bedrijventerrein binnen het zeehavengebied Beschikbaar: 6,6 ha - 4,8 ha	Promotie binnenvaart In havengebied, maar niet watergebonden, dus geen havenverkeersnodig	Havenbedrijf Gent gab	
OVL002134	The Loop	Gent	te koop			Zone voor kantoren en kantoorachtigen, retail, leisure en wonen totaal beschikbaar fase 1: 291.000 m ² bruto vloeroppervlakte			nv Grondbank The Loop, Wim Verstockt, tel: 09/324 35 43, wve@gbtl.be, ECPD, Herman Uyttersprot, tel: 09/76 85 85, herman.uyttersprot@makhezen.be, Stad Gent dienst economie, Christelle De Bruycker, tel: 09/269 69 00
OVL002440	Wiedauwkaai - Wondelgems	Gent	te koop			Lokaal bedrijventerrein. Percelen tot max. 5.000 m ² beschikbaar. Beschikbaar vanaf tweede helft 2013: 14 ha (netto)	Ruimtelijk uitvoeringsplan in opmaak.	Stad Gent - dienst economie	Stadsontwikkelingsbedrijf Gent AG SOB tel.: 09/269 69 00
OVL002129	Zwijnaarde I (Eiland)	Gent	te koop			Gemengd regionaal bedrijventerrein bedoeld voor logistiek, zoveel als mogelijk watergebonden, en voor kennisbedrijvigheid Beschikbaar eind 2014 - begin 2015: 35 ha netto*	(* 18 ha logistiek, 14 ha kennisbedrijvigheid en 3 ha voor logistiek óf kennisbedrijvigheid	Project manager	
OVL006533	Geraardsbergen Noord	Geraardsbergen	te koop			Gemengd regionaal bedrijventerrein en gebied voor afvalverwerking en recyclage 15 ha bruto	Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan in procedure		Stad Geraardsbergen, Weverijstraat 20, 9500 Geraardsbergen, Contactpersoon: Davina Vandebossche, stedenbouwkundig adviseur, Tel 054/43 44 68, davina.vandebossche@geraardsbergen.be
OVL006534	KMO Nederboelare	Geraardsbergen	te koop			Gemengd regionaal bedrijventerrein en gebied voor bedrijven < 5000 m ² in Nederboelare Deels lokale, deels regionale bedrijvigheid 13,4 ha bruto	Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan in procedure		Autonom Gemeentebedrijf Geraardsbergen, Weverijstraat 20, 9500 Geraardsbergen, Contactpersoon Jens Heyman, directeur, Tel 054/43 44 09, jens.heyman@geraardsbergen.be
OVL006535	Ophasselt	Geraardsbergen	te koop			Lokaal bedrijventerrein in Ophasselt	Ruimtelijk uitvoeringsplan nog op te maken. Beschikbaar in 2013: 5 ha beschikbaar in 2015: 5 ha		Stad Geraardsbergen, Weverijstraat 20, 9500 Geraardsbergen, Contactpersoon: Davina Vandebossche, Tel 054/43 44 68, davina.vandebossche@geraardsbergen.be
OVL006536	Schendelbeke Oost	Geraardsbergen	te koop			Regionaal bedrijventerrein in Schendelbeke 9 ha bruto	provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan in procedure		Stad Geraardsbergen, Weverijstraat 20, 9500 Geraardsbergen, Contactpersoon: Davina Vandebossche, stedenbouwkundig adviseur, Tel 054/43 44 68, davina.vandebossche@geraardsbergen.be
OVL004589	Atomveld	Haaltert	te koop		2013 of later	Lokaal bedrijventerrein Beschikbaar in 2013 of later: 2,9 ha (bruto)	Ruimtelijk uitvoeringsplan in opmaak		Bert Schockaert, Gemeente Haaltert, Tel: 053/85 86 04, Fax: 053/85 86 21, e-mail: ro@haaltert.be
OVL006537	Ter Rijst	Herzele	te koop		2014-2015	Toekomstig lokaal bedrijventerrein Beschikbaar: 2014-2015	ruimtelijk uitvoeringsplan nog op te maken		Gemeente Herzele, Markt 20, 9550 Herzele. Contactpersoon: André Wynendaele, stedenbouwkundig ambtenaar, Tel 053/60 70 74, andrewynendaele@herzele.be
OVL002113	Kaprijke	Kaprijke	te koop			Lokaal bedrijventerrein. 4,5 ha (netto) zal beschikbaar worden. Timing niet voor de eerste paar jaar	Ruimtelijk uitvoeringsplan is geschorst. Vooraleer het hernomen wordt moet het Gemeentelijk Structuurplan gewijzigd worden. Perceel < 5.000m ²	Dienstverlenende Vereniging Veneco	Gemeente Kaprijke, Rainer Wentein, tel: 09/323 90 10, fax: 09/323 90 28, rainer.wentein@kaprijke.be
OVL004638	Oudenaardebaan	Kluisbergen	te koop		2013	Gemengd regionaal bedrijventerrein 6 ha bruto	Ruimtelijk uitvoeringsplan in opmaak		Gemeente Kluisbergen, An Vandecatseye, tel: 055/23 16 41, fax: 055/38 50 51, an.vandecatseye@kluisbergen.be
OVL007523	Moerakker	Knesselare	te koop		2012	Lokaal bedrijventerrein Beschikbaar in 2012: 4,4 ha		Dienstverlenende Vereniging Veneco	
OVL002999	Galgenstraat	Kruike	te koop	€ 130 à 140/m ²	immediately	4,5 ha beschikbaar terrein Galgenstraat - Heirbaan Prijs: € 130 à 140/m ²	3 beschikbare percelen: - 22.500 m ² - 12.400 m ² - 0.620 m ²	Cordeel	
OVL002137	Hogen Akkerhoek	Kruike	te koop	± € 115/m ²		Lokaal bedrijventerrein. Prijs: ± € 115/m ²	Nog één perceel beschikbaar: lot 14: 5.654m ²		Flor Buggenhout, Gemeente Kruike, tel: 03/740 02 38, fax: 03/740 02 56, fl@kruibeka.be
OVL002098	Dendermondsesteenweg	Laarne	te koop	€ 80/m ² (grotere percelen) € 90/m ² (kleinere percelen)	2012	Lokaal bedrijventerrein in Kalken uitverkocht?	percelen < 5.000m ² Prijzen: € 80/m ² (grotere percelen) € 90/m ² (kleinere percelen)		Edith Wyllock, Gemeente Laarne, tel: 09/365 46 00, fax: 09/366 29 70, ruimtelijke_ordering@laarne.be
OVL007616	Gursten Velt	Lebbeke	te koop			Lokaal bedrijventerrein in toekomst beschikbaar 4,6 ha bruto			Sven De Ridder, Gemeente Lebbeke, T: 052/46 82 00, F: 052/46 83 00, ruimtelijke_ordering@lebbeke.be
OVL002138	Heiplas	Lede	te koop		2012	Terrein voor ambachtelijke bedrijven en kmo's Beschikbaar in 2012: 4 ha (netto).	Er zullen percelen mogelijk zijn tussen 2.000m ² en 8.000m ² . Prijs is nog niet gekend.		Joost Van den Steen, Gemeente Lede, tel: 053/60 68 00, fax: 053/80 33 09, stedenbouw@lede.be
OVL004639	Wolfsveld	Lierde	te koop	€ 40 à 50/m ²	2012	Lokaal bedrijventerrein in Sint-Maria-Lierde Prijs: € 40 à 50/m ²	Ruimtelijk uitvoeringsplan goedgekeurd percelen 5.000m ² opp: 19 percelen (4038, 2586, 2541, 2481, 2455, 2413, 910, 904, 1728, 711, 725, 1296, 2272, 1113, 1837, 2144, 2159, 2175, 4006)	Intercommunale SOLVA	
OVL002441	E17/4-Everslaar	Lokeren	te koop		2015	Regionaal bedrijventerrein Beschikbaar eerste helft 2015: + 50 ha (bruto)	Ruimtelijk uitvoeringsplan in opmaak	Stad Lokeren	Peter De Witte, tel: 09/340 94 38, peter.de.witte@lokeren.be

OVL002140	Maldegem LO	Maldegem	te koop		2013-2014	Lokaal bedrijventerrein. Beschikbaar 2013-2014: 9 ha (bruto)	Ruimtelijk uitvoeringsplan in procedure. Percelen van maximum 5.000m²	Dienstverlenende Vereniging Veneco	
OVL002094	Maldegem RO	Maldegem	te koop		2013-2014	Regionaal bedrijventerrein. Eind 2013 - 2014: ± 23 ha (2)	percelen van minimum 5.000m²	Dienstverlenende Vereniging Veneco	
OVL007105	Brusselsesteenweg	Melle	te koop		2013?	Toekomstig bedrijventerrein: 3 ha (bruto)	Zone tussen Brusselsesteenweg Oprit R4 en KMO-zone (Eandis). Uithreiding als lokaal bedrijventerrein (kmo).		Frank Everaerts, Gemeente Melle, 09/272 66 37
OVL002442	Merelbeke - Ter heide (R4)	Merelbeke	te koop			Gemengd regionaal bedrijventerrein. Beschikbaar in 2012 of later: 2,5 ha (bruto)	Op het regionaal bedrijventerrein 'Ter Heide' zijn nog niet alle percelen vervreemd. Best contact opnemen met de gemeente om te bekijken of er voor u een eventuele vestigingsmogelijkheid bestaat.		Maaïke Bockstal, Gemeente Merelbeke, Hundelgemsesteenweg 353 9820 Merelbeke, Tel: 09/210 33 41, email: maaïke.bockstal@merelbeke.gov.be
OVL002142	E17-De Prijfels	Nazareth	te koop		2013-2014	Gemengd regionaal bedrijventerrein. Beschikbaar: Tweede helft 2013: Lob + Poort: ± 10 ha (netto) Eerste helft 2014: resterend deel: ± 70 à 80 ha (netto)	Vooraleer deze ontwikkelingen verkoopbaar zijn, dient echter nog het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Kleinstedelijk gebied Deinze' goedgekeurd te worden, welke in het voorjaar van 2011 zijn procedure heeft gestart en dus	Dienstverlenende Vereniging Veneco	
OVL007683	Brakelsesteenweg	Ninove	te koop			PRUP Specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel Brakelsesteenweg Beschikbaar tweede helft 2014: 4 ha netto		Stad Ninove	
OVL002086	Fabelta-Burchtdam	Ninove	te koop			Verdere ontwikkeling van de Fabelta-site te Ninove-Burchtdam.	Terrein van 12 ha wordt bij voorkeur in één geheel verkocht. De mogelijkheid bestaat eventueel om het in twee delen te verkopen. Parallel hiermee loopt de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ninove door de provincie Oost-Vlaanderen. Dit gebied staat in het voorontwerp-RUP ingeschreven als gemengd		Ingrid Deherder, Pom Oost-Vlaanderen, Seminariestraat 2, 9000 Gent, tel: 09/267 86 57, fax: 09/267 86 96, ingrid.deherder@gomov.be
OVL006539	KMO-zone Outer	Ninove	te koop		2012-2013	zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's in Outer	Deze zone zal voorzien worden van 12 bedrijfskavels van 2.500 m² tot 5.000 m². Deze zal hoogstwaarschijnlijk ingevuld worden met zeevarende bedrijven.	Stad Ninove	
OVL006538	Ter Groeninge	Ninove	te koop		2014-2015	regionaal bedrijventerrein	Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan in opmaak	Stad Ninove	
OVL002116	Ambachtelijke zone	Oosterzele	te koop		2013	Lokaal bedrijventerrein Beschikbaar in 2013: 5 ha (bruto)	In principe is het mogelijk om per bedrijf maximaal 5.000m² aan te kopen.	Intercommunale SOLVA	Dirk De Ganck, Gemeente Oosterzele, Tel: 09/362 50 09, fax: 09/362 45 09, dirk.deganck@oosterzele.be
OVL002443	Pontstraat West	Ronse	te koop	± € 60/m²		Gemengd regionaal bedrijventerrein. Beschikbaar 2012: 20 ha 2de fase: 28 ha nadien beschikbaar Prijs: € 60/m²	een bedrijfsperceel is minstens 5000 m² groot.	Intercommunale SOLVA	
OVL002143	Kluizenmolen	Sint-Gillis-Waas	te koop			Lokaal bedrijventerrein Van de oorspronkelijke 9,6 ha (netto) nog een 6-tal percelen beschikbaar.	Hier zijn percelen tot maximaal 5.000 m² te koop. In de zone 2 (ten zuiden van de bebossing) zijn echter grotere percelen, tot maximaal 1,5 ha mogelijk.		Gemeente Sint-Gillis-Waas, Steven Van Audekercke, tel: 03/727 17 22, ruimtelijke_ordering@sint-gillis-waas.be, Martine Lelie, tel: 03/727 17 10
OVL002444	Singelken	Sint-Laureins	te koop		2012-2015	Lokaal bedrijventerrein 'Singelken' Beschikbaar in 2012-2013: ± 3 ha (netto) Beschikbaar in 2014-2015: ± 1,5 ha (netto)		Dienstverlenende Vereniging Veneco	
OVL002445	Botermelkstraat-Heimolenstr	Sint-Niklaas	te koop		2013-2014	Lokaal bedrijventerrein Beschikbaar in 2013: 3,5 ha (bruto) Vermoedelijk zullen de terreinen in het voorjaar van 2013 beschikbaar zijn	Ruimtelijk uitvoeringsplan nog op te maken. Max. 5.000 m² aan te kopen.	Interwaas	Bart Casier, bart.casier@interwaas.be
OVL002446	Heidebaan-Noord	Sint-Niklaas	te koop		2013	Gemengd regionaal bedrijventerrein Beschikbaar 2013: 11 ha (bruto)		Interwaas	Bart Casier, bart.casier@interwaas.be
OVL002145	Heihoek	Sint-Niklaas	te koop		2013	Lokaal bedrijventerrein Beschikbaar tweede helft 2013: 7 ha (bruto)	Percelen van max. 5.000 m² te koop.		Jean-Pierre Panier, 0475/66 52 18, in@innannier.be
OVL002146	Metalunion	Sint-Niklaas	te koop	€ 105/m²		Verkoop van oorspronkelijk 4 ha lokaal bedrijventerrein Prijs: € 105/m²	Percelen tot max. 5.000 m² beschikbaar.	Interwaas	Bart Casier, bart.casier@interwaas.be
OVL007632	Nobels-Peelman	Sint-Niklaas	te koop	€ 100/m²		Herontwikkeling brownfield tot kmo-zone van ± 4 ha Prijs: € 100/m²	lot nr 9: 1.250 m², verplichte aanbouw http://www.interwaas.be/projecten/bedrijventerreinen/sint-niklaas-nobels-peelman/nobels-peelmanstraat	Interwaas	Bart Casier, bart.casier@interwaas.be
OVL002108	Kleine Akker	Stekene	te koop	€ 100/m²	immediately	Lokaal bedrijventerrein Verkoop van oorspronkelijk 5,2 ha (netto) lokaal bedrijventerrein Prijs: € 100/m²	Percelen van max. 5.000 m² beschikbaar.		Luc Smet, Gemeente Stekene, tel: 03/790 03 01, fax: 03/790 02 10, luc.smet@stekene.be, Veerle Van Dooren, tel: 03/790 03 65, fax: 03/790 03 10, veerle.vandooren@stekene.be
OVL002111	De Zaat	Temse	te koop	€ 100/m²		Kmo-zone (niet voor logistiek) 6,7 ha beschikbaar Prijs: € 100/m²	Lot 19: 5.017m² (optie) Lot 20: 3.540m² Lot 30A: 4.885m² (optie) Lot 30B: 4.649m² (optie) Lot 31A: 10.111m² Lot 31B: 7.156m² Lot 33: 22.189m² (volgens mij opsplitsbaar) Lot 35B: 9.301m²	Cordeel	
OVL007527	Hoekje-Kapellestraat	Waarschoot	te koop		2de helft 2013	Toekomstig lokaal bedrijventerrein Te herontwikkelen bedrijventerrein ± 7 ha bruto			Johan De Muynck, Gemeentebestuur Waarschoot, T: 09/250 59 15, johan.demuynck@waarschoot.be
OVL002148	Oostmoer	Waarschoot	te koop			Toekomstig kmo-zone Beschikbaar vanaf 2014 of later: 5 ha (bruto)	Ruimtelijk uitvoeringsplan in opmaak		Johan De Muynck, Gemeente Waarschoot, T: 09/250 59 15, johan.demuynck@waarschoot.be
OVL004642	Walderdonk-Zuid	Wachtebeke	te koop			Kmo-zone Beschikbaar in 1ste helft 2014: ± 5 ha (netto)	Ruimtelijk uitvoeringsplan in opmaak	Dienstverlenende Vereniging Veneco	Rony Apers, Gemeente Wachtebeke, tel: 09/345 01 35, fax: 0342 93 02
OVL006441	Meerbos	Wichelen	te koop		2013	Uitbreiding KMO-zone Meerbos met 2 stukken lokaal bedrijventerrein	ruimtelijk uitvoeringsplan nog op te maken zone 1: 2,48 ha zone 2: 2,14 ha		Gemeente Wichelen, Oud Dorp 2, 9260 Wichelen, Christa Petit, Tel 052/43 24 16, ruimtelijke_ordering@wichelen.be
OVL002150	Wijnveld LO	Zelee	te koop			Bedrijventerrein voor kleinschalige bedrijvigheid Beschikbaar (uitgiftedatum is nog niet gekend): ± 10 ha (netto)			Gemeente Zelee, Marie-Thérèse Poppe, Sabine Van Vaerenberg, tel: 052/45 98 10, fax: 052/45 98 18, ruimtelijke_ordering@zelee.be
OVL002151	Wijnveld RO	Zelee	te koop			Gemengd regionaal bedrijventerrein Beschikbaar (uitgiftedatum is nog niet gekend): ± 15 ha (netto)			Gemeente Zelee, Marie-Thérèse Poppe, Sabine Van Vaerenberg, tel: 052/45 98 10, Fax: 052/45 98 18, ruimtelijke_ordering@zelee.be
OVL002452	Buke	Zottegem	te koop	€ 80/m²	immediately	Ambachtelijke bedrijven en kmo's Nog 2 loten beschikbaar Prijs: € 80/m²	Percelen < 3000m² - geen samenvoeging	Intercommunale SOLVA	

OVL002453	Leenstraat	Zottegem	te koop	2013	Regionaal bedrijventerrein. Beschikbaar 2013: 10 ha (netto).	De oppervlaktes van de industriekavels zullen variëren van 1 tot 3 ha	Intercommunale SOLVA
OVL002501	Spelaan	Zottegem	te koop	2012	Regionaal bedrijventerrein en specifiek bedrijventerrein voor kleinhandel. Beschikbaar in 2012: 8 ha	Gemengd regionaal bedrijventerrein: percelen van 3000 à 10 000 m²	Intercommunale SOLVA
OVL002103	De Schachelaar	Zulte	te koop		Lokaal bedrijventerrein in Machelen. Nog 1 perceel beschikbaar		Dienstverlenende Vereniging Veneco

BIJLAGE 5
LIJST VAN BEVOORRECHTE GETUIGEN
(FOCUSGESPREKKEN)

Bevoorrechte getuigen - focusgesprekken

Stad Oudenaarde: Hilde Lefevre, ambtenaar lokale economie

POM Oost-Vlaanderen: Johan Declerck, algemeen directeur

VOKA Oost-Vlaanderen: Johan Browaeys, regiodirecteur Vlaamse Ardennen & Manager back office

EROV: Brecht Carels, adjunct-directeur & Carolien Ongena, coördinator Detailhandel

IZOS: Tom Ottevaere

EIVLA: Projectmanager Diana De Cat

Comeos: Stany Vaes

Retail Forum: Jo Vanmeirhaeghe

Agoria: Freek Couttenier

FIT: Charlene Vanopbroeke, international business advisor

AO: Claudia De Gryze

Samsonite: Rik Hillaert, directeur Samsonite Oudenaarde

Willy Naessens: Dirk De Roose, directeur

SOLVA: Henk Geeroms, algemeen directeur

UNIZO: Marc Vandemeulebroeke (regiodirecteur regio Aalst-Oudenaarde) & Reinout Maus (adjunct-directeur)

Bedrijvencentrum Vlaamse Ardennen: Christiaan Beernaert, directeur

BIJLAGE 6
VRAGENLIJST VAN DE ONLINEBEVRAGING BIJ
DE BEDRIJVEN



Oudenaarde als vestigingsplaats voor bedrijven

Bedankt voor uw deelname aan onze enquête. Het invullen ervan zal slechts enkele minuten van uw tijd in beslag nemen. Al uw antwoorden in deze enquête zijn persoonlijk en vertrouwelijk.

Pagina 1

KENMERKEN VAN HET BEDRIJF

1. 1. Tot welke sector behoort uw bedrijf?

* 2. 2. Hoeveel vaste werknemers heeft u?

- 1 - 4 werknemers
- 5 - 9 werknemers
- 10 - 19 werknemers
- 20 - 49 werknemers
- 50 - 99 werknemers
- 100 - 199 werknemers
- 200 - 499 werknemers
- 500 - 999 werknemers
- 1.000 werknemers of meer

* 3. 3. Is het bedrijf in of buiten Oudenaarde gevestigd?

- In Oudenaarde
- Er is een vestiging in Oudenaarde, maar er is ook (minstens) één vestiging buiten Oudenaarde
- Buiten Oudenaarde

📄 Ga naar **pagina 3** als

📄 3. 3. *Is het bedrijf in of buiten Oudenaarde gevestigd?*

📄 **is gelijk aan** *Buiten Oudenaarde*

Pagina 2

* 4. INDIEN u meerdere vestigingen heeft, beantwoord de vragen voor de vestiging in Oudenaarde.

4. Op welk bedrijventerrein is de vestiging gelegen?

Ambachtstraat (Hoge Bunders)

De Bruwaan

Westerring (Ring II)

Lindestraat

Galgestraat

Scheldekant (Steenbakkerij)

Coupure

Meersbloem - Leupegem


Meersbloem - Melden

De Varent

Misweg/Ankerstraat

Aalststraat

Mijn bedrijf is niet op een bedrijventerrein gelegen, maar in de volgende straat:

 Anders ga naar pagina 4

Pagina 3

* 5. 5. In welke gemeente is uw bedrijf gevestigd?

Aalter	5
Anzegem	
Avelgem	
Bever	
Brakel	
De Pinte	
Deerlijk	
Deinze	
Dentergem	
Erpe-Mere	6
Galmaarden	

 Anders ga naar pagina 13

Pagina 4

RUIMTEGEBRUIK

* 6. 6. Geef in procent aan welk deel van de totale bedrijfsoppervlakte wordt ingenomen door:

- Kantoorruimte
- Productieruimte
- Opslagruimte (al dan niet overdekt)
- Toonzaalruimte
- Braakliggende bebouwbare ruimte
- Parkeerruimte
- Onbenutte buitenruimte (bv. groenzone)
- Horeca
- Andere
- 100** Resterende waarde

* 7. 7a. Is er sprake van onbenutte ruimte (inclusief strategische reserve) op uw vestiging in Oudenaarde?


	1 Geen	2 1 - 99 m ²	3 100 - 499 m ²	4 500 - 999 m ²	5 1.000 - 1.999 m ²	6 2.000 - 5.000 m ²	7 > 5.000 m ²	Niet van toepassing
Onbenutte kantoorruimte	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Onbenutte productieruimte	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Onbenutte opslagruimte (al dan niet overdekt)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Onbenutte toonzaalruimte	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Onbenutte braakliggende bebouwbare ruimte	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Onbenutte parkeerruimte	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Overige onbenutte buitenruimte (bv. groenzone)	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>


* 8. 7b. Indien u beschikt over onbenutte ruimte, bent u bereid (een deel van) deze onbenutte ruimte te vermarkten (verhuren - verkopen)?


- Ja
- Neen
- Ik heb momenteel geen onbenutte ruimte

* 9. 8. Verwacht u binnen vijf jaar een toename of afname van het ruimtegebruik voor uw vestiging in Oudenaarde?


- Toename van het ruimtegebruik
- Hetzelfde ruimtegebruik
- Afname van het ruimtegebruik

 Ga naar **pagina 7** als

 9. 8. Verwacht u binnen vijf jaar een toename of afname van het ruimtegebruik voor uw vestiging in Oudenaarde?...

 **is gelijk aan** Afname van het ruimtegebruik

 Ga naar **pagina 8** als

 9. 8. Verwacht u binnen vijf jaar een toename of afname van het ruimtegebruik voor uw vestiging in Oudenaarde?...


 **is gelijk aan** Hetzelfde ruimtegebruik

Pagina 6

* 10.9. De verwachte toename aan benodigde bedrijfsruimte heeft hoofdzakelijk betrekking op: (meerdere antwoorden zijn mogelijk)

- Kantoorruimte
- Productieruimte
- Opslagruimte (al dan niet overdekt)
- Toonzaalruimte
- Parkeerruimte
- Overige buitenruimte (bv. groenzone)

Bijkomende opties (vraag 10)

 Minimumaantal vereiste selecties: 1

* 11.10. Met hoeveel m² zal het ruimtegebruik toenemen?


- 1 - 99 m²
- 100 - 499 m²
- 500 - 999 m²
- 1.000 - 1.999 m²
- 2.000 - 5.000 m²
- Meer dan 5.000 m², gelieve te specificeren:

*** 12.11. Kan deze toename in bedrijfsruimte gerealiseerd worden op de bestaande perceelsoppervlakte?**

- Ja, de toename in bedrijfsruimte kan VOLLEDIG gerealiseerd worden op de bestaande perceelsoppervlakte
- De toename in bedrijfsruimte kan DEELS gerealiseerd worden op de bestaande perceelsoppervlakte
- Nee, de toename in bedrijfsruimte kan NIET gerealiseerd worden op de bestaande perceelsoppervlakte

*** 13.12. Binnen vijf jaar zal de vestiging:**

- Op het huidige bedrijvenperceel gevestigd blijven en wordt de onbenutte ruimte ingevuld
- Op het huidige bedrijvenperceel gevestigd blijven en wordt er een nieuwe bijkomende locatie geopend BINNEN Oudenaarde
- Op het huidige bedrijvenperceel gevestigd blijven en wordt er een nieuwe bijkomende locatie geopend BUITEN Oudenaarde
- Verhuizen naar een nieuwe locatie BINNEN Oudenaarde
- Verhuizen naar een nieuwe locatie BUITEN Oudenaarde
- Momenteel geen enkel idee

 Anders ga naar pagina 8

Pagina 7

*** 14.13. De verwachte afname aan benodigde bedrijfsruimte heeft hoofdzakelijk betrekking op: (meerdere antwoorden zijn mogelijk)**

- Kantoorruimte
- Productieruimte
- Opslagruimte (al dan niet overdekt)
- Toonzaalruimte
- Parkeerruimte
- Overige buitenruimte (bv. groenzone)

Bijkomende opties (vraag 14)

 Minimaal aantal vereiste selecties: 1

*** 15.14. Met hoeveel m² zal het ruimtegebruik afnemen?**

- 1 - 99 m²
- 100 - 499 m²
- 500 - 999 m²
- 1.000 - 1.999 m²
- 2.000 - 5.000 m²
- Meer dan 5.000 m², gelieve te specificeren:

* 16.15. Binnen vijf jaar zal de vestiging:

- Op het huidige bedrijvenperceel gevestigd blijven
- Verhuizen naar een locatie BINNEN Oudenaarde
- Verhuizen naar een locatie BUITEN Oudenaarde
- Momenteel geen enkel idee

Pagina 8

* 17.16. Is het samen gebruiken van ruimte met andere bedrijven voor uw bedrijf bespreekbaar?

	1 Ja, ik doe het momenteel al	2 Ja, maar ik doe het momenteel nog niet	3 Neen	Niet van toepassing
Kantoorruimte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Productieruimte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opslagruimte (al dan niet overdekt)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Opleidingsruimte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vergaderruimte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parkeerruimte	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Overige buitenruimte (bv. groenzone)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ander, gelieve te specificeren <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

📌 Ga naar **pagina 9** als

📌 17.1. Kantoorruimte

📌 is gelijk aan *Ja, ik doe het momenteel al*

📌 of

17.2. Productieruimte

📌 is gelijk aan *Ja, ik doe het momenteel al*

📌 of

17.3. Opslagruimte (al dan niet overdekt)

📌 is gelijk aan *Ja, ik doe het momenteel al*

📌 of

17.4. Opleidingsruimte

📌 is gelijk aan *Ja, ik doe het momenteel al*

📌 of

17.5. Vergaderruimte

📌 is gelijk aan *Ja, ik doe het momenteel al*

📌 of

17.6. Parkeerruimte

📌 is gelijk aan *Ja, ik doe het momenteel al*

📌 of

17.7. Overige buitenruimte (bv. groenzone)

📌 is gelijk aan *Ja, ik doe het momenteel al*



17.8. Ander, gelieve te specificeren

is gelijk aan Ja, ik doe het momenteel al

Anders ga naar pagina 10

Pagina 9

*** 18. Indien "Ja, ik doe het momenteel al": Welke activiteit heeft dit bedrijf?**

Dezelfde activiteit als mijn bedrijf

Een andere activiteit, namelijk:

Pagina 10

TEVREDENHEID

*** 19.17. In welke mate bent u tevreden met uw huidige vestiging in Oudenaarde?**

	4 Zeer tevreden	3 Eerder tevreden	2 Eerder ontevreden	1 Zeer ontevreden	Niet van toepassing
Bereikbaarheid klanten en leveranciers	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bereikbaarheid personeel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parkeermogelijkheden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Facilitaire voorzieningen (kinderopvang, strijkatelier, tankstation, truckservice, ...)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kwaliteit en hoeveelheid groen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkeersveiligheid (auto, vrachtwagen)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verkeersveiligheid (fietser, voetganger)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Prijs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ander, gelieve te specificeren <input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Pagina 11

HERLOKALISATIE

* 20.18. Hoe staat u ten opzichte van bedrijfsherlokalisatie?

	4 Wenselijk	3 Bespreekbaar	2 Onwenselijk	1 Onbespreekbaar
Verplaatsing binnen Oudenaarde	jn	jn	jn	jn
Verplaatsing naar andere Vlaamse gemeente dan Oudenaarde	jn	jn	jn	jn
Verplaatsing naar Waalse gemeente	jn	jn	jn	jn
Verplaatsing naar buitenland	jn	jn	jn	jn

➤ Ga naar **pagina 12** als

➤ 20.1. *Verplaatsing binnen Oudenaarde*

➤ **is gelijk aan** *Wenselijk*

➤ of

20.1. *Verplaatsing binnen Oudenaarde*

➤ **is gelijk aan** *Bespreekbaar*

➤ of

20.2. *Verplaatsing naar andere Vlaamse gemeente dan Oudenaarde*

➤ **is gelijk aan** *Wenselijk*

➤ of

20.2. *Verplaatsing naar andere Vlaamse gemeente dan Oudenaarde*

➤ **is gelijk aan** *Bespreekbaar*

➤ of

20.3. *Verplaatsing naar Waalse gemeente*

➤ **is gelijk aan** *Wenselijk*

➤ of

20.3. *Verplaatsing naar Waalse gemeente*

➤ **is gelijk aan** *Bespreekbaar*

➤ of

20.4. *Verplaatsing naar buitenland*

➤ **is gelijk aan** *Wenselijk*

➤ of

20.4. *Verplaatsing naar buitenland*

➤ **is gelijk aan** *Bespreekbaar*

➤ **Anders ga naar pagina 14**

Pagina 12

21. 19. Waar zou u zich het liefst herlokaliseren (u kan de straat en/of gemeente invullen)?

Indien u nog geen idee heeft over de mogelijke locatie, hoeft u deze vraag niet te beantwoorden.

Straat:

Gemeente:

➤ **Anders ga naar pagina 14**

Pagina 13

* 22.20. Overweegt u om binnen de komende vijf jaar uw huidige vestiging te herlokalisieren of een nieuwe vestiging te openen?

Ja, zeker

Ja, waarschijnlijk wel

Nee, waarschijnlijk niet

Nee, zeker niet

Ik weet het momenteel niet

Pagina 14

* 23.21. Welke factoren spelen een rol bij de keuze van een bedrijfslocatie? Geef een score op 5, waarbij 0 staat voor helemaal onbelangrijk en 5 voor heel belangrijk.

	0 Helemaal onbelangrijk	1 Onbelangrijk	2 Eerder onbelangrijk	3 Eerder belangrijk	4 Belangrijk	5 Heel belangrijk
Bereikbaarheid met het openbaar vervoer	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Bereikbaarheid met de auto, vrachtwagen	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Parkeermogelijkheden voor auto's	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Parkeermogelijkheden voor vrachtwagens	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Beschikbaarheid van laaggeschoolde werknemers	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Beschikbaarheid van hooggeschoolde werknemers	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Nabijheid van leveranciers	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Nabijheid van klanten	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Nabijheid van gelijkaardige bedrijven (netwerken, kennisuitwisseling, ...)	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Aanwezigheid van technologie- en kenniscentra	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Goed zichtbare locatie	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Prijs (huurprijs, grondprijs, ...)	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Imago van de stad/gemeente	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Infrastructuur	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Aanwezigheid van facilitaire voorzieningen (kinderopvang, strijkatelier, truckservice, tankstation, ...)	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Kwaliteit en hoeveelheid groen	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Woon- en leefklimaat	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Ander, gelieve te specificeren <input type="text"/>	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm

* 24.22. Hoe evalueert u Oudenaarde (in het algemeen) op deze locatiefactoren?

	++	+	+/-	-	--	Weet niet
Bereikbaarheid met het openbaar vervoer	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Bereikbaarheid met de auto, vrachtwagen	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Parkeermogelijkheden voor auto's	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Parkeermogelijkheden voor vrachtwagens	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Beschikbaarheid van laaggeschoolde werknemers	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Beschikbaarheid van hooggeschoolde werknemers	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Nabijheid van leveranciers	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Nabijheid van klanten	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Nabijheid van gelijkaardige bedrijven (netwerken, kennisuitwisseling, ...)	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Aanwezigheid van technologie- en kenniscentra	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Goed zichtbare locatie	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Prijs (huurprijs, grondprijs, ...)	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Imago van de stad/gemeente	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Infrastructuur	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Aanwezigheid van facilitaire voorzieningen (kinderopvang, strijkatelier, truckservice, tankstation, ...)	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Kwaliteit en hoeveelheid groen	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Woon- en leefklimaat	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm
Ander, gelieve te specificeren <input type="text"/>	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm	Jm

*** 25.23. Hoe staat u ten opzichte van een herlokalisatie van (een gedeelte van) uw bedrijf of het openen van een nieuwe vestiging (binnen een termijn van vijf jaar) op onderstaande locaties?**

	4 Wenselijk	3 Bespreekbaar	2 Onwenselijk	1 Onbespreekbaar
Oudenaarde	Jm	Jm	Jm	Jm
Kortrijk	Jm	Jm	Jm	Jm
Gent	Jm	Jm	Jm	Jm
Waregem	Jm	Jm	Jm	Jm
Deinze	Jm	Jm	Jm	Jm
Geraardsbergen	Jm	Jm	Jm	Jm
Ronse	Jm	Jm	Jm	Jm
Henegouwen	Jm	Jm	Jm	Jm
Andere gemeente, gelieve te specificeren <input type="text"/>	Jm	Jm	Jm	Jm

Pagina 17

TOT SLOT

*** 26.24. Is het bedrijf eigenaar of huurder van de gebouwen en het perceel?**

	1 Eigenaar	2 Huurder	3 Ander type gebruiker (erfpacht, vruchtgebruik, leasing, ...)
Perceel	Jm	Jm	Jm
Gebouwen	Jm	Jm	Jm

27. 25. Tot slot hadden wij graag nog wat extra informatie over het bedrijf. Deze informatie wordt uiteraard vertrouwelijk behandeld en dient enkel om de interpretatie van de resultaten te vergemakkelijken. Er worden geen individuele antwoorden verspreid of gecommuniceerd.

Naam van uw bedrijf:

Persoon die de enquête heeft ingevuld:

E-mail:

Bescherming van de persoonsgegevens: WES respecteert alle wettelijke bepalingen inzake de bescherming van de persoonlijke gegevens van de ondervraagde persoon (Belgische wet van 8 december 1992 met betrekking tot de bescherming van de persoonsgegevens en latere aanpassingen). Alle verstrekte informatie blijft vertrouwelijk en is uitsluitend bedoeld voor onderzoek. De persoonlijke gegevens worden niet doorgegeven aan derden en worden uitsluitend anoniem verwerkt.

Uw antwoorden zijn geregistreerd!

Hartelijk dank dat u de tijd genomen hebt om deze enquête in te vullen. Uw antwoorden zijn zeer waardevol voor ons.



BIJLAGE 7
RESULTATEN VAN DE ONLINEBEVRAGING BIJ DE
BEDRIJVEN

Tabel 1**Aantal volledig en gedeeltelijk ingevuld enquêtes, naar locatie van het respondent-bedrijf**

Locatie bedrijf	Aantal	Aantal volledig ingevuld	Aantal gedeeltelijk ingevuld
In Oudenaarde	57	45	12
Er is een vestiging in Oudenaarde, maar er is ook (minstens) één vestiging buiten Oudenaarde	17	15	2
Buiten Oudenaarde	110	103	7
Totaal	184	163	21

Tabel 2**Locatie van de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde (enkel op basis van de compleet ingevulde enquêtes)**

Locatie	Aantal respondenten	Aandeel respondenten (in %)
Ambachtstraat	2	3
De Bruwaan	15	25
Westerring (Ring II)	7	12
Lindestraat	1	2
Coupure	3	5
Meersbloem-Leupegem	4	7
Meersbloem-Melden	8	13
Aalststraat	1	2
Niet op een bedrijventerrein	19	32
Totaal	60	100

Tabel 3**Aantal werknemers van de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde**

Aantal werknemers	Aantal respondenten	Aandeel respondenten (in %)
1-4	14	23
5-9	11	18
10-19	5	8
20-49	17	28
50-99	8	13
100-199	0	0
200-499	4	7
500-999	0	0
1000 of meer	1	2
Totaal	60	100

Tabel 4**Type gebruiker van de percelen & de gebouwen, bij de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde**

Gebruiker	Percelen		Gebouwen	
	Aantal respondenten	Aandeel respondenten (in %)	Aantal respondenten	Aandeel respondenten (in %)
Eigenaar	31	52	32	53
Huurder	22	37	22	37
Ander type gebruiker (erfpacht, vruchtgebruik, leasing, ...)	7	12	6	10
Totaal	60	100	60	100

Tabel 5

Sector waarin het respondent-bedrijf van binnen Oudenaarde actief is (op basis van NACE-code)

NACE- hoofdcode	Omschrijving	Aantal respondenten	Aandeel respondenten (in %)
10	Vervaardiging van voedingsmiddelen	3	5
11	Vervaardiging van dranken	2	3
13	Vervaardiging van textiel	2	3
14	Vervaardiging van kleding	1	2
16	Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout en van kurk, exclusief meubelen; vervaardiging van artikelen van riet en van vlechtwerk	1	2
17	Vervaardiging van papier en papierwaren	2	3
18	Drukkerijen, reproductie van opgenomen media	3	5
23	Vervaardiging van andere niet-metaalhoudende minerale producten	3	5
24	Vervaardiging van metalen in primaire vorm	2	3
25	Vervaardiging van producten van metaal, exclusief machines en apparaten	3	5
26	Vervaardiging van informaticaproducten en van elektronische en optische producten	1	2
31	Vervaardiging van meubelen	1	2
38	Inzameling, verwerking en verwijdering van afval; terugwinning	1	2
42	Weg- en waterbouw	1	2
43	Gespecialiseerde bouwwerkzaamheden	5	8
45	Groot- en detailhandel in en onderhoud en reparatie van motorvoertuigen en motorfietsen	5	8
46	Groothandel en handelsbemiddeling, met uitzondering van de handel in motorvoertuigen en motorfietsen	15	25
47	Detailhandel, met uitzondering van de handel in auto's en motorfietsen	4	7
49	Vervoer te land en vervoer via pijpleidingen	2	3
52	Opslag en vervoerondersteunende activiteiten	1	2
70	Activiteiten van hoofdkantoren; adviesbureaus op het gebied van bedrijfsbeheer	1	2
nb	/	1	2
	Totaal	60	100

Tabel 6

Ruimtegebruik naar type, bij de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde (in % van de totale bedrijfsoppervlakte)

Type ruimtegebruik	Aandeel (%)
Kantoorruimte	13,3
Productieruimte	20,9
Opslagruimte (al dan niet overdekt)	33,3
Toonzaalruimte	9,7
Braakliggende bebouwbare ruimte	3,2
Parkeerruimte	11,8
Onbenuutte buitenruimte (bv. groenzone)	5,5
Horeca	0,2
Andere	2,0
Totaal	100,0
Aantal respondenten	64

Tabel 7

De mate waarin er sprake is van onbenutte ruimte op het perceel, bij de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde, naar type ruimte (in % van het aantal respondenten)

Type onbenutte ruimte	Niet van toepassing	Geen onbenutte ruimte	Totaal wel onbenutte ruimte	1 - 99 m ²	100 - 499 m ²	500 - 999 m ²	1.000 - 1.999 m ²	2.000 - 5.000 m ²	>5.000 m ²	Aantal respondenten
Onbenutte kantoorruimte	22	63	16	9	5	0	2	0	0	64
Onbenutte productieruimte	33	66	2	0	2	0	0	0	0	64
Onbenutte opslagruimte (al dan niet overdekt)	22	63	16	5	5	3	2	2	0	64
Onbenutte toonzaalruimte	44	55	2	2	0	0	0	0	0	64
Onbenutte braakliggende bebouwbare ruimte	39	44	17	2	6	5	3	0	2	64
Onbenutte parkeerruimte	36	55	9	5	2	3	0	0	0	64
Overige onbenutte buitenruimte (bv. groenzone)	38	47	16	5	6	0	2	2	2	64

Tabel 8

Bereidheid om (eventuele) onbenutte ruimte te vermarkten (verhuren-verkopen), bij de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde

Bereidheid tot vermarkten	Aantal respondenten	Aandeel respondenten (in %)
Ja	7	11
Neen	18	28
Ik heb momenteel geen onbenutte ruimte	39	61
Totaal	64	100

Tabel 9

De mate waarin de respondent-bedrijven van binnen Oudenaarde verwachten dat hun ruimtegebruik in de komende vijf jaar zal wijzigen

Verwachte evolutie ruimtegebruik	Aantal respondenten	Aandeel respondenten (in %)
Toename van het ruimtegebruik	33	52
Hetzelfde ruimtegebruik	23	37
Afname van het ruimtegebruik	7	11
Totaal	63	100

Tabel 10

Type benodigde bedrijfsruimte bij de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde die verwachten dat hun ruimtegebruik binnen de vijf jaar zal toenemen

Type ruimte	Aantal respondenten	Aandeel respondenten (in % van het aantal respondenten)
Kantoorruimte	14	42
Productieruimte	15	45
Opslagruimte (al dan niet overdekt)	26	79
Toonzaalruimte	7	21
Parkeerruimte	10	30
Overige buitenruimte (bv. groenzone)	1	3
Totaal	73	221

Tabel 11

De mate waarin men verwacht dat het ruimtegebruik zal toenemen, bij de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde die verwachten dat hun ruimtegebruik binnen de vijf jaar zal toenemen

Verwachte toename ruimtegebruik	Aantal respondenten	Aandeel respondenten (in %)
1 - 99 m ²	3	9
100 - 499 m ²	8	25
500 - 999 m ²	5	16
1.000 - 1.999 m ²	7	22
2.000 - 5.000 m ²	7	22
Meer dan 5.000 m ²	2	6
Totaal	32	100

Opmerking: meer dan 5.000 m² => 1 ha.

Tabel 12

De mate waarin de toename aan bedrijfsruimte gerealiseerd kan worden op de bestaande perceeloppervlakte, bij de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde die verwachten dat hun ruimtegebruik binnen de vijf jaar zal toenemen

Realisatie toename in bedrijfsruimte op eigen perceel?	Aantal respondenten	Aandeel respondenten (in %)
Ja, volledig	6	19
Deels	4	13
Nee, kan niet op het bestaande perceel	22	69
Totaal	32	100

Tabel 13

De toekomst van de vestiging, bij de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde die verwachten dat hun ruimtegebruik binnen de vijf jaar zal toenemen

Toekomstplannen	Aantal respondenten	Aandeel respondenten (in %)
Op het huidige bedrijvenperceel gevestigd blijven en wordt de onbenutte ruimte ingevuld	7	22
Op het huidige bedrijvenperceel gevestigd blijven en wordt er een nieuwe bijkomende locatie geopend BINNEN Oudenaarde	2	6
Op het huidige bedrijvenperceel gevestigd blijven en wordt er een nieuwe bijkomende locatie geopend BUITEN Oudenaarde	1	3
Verhuizen naar een nieuwe locatie BINNEN Oudenaarde	7	22
Verhuizen naar een nieuwe locatie BUITEN Oudenaarde	2	6
Momenteel geen enkel idee	13	41
Totaal	32	100

Tabel 14

Type overbodige bedrijfsruimte bij de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde die verwachten dat hun ruimtegebruik binnen de vijf jaar zal afnemen

Type ruimte	Aantal respondenten	Aandeel respondenten (in % van het aantal respondenten)
Kantoorruimte	3	43
Productieruimte	3	43
Opslagruimte (al dan niet overdekt)	6	86
Toonzaalruimte	2	29
Parkeerruimte	2	29
Overige buitenruimte (bv. groenzone)	1	14
Totaal	17	243

Tabel 15

De mate waarin men verwacht dat het ruimtegebruik zal afnemen, bij de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde die verwachten dat hun ruimtegebruik binnen de vijf jaar zal toenemen

Verwachte afname ruimtegebruik	Aantal respondenten	Aandeel respondenten (in %)
1 - 99 m ²	1	14
100 - 499 m ²	1	14
500 - 999 m ²	0	0
1.000 - 1.999 m ²	3	43
2.000 - 5.000 m ²	2	29
Meer dan 5.000 m ²	0	0
Totaal	7	100

Tabel 16

De toekomst van de vestiging, bij de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde die verwachten dat hun ruimtegebruik binnen de vijf jaar zal afnemen

Toekomstplannen	Aantal respondenten	Aandeel respondenten (in %)
Op het huidige bedrijvenperceel gevestigd blijven	2	29
Verhuizen naar een locatie BINNEN Oudenaarde	0	0
Verhuizen naar een locatie BUITEN Oudenaarde	1	14
Momenteel geen enkel idee	4	57
Totaal	7	100

Tabel 17

De mate waarin het samen gebruiken van ruimte met andere bedrijven bespreekbaar is, bij de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde (in %)

Type ruimte	Ja, ik doe het momenteel al	Ja, maar ik doe het momenteel nog niet	Neen	Niet van toepassing	Aantal respondenten
Kantoorruimte	6	18	52	24	62
Productieruimte	2	6	60	32	62
Opslagruimte (al dan niet overdekt)	11	21	50	18	62
Opleidingsruimte	10	18	39	34	62
Vergaderruimte	10	19	39	32	62
Parkeerruimte	8	26	47	19	62
Overige buitenruimte (bv. groenzone)	3	21	40	35	62

exclusief niet van toepassing

Type ruimte	Ja, ik doe het momenteel al	Ja, maar ik doe het momenteel nog niet	Neen	Aantal respondenten
Kantoorruimte	9	23	68	47
Productieruimte	2	10	88	42
Opslagruimte (al dan niet overdekt)	14	25	61	51
Opleidingsruimte	15	27	59	41
Vergaderruimte	14	29	57	42
Parkeerruimte	10	32	58	50
Overige buitenruimte (bv. groenzone)	5	33	63	40

Tabel 18

Aan de bedrijven die momenteel al samen ruimte gebruiken met andere bedrijven werd gevraagd welke activiteit dit bedrijf heeft

Omschrijving	Aantal respondenten
Dezelfde activiteit als mijn bedrijf	3
Maken deel uit van het bedrijvensentrum	1
Een andere activiteit, namelijk:	8
Betoncentrale	1
Gezamenlijk parkinggebruik met anderen: opslag site Texnov	1
Logistiek	1
Lossen van schepen, manutentiebedrijf	1
Niet belangrijk	1
Sociaal secretariaat, verzekeringskantoor, opslagplaats Justitie, PRC laser, Tapigro-BeterWoon Winkel	1
Verkoop tankkaarten	1
Verschillende	1
Totaal	12

Tabel 19

De mate waarin men tevreden is over een aantal aspecten met betrekking tot de huidige vestiging in Oudenaarde (in %)

Aspect	Zeer tevreden	Eerder tevreden	Eerder ontevreden	Zeer ontevreden	Niet van toepassing	Aantal respondenten
Bereikbaarheid klanten en leveranciers	29	56	8	5	2	62
Bereikbaarheid personeel	32	53	8	2	5	62
Parkeermogelijkheden	24	42	19	13	2	62
Facilitaire voorzieningen	3	24	21	6	45	62
Kwaliteit en hoeveelheid groen	8	66	6	6	13	62
Verkeersveiligheid (auto, vrachtwagen)	8	58	27	3	3	62
Verkeersveiligheid (fietser, voetganger)	6	45	34	10	5	62
Prijs	3	40	26	8	23	62

Exclusief niet van toepassing						
Aspect	Zeer tevreden	Eerder tevreden	Eerder ontevreden	Zeer ontevreden	Aantal respondenten	Gemiddelde score op 3 (exclusief niet van toepassing)
Bereikbaarheid klanten en leveranciers	30	57	8	5	61	2,1
Bereikbaarheid personeel	34	56	8	2	59	2,2
Parkeermogelijkheden	25	43	20	13	61	1,8
Facilitaire voorzieningen	6	44	38	12	34	1,4
Kwaliteit en hoeveelheid groen	9	76	7	7	54	1,9
Verkeersveiligheid (auto, vrachtwagen)	8	60	28	3	60	1,7
Verkeersveiligheid (fietser, voetganger)	7	47	36	10	59	1,5
Prijs	4	52	33	10	48	1,5

Tabel 20

De mate waarin men een bedrijfsherlokalisatie naar een aantal bestemmingen (on)wenselijk of (on)bespreekbaar vindt, bij de respondent-bedrijven binnen Oudenaarde (in %)

Type bedrijfsherlokalisatie	Wenselijk	Bespreekbaar	Onwenselijk	Onbespreekbaar	Aantal respondenten
Verplaatsing binnen Oudenaarde	24	26	27	23	62
Verplaatsing naar andere Vlaamse gemeente dan Oudenaarde	6	26	42	26	62
Verplaatsing naar Waalse gemeente	2	15	39	45	62
Verplaatsing naar buitenland	3	11	23	63	62

Tabel 21

De locatie waarheen de bedrijven die een bedrijfsherlokalisatie wenselijk of bespreekbaar vinden, het liefst zouden herlokaliseren

Gemeente	Straat	Aantal respondenten
Gavere of Nazareth	nb	1
Oudenaarde	Coupure? Bruwaan? Weinig belang	1
Oudenaarde	De Bruwaan	2
Oudenaarde	Eine	1
Oudenaarde	Hauwaart	1
Oudenaarde	N60 (met zichtbaarheid)	4
Oudenaarde	nb	3
Oudenaarde	Wijnendale	1
Totaal		14

Tabel 22

De mate van belang van een aantal verschillende factoren bij de keuze van een bedrijfslocatie, bij de respondent-bedrijven van binnen Oudenaarde (in %)

Locatiefactor	Helemaal onbelangrijk	Onbelangrijk	Eerder onbelangrijk	Eerder belangrijk	Belangrijk	Heel belangrijk	Aantal respondenten	Gemiddelde score op 5
Bereikbaarheid met het openbaar vervoer	10	21	26	28	13	2	61	2,2
Bereikbaarheid met de auto, vrachtwagen	0	0	2	11	26	61	61	4,5
Parkeermogelijkheden voor auto's	0	2	11	11	26	49	61	4,1
Parkeermogelijkheden voor vrachtwagens	3	10	11	16	21	38	61	3,6
Beschikbaarheid van laaggeschoolde werknemers	7	16	26	20	26	5	61	2,6
Beschikbaarheid van hooggeschoolde werknemers	3	18	25	16	30	8	61	2,8
Nabijheid van leveranciers	10	26	28	16	16	3	61	2,1
Nabijheid van klanten	5	15	16	23	16	25	61	3,0
Nabijheid van gelijkaardige bedrijven (netwerken, kennisuitwisseling, ...)	15	30	31	16	7	2	61	1,8
Aanwezigheid van technologie- en kenniscentra	15	30	25	18	10	3	61	1,9
Goed zichtbare locatie	8	8	13	26	16	28	61	3,2
Prijs (huurprijs, grondprijs, ...)	2	0	7	21	31	39	61	4,0
Imago van de stad/gemeente	10	10	20	20	20	21	61	2,9
Infrastructuur	3	2	5	30	34	26	61	3,7
Aanwezigheid van facilitaire voorzieningen (kinderopvang, strijkatelier, truckservice, tankstation, ...)	15	23	36	18	3	5	61	1,9
Kwaliteit en hoeveelheid van groen	5	18	38	21	15	3	61	2,3
Woon- en leefklimaat	2	13	28	28	23	7	61	2,8

Tabel 23

Evaluatie van Oudenaarde (in het algemeen) op een aantal locatiefactoren, bij de respondent-bedrijven van binnen Oudenaarde (in %)

Locatiefactor	--	-	+/-	+	++	Weet niet	Aantal respondenten	Gemiddelde score op 4 (exclusief weet niet)
Bereikbaarheid met het openbaar vervoer	7	8	31	33	5	16	61	2,3
Bereikbaarheid met de auto, vrachtwagen	3	2	10	69	15	2	61	2,9
Parkeermogelijkheden voor auto's	5	16	26	41	8	3	61	2,3
Parkeermogelijkheden voor vrachtwagens	11	20	20	31	7	11	61	2,0
Beschikbaarheid van laaggeschoolde werknemers	2	7	46	23	2	21	61	2,2
Beschikbaarheid van hooggeschoolde werknemers	2	13	41	21	0	23	61	2,1
Nabijheid van leveranciers	3	16	33	25	3	20	61	2,1
Nabijheid van klanten	3	10	30	34	11	11	61	2,5
Nabijheid van gelijkaardige bedrijven (netwerken, kennisuitwisseling, ...)	10	18	41	11	2	18	61	1,7
Aanwezigheid van technologie- en kenniscentra	8	18	38	11	0	25	61	1,7
Goed zichtbare locatie	5	10	38	28	13	7	61	2,4
Prijs (huurprijs, grondprijs, ...)	8	21	39	15	7	10	61	1,9
Imago van de stad/gemeente	3	2	26	51	8	10	61	2,7
Infrastructuur	5	10	30	46	3	7	61	2,4
Aanwezigheid van facilitaire voorzieningen (kinderopvang, strijkatelier, truckservice, tankstation, ...)	8	20	26	18	0	28	61	1,8
Kwaliteit en hoeveelheid van groen	2	15	41	34	0	8	61	2,2
Woon- en leefklimaat	0	7	34	44	7	8	61	2,6

Tabel 24

De mate waarin een herlokalisatie of het openen van een nieuwe vestiging op bepaalde locaties (on)wenselijk of (on)bespreekbaar is, bij de respondent-bedrijven van binnen Oudenaarde (in %)

Locatie	Wenselijk	Bespreekbaar	Onwenselijk	Onbespreekbaar	Aantal respondenten	Gemiddelde score op 3
Oudenaarde	41	20	20	20	61	1,8
Kortrijk	2	10	46	43	61	0,7
Gent	5	20	34	41	61	0,9
Waregem	2	25	36	38	61	0,9
Deinze	2	30	33	36	61	1,0
Geraardsbergen	2	8	44	46	61	0,7
Ronse	0	20	41	39	61	0,8
Henegouwen	0	15	39	46	61	0,7

Enkele suggesties: Aalst, Gavere, Kruishoutem.

Tabel 25**Locatie van de respondent-bedrijven van buiten Oudenaarde (op basis van enkel de compleet ingevulde enquêtes)**

Gemeente	Aantal respondenten	Aandeel respondenten (in %)
Aalter	3	3
Anzegem	3	3
Brakel	1	1
Deerlijk	1	1
Deinze	9	9
Erpe-Mere	5	5
Gavere	4	4
Geraardsbergen	6	6
Harelbeke	2	2
Kluisbergen	3	3
Kortrijk	8	8
Kruishoutem	5	5
Kuurne	2	2
Melle	2	2
Nazareth	10	10
Nevele	2	2
Ninove	3	3
Ronse	4	4
Ruiselede	1	1
Tielt	1	1
Waregem	9	9
Wetteren	6	6
Zingem	2	2
Zottegem	5	5
Zulte	3	3
Zwalm	1	1
Zwevegem	2	2
Totaal	103	100,0

Tabel 26**Aantal werknemers van de respondent-bedrijven van buiten Oudenaarde**

Aantal werknemers	Aantal respondenten	Aandeel respondenten (in %)
1-4	2	2
5-9	3	3
10-19	36	35
20-49	38	37
50-99	15	15
100-199	5	5
200-499	3	3
500-999	1	1
Totaal	103	100,0

Tabel 27
Type gebruiker van de percelen & de gebouwen, bij de respondent-bedrijven van buiten
Oudenaarde

Gebruiker	Aantal respondenten	Aandeel respondenten (in %)
Eigenaar	72	70
Huurder	25	24
Ander type gebruiker (erfpacht, vruchtgebruik, leasing, ...)	6	6
Totaal	103	100

Tabel 28

Sector waarin het respondent-bedrijf van buiten Oudenaarde actief is (op basis van NACE-code)

NACE-hoofdcode	Omschrijving	Aantal respondenten	Aandeel respondenten (in %)
1	Teelt van gewassen, veeteelt, jacht en diensten in verband met deze activiteiten	2	2
10	Vervaardiging van voedingsmiddelen	2	2
11	Vervaardiging van dranken	1	1
12	Vervaardiging van tabaksproducten	1	1
13	Vervaardiging van textiel	9	9
16	Houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout en van kurk, exclusief meubelen; vervaardiging van artikelen van riet en van vlechtwerk	2	2
17	Vervaardiging van papier en papierwaren	2	2
18	Drukkerijen, reproductie van opgenomen media	2	2
20	Vervaardiging van chemische producten	2	2
21	Vervaardiging van farmaceutische grondstoffen en producten	1	1
22	Vervaardiging van producten van rubber of kunststof	4	4
23	Vervaardiging van andere niet-metaalhoudende minerale producten	3	3
25	Vervaardiging van producten van metaal, exclusief machines en apparaten	8	8
27	Vervaardiging van elektrische apparatuur	2	2
28	Vervaardiging van machines, apparaten en werktuigen, n.e.g.	2	2
31	Vervaardiging van meubelen	2	2
35	Productie en distributie van elektriciteit, gas, stoom en gekoelde lucht	1	1
41	Bouw van gebouwen; ontwikkeling van bouwprojecten	4	4
42	Weg- en waterbouw	3	3
43	Gespecialiseerde bouwwerkzaamheden	13	13
45	Groot- en detailhandel in en onderhoud en reparatie van motorvoertuigen en motorfietsen	4	4
46	Groothandel en handelsbemiddeling, met uitzondering van de handel in motorvoertuigen en motorfietsen	17	17
47	Detailhandel, met uitzondering van de handel in auto's en motorfietsen	3	3
49	Vervoer te land en vervoer via pijpleidingen	7	7
62	Ontwerpen en programmeren van computerprogramma's, computerconsultancy-activiteiten en aanverwante activiteiten	1	1
71	Architecten en ingenieurs; technische testen en toetsen	1	1
77	Verhuur en lease	1	1
81	Diensten in verband met gebouwen; landschapsverzorging	1	1
82	Administratieve en ondersteunende activiteiten ten behoeve van kantoren en overige zakelijke activiteiten	1	1
96	Overige persoonlijke diensten	1	1
	Totaal	103	100,0

Tabel 29**De mate waarin de respondent-bedrijven van buiten Oudenaarde overwegen om binnen de komende vijf jaar hun huidige vestiging te herlokaliseren of een nieuwe vestiging te openen**

Overwegen om te herlokaliseren/ nieuwe vestiging te openen	Aantal respondenten	Aandeel respondenten (in %)
Ja, zeker	7	6
Ja, waarschijnlijk wel	13	12
Nee, waarschijnlijk niet	27	25
Nee, zeker niet	51	47
Ik weet het momenteel niet	11	10
Totaal	109	100

Tabel 30

De mate van belang van een aantal verschillende factoren bij de keuze van een bedrijfslocatie, bij de respondent-bedrijven van buiten Oudenaarde (in %)

Locatiefactor	Helemaal onbelangrijk	Onbelangrijk	Eerder onbelangrijk	Eerder belangrijk	Belangrijk	Heel belangrijk	Aantal respondenten	Gemiddelde score op 5
Bereikbaarheid met het openbaar vervoer	7	20	31	24	12	6	109	2,3
Bereikbaarheid met de auto, vrachtwagen	1	1	0	7	21	70	109	4,6
Parkeermogelijkheden voor auto's	1	1	6	15	41	36	109	4,0
Parkeermogelijkheden voor vrachtwagens	3	4	12	17	35	29	109	3,7
Beschikbaarheid van laaggeschoolde werknemers	6	10	30	24	19	11	109	2,7
Beschikbaarheid van hooggeschoolde werknemers	4	7	20	29	31	8	109	3,0
Nabijheid van leveranciers	6	24	31	18	17	5	109	2,3
Nabijheid van klanten	3	19	33	21	11	13	109	2,6
Nabijheid van gelijkaardige bedrijven (netwerken, kennisuitwisseling, ...)	13	32	39	14	2	1	109	1,6
Aanwezigheid van technologie- en kenniscentra	11	28	32	19	8	2	109	1,9
Goed zichtbare locatie	5	14	26	16	23	17	109	2,9
Prijs (huurprijs, grondprijs, ...)	3	4	6	14	35	39	109	3,9
Imago van de stad/gemeente	4	14	29	25	22	6	109	2,7
Infrastructuur	1	2	7	15	49	27	109	3,9
Aanwezigheid van facilitaire voorzieningen (kinderopvang, strijkatelier, truckservice, tankstation, ...)	10	22	36	22	9	1	109	2,0
Kwaliteit en hoeveelheid van groen	6	13	36	27	15	4	109	2,4
Woon- en leefklimaat	6	13	29	30	18	3	109	2,5

Tabel 31

Evaluatie van Oudenaarde (in het algemeen) op een aantal locatiefactoren, bij de respondent-bedrijven van buiten Oudenaarde (in %)

Locatiefactor	--	-	+/-	+	++	Weet niet	Aantal respondenten	Gemiddelde score op 4 (exclusief weet niet)
Bereikbaarheid met het openbaar vervoer	1	5	19	23	8	44	106	2,6
Bereikbaarheid met de auto, vrachtwagen	2	9	17	40	8	25	106	2,6
Parkeermogelijkheden voor auto's	1	7	18	26	7	42	106	2,5
Parkeermogelijkheden voor vrachtwagens	2	8	19	20	3	49	106	2,3
Beschikbaarheid van laaggeschoolde werknemers	0	2	19	14	3	62	106	2,5
Beschikbaarheid van hooggeschoolde werknemers	1	5	18	12	3	61	106	2,3
Nabijheid van leveranciers	4	10	19	20	2	45	106	2,1
Nabijheid van klanten	6	14	20	17	4	40	106	2,0
Nabijheid van gelijkaardige bedrijven (netwerken, kennisuitwisseling, ...)	5	14	18	11	4	48	106	1,9
Aanwezigheid van technologie- en kenniscentra	6	9	14	9	3	58	106	1,9
Goed zichtbare locatie	3	8	27	16	4	42	106	2,2
Prijs (huurprijs, grondprijs, ...)	5	4	18	10	2	61	106	2,0
Imago van de stad/gemeente	2	6	20	35	7	31	106	2,6
Infrastructuur	1	4	24	28	7	37	106	2,6
Aanwezigheid van facilitaire voorzieningen (kinderopvang, strijkatelier, truckservice, tankstation, ...)	3	5	18	8	1	65	106	2,0
Kwaliteit en hoeveelheid van groen	2	6	25	23	5	41	106	2,4
Woon- en leefklimaat	1	3	17	26	6	47	106	2,6

Tabel 32

De mate waarin een herlokalisatie of het openen van een nieuwe vestiging op bepaalde locaties (on)wenselijk of (on)bespreekbaar is, bij de respondent-bedrijven van buiten Oudenaarde (in %)

Locatie	Wenselijk	Bespreekbaar	Onwenselijk	Onbespreekbaar	Aantal respondenten	Gemiddelde score op 3
Oudenaarde	6	28	33	34	104	1,1
Kortrijk	8	21	23	48	104	0,9
Gent	6	26	25	43	104	0,9
Waregem	5	28	25	42	104	1,0
Deinze	11	29	23	38	104	1,1
Geraardsbergen	2	6	33	60	104	0,5
Ronse	1	6	33	61	104	0,5
Henegouwen	3	8	29	61	104	0,5

Enkele suggesties: Aalst, Deerlijk, buitenland, provincie Limburg, Wallonië, omgeving Brussel, Lochristi, Zottegem, Zaubeeek, Zulte of Kruishoutem (acht respondenten).



Klare Kijk
door Onderzoek
en Advies

WES vzw
Baron Ruzettelaan 33
BE-8310 Assebroek-Brugge

T +32 50 36 71 36
F +32 50 36 31 86
info@wes.be
www.wes.be



BTW BE 0408.382.668
Bank 280-0234285-67
IBAN BE93 2800 2342 8567
BIC GEBABEBB