

BEDRIJVENTERREINEN

Jan GHYSELS en JOHN TOURY (eds.)

Bedrijventerreinen
Jan Ghysels en John Toury (eds.)

© 2016 Intersentia
Antwerpen – Cambridge
www.intersentia.be

ISBN 978-94-000-0671-3
D/2016/7849/57
NUR 823

Alle rechten voorbehouden. Behoudens uitdrukkelijk bij wet bepaalde uitzonderingen mag niets uit deze uitgave worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, op welke wijze ook, zonder de uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de uitgever.

VOORWOORD

Bedrijventerreinen zijn de motor van onze economie. Er is ruimte nodig voor de economische ontwikkeling. Die ontwikkeling is een dynamisch gegeven. Gebouwen en infrastructuur moeten aangepast worden aan de tijd. Ook de bereikbaarheid wordt alsmat belangrijker. Daarbij rijzen vragen van ruimtelijke economie die juridisch hun beslag krijgen in ruimtelijke uitvoeringsplannen. De ruimtelijke ordening doet meer dan enkel de ruimte voor bedrijven vastleggen. Zij ordent die terreinen en brengt ze in samenhang met de noodzakelijke lijninfrastructuur. Verder is het een uitdaging voor de ruimtelijke ordening om te waken over een kwalitatieve invulling van de bouwmogelijkheden. De ontwikkeling van bedrijventerreinen is meer dan een ruimtelijke indeling. Er is nood aan een globale visie, waarbij ook milieu- en energetische aspecten aan bod komen.

De ontwikkeling en het beheer van bedrijventerreinen vergen een doordachte aanpak, waarbij nieuwe vormen van samenwerking aan bod komen. Het verwerken en verhandelen van bedrijventerreinen of terreinen om bedrijventerreinen te ontwikkelen, werpen een hele boel praktijkvragen op. Voor het eerst wordt deze materie globaal en interdisciplinair behandeld wat het Vlaamse Gewest betreft. Hierbij wordt zowel stilgestaan bij de juridische verankering van het economisch doelgegeven als bij de praktische invulling ervan.

In dit boek gaan Jan GHYSELS en Ann-Sophie VANWINSEN dieper in op het wettelijk kader van de ruimtelijke economie en staan zij stil bij de juridische evolutie die op het wetgevend vlak werd doorlopen. Hierbij wordt zowel de ontwikkeling op Belgisch niveau als op Europees niveau belicht. Bart VANNIEUWENHUYSE en Geert VERCRUYSE lichten toe hoe de invulling van het begrip 'logistiek' zich verhoudt tot de ruimtelijke economie en illustreren aan de hand van een praktische benadering hoe kan worden omgegaan met de op een bedrijventerrein gegenereerde mobiliteitsbehoefte. Vervolgens staat Günther L'HEUREUX stil bij de juridische verankering van bedrijventerreinen in de ruimtelijke ordening. De doorwerking van het economische oogmerk als één van de beleidsdoelstellingen van de ruimtelijke ordening speelt zowel op het vlak van de planningsinstrumenten als op het vlak van het vergunningsbeleid een belangrijke rol. Bernard VANHEUSDEN belicht dit alles vanuit milieurechtelijk oogpunt en besteedt in het bijzonder aandacht aan de MER-regeling en de bodem(sanerings)wetgeving. Het hergebruiken van bestaande onbenutte verontreinigde gronden geldt als hoeksteen van een duurzaam ruimtelijk beleid. Uit dit oogpunt wordt ook ingegaan op het Brownfielconvenantendecreet en de rechtspraak rond deze problematiek.

Steven VAN GARSSE en Koen VERMOESEN bespreken de juridische aspecten inzake de ontwikkeling en het beheer van bedrijventerreinen. Specifiek komen hierbij enkele knelpunten van praktische en juridische aard aan bod en in dat verband wordt dieper ingegaan op de toepassing van de wetgeving inzake overheidsopdrachten, het gebruik van PPS en de interpretatie van de notie van het openbaar domein. John TOURY en Jan GHYSELS belichten uitgebreid het mechanisme van de onteigening voor de aanleg en uitbreiding van bedrijventerreinen. De onteigeningsbevoegdheid dient beschouwd te worden als een instrumentele bevoegdheid. Als instrument is het vaak de sleutel tot de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. In dit licht wordt ingegaan op de mogelijkheden en grenzen van de onteigening. Ruud JANSSEN staat stil bij de vermogensrechtelijke aspecten van de overdracht van bedrijfsterreinen. Uitgebreid gaat hij in op het leerstuk van de terugkoop en wederovername en zowel de praktische als de juridische knelpunten rond deze problematiek komen aan bod. Tot slot geven Erwin LAMMENS en Gert VAN DENSTORME de lezer een praktisch en concreet inzicht in de problematiek waarmee de publieke ontwikkelaar in zijn alledaagse activiteit en in het bijzonder bij de bedrijventerreinenontwikkeling geconfronteerd wordt.

Met dit boek beschikt de lezer over een naslagwerk dat de materie rond de aanleg en ontwikkeling van bedrijventerreinen voor het eerst globaal en interdisciplinair behandelt.

Jan GHYSELS
John TOURY
Brussel, januari 2016

INHOUD

<i>Voorwoord</i>	v
------------------------	---

De wetgeving op de economische expansie: de toepassing doorheen de tijd

Jan GHYSELS en Ann-Sophie VANWINSEN	1
---	---

Inleiding	1
-----------------	---

I. Deel 1: De voorgeschiedenis.....	2
A. Vóór de wetten van 17 en 18 juli 1959: fragmentaire steunmaat- regelen	2
B. De wetten van 17 en 18 juli 1959: het accent op economie	3
1. Achterliggende motieven van de wet van 17 juli 1959.....	3
a. Nijverheid als hoeksteen	3
b. Kaderwet.....	4
2. Mechanismen van de tegemoetkomingen van de wet van 17 juli 1959	6
a. Soorten tegemoetkomingen	6
b. Vormen van tegemoetkoming.....	7
c. Teruggaven.....	9
3. Opheffing van de wet van 17 juli 1959.....	9
4. Wet van 18 juli 1959	10
5. Tussenbesluit	11
C. Van 1970 tot eind 2003: De wet van 30 december 1970 – econo- misch regionalisme	12
1. Inleiding	12
2. De achterliggende motivering van de wet van 30 december 1970	13
a. Achterliggend kader	13
b. Specifieke motieven	13
3. Het mechanisme van de aanmoedigingen	15
a. Soorten aanmoedigingen.....	15
b. Vormen van aanmoedigingen.....	18
4. Verwerving van gronden ten behoeve van de industrie, het ambachtswezen of de diensten	19
5. Tussenbesluit	19
D. De regionalisering.....	20

E.	De opheffing van de wet van 30 december 1970 betreffende de economische expansie	21
1.	De stilzwijgende (gedeeltelijke) opheffing van de wet van 30 december 1970	22
2.	De expliciete opheffing van de wet van 30 december 1970	23
F.	Van eind 2003 tot medio 2012: twee decreten – geen coördinatie	24
1.	Decreet van 31 januari 2003 betreffende het economisch steunbeleid	24
a.	Achtergrond	24
b.	Pijlers van het decreet	25
c.	Steunverlening	26
2.	Decreet van 19 december 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2004	28
3.	Tussenbesluit	29
II.	Deel 2: Het huidige juridische kader: het Decreet Ruimtelijke Economie	30
A.	Aanleiding voor het decreet Ruimtelijke Economie	30
1.	Knelpunten in de huidige decretale verankering	31
2.	Beleidsevolutie	31
B.	Grondwettelijke bezwaren	32
1.	Gewestelijke bevoegdheid	32
2.	Te ruime habilitatie	33
C.	Inhoud van het decreet ruimtelijke economie	34
1.	Inleiding	34
2.	Missie, doelstellingen en beginselen	35
3.	Ruimtebehoefte	37
4.	Instrumenten van terreinbeheer	38
a.	Instrumenten voor bedrijventerreinenbeheer	38
b.	Instrumenten voor bedrijfsverzamelgebouwenbeheer	40
D.	Uitvoeringsbesluiten	40
III.	Algemeen besluit	42
IV.	Bijlagen – Chronologische opsomming van de wetgeving	44
A.	Belgische wetgeving	44
B.	Europese regelgeving	48

Bedrijventerreinen en (ruimtelijke) economie

	Bart VANNIEUWENHUYSE en Geert VERCRUYSE	49
--	---	----

I.	Logistiek en ruimtelijke economie verenigd in een geïntegreerde visie	49
A.	Inleiding: logistiek als verbindende factor voor economische ontwikkeling	49
1.	Logistiek in cijfers	50

2.	Logistiek faciliteert industriële productieprocessen	50
3.	Logistiek is de verbindende factor	51
B.	Bedrijventerreinen: van een verspreide naar een regionale aanpak	51
1.	Bundelen in plaats van verspreiden	51
2.	Een regionale aanpak	52
3.	Nood aan nieuwe financieringsmechanismen	52
4.	Extended Gateway Vlaanderen	52
5.	De kip en het ei	53
C.	Het nieuwe winkelen – nieuwe mogelijkheden – nieuwe uitdagingen	53
1.	De eerste golf: lean manufacturing & logistics	54
2.	De tweede golf: agile supply chains	54
3.	De derde golf: faire deling van schaarse ruimte en infra- structuur	54
4.	The physical internet	55
D.	De toekomst: meer dan ooit clusteren en bundelen	56
1.	Een geïntegreerd logistiek plan	56
2.	Mixen op een gezamenlijk platform	57
3.	De logistieke platformen van morgen	57
E.	Naar een geïntegreerd clusterbeleid	58
F.	Voorlopige slotsom	59
II.	Duurzame mobiliteit op bedrijventerreinen	59
A.	Gebruik van hoogwaardig collectief personenvervoer	59
1.	Vlotte ontsluiting voor het openbaar vervoer	59
2.	Fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk	60
3.	Naar een duidelijke en robuuste toegang tot de bedrijventer- reinen	60
4.	Bundelen van parkeervoorzieningen	61
a.	Vrachtwagenparkings	61
b.	Parkeren	61
5.	Voorzien van transferia	61
B.	Case N171	62
1.	Aanleiding en situering	62
2.	Nieuwe weginfrastructuur losgekoppeld van woonstraten om sluipverkeer tegen te gaan	62
3.	Weg op een dijk om ongelijkgrondse kruising op maaiveld- niveau mogelijk te maken en toegankelijkheid Wijkpark te verzekeren	63
4.	Nieuwe ontsluitingsweg onderdeel van buurtpark	64
5.	Nieuwe ontsluitingsweg, vrachtwagenparking en groeperen parkings bij centrale toegang	66

Bedrijventerreinen en ruimtelijke ordening

Günther L'HEUREUX	67
I. Economie als een beleidsdoelstelling van de ruimtelijke ordening.....	69
II. Aanleg, ontwikkeling en beheer van bedrijventerreinen via plannen van aanleg	72
A. Algemeen	72
B. Bestemmingsvoorschriften onder het Inrichtingenbesluit.....	74
1. Industriegebieden	74
2. Dienstverleningsgebieden	81
3. Bufferzone.....	82
4. Eigen gebieden van de gewestplannen	83
5. Clichering.....	86
6. Zonevreemde functiewijziging	87
III. Aanleg, ontwikkeling en beheer van bedrijventerreinen via ruimtelijke uitvoeringsplannen	88
A. Doorwerking van de ruimtelijke structuurplannen	88
1. Algemeen	88
2. Gebieden voor economische activiteiten in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	89
B. Ruimtelijke uitvoeringsplannen	91
1. Algemeen	91
2. Typevoorschriften	93
a. Algemeen	93
b. Bedrijventerreinen	94
IV. Mogelijkheden onder het decreet betreffende complexe projecten	100

Bedrijventerreinen: recente ontwikkelingen vanuit het milieurecht

Bernard VANHEUSDEN	107
I. Inleiding	107
II. MER-plicht	108
A. Inleiding	108
B. Nieuwe regeling voor geïntegreerde plan-MER's over een RUP	109
1. Het integratiespoor en het Integratiespoorbesluit van 2008	109
2. Schorsing, decretale verankering en vernietiging	110
3. Reparatie-decreet van 2014.....	112
4. Verdere integratie van de plan-MER in het RUP	116
C. Nieuwe regeling voor project-MER	119
III. Bodemdecreet.....	121
A. Inleiding	121
B. Begrippen	122

C. Overdracht van gronden	126
D. Recente wijzigingen aan het Bodemdecreet	127
IV. Recente rechtspraak: belang van een goede behoeferaming voor bijkomende bedrijventerreinen	128

Bedrijventerreinen en het Brownfieldconvenantendecreet

Bernard VANHEUSDEN	131
I. Inleiding	131
II. Totstandkoming en inhoud van brownfieldconvenanten	132
A. Begrip brownfieldconvenant	132
B. Totstandkoming van brownfieldconvenanten	134
C. Inhoud van brownfieldconvenanten	136
III. Facilitair kader ten behoeve van brownfieldconvenanten	138
A. Principe	138
B. Administratief-juridische faciliteiten	139
1. Uniek loket en Brownfieldcel	139
2. Afwijkingen van bestaande decreten	139
3. Bespoediging van de behandeling van aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen	140
4. Faciliteiten op het vlak van het administratief goederenrecht ..	141
C. Financiële faciliteiten	142
1. Vrijstelling van registratierechten	142
2. Geen financiële zekerheidstelling vereist	142
3. Vrijstelling van retributie	142
IV. Afgesloten brownfieldconvenanten en eerste rechtspraak	143
A. Afgesloten brownfieldconvenanten	143
B. Eerste rechtspraak	146
1. Uplace	146
2. Willebroek-Blaasveld	150
3. Ringparkcity (Machelen)	151
4. Combinatie van beoogde brownfieldconvenant met andere activiteiten	153
V. Bibliografie	153

Ontwikkeling en beheer van bedrijventerreinen

Steven VAN GARSSE en Koen VERMOESEN	155
I. Inleiding	155
A. Evolutie in het speelveld van ontwikkelaars	155
B. Het subsidiemechanisme	157
1. Voortrajectsubsidie	158
2. Subsidie voor het beheer	158
3. Subsidie voor de (her)aanleg	158

C.	De verwerving van de gronden en de daaropvolgende ontwikkeling	159
D.	Algemene subsidievoorwaarden	165
	1. Toepassing regelgeving overheidsopdrachten en gebruik standaardbestek	166
	2. Openbaar domein	166
E.	De uitgifte	167
F.	Het beheer en bedrijventerreinmanagement	169
II.	Conclusies	170

Onteigeningen voor de aanleg, het uitbreiden of het herinrichten van bedrijventerreinen

	John TOURY en Jan GHYSELS	171
I.	Inleiding	171
II.	De habilitatiewet	172
	A. Algemeen	172
	B. Twee habilitatiebepalingen?	173
	1. Algemeen	173
	2. De verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan	173
	3. Het Decreet Ruimtelijke Economie als unieke habilitatie?	176
	C. Overeenstemming van bestemming	177
	D. De planneutraliteit	179
	E. Rangorde van habilitaties?	183
III.	Het onteigeningsbesluit, de onteigeningsmachtiging en de onteigeningsbevoegdheid	185
	A. Algemeen: het onteigeningsbesluit en de onteigeningsmachtiging	185
	B. Wat het Decreet Ruimtelijke Economie betreft	187
	1. De onteigeningsmachtiging	187
	2. De onteigeningsbevoegdheid	189
	C. Wat de onteigeningen ter realisatie van een ruimtelijk uitvoeringsplan betreft	190
	1. De onteigeningsmachtiging	190
	2. De onteigeningsbevoegdheid	190
IV.	Het onteigeningsplan	191
	A. Algemene regeling	191
	B. Gegevens van het onteigeningsplan volgens het Decreet Ruimtelijke Economie	193

V.	Het openbaar onderzoek.....	196
A.	Algemene regeling.....	196
B.	Het openbaar onderzoek in het Decreet Ruimtelijke Economie	198
VI.	De aankoopcomités en de Vlaamse Dienst Vastgoedakten	199
A.	Algemene regeling.....	199
B.	De aankoopcomités (VLABEL) en de Vlaamse Dienst Vastgoedakten in het raam van het Decreet Ruimtelijke Economie	200
VII.	De onteigeningsdreiging.....	202
A.	De algemene regeling en het Decreet Ruimtelijke Economie.....	202
VIII.	De vordering tot wederoverdracht	203
A.	Algemeen	203
B.	De onteigening in uitvoering van het bestemmingsplan	203
C.	Onteigening in toepassing van het Decreet Ruimtelijke Economie	209
IX.	De onteigeningsprocedure	212

Vermogensrechtelijke aandachtspunten bij de overdracht van bedrijventerreinen

	Ruud JANSEN	213
I.	Inleiding	213
II.	Privaatrechtelijke inbedding	215
A.	De realisatie van de bestemming	216
B.	De instrumenten tot handhaving van de bestemming	219
1.	De miskennis door de verkrijger van de bestemmingsvoorschriften of de uitbatingsverplichting	220
a.	Het recht van terugkoop en wederovername	220
b.	Andere verbintenisrechtelijke technieken.....	232
2.	De bescherming tegen daden van beschikking door de verkrijger.....	234
a.	Goedkeuringsbedingen	234
b.	De positie van de hypotheekhouder.....	238
3.	Een poging tot kwalificatie van het terugkoop- en wederovernamerecht	240
C.	Overgangsrecht	244
III.	Insolventierechtelijke inbedding	244
A.	Het recht van terugkeer en wederovername	245
B.	De gebruiks- en uitbatingsvoorschriften.....	246

‘Het leven zoals het is’. Een kijk op het leven van een publieke ontwikkelaar

Erwin LAMMENS, Gert VAN DENSTORME en POM VLAAMS-BRABANT ..	249
I. Alvorens de ontwikkeling kan starten ...	250
A. Bij nieuwe zones: onzekere houdbaarheidsdatum van de juridische bestemming	250
1. Concrete casus: bedrijventerrein Sint-Pieters-Leeuw	250
B. Goedbedoelde regelgeving inzake leegstand ondergraafthertontwikkelingskansen	251
1. Concrete casus: bedrijventerrein in Waregem	252
C. RUP’s onderuitgehaald door Integratiespoorproblematiek	253
1. Concrete casus: PRUP ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Tienen’	253
II. Evoluties in de ontwikkelingsprocessen van bedrijventerreinen	254
A. Het voorkeursscenario van minnelijke verwerving boven gerechtelijke onteigening	254
B. De systematiek van een grondenbank	256
C. Het hanteren van het principe van ‘uitgestelde betaling’ bij verwervingen	256
D. Participatieve PPS-structuren: de koudwatervrees voorbij?	257
E. De tool ‘terugkooprecht’: er waait een nieuwe wind	258
F. Duurzaamheid als leidmotief inzake bedrijventerreinontwikkelingen	259
1. Energie	260
2. Biodiversiteit	261
3. Alternatief en efficiënt ruimtegebruik	262
III. Conclusie	263