

**STUDIE NAAR DE AARD EN
VESTIGINGSPROBLEMATIEK VAN
PROBLEMATISCHE RUIMTEVRAGERS**

RAPPORT AANBEVELINGEN

Opdrachtgever: Agentschap Ondernemen
13.01.2012



Titel	Studie naar de aard en vestigingsproblematiek van problematische ruimtevragers
Opdrachtgever	Agentschap Ondernemen
Contactpersoon opdrachtgever	Bart Candaele
Opdrachtnemer	TRITEL (Technum Tractebel Engineering n.v.) Coveliersstraat 15 - 2600 Antwerpen T +32 3 270 00 30 - tritel@tritel.be
Contactpersoon opdrachtnemer	Annick Gommers
Datum	13 12 2012
Versienummer	1
Projectnummer	P.000577

KWALITEIT



DOCUMENTGESCHIEDENIS (BOVENSTE RIJ IS HUIDIGE VERSIE)

Versie	Datum	Opmerkingen
02	13 01 2012	Definitief eindrapport
01	30 06 2011	Draft eindrapport

DOCUMENTVERANTWOORDELIJKHEID

Auteur(s)	Stefanie Van den Bogaerde, Annick Gommers	Datum 13 01 2012
Document screener(s)	Marthe Moris	Datum 13 01 2012

BESTANDSINFORMATIE

Bestandsnaam	P00577-51-120-01 Definitief eindrapport
Laatst opgeslagen	17/01/2012

INHOUD

1. Voorwoord	3
2. Problematische ruimtevragers – de term ontleed	4
2.1 Oorzaken van de ruimtevraagproblematiek	4
2.2 Problematische ruimtevraag in de bedrijfsontwikkeling	13
3. De ruimtevraag begroot	16
3.1 Methodologie voor het berekenen van de grootte van de ruimtevraag	16
3.2 Ruimtevraag (kwantitatief)	17
3.3 Ruimtevraag (kwalitatief): locatiefactoren	19
4. Aanbevelingen voor het oplossen van de problematische ruimtevraag bij een aantal sectoren	21
4.1 Uitgangspunten bij het formuleren van aanbevelingen	21
4.2 Aanbevelingen voor het creëren van geschikte ruimte voor bedrijven uit sectoren met een problematische ruimtevraag	23
4.3 Aanbevelingen voor het vinden van geschikte ruimte voor bedrijven uit sectoren met een problematische ruimtevraag	25
4.4 Aanbevelingen voor een vlotter verloop van de procedures voor vergunningverlening	29

1. VOORWOORD

Voorliggend rapport is het eindrapport voor het onderzoeksproject "Studie naar de aard en vestigingsproblematiek van problematische ruimtevragers met aanzet van oplossingen en beleidsaanbevelingen". De opdracht werd uitgevoerd door TRITEL, de consultancy afdeling van Technum-Tractebel Engineering NV gedurende de periode 2010 – 2011.

Zeven sectoren met een problematische ruimtevraag werden in dit onderzoek nader onderzocht. Deze zeven sectoren werden geïdentificeerd in overleg met opdrachtgever en stuurgroep van de opdracht. Volgende sectoren kwamen naar voren als zijnde 'problematische ruimtevragers':

- Garages;
- Afvalverwerkers;
- Producenten van bouwmaterialen;
- TOP's (tijdelijke opslagplaatsen voor (verontreinigde) grond) en slibbewerkers;
- Grondwerkers;
- Tuincentra;
- Biomassa-installaties.

Op basis van gesprekken met sectorvertegenwoordigers werd inzicht gekregen in de problematiek bij de zoektocht naar geschikte ruimte. De onderzoeksopdracht behelsde het opmaken van een socio-economische karakterisering van de sectoren, het inschatten van de ruimtevraag (kwantitatief en kwalitatief), en het formuleren van aanbevelingen.

Voor elk van de sectoren werd daarvoor een case-studie uitgevoerd om meer (praktisch) inzicht te krijgen in de sector en in de knelpunten die ondervonden worden bij het zoeken naar geschikte ruimte.

Dit rapport bevat de algemene resultaten van het onderzoek: i.e. inzicht in de knelpunten die de sectoren ondervinden m.b.t. ruimtevraag, inzicht in de ruimtevraag van de sectoren (kwantitatief en kwalitatief) en de aanbevelingen op een algemeen niveau.

Naast dit rapport is er per sector een sectorrapport beschikbaar met de socio-economische karakterisering, de resultaten op detailniveau van de inschatting van de ruimtevraag, de uitgewerkte casestudie en aanbevelingen op niveau van de sector.

De methodologie die gehanteerd werd voor de socio-economische en de ruimtelijke karakterisering wordt uitvoerig beschreven in een aparte methodologische nota.

2. PROBLEMATISCHE RUIMTEVRAGERS – DE TERM ONTLEED

Het 'Agentschap Ondernemen' omschreef het begrip problematische ruimtevragers in het bestek voor huidige opdracht als volgt: *"Alle vormen van niet-verweefbare bedrijvigheid die omwille van hun aard uitgestoten worden uit het woongebied of landelijk gebied en ook moeilijkheden ondervinden om een locatie te vinden op een bedrijventerrein. Desgevallend kunnen ook verweefbare activiteiten die gewoonlijk geweerd worden van een bedrijventerrein in beschouwing genomen worden"*.

In dit hoofdstuk ontleden we de term 'problematische ruimtevragers' en beschrijven de verschillende aspecten ervan. In een eerste paragraaf komen de verschillende oorzaken van de problematische ruimtevraag aan bod. We baseren ons in deze paragraaf op de ervaringen van de bestudeerde sectoren. Specifieke voorbeelden van enkele sectoren zijn in kadertekst weergegeven.

In een tweede paragraaf wordt de problematische ruimtevraag in de evolutie van een bedrijf geschetst.

2.1 Oorzaken van de ruimtevraagproblematiek

Verskillende elementen kunnen maken dat een ruimtevrager problematisch is/wordt. Volgende (combinatie van) elementen kunnen aan de basis liggen van het 'problematische karakter' van de ruimtevraag:

- Hinderproblematiek (in de ruime zin van het woord, o.a. visueel, geur, lawaai, stof, ...).
- Omvang/schaal van de ruimtevraag, in relatie tot de schaal van de omgeving of de bestaande ruimtedruk. Dit hangt ook samen met de mate van extensiviteit van het ruimtegebruik dat beoogd wordt.
- Regelgeving: onder meer milieuregelgeving maar ook beperkende voorschriften uit de ruimtelijke ordening.
- Beleidswensen die niet vertaald zijn in regelgeving, maar wel beslissingen en adviezen kunnen beïnvloeden.
- Het feit dat de investering die het invullen van de ruimtevraag met zich meebrengt (voor het verwerven van grond, maar ook bijvoorbeeld voor het treffen van (milderende) maatregelen die bezwaren vanuit het aspect milieu en hinder zouden kunnen wegnemen) te groot is om door het bedrijf gedragen te kunnen worden.

2.1.1 Hinder en milieu - de burger laat zijn stem horen

De reële of vermeende milieuhinder die ondernemingen met zich meebrengen speelt een rol in het problematisch karakter van de ruimtevraag bij ondernemingen.

De meeste aspecten van de milieuproblematiek worden gereguleerd door de Vlarem wetgeving. Vlarem I betreft het besluit m.b.t. de milieuvergunning; Vlarem II omvat onder meer milieukwaliteitsnormen op vlak van geluid, oppervlaktewater, bodem en grondwater, lucht. Ondernemingen moeten voldoen aan de normen die in deze milieuwetgeving staan opgelijst. Indien ze niet voldoen, verkrijgen ze de milieuvergunning niet. Het zijn echter meestal niet deze normen die oorzaak zijn voor de problemen met de ruimtevraag.

Sommige milieuaspecten zoals 'hinder' zijn veel minder gereguleerd. Ook hoe omgegaan moet worden met het probleem van accumulatie van hinder van verschillende bedrijven samen (o.a. op een bedrijventerrein) is nergens in het milieubeleid omschreven.

Bij de vergunningsverleningsprocedure is er voor de burger een inspraakmogelijkheid. De burgers gebruiken dit meer en meer om hun bezorgdheid te uiten m.b.t. hun leefomgeving. Dit is terecht en zou de procedure niet mogen vertragen. Soms betreft het een terechte opmerking en is er kans op reële milieuhinder (ervaringen vanuit andere ondernemingen), soms is het echter enkel de negatieve perceptie t.o.v. bepaalde activiteiten die meespeelt, of ervaringen uit het (verre) verleden, en gaat het dus om vermeende milieuhinder. In onderstaande kadertekst staan enkele voorbeelden weergegeven waarin sectoren te maken hebben met vermeende milieuhinder.

Naast het individueel gebruik maken van het recht op inspraak in de vergunningenprocedure wordt gemerkt dat de burgers zich meer en meer organiseren in actiegroepen om beter te kunnen wegen op de beslissing. Lokale of regionale politici worden mee betrokken in de actiegroepen waardoor het in praktijk bijna onmogelijk geworden is om een positief advies te geven inzake vergunning.

Sector afvalrecuperatie

De sector afvalrecuperatie is heel divers, ook naar milieuhinder toe. Daar waar het slopen van autowrakken en metaalrecuperatie heel wat hinder met zich mee kan brengen (mobiliteit, lawaai, ...), is onder meer de recuperatie van kunststoffen een subsector die zeer weinig hinder met zich mee brengt.

Bij de bekendmaking van aanvraag van milieuvergunning wordt deze laatste activiteit echter ook als 'afvalverwerking' – rubriek 2 van Vlare – voorgesteld. Door de benaming 'afval' krijgt de activiteit een negatieve connotatie bij de bevolking, en komt er, bijna gegarandeerd, protest, waarna het voor de onderneming zeer moeilijk wordt een locatie te vinden.

Sector carrosserie

De sector carrosserieën (in het vervolg van de opdracht niet weerhouden) bracht in het verleden heel wat hinder met zich mee (vooral geur o.w.v. spuitinstallaties). De wetgeving is sindsdien echter zodanig verstrengd (enkel solventarme producten mogen nog gebruikt worden) waardoor de milieuhinder verwaarloosbaar geworden is. Indien een carrosserie zich ergens wil vestigen, komt er echter protest vanuit de omwonenden o.w.v. de vrees dat er geurhinder zal zijn.

2.1.2 Ruimtebalans – te weinig bedrijventerreinen van geschikte grootte op de juiste locatie

Bij het opmaken van een ruimtebalans komt het erop aan de vraag en het aanbod te kennen en op elkaar af te stemmen. Ondernemingen geven aan dat de ruimtebalans te theoretisch is, en dat er toch problemen met ruimtevrage ontstaan, ook al is er zogenaamd voldoende bedrijfsruimte voorhanden. Dit heeft te maken met volgende factoren:

- De ligging van de nog niet-ingevulde bedrijventerreinen;
- De grootte van de nog niet-ingevulde bedrijventerreinen; en
- De combinatie van deze twee (voldoende grote bedrijventerreinen op de juiste locatie).

Zoeken naar locaties met specifieke locatievoorwaarden

Ondernemingen zijn historisch op een bepaalde plaats gevestigd. Door groei of door evolutie in activiteiten volstaat op een bepaald moment de locatie niet meer, en moet gezocht worden naar een nieuwe locatie. Het netwerk van leveranciers, uitbestedingen en de afzetmarkt van de onderneming is echter op de huidige locatie gevestigd. Indien men oorspronkelijk niet op een bedrijventerrein is gelegen, is het vaak nog wel mogelijk om te verhuizen naar een lokaal bedrijventerrein in de buurt, maar verhuizingen over een grotere afstand (vb. naar regionaal bedrijventerrein verder weg) kan voor ondernemingen uit specifieke sectoren betekenen dat men de opgebouwde netwerken niet meer kan handhaven.

Sector garages

Voor de garagesector is het van essentieel belang om dicht bij de klant gevestigd te zijn. Het onderhouden van wagens gebeurt liefst dicht bij de woonst van de eigenaar van de wagens. Daarom zijn de garages historisch meestal in dorps- en stadskernen gevestigd.

Verhuizen over een grotere afstand betekent niet alleen het verliezen van het huidige cliënteel, maar ook het in de buurt komen van concurrerende garagebedrijven.

Bovendien krijgen merk-garages normen opgelegd naar grootte, maar ook naar regio waarin ze gevestigd moeten blijven.

Naast locatiefactoren die te maken hebben met het eigen netwerk van de onderneming, zijn er andere locatiefactoren die belangrijk zijn bij het zoeken naar ruimte. Mobiliteit en transportmogelijkheden blijken belangrijke locatiefactoren te zijn. Verschillende in het kader van huidig onderzoek bestudeerde sectoren zoeken vooral naar locaties langs het water, zodat transport van goederen vooral over water kan plaatsvinden (vooral bij grote hoeveelheden).

Watergebonden bedrijventerreinen zijn niet voldoende voorhanden en/of niet voldoende verspreid in Vlaanderen. Bovendien kiezen sommige sectoren ervoor om zich liever niet in havengebied te vestigen, omwille van het verplicht gebruik maken van de duurdere havenarbeid.

Bouwsector

De bouwsector wordt gekenmerkt door grote hoeveelheden. Deze grote hoeveelheden moeten getransporteerd worden, zowel van bij de ontginning van materiaal naar de plaats van productie van bouwmaterialen als daarna naar de bouwmaterialenhandelaars, en tot slot tot bij de aannemers. Dit heeft als gevolg dat een groot aandeel van het zwaar verkeer op de weg afkomstig is van of te maken heeft met de bouw.

Om hier iets aan te doen, zou de bouwsector vervoer over het water willen promoten. Locaties aan het water zijn daarvoor onontbeerlijk, maar – volgens de sector – niet voldoende voorhanden.

Sector verwerking en tijdelijke opslag van baggerspecie

De activiteit 'verwerking en tijdelijke opslag van baggerspecie' is, gezien de oorsprong van het materiaal, best aan het water gelegen. Het blijkt echter niet gemakkelijk terreinen te vinden langs de waterlopen om deze activiteiten uit te voeren.

Zoeken naar een voldoende groot perceel

Problematische ruimtevragers blijken in vele gevallen ondernemingen te zijn die op zoek zijn naar grote oppervlakten (> 5.000 m²). Bedrijventerrellen van die grootte-orde worden enkel aangeboden in de regionale bedrijventerrellen in economische knooppunten, afgebakende stedelijke gebieden en het Economisch Netwerk Albertkanaal.

Wanneer een onderneming groeit en nood heeft aan een perceel van deze grootte-orde, is het m.a.w. verplicht te verhuizen naar een dergelijk bedrijventerrein. Dit betekent voor de onderneming vaak:

- Dat de verhuisafstand groter is dan gewenst (o.a. in relatie tot het bestaande cliënteel, tot de leveranciers, enzovoort) - zie supra;
- Dat de ligging van deze bedrijventerrellen niet voldoet aan de locatievoorwaarden van de onderneming (vb. langs een waterloop) – zie supra.
- Dat de hinder die de onderneming met zich meebrengt meer mensen treft (- enkel indien dicht bij bewoning gelegen is).

Zoeken naar een groot perceel met specifieke locatievoorwaarden

De combinatie van een voldoende groot perceel met specifieke locatievoorwaarden maakt het voor ondernemingen extra moeilijk. In het onderzoek zijn enkele subsectoren specifiek op zoek naar grote terreinen met specifieke locatievoorwaarden.

Sector productie van bouwmaterialen

Omwillen van de grote hoeveelheden hebben ondernemingen uit de subsector 'productie van bouwmaterialen' grote oppervlakten nodig. Indien de ondernemingen zich moeten vestigen in de afgebakende stedelijke gebieden, wil dit ook zeggen dat al het transport langs de invalswegen van deze stedelijke gebieden en economische knooppunten plaatsvindt, wat een extra mobiliteitsprobleem creëert.

De sector wordt geconfronteerd met onvoldoende grote percelen buiten de afgebakende stedelijke gebieden (en buiten het havengebied). Bedrijventerrellen in het kader van het ENA voldoen wel aan de bepaalde voorwaarden, maar dit beperkt zich tot de regio Antwerpen / Limburg. Andere regio's in Vlaanderen kennen geen gelijkaardige initiatieven.

2.1.3 Vergunningen en regelgeving / beleid

De knelpunten waar problematische ruimtevragers mee kampen zijn soms ook 'juridisch' van aard.

De aard en het type van de problematische ruimtevragers, van hun bedrijvigheid en activiteiten, en van de vestigings- en/of uitbreidingsproblemen en hindernissen waar zij mee worden geconfronteerd, zal vaak gerelateerd zijn aan één of andere ('beperkende') wettelijke of beleidsmaatregel.

Milieuregelgeving (algemeen)

Een onderneming die zich vestigt en/of uitbreidt, moet rekening houden met tal van verplichtingen uit milieuregelgevingen. In sommige gevallen zijn deze verplichtingen belemmerend voor de ruimtevraag van bedrijven, b.v.:

- de bodemregelgeving: beperkende, tijdrovende en dure saneringsverplichtingen;
- de VLAREM-regelgeving (milieuvergunningen – infra).

Garages

De regelgeving rond bodem is voor de ondernemers vaak een moeilijkheid. Anders als bij bijvoorbeeld de tankstations bestaat er voor garage- en carrosserieactiviteiten geen fonds voor de sanering van de terreinen. Indien herlokalisatie ter sprake komt (o.a. omwille van de nood aan bijkomende ruimte), worden de ondernemers eerst geconfronteerd met het probleem van potentiële verontreiniging van de bodem en de sanering ervan.

Sectorale voorwaarden VLAREM

Problemen met de milieuvergunning op zich of met de sectorale voorwaarden van Vlarem werden tijdens de gesprekken met de vertegenwoordigers van de sectoren niet of nauwelijks vastgesteld.

De vergunning tot exploitatie van een 'hinderlijke inrichting' is steeds gekoppeld aan de naleving van milieuvoorwaarden. Deel V van het Vlarem II-besluit bevat de dwingende 'sectorale milieuvoorwaarden' voor ingedeelde inrichtingen. Voor tal van sectoren van als hinderlijk ingedeelde inrichtingen werden bijvoorbeeld bepalingen inzake geur opgenomen. De VLAREM II sectorale normen zijn vaak een weergave van de mate van milieubescherming die met BBT haalbaar is. Doorgaans legt de overheid niet de BBT zelf op, maar zal zij wel milieuprestaties die met BBT haalbaar zijn als norm beschouwen.

De vergunningverlenende overheid kan enkel een afwijking toestaan op die sectorale voorwaarden waarbij in Vlarem II specifiek voorzien is dat hiervan door de bevoegde overheid gemotiveerd kan worden afgeweken. (Dit zijn de voorwaarden waarbij in Vlarem II letterlijk vermeld staat: "tenzij anders vermeld in de milieuvergunning..." Ofwel moet bij aangetekend schrijven een wijziging van de voorwaarden worden aangevraagd, ofwel moet deze vraag tot afwijking in de milieuvergunningsaanvraag zelf worden geformuleerd. Het is dus belangrijk om bij de opmaak van de aanvraag alle sectorale voorwaarden te overlopen.)

Individuele afwijkingen van sectorale milieuvoorwaarden kunnen alleen door de Vlaamse Minister voor Leefmilieu worden toegestaan. Een belangrijke voorwaarde is wel dat de exploitant aantoont dat steeds de best beschikbare technieken worden toegepast.

Regelgeving / voorschriften RO

O.b.v. de bestaande planningsregels en wetgeving en stedenbouwkundige voorschriften bij BPA of RUP is het vaak niet mogelijk om op flexibele wijze oplossingen te zoeken voor concrete (probleem)gevallen (per bedrijf/per aanvraag/per probleem, met de daaraan gekoppelde eigenschappen en effecten die worden gegenereerd).

Sommige regelgeving en voorschriften inzake RO worden als 'achterhaald' bestempeld door diegene die ermee worden geconfronteerd of die ze moeten toepassen (v.b. het KB en de omzendbrief(/brieven) betreffende de algemene regelen voor de inrichting en toepassing

van de (ontwerp-)gewestplannen¹). Een regelmatige herziening (niet noodzakelijk 'versoepeling') van sommige van deze wetgeving kan een aandachtspunt zijn. Het aanpassen/herzien van de regelgeving RO moet ook via de geschikte middelen en instrumenten gebeuren (vb. via omzendbrieven kan worden verduidelijkt hoe regelgevingen moeten worden toegepast en/of geïnterpreteerd, maar deze zijn niet geschikt om decreetswijzigingen door te voeren).

Garages

Garages kunnen in principe niet terecht in KMO-zones volgens het gewestplan, omdat het aandeel handel dat vereist is voor een garage niet toegelaten wordt. Deze regels worden in de meeste BPA's en RUPs overgenomen omdat het juridisch moeilijk, zo niet onmogelijk, te bepalen is welk soort handel wel en niet toegelaten is.

Procedures (RO, milieuvergunning)

Planologische attesten (PA) in geval van (historisch gegroeide) zonevreemdheid worden relatief gemakkelijk verleend. Voor veel bedrijven is een planologisch attest een (althans vaak tijdelijke) praktische oplossing voor hun ruimteprobleem. Nieuwe bedrijven met een concrete ruimtevraag komen niet in aanmerking voor een PA.

Voor sommige activiteiten blijkt de ruimtelijke planning niet over een geschikte bestemmingszone te beschikken. Tuincentra, maar ook bijvoorbeeld tuinarchitecten worstelen vaak met planologische onzekerheid, aangezien geen enkele bestemmingszone helemaal op maat van de ontwikkelde activiteiten lijkt. Dit brengt rechtsonzekerheid met zich mee. Hetzelfde fenomeen doet zich soms voor bij grondwerkers.

De doorlooptijd voor het verkrijgen van de vergunningen is vaak lang en sluit niet aan bij de economische realiteit en noodzaak. Milieuvergunningen worden in principe na 105 dagen (klasse 2) of 4 maanden/6 maanden (klasse 1) - na verklaring van ontvankelijkheid en volledigheid van het aanvraagdossier - verleend of geweigerd. In het kader van aanvraagprocedures voor stedenbouwkundige vergunningen geldt een termijn van 75 dagen / 105 dagen. Hoewel deze termijnen dwingend zijn, zijn er in de praktijk enorme vertragingen. De aanvraagprocedures zijn vaak omslachtig door de vele adviezen (die daarenboven tegenstrijdig kunnen zijn). Ondernemingen ervaren bovendien dat de 'sector economie' niet altijd voldoende vertegenwoordigd is wanneer adviezen gevraagd worden voor het verkrijgen van een milieu- en/of stedenbouwkundige vergunning. Ook worden de inspraakmogelijkheden van de burgers die in dergelijke procedures zijn ingebouwd (al dan

¹ Het koninklijk besluit van 28 december 1972, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 13 december 1978 voor het Vlaams Gewest en bij decreten van 23 juni 1993 en 13 juli 1994, bepaalt de algemene regelen voor de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen, met andere woorden van de verschillende zones die in de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen zijn voorzien.

Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief d.d. 25/01/2002 en 25/10/2002
<http://www2.vlaanderen.be/ruimtelijk/wetgeving/omzendbrieven/19970708A.html>

niet terecht en/of om de juiste reden) aangegrepen door omwonenden om de bedrijvigheid van een onderneming trachten aan banden te leggen (supra).

Ondernemingen geven aan dat de juridische basis van de milieuvergunningen aan het verdwijnen is. Meer en meer wordt naar BBT verwezen (of wordt dit verkeerdelijk gebruikt) en worden argumenten m.b.t. draagkracht van de omgeving gebruikt voor het al dan niet verlenen van vergunningen. De vergunningverlenende overheid heeft echter niet voldoende kennis terzake, waardoor er in verschillende regio's verschillende voorwaarden worden opgesteld in de milieuvergunningen, wat kan leiden tot concurrentienadeel.

Ook zal een heel deel milieuvergunningen komen te vervallen op 1 september 2011², waardoor de kans reëel is dat de nieuw aangevraagde milieuvergunningen niet zullen worden afgeleverd. Een mogelijk gevolg hiervan is dat een aantal ondernemingen problemen zullen hebben om hun activiteiten verder te zetten.

De 'lokale politiek' speelt, tot slot, blijkbaar een belangrijke rol bij het al dan niet vlot verlopen van procedures en het uiteindelijk al dan niet toekennen van vergunningen/attesten. Indien actiegroepen ontstaan tegen de vestiging van een bepaalde activiteit, worden er vaak lokale of bovenlokale politici bij betrokken, waarna de kans dat een vergunning verleend wordt sterk verkleind is. In tegenstelling daarmee is het ook zo dat als (lokale) politici zich achter een (soms moeilijk) project scharen en juist communiceren, de procedures vlotter verlopen.

² De milieuvergunning integreert volgende voorheen gescheiden vergunningsstelsels in één vergunning:

- de 'ARAB' exploitatievergunning (Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming);
- de lozingsvergunning (afvalwater);
- de vergunning voor verwijdering van afvalstoffen;
- de vergunning voor vernietiging, neutralisering of wegwerking van giftig afval;
- de vergunning voor direct of indirect lozen en het deponeren, op of in de bodem van stoffen die het grondwater kunnen verontreinigen;
- de vergunning voor het inrichten van wedstrijden, (test- en oefenritten met voertuigen)
- de vergunning voor de winning van grondwater

Sinds VLAREM I in werking trad, kent Vlaanderen bedrijven die vergund zijn volgens het oude ARAB, naast bedrijven die uitsluitend beschikken over één of meerdere milieuvergunningen. Met de intrede van het VLAREM werden de belangrijkste titels van het ARAB opgeheven. (De term "milieuvergunning" duidt meestal op een VLAREM-milieuvergunning, terwijl de term "exploitatievergunning" betrekking heeft op het ARAB.) De vergunningen voor exploitatie (ARAB-vergunningen), de lozing van afvalwaters en de verwijdering van afvalstoffen die werden afgeleverd vóór de inwerkingtreding van VlareM in 1991, blijven van rechtswege van kracht tot de in de vergunning vermelde datum, echter beperkt tot ten laatste 1 september 2011. Op 1 september 2011 vervallen dus alle exploitatie-, lozingsvergunningen en alle vergunningen voor de verwijdering van afvalstoffen, die niet op basis van het VLAREM werden afgeleverd, ook al staat in die vergunning eventueel een latere datum vermeld. (http://www.vlao.be/images_sub/pdf/milieu/Handleiding%20milieuvergunningsaanvraag.pdf)

Bouwsector

In de bouwsector worden de procedures vanuit de milieu- en RO-regelgeving als zeer tijdrovend ervaren (terwijl de economische realiteit snelle beslissingen noodzaakt). Voor het verkrijgen van de vergunningen voor het opstarten van activiteiten of het uitbreiden ervan wordt bovendien niet voldoende rekening gehouden met de economische noodzaak. Ook in deze sector speelt het probleem van de perceptie van omwonenden. Door de tegenkanting van de verschillende partijen (omwonenden, lokale politiek, maar ook via officiële weg vanwege de instanties die advies geven voor de milieu- en stedenbouwkundige vergunningen) lijkt het er op dat de ondernemers persoonlijk met alle partijen moet gaan praten en voorstellen doen om de problemen op te lossen. *(Dit laatste geldt trouwens even goed voor andere sectoren)*

Sector verwerking en tijdelijke opslag van baggerspecie

Omwonenden van slibverwerkingsbedrijven en TOP's hebben vaak ook (onterecht, zoals achteraf blijkt) schrik van slibverwerkers of TOP's in de buurt en grijpen de inspraakmogelijkheden in het kader van vergunningsvragen aan om hun grieven te uiten (nadien vaak tevergeefs, maar intussen heeft de procedure vertraging opgelopen.)

Afstemming beleid RO en milieuregelgeving

Bij uitbreidingen of nieuwe inplantingen is een stedenbouwkundige vergunning en/of een milieuvergunning vereist. Indien beiden vereist zijn, moet men er rekening mee houden dat dit twee verschillende procedures zijn, waarbij twee verschillende administraties betrokken zijn (die daarenboven vaak een verschillend of zelfs tegenstrijdig idee hebben/mogen hebben/kunnen hebben over waar een bepaalde onderneming zich moet vestigen).

De stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning zijn aan elkaar gekoppeld: de ene vergunning wordt geschorst zolang de andere vergunning niet definitief is verleend. De adviesverlening in het kader van milieu- en stedenbouwkundige vergunningen is nog niet (altijd) op elkaar afgestemd: er is geen of niet altijd overleg tussen de verschillende administraties in een vroege fase. Zo bestaat het risico dat er géén plaats beschikbaar is, louter omwille van de niet-afstemming van de verschillende vergunningsprocedures.

De onvoldoende afstemming tussen de wetgeving en het beleid rond milieu en wetgeving en beleid rond ruimtelijke ordening uit zich in tegengestelde adviezen voor het verkrijgen van de vergunningen. Ook een ruimere afstemming tussen beleidsvelden is nodig. Het ontbreken van een overkoepelende visie is een van de oorzaken van de problemen m.b.t. ruimtevraag.

Bouwsector

Er is te weinig afstemming tussen de verschillende vergunningstrajecten, vooral ook bij de verschillende adviezen die kunnen of moeten worden ingewonnen. Ook is de 'sector economie' te weinig vertegenwoordigd in deze adviesverlening.

Sector verwerking en tijdelijke opslag van baggerspecie

In de sector slibverwerking en TOP wordt ondervonden dat de procedures voor de vergunningverlening veel te omslachtig zijn, waardoor het veel te lang duurt eer een vergunning kan worden verleend. Deze lange wachttijden zijn vooral te wijten aan de vele afzonderlijke, en soms tegenstrijdige, adviezen die moeten worden ingewonnen. De vergunningsprocedures zijn ook niet altijd flexibel genoeg (bij de adviesverlening volgt men te strikt de regels met als gevolg dat de specie niet gebaggerd kan worden en dat de achterstand voor wat betreft het baggeren van de waterlopen niet kan worden ingehaald.)

2.1.4 Uitgiftebeleid van bedrijventerreinen – te strenge regels voor bepaalde sectoren

Vanuit de terreinontwikkelaars / terreinbeheerders worden normen gehanteerd voor het al dan niet toelaten van bepaalde activiteiten op de bedrijventerreinen. Volgende normen zijn voor een aantal sectoren in Vlaanderen problematisch:

- Een norm voor tewerkstelling per oppervlakte;
Vaak wordt bij de selectie van bedrijven een richtcijfer van 10 à 20 tewerkgestelde personen per ha gehanteerd.
- Een bebouwings- en exploitatieverplichting op het perceel.

In sommige gevallen wordt, naast de norm voor tewerkstelling, ook een bebouwings- en exploitatieverplichting opgelegd. Voor sommige activiteiten is een verplicht te bebouwen oppervlakte van (ongeveer) 2/3^e van de oppervlakte te veel. Bij een uitgiftebeleid dat rekening houdt met de eigenheid van de economische activiteit die zich vestigt, zou soms op maat van de onderneming die zich vestigt moeten kunnen afgeweken worden van deze norm.

Naast deze twee verplichtingen is het zo dat sommige bedrijventerreinen een bepaald soort activiteiten beoogt (vb. hoogtechnologische bedrijven). Voor deze bedrijven is het ook belangrijk dat het bedrijventerrein visueel aantrekkelijk is. Ondernemingen die niet visueel aantrekkelijk kunnen zijn (opslag, enzovoort), worden op deze bedrijventerreinen ook liever geweerd. In die zin is het belangrijk dat voldoende subregionaal gediversifieerd aanbod aan bedrijventerreinen aanwezig is.

Dat er inderdaad problematische ruimtevragers zijn is te wijten aan de vraaggestuurde markt. De vraag naar bedrijventerreinen is groter dan het aanbod waardoor die bedrijven met minder goede kenmerken t.o.v. het uitgiftebeleid uit de selectie vallen. Indien er meer aanbod zou zijn, zouden ook de minder gunstig gerangschikte ondernemingen en sectoren terreinen vinden.

TOP's

Tijdelijke opslag van grond is een activiteit die veel ruimte nodig heeft, maar waar een kleine tewerkstelling tegenover staat. Men kan ook niet voldoen aan de bebouwingsverplichting, daar de activiteiten voornamelijk in openlucht plaatsvinden. Daarnaast is het ook zo dat de activiteit visueel niet aantrekkelijk kan worden gemaakt, wat een extra reden is voor het niet toelaten van deze activiteiten op een bedrijventerrein.

2.1.5 Financiële draagkracht van bedrijven – aantasting van concurrentievermogen van ondernemingen

Financiële draagkracht kan ook één van de oorzaken zijn voor bedrijven bij het ondervinden van problemen bij het vinden van geschikte ruimte. Een belangrijk aspect in deze is het concurrerend vermogen van de bedrijven. Problemen stellen zich vooral als sommige ondernemingen verplicht worden zich op (duurdere) bedrijventerreinen te vestigen, terwijl hun concurrenten gevestigd zijn op (goedkopere) percelen in agrarisch gebied.

Grondwerkers

Kleinschalige grondwerkers zijn vaak gegroeid uit loonwerkers en zijn – meestal – in het agrarisch gebied gevestigd. Indien zij door het groeien van activiteiten niet meer op de oorspronkelijke locatie kunnen blijven, zijn ze vaak genoodzaakt een locatie te zoeken op een bedrijventerrein. De bedrijfspercelen op een bedrijventerrein zijn echter veel duurder dan de percelen in het agrarisch gebied, waardoor de ondernemingen omwille van financiële redenen niet concurrerend meer zijn.

2.2 Problematische ruimtevrage in de bedrijfsontwikkeling

Naast de verschillende oorzaken van problematische ruimtevrage, kan er onderscheid gemaakt worden in het moment waarop bedrijven problemen ondervinden bij het vinden van nieuwe bedrijfsruimte.

Onderscheid kan gemaakt worden tussen bedrijven die de problematische ruimtevrage ervaren van bij de opstart, en bedrijven die problemen ervaren m.b.t. ruimte bij een zekere evolutie van het bedrijf (verandering van activiteiten, uitbreiding, verandering in de omgeving ...).

Bij het zoeken naar een eerste locatie (en daarna ook bij het zoeken naar nieuwe locaties) moet er een match gemaakt worden tussen:

- De wensen van het bedrijf (locatievoorwaarden); en
- De locatie-eigenschappen van de beschikbare locaties.

In de literatuur worden volgende locatievoorwaarden of vestigingsfactoren aangegeven (algemene oplijsting voor sectoren – in het onderzoek naar de specifieke sectoren zal worden aangegeven welke factoren het belangrijkste zijn voor de bestudeerde sectoren)³:

1. Lokale gebondenheid & mogelijkheden huidige locatie

- Laad- en losmogelijkheden op eigen terrein of directe omgeving
- Uitbreidingsmogelijkheden (op de locatie)
- Ligging t.o.v. toeleverende bedrijven
- Ligging t.o.v. afnemers
- Mogelijkheid om vergunning te krijgen i.v.m. milieu, veiligheid, RO, etc...

2. Multimodaal goederenvervoer en havenconnectie

- Nabijheid zeehaven
- Nabijheid vaarwater
- Mogelijkheden goederenvervoer per trein

3. Personenvervoer, luchthavenconnectie en kennisinfrastructuur

- Nabijheid luchthaven

³ Bron: Vanhaverbeke W. en Cabus P. (2004) Ruimte en economie in Vlaanderen. Analyse en Beleidsuggesties. Onderzoek gefinancierd door en uitgevoerd in opdracht van de Vice-minister-president van de Vlaamse regering en Vlaams minister van Economie, Onderneming, Wetenschap, Innovatie en Buitenlandse Handel.

Nabijheid station hogesnelheidstrein
Bereikbaarheid per openbaar vervoer (geen HST)
Nabijheid onderzoeksinstituten, universiteiten

4. Kostenefficiëntie, lage prijzen

Aantrekkelijke huur- of grondprijs
Lage lokale taksen en belastingen
Mogelijkheid tot verkrijgen van (lokale) subsidies
Goed onthaal/informatieverstrekking door (lokale) overheid

5. Uitstraling omgeving, aanbod opgeleid personeel, goede leefomgeving

Representatief gebouw, representatieve directe omgeving
Goed imago van de regio belang
Aantrekkelijke woon- en leefomgeving
Aanwezigheid voldoende adequaat opgeleid personeel

6. Bereikbaarheid over de weg en parkeermogelijkheden

Bereikbaarheid over de weg
Voldoende parkeergelegenheid

Voor startende bedrijven zouden volgende factoren, in volgorde van afnemend belang, de keuze van de locatie beïnvloeden⁴:

- Vertrouwdheid met de regio (woonplaats oprichter);
- Netwerk: klant- en netwerkrelaties;
- Bereikbaarheid;
- Voldoende groot aanbod bedrijventerreinen;
- Prijs-kwaliteit verhouding;
- Beschikbaarheid van een locatie;
- Eigendomsvorm van een locatie;
- Kwaliteit van de locatie;
- Geografische ligging;
- Arbeidsklimaat.

Deze locatievoorwaarden zijn beschreven vanuit de wensen van een onderneming en moeten gematched worden met de eigenschappen van de beschikbare locaties. Ook de omgevingseigenschappen zijn van belang, met name:

- De omgevingsfunctie (bewoning, landbouw, natuur, ...);
- Gebieden met een beschermde status (habitatgebied, vogelrichtlijngebied, ...).

⁴ Bron: Cabus P., Horemans, E. en Vanhaverbeke W. (2008) Vestigingsgedrag van bedrijven in Vlaanderen. Een analyse in functie van het ruimtelijk economisch beleid.

Ook met deze omgevingsaspecten moet rekening gehouden worden bij het zoeken naar een locatie (o.a. bij bedrijven die één of andere vorm van hinder met zich mee kunnen brengen). Bovendien kunnen deze omgevingseigenschappen evolueren (vb. landbouwgebied wordt woongebied).

Indien geen match gevonden kan worden, of tenzij tegen heel hoge prijs, ver buiten de zoekregio, enzovoort, kan gesproken worden van problematische ruimtevraag bij de start van een onderneming.

Na verloop van tijd voldoet de initiële locatie niet meer aan de behoefte van de onderneming. Uit onderzoek blijkt dat volgende factoren de verhuis initiëren:

- Ruimtegebrek (door groei, door toenemende intensiteit of wijziging van de bedrijfsactiviteiten);
- Niet meer voldoen van de locatie aan de eisen van de onderneming;
- Slechte bereikbaarheid;
- Beperkte parkeermogelijkheden;
- Wens tot een andere eigendomsvorm;
- Niet meer voldoen aan regelgeving;
- Zonevreemdheid;
- Onteigeningen;
- Huurcontracten die buiten de wil van de onderneming worden stopgezet;
- Betere ligging.

Bij verhuizende bedrijven is er een lichte verschuiving in locatievoorwaarden. Bereikbaarheid wordt belangrijker gevonden en wordt de belangrijkste pull-factor. Op de tweede plaats staan relaties met klanten, toeleveranciers en/of aanverwante bedrijven.

Ook nu moet een match gemaakt worden tussen de locatievoorwaarden van de onderneming en de eigenschappen van de locatie. Indien deze match niet gemaakt kan worden, treedt opnieuw een probleem m.b.t. ruimtevraag op.

In de enquête uitgevoerd in het kader van het voorliggende onderzoek werd eveneens de vraag gesteld naar locatievoorwaarden. Hier wordt op in gegaan in paragraaf 3.3.

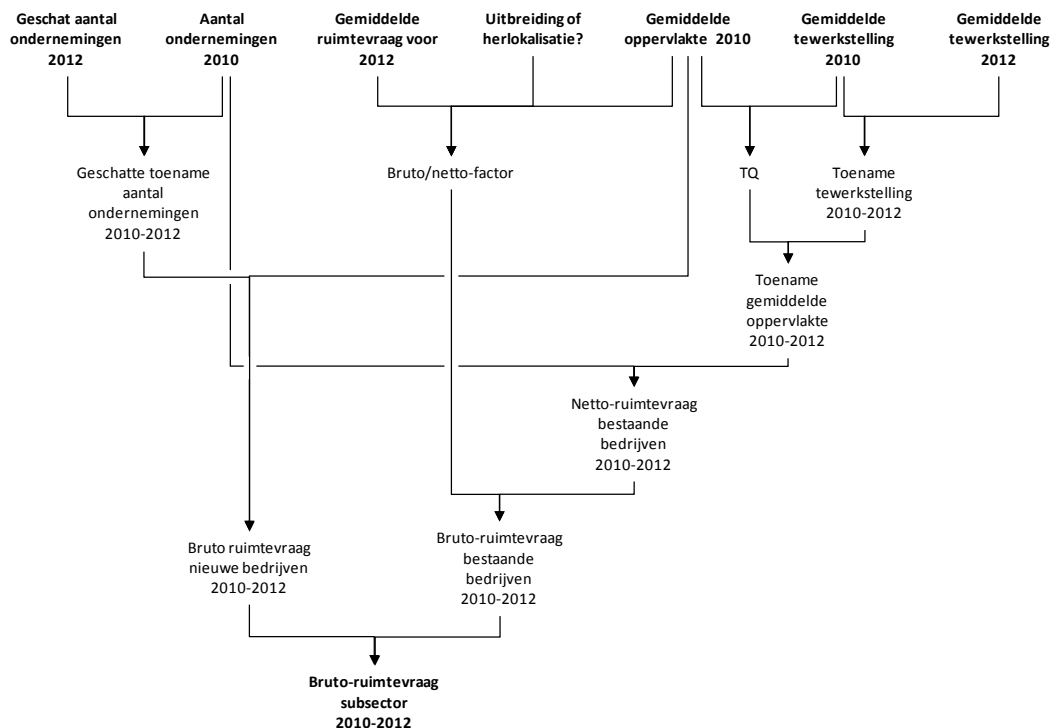
3. DE RUIMTEVRAAG BEGROOT

In dit hoofdstuk willen we een beeld geven van de ruimtevraag die door de 7 bestudeerde sectoren wordt gevraagd. Hoe we tot deze resultaten zijn gekomen, wordt uitgelegd in paragraaf 3.1.

3.1 Methodologie voor het berekenen van de grootte van de ruimtevraag

De huidige ruimte-inname wordt ingeschat op basis van enquêtegegevens. Uit de respondenten wordt een mediaan oppervlakte berekend (huidige inname van ruimte), waarna deze worden geëxtrapoleerd naar de hele populatie van bedrijven. Voor enkele sectoren was de respons te klein of niet representatief verdeeld over de aard van bedrijven, zodat de extrapolatie niet mogelijk was (niet representatief).

Om de toekomstige ruimtevraag te kunnen inschatten, werden verschillende methoden gehanteerd: enerzijds een directe inschatting van de ruimtevraag (middels enquêtering van de ondernemingen in de sector), en anderzijds een indirecte inschatting van de ruimtevraag via een inschatting van de evolutie in werknemers (VTE) en de doorvertaling naar ruimte (via een constant veronderstelde terrein quotiënt: m^2 / VTE voor de sector). De indirecte inschatting is gebeurd via enerzijds enquêtegegevens en anderzijds via gegevens beschikbaar in verschillende databanken. Hoe dit in zijn werk gaat, wordt beschreven in de Methodologische nota die als bijlage bij dit eindrapport wordt gevoegd. Figuur 1 geeft schematisch weer hoe tot een bruto-ruimtevraag gekomen wordt via deze indirecte methode (TQM).



Figuur 1: Schematische voorstelling berekening bruto-ruimtevraag via de terrein quotiënt methode

Kort samengevat wordt de bruto ruimte als volgt ingeschat:

- Directe inschatting. In de enquête wordt gevraagd naar de ruimte die men denkt nodig te hebben op de middellange termijn (2 jaar). Onderscheid wordt gemaakt tussen ruimte die nodig is voor uitbreiding, herlokalisatie of lokalisatie van een nieuwe vestiging.
- Indirecte inschatting (TQM) op basis van enquêteresultaten. In de enquête wordt gevraagd naar de huidige ruimte in gebruik genomen door het bedrijf (en daarbinnen de bestudeerde activiteit in kwestie) en naar het huidige aantal werknemers. Hieruit kan de TQ worden afgeleid. Tevens wordt gevraagd een prognose te geven voor het toekomstig aantal werknemers (periode van 2 jaar). Op basis van deze prognose wordt een netto ruimtevraag voor bestaande bedrijven berekend die via een 'bruto-netto-factor' herrekend wordt naar een bruto ruimtevraag. Hierbij wordt tot slot de ruimtevraag voor bijkomende bedrijven gerekend (afkomstig uit evolutie van aantal ondernemingen / vestigingen uit de databank).
- Indirecte inschatting (TQM) op basis van databankgegevens. In de VKBO databank is een historische evolutie beschikbaar van aantal werknemers (in VTE). Deze wordt doorgetrokken om een prognose te kennen voor de volgende 2 jaar. De percelendatabank van Agentschap Ondernemen en de koppeling van de Delphi-databank geeft inzicht in de huidige ruimte-inname van de ondernemingen die op economisch bestemd gebied gelegen zijn. De netto ruimtevraag kan aan de hand van deze gegevens worden afgeleid. Enkel voor het herrekenen van deze netto ruimtevraag naar een bruto ruimtevraag worden enquêtegegevens gebruikt (verhouding bruto / netto ruimtevraag, uitgedrukt in de netto-bruto factor).

Een kanttekening moet gemaakt worden bij de indirecte inschattingen van de ruimtevraag bij de waarde van de terreinquotiënt waarop de methode gebaseerd is. Bij de berekening van de TQ werd ook een correlatie berekend tussen enerzijds de huidige oppervlakte en anderzijds de huidige tewerkstelling. Uit deze analyse blijkt dat de correlatie steeds zeer laag ligt (zowel voor TQ berekend op basis van enquêteresultaten als voor TQ berekend op basis van databankgegevens). Enkel voor de afvalrecuperanten (metaalrecuperanten) en de producenten van bouwmaterialen (baksteen en dakpan producenten) die de enquête invulden, werd een bevredigende correlatie gevonden (respectievelijk 0,956 en 0,747). Voor de andere sectoren varieert de correlatiecoëfficiënt tussen 0,028 en 0,444.

3.2 Ruimtevraag (kwantitatief)

In deze paragraaf vergelijken we de huidige ruimte-inname van de bestudeerde sectoren (extrapolatie enquêtegegevens) met inschattingen voor de toekomstige ruimtevraag.

3.2.1 Huidige ruimte-inname

De mediaan van de oppervlakte van percelen van de ondernemingen die bevroegd werden middels de enquête voor de verschillende bedrijven zijn weergegeven in Tabel 1. Voor twee sectoren kon geen extrapolatie worden gedaan omdat de respons op de enquête naar aard van ondernemingen niet representatief (genoeg) was voor de hele sector. Het betreft:

- De sector 'afvalrecuperanten'. De respondenten waren beperkt tot metaalrecuperanten, terwijl de sector veel meer omvat (papier, textiel, kunststoffen, enzovoort). De metaalrecuperanten veroorzaken wellicht de meeste hinder (visueel, geluid, ...). Toch ondervinden ook de andere recuperanten moeilijkheden met het

vinden van ruimte omwille van de term 'afvalbehandeling' die volgens Vlarem op de vergunningaanvraag moet staan. Daarom wordt het onderzoek niet beperkt tot de metaalrecuperanten, en kiezen we ervoor geen geëxtrapoleerde cijfers weer te geven.

- De sector 'producenten van bouwmaterialen'. De respondenten waren beperkt tot baksteen- en dakpanproducenten, terwijl de sector veel meer omvat. Ook hier werd bijgevolg geen extrapolatie uitgevoerd.

Tabel 1: Mediaan oppervlakte per onderneming en extrapolatie van de ruimte naar het totaal aantal ondernemingen binnen de sector

<i>Sector</i>	<i>Mediaan opp. huidig ruimtegebruik (m²)</i>	<i>Aantal ondernemingen</i>	<i>Geëxtrapoleerde totale opp. sector (ha)[†]</i>
Garages	3.000	4.101	1.230
TOP's en slibbewerkers	45.000	21	123
Afvalrecuperanten	9.900	276	
Grondwerkers	4.000	3.595	1.438
Producenten bouwmaterialen	100.000	5.233	
Tuincentra	6.500	468	1.134
Biomassa-installaties	17.500	74	1.250

[†] Niet alle cijfers werden geëxtrapoleerd omwille van een niet representatieve respons op de enquête

Opvallend in deze cijfers zijn de grote oppervlakten die de bedrijven momenteel innemen. Percelen van groter dan 3.000 m² zijn standaard voor sectoren met een problematische ruimtevrage. Indien ze zich al willen vestigen op een bedrijventerrein, komen ze – in de huidige regelgeving – niet in aanmerking voor vestiging op een lokaal bedrijventerrein.

3.2.2 Verwachte toekomstige ruimtevrage

De inschatting van de bruto ruimtevrage (i.e. ruimte die daadwerkelijk gezocht zal worden, zonder rekening te houden met de vrijgekomen terreinen die weer door andere bedrijven zal worden ingenomen) wordt weergegeven in Tabel 2.

Voor de producenten van bouwmaterialen wordt geen directe schatting gegeven omdat slechts 1 respondent een inschatting van toekomstige ruimte had aangegeven, wat niet representatief is voor de hele populatie.

Voor biomassa-installaties wordt geen indirecte schatting op basis van de databankgegevens weergegeven omdat er in het verleden een negatieve trend was voor wat betreft de tewerkstelling in deze ondernemingen. Gezien het huidige beleid en de doelstellingen voor wat betreft hernieuwbare energie, lijkt het ons niet realistisch dat er minder ruimte nodig zal zijn in de toekomst voor deze installaties dan nu het geval is.

Tabel 2: Inschatting van toekomstige ruimtevraag door de bestudeerde sectoren (ha)

<i>Sector</i>	<i>Directe inschatting (enquête)</i>	<i>Indirecte inschatting (enquête)</i>	<i>Indirecte inschatting (databanken)</i>
Garages	451	309	464
TOP's en slibbewerkers	20	19	23
Afvalrecuperanten	155	172	27
Grondwerkers	846	542	151
Producenten bouwmaterialen	-	1.140	1.103
Tuincentra	38	43	85
Biomassa-installaties	11	8	-

De inschattingen van de ruimtevraag volgens de verschillende methoden liggen in dezelfde grootte-orde per sector. Deze grootte-orde kunnen met andere woorden gehanteerd worden indien per sector gekeken moet worden naar de kwantitatieve ruimtevraag voor de nabije toekomst (termijn van 2 jaar). De inschatting via gegevens uit de enquête liggen daarbij veelal iets hoger dan de inschatting via gegevens uit de databanken (uitz. tuincentra).

Voor de 7 sectoren samen zal in de komende jaren een oppervlakte van naar schatting tussen de 1.500 en de 2.500 ha gevraagd worden. Vergelijken⁵ met de oppervlakte economisch bestemd gebied in Vlaanderen is dit een aandeel van 2 à 3 %.

3.3 Ruimtevraag (kwalitatief): locatiefactoren

De ruimtevraag kan, naast een kwantitatieve inschatting, ook kwalitatief gekarakteriseerd worden. In de webenquête naar de ondernemingen binnen de bestudeerde sectoren werd daarom gevraagd de belangrijkste factoren aan te duiden die belangrijk zijn wanneer men op zoek gaat naar nieuwe ruimte. In de telefonische enquête werd deze vraag niet gesteld. Tabel 3 geeft dan ook enkel de belangrijkste locatiefactoren weer voor de sectoren waarvoor een webenquête werd georganiseerd, met name garages, TOP's en slibbewerkers, Afvalrecuperanten en Producenten bouwmaterialen. Hierin worden de 6 belangrijkste locatiefactoren aangegeven.

Een goede bereikbaarheid via autosnelweg bleek in deze top-6 voor elk van de 4 sectoren waarvoor dit kon worden gevraagd zeer belangrijk te zijn. Uitbreidingsmogelijkheden op de locatie is eveneens een belangrijke factor bij het zoeken naar nieuwe ruimte.

De sectoren TOP's en slibbewerkers, Afvalrecuperanten en Producenten bouwmaterialen zijn op zoek naar locaties aan het water.

⁵ De ondernemingen uit de bestudeerde sectoren liggen zeker niet allemaal op 'economisch bestemde percelen'. Indien ervoor gekozen zou worden om alle ondernemingen uit deze sectoren wel op economisch bestemde percelen te huisvesten, moet minstens dit aandeel gerekend worden.

Tot slot is het belangrijk dat een locatie gezocht wordt met een goede ligging t.o.v. ofwel de concurrerende bedrijven, ofwel de toeleverende bedrijven of de afnemers.

Tabel 3: Belangrijkste locatiefactoren voor ondernemingen uit de bestudeerde sectoren

Garages	TOP's slibbewerkers	Afvalrecuperanten	Producenten bouwmaterialen
Voldoende parkeergelegenheid	Goede bereikbaarheid via autosnelweg	Goede bereikbaarheid via autosnelweg	Goede bereikbaarheid via autosnelweg
Representatief gebouw	Uitbreidingsmogelijkheden op locatie	Mogelijke vergunningen	Uitbreidingsmogelijkheden op locatie
Goede bereikbaarheid via autosnelweg	Nabijheid vaarwater	Laad- en losmogelijkheden	Aanwezigheid voldoende opgeleid personeel
Uitbreidingsmogelijkheden op locatie	Mogelijke vergunningen	Ligging t.o.v. toeleverende bedrijven	Laad- en losmogelijkheden
Goede bereikbaarheid openbaar vervoer	Lokalisatie t.o.v. concurrerende bedrijven	Lokalisatie t.o.v. concurrerende bedrijven	Nabijheid vaarwater
Aantrekkelijke huur- of grondprijs	Aantrekkelijke huur- of grondprijs	Nabijheid vaarwater	Ligging t.o.v. afnemers

4. AANBEVELINGEN VOOR HET OPLOSSEN VAN DE PROBLEMATISCHE RUIMTEVRAAG BIJ EEN AANTAL SECTOREN

Dit laatste hoofdstuk van het hoofdrapport van de studie naar de aard en vestigingsproblematiek van problematische ruimtevragers spitst zich toe op de aanbevelingen die sectoroverschrijdend kunnen worden geformuleerd. Voor specifieke aanbevelingen per sector verwijzen we graag naar de afzonderlijke sectorrapporten.

In een eerste paragraaf beschrijven we een aantal punten die we als uitgangspunt gehanteerd hebben bij het formuleren van de aanbevelingen (paragraaf 4.1). De aanbevelingen zelf zijn opgesplitst in 3 delen: enerzijds aanbevelingen voor het creëren van geschikte ruimte voor ondernemingen uit sectoren met een problematische ruimtevraag (paragraaf 4.2), anderzijds aanbevelingen voor het vinden van geschikte ruimte voor ondernemingen uit sectoren met een problematische ruimtevraag (paragraaf 4.3) en ten slotte aanbevelingen voor een vlotter verloop van de procedures (paragraaf 4.4).

4.1 Uitgangspunten bij het formuleren van aanbevelingen

In deze paragraaf willen we eerst de uitgangspunten ophoofden die we hanteren bij het formuleren van de aanbevelingen. Deze uitgangspunten zijn gebaseerd op de meest voorkomende knelpunten bij de sectoren die problemen ondervinden bij het zoeken naar geschikte ruimte voor de vestiging van bedrijven.

1. Uit de analyse van de knelpunten (zie hoofdstuk 2) kan afgeleid worden dat de knelpunten zich laten uitsplitsen in 3 categorieën: de wijze waarop ruimte gecreëerd wordt voor bedrijvigheid; de effectieve beschikbaarheid van geschikte terreinen (grote percelen, ev. aan het water gelegen, rekening houdend met de lokale afzetmarkt, enzovoort) en ten slotte het doorlopen van allerhande procedures.

Er moeten met andere woorden aanbevelingen geformuleerd worden voor de ruimtezoektocht (hoe zorgen we ervoor dat de bedrijven de geschikte ruimte krijgen en ook vinden?) en anderzijds de procedures (hoe kunnen we ervoor zorgen dat de procedures vlotter verlopen?).

2. Problematische ruimtevragers zijn vaak, maar niet uitsluitend, ondernemingen in sectoren die nood hebben aan grote oppervlakten. Regionale bedrijventerreinen, doorgaans met een kaveloppervlakte groter dan 0,5 ha, vallen in de huidige regelgeving onder de bevoegdheid van de provinciale of gewestelijke overheid.

De problematische ruimtevraag komt typisch voor in sectoren die nood hebben aan grote percelen. In de huidige regelgeving zijn er op lokale bedrijventerreinen percelen tot 5.000 m² beschikbaar. Veel problematische ruimtevragers zijn op zoek naar percelen groter dan deze oppervlakte. Dit wil zeggen dat ze eigenlijk thuishoren op regionale bedrijventerreinen. De regionale overheid is bevoegd om locaties te zoeken voor deze bedrijven.

Een aantal soorten activiteiten (grondwerkers, tuincentra, ...) komt ook veel voor in oppervlaktematen die thuishoren op lokale bedrijventerreinen. Hier zal de lokale overheid bevoegd zijn om de noodzakelijke ruimte te creëren.

3. Bij het formuleren van de aanbevelingen voor het zoeken naar ruimte voor de sectoren met een problematische ruimtevraag willen we onderscheid maken tussen sectoren waarvoor de problematische ruimtevraag kan opgelost worden middels het

voeren van een algemeen aanbodbeleid, en sectoren waarvoor de problematische ruimtevrage een geval-per-geval aanpak nodig heeft.

In de loop van het onderzoek werden 7 sectoren met een problematische ruimtevrage geïdentificeerd.

- Garages en carrosserieën. In het verleden was de problematiek van de carrosserieën zeer groot (o.a. geurhinder), maar die is door de aanpassing van de normen grotendeels opgelost. Garages ondervinden momenteel problemen met het vinden van ruimte omwille van het feit dat het gaat om een activiteit die een grote oppervlakte nodig heeft, maar vooral voor de verkoopsactiviteiten. Om die reden (afwezigheid van ambachtelijke arbeid) worden ze vaak geweerd op bedrijventerreinen.
- Bouw. Onderscheid wordt gemaakt tussen productie van bouwmaterialen, distributie van bouwmaterialen en aannemers. De problematiek is gelijklopend. De subsector productie van bouwmaterialen werd in detail bestudeerd, de aanbevelingen zouden doorgetrokken kunnen worden naar de andere subsectoren.
- Afval. Onderscheid wordt gemaakt tussen afvalverwerkers en recyclage van afval. Afvalverwerkers zijn meestal grote bedrijven met een eigen problematiek. Er zijn echter niet zo veel spelers in het veld, en er komen er niet veel bij. Recyclage van afval is gericht op het produceren van nieuwe grondstoffen. Zij ondervinden problemen met het vinden van ruimte o.a. omwille van de connotatie van het begrip 'afval'.
- Baggerspecie en slib. Het baggeren zelf is geen ruimtevrageactiviteit (toch niet op land). Het vinden van ruimte voor het tijdelijk opslaan van slib en het verwerken ervan is wel problematisch, of kan het worden als op Vlaams niveau beslist wordt dat de baggerachterstand zal worden ingehaald. Gelijklopend met deze activiteit (en ook vaak door dezelfde ondernemingen uitgevoerd) is het tijdelijk opslaan van verontreinigde grond (TOP's).
- Grondwerkers. Omwille van evolutie in activiteiten (van loonwerkers naar grondwerkers en verder naar sloopactiviteiten) zijn grondwerkers vaak in agrarisch gebied gelegen en dus zonevreemd. Als gezocht wordt naar herlokalisatie, worden knelpunten ondervonden om een geschikte ruimte te vinden op korte afstand van de oorspronkelijke locatie (lokaliteit is zeer belangrijk).
- Tuincentra. Ook hier speelt de evolutie in activiteiten (van kwekerij tot grootschalige retail), en dus de zonevreemde ligging waardoor het moeilijk is om vergunningen te verkrijgen.
- Biomassa-installaties. Vooral de kleinschalige biomassa-installaties bij een andere hoofdactiviteit (landbouwbedrijf, voedingsverwerkend bedrijf, kwekerij, ...) ondervinden problemen of worden problematisch als de hoofdactiviteit wegvalt en de biomassa-installatie op dezelfde locatie blijft.

Voor het aanbieden van oplossingen voor de problematische ruimtevrage voor bovenstaande sectoren, zouden we een onderscheid willen maken in sectoren waarvoor algemeen geldende regels kunnen worden opgesteld, en sectoren waarbij een bedrijf-per-bedrijf aanpak nodig is.

4.2 Aanbevelingen voor het creëren van geschikte ruimte voor bedrijven uit sectoren met een problematische ruimtevraag

Een eerste reeks aanbevelingen betreft de wijze waarop bedrijventerreinen gecreëerd worden in de ruimtelijke planning. Een aantal activiteiten vallen makkelijk uit de boot of hebben snel te kampen met een rechtsonzeker klimaat. Een aantal aanbevelingen kunnen geformuleerd worden om hieraan te verhelpen. De opmaak van het nieuwe beleidsplan Ruimte Vlaanderen biedt kansen om hier tot een sterkere verankering van deze aandachtspunten te komen.

4.2.1 Bepalen van de toegelaten activiteiten op bedrijventerreinen

Bij het opmaken van het RUP, en dit zowel voor regionale als lokale bedrijventerreinen, worden de toegelaten activiteiten op het bedrijventerrein bepaald. Meestal worden al in deze fase een aantal 'problematische ruimtevragers' uitgesloten. Zo bepalen de stedenbouwkundige voorschriften van RUP's vaak dat afvalverwerking en recyclage uitgesloten activiteiten zijn, dat sevesobedrijven niet toegelaten zijn, enz.

Een aanbeveling is om voor wat betreft problematische ruimtevragers, de speelruimte om vrijuit te bepalen welke activiteiten al dan niet kunnen toegelaten worden op een bedrijventerrein te beperken. Het richtinggevende gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, of Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zou een aantal activiteiten kunnen bepalen die typisch op bedrijventerreinen toegelaten zijn, omdat ze niet verweefbaar zijn of beschouwd worden in de woonzones. Afwijkingen van de typisch toegelaten activiteiten op de bedrijventerreinen zouden dan enkel mogelijk zijn op basis van het creëren van een specifiek vestigingsmilieu of de resultaten van een MER of VR. Het richtinggevende gedeelte van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of Beleidsplan Ruimte Vlaanderen kan daarbij de notie van een genuanceerd verbod opnemen.

Een genuanceerd verbod is dan een verbod dat pas in werking treedt als de specifieke activiteit die zich wil vestigen de draagkracht van het gebied zoals bepaald in het VR of het MER/verzoek tot raadpleging en zoals desgevallend doorvertaald in het uitgifteplan van het bedrijventerrein (BVR 16 mei 2007 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen, desgevallend opname van een milieuzonering) overstijgt. In die zin zijn dan alle type-activiteiten toegelaten, tenzij de hinder- of leefbaarheidsaspecten van de activiteit de draagkracht van het gebied overstijgen.

4.2.2 Activiteiten waarvoor geen geëigende bestemmingszone lijkt te bestaan

Voor een aantal economische activiteiten lijkt op dit ogenblik geen geëigende bestemmingszone te bestaan. Zo vallen tuincentra, tuinarchitecten en dergelijke dikwijls tussen de mazen van het net. Teveel kleinhandel om op KMO-zone toegelaten te worden, te weinig para-agrarisch om in landbouwgebied te kunnen, teveel kwekerij om in woongebied te zitten. Grondwerkers zijn eveneens een typisch verschijnsel van activiteiten die overal zonevreemd lijken te zitten.

Het lijkt wenselijk dat voor dergelijke activiteiten soms een specifieke op maat gemaakte bestemming kan gecreëerd worden. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, of Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, zou in het algemeen kunnen aanbevelen dat naar dit soort problematische ruimtevragers voldoende aandacht gaat bij de opmaak van de ruimtelijke structuurplannen van de gemeenten en provincies.

Daarnaast zou het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor een aantal van deze activiteiten ook een initiële keuze kunnen aanduiden van de bestemming(en) waarop ze principieel kunnen toegelaten worden.

4.2.3 Tijdelijke bestemmingen

Voor een aantal onderzochte problematische ruimtevragers kan het actiever werken met tijdelijke bestemmingen soelaas bieden. Zo lijkt dit voor slibverwerking een mogelijkheid te zijn in piekperiodes van de verwerking. Tijdelijke bestemmingen kunnen gezocht worden op onbenutte bedrijventerreinen (strategische reserves van bedrijven) of op andere onbenutte zones.

In dit kader kan gericht gezocht worden naar bepaalde bestaande, maar leegstaande, infrastructuur (gebouwen, ...) die niet ingericht geraken. We zouden deze beschikbare locaties 'problematische ruimte' kunnen noemen. Door het matchen van 'problematische ruimte' met 'problematische ruimtevragers' kan een win-win situatie ontstaan. Veelal zal de bestemming van de gevonden ruimte echter niet voldoen aan de eisen van de activiteit. Het 'tijdelijk bestemmen' van deze ruimte kan een instrument zijn om zulke win-win situaties mogelijk te maken.

4.2.4 Inzetten op het creëren van specifieke zones

Voor enkele van de bestudeerde sectoren kan een algemeen aanbodbeleid uitgewerkt worden, dat maakt dat de problemen van (min of meer) alle bedrijven uit de sector opgelost kunnen worden.

We formuleren aanbevelingen voor het voeren van een aanbodbeleid vanuit de Vlaamse Overheid m.b.t.:

- Grote watergebonden terreinen;
- Percelen waar garages terecht kunnen;
- ...

Grote watergebonden terreinen

De knelpunten m.b.t. ruimtevraag bij enkele van de bestudeerde sectoren (baggerspecie, productie bouwmaterialen, ...) vinden hun oorsprong in een tekort aan grote, watergebonden percelen. Het voeren van een goed aanbodbeleid door de Vlaamse overheid moet ertoe leiden dat het onevenwicht tussen vraag en aanbod voor deze terreinen wordt opgelost. Om dit aanbodbeleid te kunnen voeren, is het nodig dat er nieuwe – grote – watergebonden terreinen bijkomen en dat de bestaande watergebonden terreinen effectief voor watergebonden activiteiten worden gebruikt.

Voor het aanduiden van nieuwe watergebonden terreinen is het nodig dat bij afbakeningsprocessen specifiek gezocht wordt naar de mogelijkheid voor het ontwikkelen van watergebonden terreinen. Dit is gebeurd in het kader van het ENA (langs het Albertkanaal), maar ontbreekt nog in grote mate in andere delen van Vlaanderen.

Daarnaast moeten de bestaande, reeds in gebruik zijnde, watergebonden bedrijventerreinen voldoende effectief benut worden. Bedrijven die daar gelegen zijn, en zich niet richten naar het water, kunnen op termijn op andere locaties terecht. Dit vergt een degelijk locatiebeleid

(en overgangsmaatregelen), waarbij de bestaande bestemming van het gewestplan soms verscherpt wordt via een RUP naar watergebonden bedrijventerrein (met overgangsmaatregelen).

Percelen voor de garagesector

Specifiek voor de garagesector is een clustering van garages op een specifiek bedrijventerrein 'autohandel' opportuun.

Als flankerende maatregel zou kunnen worden voorgesteld dat er een 'convenant' wordt opgemaakt en afgesloten. Het afsluiten van een convenant houdt in dat er zowel langs de kant van de overheid als langs de kant van de autosector (i.e. in dit geval de verschillende automerken) voordelen te rapen moeten vallen, maar ook dat er inspanningen te leveren zijn. Voor wat deze investeringen betreft, moet de overheid er bijvoorbeeld voor zorgen dat er bedrijventerreinen worden afgebakend specifiek voor de autosector, dat de RUP-procedure vlot verloopt, en dat de ontwikkeling snel van start kan gaan. Aan de kant van de automerken wordt verwacht dat er geïnvesteerd wordt in zuinig ruimtegebruik.

Voor sommige automerken is het nog moeilijk om in sommige regio's ruimte te vinden (vb. Volvo in regio in Oost-Vlaanderen). Indien de automerken dergelijk probleem ondervinden in nog andere regio's, dan heeft zo iets werkelijk zin. Het moet namelijk de bedoeling zijn dat de autosector hierop inzet en er systematisch naar locaties hiervoor gezocht wordt.

Dit idee past ook in de 'winkelnota'⁶, waar niet-verweefbare detailhandel zou moeten blijven toegelaten worden op de gemengde regionale bedrijventerreinen, de verweefbare detailhandel (kleding, voeding, ...) daarentegen niet.

Ook kan geopteerd worden voor het aanbrengen van zonerings op de bedrijventerreinen, waarbij delen ervan specifiek voor garages voorbehouden zijn.

In het kader van zuinig ruimtegebruik kan gewerkt worden met een flexibele zoning, zodat een antwoord kan geboden worden op een evolutie op de markt.

4.3 Aanbevelingen voor het vinden van geschikte ruimte voor bedrijven uit sectoren met een problematische ruimtevraag

4.3.1 Sensibilisering en verankering bij het ruimtelijk economisch werkveld

Een belangrijke kritische succesfactor om problematische ruimtevragers een betere toegang te laten krijgen tot bedrijfshuisvesting is de sensibilisering, maar ook verankering van de visie bij het bestaande ruimtelijk economische werkveld. De verankering van problematische ruimtevragers als specifiek aandachtspunt bij de uitgifte van bedrijventerreinen kan via de strategische visies en beleidsplannen die intercommunales, POM's, waterwegbeheerders (W&Z, NV De Scheepvaart), LRM en PMV opmaken. De verankering in dergelijke strategische visies en beleidsplannen verzekert kennisname door de Raad van Bestuur van het aandachtspunt en dus bewustwording op ruimere beleidsmatige schaal van het probleem. Bovendien garandeert het dat deze organisaties bij de inrichting, uitgifte en beheer zullen zoeken naar creatieve oplossingen om deze bedrijven een plaats te geven.

⁶ 'Startnota winkelen in Vlaanderen' - http://www.unizo.be/images/res461435_1.pdf

In die zin moet het bestaande ruimtelijk economische werkveld als eerste partner beschouwd worden bij de zoektocht naar ruimte voor problematische ruimtevragers.

4.3.2 Aandacht voor inrichting, uitgifte en beheer (beeldkwaliteitsdifferentiatie, milieuzonering)

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2007 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen voorziet in de verplichting om een inrichtingsplan, uitgifteplan en terreinbeheersplan op te maken voor het bekomen van subsidies voor de aanleg van infrastructuur op bedrijventerreinen.

Het opmaken van dergelijk inrichtingsplan, uitgifteplan en terreinbeheersplan wordt beschouwd als goede praktijk bij het bouwrijp maken van bestemd aanbod. Het verzekert dat een weldoordacht en op lange termijn beheerd vestigingsmilieu ontstaat.

Aangezien het eerder communicatieve wetgeving betreft zonder strakke normen en handhavingsapparaat, lenen deze instrumenten zich perfect tot sensibilisering, internalisering en gedragenheid van beleidsambities. Het Agentschap Ondernemen kan dan ook aandacht vragen voor problematische ruimtevragers bij het opstellen van het uitgifteplan. Met name kan gevraagd worden om de evaluatiecriteria die zullen gehanteerd worden voor dit soort activiteiten te duiden, net zoals vandaag in het BVR al opgenomen is dat dit moet gebeuren voor seveso-bedrijven. Bij de bespreking van het uitgifteplan tijdens het vooroverleg kan het Agentschap Ondernemen dan sensibiliserend en sturend optreden ten aanzien van de gehanteerde evaluatiecriteria. Het uitgifteplan kan op dit vlak verwijzen naar eventuele kaarten met milieuzoneringen zoals opgenomen in het inrichtingsplan of als toetskader voor het uitgifteplan.

In het kader van het inrichtingsplan, dat uiteraard samenhangt met het uitgifteplan, kan de draagkracht van het gebied letterlijk in kaart gebracht worden door opname van kaarten met milieuzoneringen die als toetskader kunnen dienen bij de uitgifte. Zo levert het RVR altijd zoneringskaarten op met de draagkracht van het gebied voor inplanting van sevesobedrijven. Het MER of verzoek tot raadpleging zal soms gelijkaardige kaarten opleveren voor bijvoorbeeld de disciplines geluid, lucht, etc.

Het inrichtingsplan van grotere bedrijventerreinen zou kunnen uitgaan van beeldkwaliteitsdifferentiatie op het bedrijventerrein, zodat visueel minder aantrekkelijke bedrijven kunnen ingeplant worden waar ze het minst storend zijn. Activiteiten die zich lenen tot ruimtelijke kwaliteit kunnen naar de omgeving toe dan gebruikt worden als 'buffer' voor de visueel minder aantrekkelijke bedrijven. Ook kan door interne groenstructuren op het bedrijventerrein aan kavelscheiding gedaan worden om beeldkwaliteitsdifferentiatie tot stand te laten komen. In het kader van de opmaak van inrichtingsplannen zou aan ontwikkelaars gevraagd kunnen worden hiermee te experimenteren.

4.3.3 Bedrijfsspecifieke op maat gemaakte begeleiding

Niet voor elke sector kan een algemeen aanbodbeleid (voldoende) antwoord bieden op de knelpunten die in de huidige situatie ondervonden worden. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer bedrijven (vb. door evolutie van hun activiteiten) zonevreemd gelegen zijn en ze moeilijkheden krijgen bij het verkrijgen van vergunningen, maar wanneer ze geen vestigingsmogelijkheden vinden op lokale bedrijventerreinen omwille van redenen van te lage tewerkstelling / oppervlakte, te hoge kostprijs van de grond, nood aan een te grote oppervlakte, enzovoort.

Het reserveren van een bepaalde oppervlakte op elk (nieuw) bedrijventerrein voor deze sectoren met een problematische ruimtevrage zou het aanbod aan bedrijventerreinen waar de bedrijven op terecht kunnen vergroten, maar hypothekeert mogelijk het aanbodbeleid voor andere sectoren. Een geval-per-geval aanpak lijkt voor ondernemingen met een problematische ruimtevrage uit deze sectoren de meest aangewezen weg.

Een onderneming uit de sectoren die kampen met problematische ruimtevragen moet beroep kunnen doen op experts binnen de Vlaamse Overheid om samen een geschikte locatie te vinden. Binnen het Agentschap Ondernemen zijn vandaag al accountmanagers actief die de bedrijfsbegeleiding verzorgen van bedrijven die een geschikte vestigingsplaats zoeken. Er kan voortgebouwd worden op deze bedrijfsbegeleiding, waarbij een aantal accenten versterkt worden. De geval-per-geval aanpak baseert zich vervolgens op een dubbel engagement:

- De onderneming die beroep wil doen op de accountmanagers engageert zich door zijn dossier goed voor te bereiden, te bewijzen dat het om een echte problematische ruimtevrage gaat, enzovoort.
- De accountmanager engageert zich ertoe om binnen een bepaalde tijd (vb. 6 maanden) voor te kunnen zorgen dat een locatie wordt gevonden die aan de eisen van de aanvrager voldoet, maar die ook geschikt is met het oog op het beperken van hinder naar de omgeving, en dergelijke meer. Dat wil zeggen dat de accountmanagers ondersteuning zullen moeten krijgen vanuit Ruimtelijke Ordening en het beleid.

Een gelijkaardige aanpak bestaat reeds in andere landen (en in Wallonië) en zal, door bedrijven binnen een niet te lange termijn aan een geschikte ruimte te helpen, er mee toe bijdragen dat bedrijven die ruimte zoeken in Vlaanderen ook in Vlaanderen kunnen blijven.

Bij het zoeken naar geschikte ruimte voor deze ondernemingen zijn we van mening dat:

- Zonevreemdheid geen voldoende reden is voor het niet-vergunnen van de activiteiten.

Als alle andere factoren wijzen in de richting van een gunstige locatie zou het mogelijk moeten zijn voor het bedrijf om zich op die bepaalde plaats te vestigen, of het dan gaat om de huidige locatie, dan wel een nieuwe locatie. Het werken met *tijdelijke bestemmingen* (i.e. een bestemmingswijziging voor de duurtijd van de onderneming) kan een oplossing zijn voor het zonevreemde karakter van de onderneming.

- Win-win situaties gevonden kunnen worden door problematische ruimtevragers te lokaliseren in '*problematische ruimte*'.

In Vlaanderen, en onder andere in de open ruimte, zijn heel wat locaties voorhanden die moeilijkheden hebben met het vinden van een geschikte activiteit (die dan ook nog past binnen de bestemming waarin het zich bevindt). Actief op zoek gaan naar deze locaties en het matchen van deze locaties met de ruimtevragers kan heel wat kansen creëren.

Het geven van een tijdelijke economische bestemming aan deze locaties zal ervoor zorgen dat de problematiek van de zonevreemdheid als knelpunt voor de vergunningverlening niet meer speelt én tegelijk dat er niet gespeculeerd zal worden op deze locaties.

4.3.4 Sensibilisering via ondernemingsvriendelijke gemeente

Aan gemeenten kan informatie en begeleiding aangeboden worden via de werking en gesubsidieerde projecten van ondernemingsvriendelijke gemeente (OVG). Op 12 december 2008 gaf de Vlaamse Regering het startschot voor het actieplan ondernemingsvriendelijke gemeente. Nu steeds meer gemeenten trachten economie te laten uitgroeien tot een volwaardig beleidsdomein, wil het actieplan deze dynamiek verder stimuleren en lokale besturen ondersteunen in hun streven naar een ondernemingsvriendelijk beleid.

Een goede samenwerking tussen de ondernemerswereld en de lokale besturen is een belangrijke meerwaarde in de uitbouw van een ondernemingsvriendelijk gemeentelijk beleid. Ook in het actieplan staat die samenwerking centraal. Het ambitieuze actieplan is opgebouwd rond drie sporen, die onderling verbonden zijn:

- een overlegplatform
- projectoproepen
- een kenniscentrum.

Het overlegplatform heeft tot doel de projecten, de activiteiten en de communicatie die in het kader van ondernemingsvriendelijke gemeente gevoerd worden, maximaal op elkaar af te stemmen. De projectoproepen zorgen voor een regelmatige opstart van nieuwe acties. Daarnaast zal een kenniscentrum worden opgestart. Op die manier moet de kennis en informatie i.v.m. ondernemingsvriendelijke gemeente vlot toegankelijk worden. In eerste instantie wordt daarbij gedacht aan de kennis en ervaring opgebouwd in het kader van de gesubsidieerde projecten.

Het is in elk geval duidelijk dat deze pistes niet van vandaag op morgen te realiseren zijn maar dat het gaat om een groeiproces.

Binnen OVG zouden een aantal aandachtspunten naar de gemeenten toe kunnen vertaald worden.

- Aandacht voor positieve communicatie en het verstrekken van degelijke achtergrondinformatie: de uitbouw van het beleidsveld lokale economie biedt kansen om de bevolking ter dege te informeren over de hinder die ze kunnen ondervinden van nieuwe bedrijven(terreinen) in hun omgeving. Hierbij kan dan eveneens gewezen worden op bijvoorbeeld de gehanteerde uitgiftecriteria, de milieuzonering, etc.
- Voor de (sub)sector afvalrecuperatie moet – waar gepast – worden benadrukt dat het kan gaan om 'productie van nieuwe materialen', m.a.w. om 'duurzame economie' (terwijl het echter voor deze sector moeilijker is om iets te vinden, dan vb. voor de Sevesobedrijven).
- Het zou ook nuttig zijn om een handleiding op te maken over hoe in communicatie te treden enerzijds met, en te bemiddelen tussen, lokale actiegroepen (vaak ook met verschillende standpunten) en anderzijds met/tussen actiegroepen en bedrijven. Het AO zou de gemeenten hierin kunnen ondersteunen.
- Aansluitend bij het vorige punt zou een Schepen ook meer in de rol van 'procesbegeleider' kunnen kruipen.

Een ander voorbeeld van een actie zou kunnen bestaan in het organiseren van een 'open bedrijventerreindag, naast de gekende 'open bedrijven dagen', ter bevordering van de verweving in de buurt (bespreking van de hinder wordt makkelijker, enzovoort).

4.4 Aanbevelingen voor een vlotter verloop van de procedures voor vergunningverlening

Een heikel punt bij de ruimtezoektocht is de procedure voor vergunningverlening. Voor de meeste in dit onderzoek onderzochte sectoren, kwam dit punt naar voren als een knelpunt in de ruimtezoektocht. De procedure voor het verkrijgen van de vergunningen duurt te lang, is te onzeker (zeker indien er lokaal tegenstand is vanuit de bewoners) en de adviezen die gegeven worden spreken elkaar soms tegen.

Het probleem wordt al op globaal beleidsniveau aangekaart in het kader van het programma 'versnellen investeringsprojecten'. De Vlaamse Regering besliste intussen werk te maken van de omgevingsvergunning als integratie van de stedenbouwkundige en de milieuvergunning.

In deze paragraaf worden nog een aantal aanbevelingen beschreven die ervoor kunnen zorgen dat (enkele van) deze knelpunten worden opgelost (of minstens aangepakt). Het betreft:

- Effectiever gebruik maken van het instrument 'projectvergadering';
- Het aanbieden van een trajectbegeleiding voor ondernemingen met een ruimtevraag.

Deze zaken worden in onderstaande paragrafen besproken.

4.4.1 Effectiever gebruik maken van het instrument 'projectvergadering'

'Projectvergadering' in de nieuwe Codex Ruimtelijke Ordening

In de (in 2009 in werking getreden) Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (RO) werd de 'projectvergadering' in het leven geroepen.

De belangrijkste bepalingen inzake deze projectvergadering zijn de volgende:

- Personen die instaan voor de ontwikkeling en verwezenlijking van belangrijke bouw- of verkavelingprojecten kunnen, eens een realistische projectstudie voorhanden is, verzoeken om een projectvergadering met het bevoegde vergunningverlenende bestuursorgaan en de adviesverlenende instanties.

Bij de aanvraag dient een 'realistische projectstudie' te worden gevoegd die een toetsing mogelijk moet maken aan de goede ruimtelijke ordening en minstens volgende gegevens bevat:

1. De administratieve gegevens betreffende de initiatiefnemers;
2. De doelstellingen van het project;
3. Een omschrijving van de ligging en de staat van de gronden waarop het project betrekking heeft;
4. Een omschrijving van de ruimtelijke, structurele en financiële uitwerking van het project, met opgave van mogelijke varianten;
5. Een omschrijving van de meerwaarden die het project creëert op sociaal, economisch, ruimtelijk of milieuvlak;
6. Het tijds kader voor de uitvoering van het project;

7. Een overzicht van de voor het project aan te vragen administratieve vergunningen, machtigingen en goedkeuringen.

Een 'belangrijk bouw- of verkavelingsproject' in de zin van deze wetgeving is een project dat aan één van volgende voorwaarden voldoet:

1. De aanvraag is onderworpen aan de criteria voor de verwezenlijking van een sociaal of bescheiden woonaanbod in de zin van het Decreet Grond- en Pandenbeleid; of
 2. Het project is MER-plichtig of geniet van een MER-ontheffing; of
 3. De op te richten constructies hebben een totaal volume van meer dan 2000 kubieke meter, een totale vloeroppervlakte van meer dan 500 vierkante meter of een totale lengte van meer dan 200 meter.
- De projectvergadering beoogt de procedurele afstemming tussen de betrokken organen en instanties en de bespreking van de eventueel nodig of nuttig geachte projectbijsturingen.
 - In het geval het project zal leiden tot een aanvraag voor zowel een stedenbouwkundige vergunning als een milieuvergunning, dan worden ook het bestuursorgaan dat bevoegd is voor het verlenen van de milieuvergunning en de in het kader van de milieuvergunningsaanvraag adviesverlenende instanties betrokken bij de projectvergadering.
 - Het verzoek tot organisatie van een projectvergadering kan niet worden geweigerd indien aan één van voormelde voorwaarden is voldaan. Ook voor andere projecten kan een projectvergadering worden georganiseerd, maar dat kan in die gevallen dan niet worden afgedwongen.
 - Alle besturen en instanties geven uiterlijk op het moment van de projectvergadering schriftelijk of mondeling - in een met redenen omkleed advies - tenminste aan:
 1. welke van de in de projectstudie behandelde onderdelen en varianten naar hun oordeel passen in de regelgeving en hun beleid of adviespraktijk;
 2. welke onderdelen en varianten bedenkingen oproepen;
 3. welke aanpassingen en aanvullingen zich redelijkerwijs opdringen met het oog op een vlotte administratieve afhandeling van de vergunnings- en adviesaanvragen;
 4. welk tijds kader vooropgesteld wordt voor de administratieve afhandeling van de vergunnings- en adviesaanvragen.
 - In voorkomend geval wordt op de projectvergadering getracht om tegenstrijdigheden in standpunten weg te werken. Een schriftelijk verslag waarin de diverse randvoorwaarden en modaliteiten worden samengebracht, wordt opgesteld. Het verslag wordt door het vergunningverlenende bestuursorgaan aan alle betrokken partijen bezorgd binnen een ordetermin van 30 dagen na de projectvergadering. Eventuele reacties op het verslag kunnen worden ingediend door de instanties die effectief aanwezig waren op de projectvergadering, en moeten binnen veertien dagen na ontvangst van het verslag bezorgd worden aan het vergunningverlenend bestuursorgaan.

De invoering van dergelijke projectvergadering sluit aan bij de aanbevelingen van de Commissie Berx en de parlementaire commissie Versnelling van Maatschappelijk belangrijke Investeringsprojecten die eind februari (2010) beiden hun eindrapport aan de Vlaamse regering overhandigden.

De invoering van een projectvergadering maakt het mogelijk om op voorhand met de gemeente en alle andere partijen rond de tafel te zitten om grotere projecten te bespreken. Aanvragers van vergunningen worden immers vaak geconfronteerd met tegenstrijdige adviezen, waardoor het heel moeilijk - soms onmogelijk – wordt om nog tegemoet te komen aan het ene advies, zonder daarbij in strijd te zijn met een ander advies. De projectvergadering brengt voortaan alle partijen samen. Op die manier kunnen projecten worden bijgestuurd, kan meer worden samengewerkt met de overheid en kan tot een gezamenlijk gedragen conclusie worden gekomen om zo de kans op de toekenning van een vergunning te vergroten. Vooral in de bouwsector werd enthousiast gereageerd op deze nieuwe mogelijkheden. De projectvergadering maakt het mogelijk om veel meer maatwerk te leveren. Dit is een volgende stap waarbij de administratie effectief meedenkt met de aanvrager en proactief zoekt naar oplossingen.

Projectvergadering als nuttig instrument voor de problematische ruimtevragers?

In het kader van voorliggende opdracht werden mogelijkheden onderzocht om de in de Codex RO voorziene projectvergadering in te zetten als instrument dat ingezet kan worden in het kader van de sectoren die kampen met een problematische ruimtevraag.

De bedoeling en werking van de projectvergadering lijken op het eerste zicht alvast relevant te zijn voor de knelpunten inzake de soms moeizame vergunningsaanvraagprocedures en (vaak ook door) de niet op elkaar afgestemde en/of niet met elkaar communicerende betrokken adviesorganen. Een betere voorafgaandelijke communicatie en afstemming tussen de verschillende bij een project betrokken adviesorganen kan enerzijds voorkomen dat tegenstrijdige adviezen projecten in vergunningsfase belemmeren, en anderzijds ervoor zorgen dat er in de beginfase van projecten (nog vóór de vergunningen worden aangevraagd) meer zekerheid bestaat over de slaagkansen ervan.

Voor de projecten van de bedrijven uit de sectoren die in het kader van huidige studieopdracht weerhouden worden als 'problematische ruimtevrager', wordt in veel gevallen voldaan aan één van de voorwaarden (volume- of oppervlakte eis) voor een projectvergadering (supra).

Volgende aanbevelingen worden gedaan voor de problematische ruimtevragers in verband met het instrument 'projectvergadering'.

Steeds – maar misschien vooral voor bedrijven uit sectoren met een problematische ruimtevraag - dient de **projectvergadering zo vroeg mogelijk** plaats te vinden, nl. nog in de concept- of ideeënfase. In de Codex RO en het uitvoeringsbesluit ⁷ staat niets vermeld over de frequentie van het aantal 'toegelaten' projectvergaderingen dat per project mag worden aangevraagd. Uit de tekst lijkt echter niet dat het de bedoeling is dat er meerdere vergaderingen voor één project zijn. Maar o.b.v. de tekst, en ook in de 'geest' van de bepalingen m.b.t. de projectvergadering, lijkt het niet onlogisch om de mogelijkheid te voorzien om meermaals een projectvergadering te houden in de loop van één project.

⁷ Besluit van de Vlaamse Regering van 19/03/2010 betreffende stedenbouwkundige attesten, projectvergaderingen en stedenbouwkundige inlichtingen (B.S. 13/04/2010) - <http://www.ruimtelijkeordening.be/Default.aspx?tabid=14435>

Indien – voor problematische ruimtevragers – **2 projectvergaderingen** zouden kunnen worden samengeroepen, moet de eerste plaatsvinden in de idee- of de conceptfase, de tweede tijdens het vergunningentraject.

Tijdens de eerste projectvergadering komt men tot een soort 'principeverklaring', een duidelijk antwoord over het al dan niet mogelijk zijn van vestiging / uitbreiding / herlokalisatie op de gewenste plaats. Hierbij luidt de aanbeveling dus dat de 'principebeslissing' duidelijk moet zijn, dat er niet op terug gekomen mag worden, en dat er niet vanuit gegaan mag worden dat er geen herlokalisatiemogelijkheden zijn. Alternatieven worden in deze projectvergadering bekeken.

Tijdens de tweede projectvergadering worden de voorwaarden voor vestiging / uitbreiding / herlokalisatie uitgewerkt. Deze voorwaarden mogen dan niet meer van die aard zijn dat het bedrijf de facto niet meer kan uitbreiden / zich niet kan vestigen op de aangeduide locatie.

Een tweede aanbeveling betreft de **aanwezigheid van de accountmanager van het AO op de projectvergadering**, naast de adviesverlenende instanties, indien het gaat om een bedrijf uit een sector die te kampen heeft met een problematische ruimtevraag. De accountmanager neemt hier de rol op van procesbegeleider en verdedigt de belangen van het bedrijf. Deze rol past bij de accountmanager in het kader van de trajectbegeleiding die hij / zij reeds uitvoert voor het bedrijf (zie infra).

Een derde aanbeveling is het **koppelen van acties voor de accountmanager aan de besluiten die genomen worden op de projectvergadering**. Het resultaat van de projectvergadering is een 'gevalideerd verslag'. De gemeente is in zoverre gebonden door de uitkomst van de projectvergadering, dat zij, in het kader van het behoorlijk bestuur, bij een definitieve aanvraag moeilijk kan terugkomen op eerder genomen standpunten, tenzij inmiddels nieuwe informatie ter beschikking is gekomen of de plannen anders worden ingediend dan oorspronkelijk is besproken. Aan de besluiten van het gevalideerd verslag zouden acties gekoppeld kunnen worden voor het AO – de accountmanagers (vb. indien een negatief resultaat uit de vergadering is gekomen, actief mee zoeken naar mogelijke locaties).

Een vierde aanbeveling is om de projectvergadering ter plaatse te laten doorgaan indien daar door het bedrijf wordt om gevraagd, i.e. op de site waar de vergunningsaanvraag betrekking op heeft. Dit heeft als voordeel dat de adviesverlenende instanties ter plaatse zien / horen / ruiken hoe de huidige activiteit is ingeplant t.o.v. de omgeving, welke moeilijkheden te verwachten zijn en welke aanbevelingen / randvoorwaarden gesteld kunnen worden aan de uitbreiding / vestiging of herlokalisatie van de activiteit.

4.4.2 Trajectbegeleiding voor bedrijven uit sectoren met een problematische ruimtevraag

Huidige taken van de accountmanagers bij het AO

De accountmanagers van het AO zijn de tussenpersonen voor alle Vlaamse bedrijven of buitenlandse investeerders bij hun contacten met verschillende Vlaamse administraties en adviseren hen in diverse domeinen en zoeken samen met hen naar een oplossing. Waar nodig verwijst het AO door naar andere overheidsinstellingen en instanties die bezig zijn met de materie waarin begeleiding of advies wordt gevraagd.

Verdergaande trajectbegeleiding door het AO

Om tegemoet te komen aan de knelpunten inzake ruimtevrage zou het AO vroeger kunnen ingrijpen en een meer uitgebreide - en op de behoefte van bedrijven gerichte - **trajectbegeleiding** kunnen aanbieden. Bij de oprichting van een bedrijf zou in overleg een traject uitgestippeld moeten worden in functie van de groeiverwachting van het bedrijf. Dit wil zeggen dat een bedrijf op voorhand weet dat bij groei of bij veranderende bedrijfsactiviteiten een herlokalisatie noodzakelijk zal zijn. Een standaard groeitraject kan er bijvoorbeeld in bestaan dat begonnen kan worden op de woonplaats van de oprichter (indien de activiteiten dit toelaten), waarna herlokalisatie naar een lokaal bedrijventerrein nodig is, en bij nog verdere uitbreiding of evolutie, herlokalisatie naar een regionaal bedrijventerrein. Het bedrijf kan zijn investeringen hierop afstemmen.

Het eerste moment, de beginfase in de trajectbegeleiding is belangrijk. De accountmanagers van het AO zouden dan samen met het bedrijf het traject moeten kunnen uitzetten. Bij elke grote stap die het bedrijf zet (grote investeringen, verandering van activiteiten), zouden de accountmanagers van AO betrokken moeten worden, en zou een afweging gemaakt moeten worden of de onderneming nog op dezelfde locatie kan blijven, dan wel of een herlokalisatie op dat moment reeds nodig is.

Wanneer dan effectief naar ruimte gezocht moet worden, kan indien nodig beroep worden gedaan op de accountmanagers die belast zijn met de taak de ruimtevrage van problematische ruimtevrage te matchen met beschikbare en potentieel beschikbare ruimte (zie supra).