Departement Leefmilieu en Infrastructuur

[C − 2000/36065]

29 SEPTEMBER 2000. — Omzendbrief RO 2000/01 over het planologisch attest, het bedrijfs-BPA en het sectoraal BPA - zonevreemde bedrijven

Aan het College van Burgemeester en Schepenen,

Aan de Gouverneur en het College van bestendig afgevaardigden,

Aan de Commissie van Advies/ de Commissie van Ruimtelijke Ordening,

Aan de Administratie Ruimtelijke Ordening,

Deze omzendbrief herneemt en verduidelijkt de omzendbrief RO 97/01 en breidt deze verder uit.

De volgende punten komen hierbij aan bod :

1. Algemeen kader
2. Welke bedrijven in aanmerking komen voor opname in een sectoraal BPA of voor de opmaak van een bedrijfs-BPA, al dan niet via een aanvraag tot planologisch attest.
   2.1. De aard en het type van de bedrijven.
   2.2. De zonevreemdheid van de bedrijven.
   2.3. De vergunningstoestand van de bedrijven.
   2.4. De schaal van de bedrijven.
   2.5. Eindconclusie.
3. De memorie van toelichting
   3.1. De inventaris en selectie van bedrijven.
   3.2. De globale gemeentelijke benadering.
   3.3. De ruimtelijke afweging per bedrijf.
   3.4. De classificatie per bedrijf.
4. Overige inhoudelijke elementen van het sectoraal BPA of bedrijfs-BPA

De volgende afkortingen worden hierbij gebruikt :

BPA = bijzonder plan van aanleg.

RUP = ruimtelijk uitvoeringsplan.

DRO = decreet van 18 mei 1999, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening,

1. Algemeen kader.

De omzendbrief RO 97/01 van 27 februari 1997 reikte het kader aan, waarbinnen sectorale BPA's voor zonevreemde bedrijven kunnen opgestart worden.

Bij de praktische toepassing van deze omzendbrief kwamen herhaaldelijk enige problemen naar boven. Een verduidelijking of beter gezegd een correctie van deze omzendbrief drong zich op met betrekking tot de *"al dan niet behoorlijke vergunningstoestand van de bedrijven' en 'de aard en het type van de bedrijven"*, die in een sectoraal BPA kunnen worden opgenomen.

Voorts stelden vele gemeentebesturen zich de vraag naar de methodiek voor de opmaak van een dergelijk sectoraal BPA en een betere omschrijving van het aspect 'de globale gemeentelijke benadering'.

Uit een studie van Andersen Consulting bleek verder dat er onvoldoende vooroverleg is ingebouwd in de procedure voor de opmaak van een sectoraal BPA en dat de kwaliteitscontrole niet tijdens het proces wordt ingebouwd, maar achteraf gebeurt, wat resulteert in lange behandelingstermijnen.

Ook de problematiek van zonevreemde bedrijven in een stilzittende gemeente was reëel en bleef tot op heden onbeantwoord. Een recente evaluatie en analyse van sectorale BPA's leidde tot de conclusie dat slechts een matig aantal gemeenten initiatief nemen tot de opmaak van een sectoraal BPA en dat de meeste gemeenten prioriteit leggen bij hun gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

In juridisch opzicht bleef tenslotte de vraag ter discussie in welke mate men kon afwijken van de bestemmingen van het gewestplan.

Het nieuwe decreet van 18 mei 1999, houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, voorziet dan ook enkele belangrijke wijzigingen met betrekking tot de volgende elementen :

— Artikel 135 van het nieuwe decreet laat toe dat een bedrijf een planologisch attest aanvraagt. Bij afgifte van een positief attest wordt het voorontwerp van gemeentelijk RUP binnen de termijn van 6 maanden na afgifte van het attest verstuurd naar de betrokken adviserende instanties. Met het wijzigingsdecreet van 26 april 2000 werd deze mogelijkheid ook versneld ingevoerd en veralgemeend in het gecoördineerde decreet van 22 oktober 1996 door middel van de opmaak of wijziging van een BPA. Een individuele aanpak behoort derhalve voortaan in alle gevallen tot de mogelijkheden.

— Artikel 165 van het nieuwe decreet laat toe dat een BPA, gedurende een periode van 5 jaar na de inwerkingtreding van deze bepaling, kan afwijken van de voorschriften van het gewestplan wanneer de gemeente beslist heeft tot het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op voorwaarde dat een ruimtelijke afweging gebeurt mede op basis van de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Het regeerakkoord stelt terzake : *"Zonevreemde bedrijven kunnen, indien dit ruimtelijk te verantwoorden is, blijven waar ze gevestigd zijn en indien mogelijk ook uitbreiden. Het geëigende instrument daartoe is een uitvoeringsplan ter uitvoering van het gemeentelijke structuurplan, waarover de gemeenten volgens het nieuwe decreet binnen 5 jaar moeten beschikken. In afwachting kan er gewerkt worden met onder meer een sectoraal BPA dat moet uitmaken welke bedrijven zich al dan niet moeten herlokaliseren op een daartoe geschikte zone. Er zal onderzocht worden hoe de procedures voor de uitrusting van deze terreinen vereenvoudigd en versneld kunnen worden."*

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geeft het algemene kader voor de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen (p.453).

In verschillende hoofdstukken komen de uitgangspunten aan bod rondom verweving en versterking van multifunctionaliteit (p. 360), rondom het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies (p. 379), rondom differentiatie van bebouwingsmogelijkheden in de agrarische structuur (p. 394) en rondom lokatieprincipes voor lokale bedrijventerreinen.

Ook de volgende principes van de omzendbrief RO 93/01, betreffende de BPA's die afwijken ten opzichte van de gewestplannen, blijven van toepassing : een omvorming van een open ruimtegebied volgens het gewestplan (bv. agrarische of groene bestemming) naar een harde functie moet met de nodige omzichtigheid gepaard gaan, maar kan onderzocht worden voor de volgende doelstellingen :

—het gebiedsgericht onderzoek op niveau van de gemeente zal aangeven voor welke bebouwing een status quo, een uitdoving dan wel een uitbreiding beoogd wordt;

—het kan enkel gaan om een uitbreiding van bestaande bedrijven en geenszins om een volledige vervanging, welke strijdig zou zijn met de optie 'behoud van de open ruimte';

—het uitdovingsprincipe houdt in dat ze niet vervangen mogen worden door een ander bedrijf of een andere activiteit;

Indien artikel 165 niet wordt ingeroepen en gemotiveerd, blijft de norm van maximum 5 ha gehandhaafd als richtcijfer. Indien artikel 165 van toepassing is, vormt het uitgangspunt de kwantitatieve en kwalitatieve taakstellingen zoals opgenomen in het (ontwerp van) gemeentelijk of provinciaal structuurplan en in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen of, eventueel daaraan voorafgaand, in de memorie van toelichting.

Daarom herneemt en verduidelijkt deze omzendbrief de omzendbrief RO 97/O1 met betrekking tot de inhoud en de toepassing van een sectoraal BPA voor zonevreemde bedrijven en breidt deze het toepassingsgebied uit tot de opmaak van een individueel bedrijfs-BPA, al dan niet via een aanvraag tot planologisch attest.

2. Welke bedrijven komen in aanmerking ?

2.1. Aard en type van de bedrijven :

2.1.1. Via het sectoraal BPA.

Het sectoraal BPA is vooral bedoeld als een voorafname op het gemeentelijke structuurplanningsproces ten behoeve van dringende, ruimtelijke problematieken, welke niet kunnen wachten op de afronding van het gemeentelijke structuurplanningsproces.

Het betreft in eerste instantie de industriële en ambachtelijke bedrijven. De opname van agrarisch toeleverende en agrarisch verwerkende bedrijven, welke de gemeenschappelijke noemer van de zgn. para-agrarische bedrijven zijn ontgroeid en eerder behoren tot de ambachtelijke of industriële sector, is ook mogelijk en veelal aangewezen.

Het sectoraal BPA is echter niet gericht op de horeca, landbouwbedrijven, recreatieve inrichtingen en/of kleinhandel. Om voor deze inrichtingen, andere dan ambachtelijke of industriële bedrijven, een ruimtelijke afweging te maken is immers een veel ruimer afwegingskader nodig (met name een visie op de kleinhandel, op recreatief medegebruik in de open ruimte, op de landbouw, enz...) In deze hypothese is het beter dit te kaderen in de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

2.1.2. Via het planologisch attest en/of het bedrijfs-BPA.

Ook voor de individuele benadering via een aanvraag tot planologisch attest of via het bedrijfs-BPA komen volgens artikel 14-bis van het gecoördineerde decreet RO of artikel 135 van het nieuwe decreet DRO enkel bedrijven in aanmerking, die onderworpen zijn aan de milieuvergunningsplicht in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning.

Ook hier ligt dus de nadruk vanzelfsprekend op ambachtelijke of industriële bedrijven, met het oogpunt om deze op sociaal en economisch vlak concurrentieel te houden.

Nochtans zijn ook heel wat zonevreemde landbouwbedrijven of zonevreemde recratieve inrichtingen milieuvergunningsplichtig klasse I of II en staat het voor ieder van die bedrijven of inrichtingen vrij om een aanvraag tot planologisch attest in te dienen.

Om het middel van een planologisch attest echter werkbaar en werkzaam te houden dient, gelet op het beschikbaar administratief personeelskader, een ongewenste proliferatie van aanvragen vermeden te worden.

Enkel indien hier een voldoende gemotiveerd afwegingskader kan worden opgebouwd, bv. vanuit het (ontwerp van) gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, kan in een aantal gevallen overwogen worden tot de afgifte van een gunstig planologisch attest.

Milieuvergunningsplichtige inrichtingen van klasse III zijn in principe uitgesloten.

2.2. De zonevreemdheid van de bedrijven.

Uit onderzoek naar de bedrijfsgebouwen en/of naar de activiteiten kan geconcludeerd worden of het bedrijf inderdaad zonevreemd is of door uitbreiding zonevreemd zal worden.

De zonevreemdheid van een bedrijf kan betrekking hebben zowel op de bouwvergunning als op de milieuvergunning Dit kan zich uiten op 3 verschillende manieren :

Een bedrijf kan fundamenteel planologisch zonevreemd zijn wegens strijdigheid met de bestemmingsvoorschriften van de geldende plannen van aanleg, waarin het bedrijf ligt of de gewenste bedrijfsuitbreiding zal liggen. Hier zijn (behoudens de afwijkingsbepalingen van artikel 166 van het decreet DRO) dus in principe zowel een bouw- als milieuvergunning onmogelijk.

Een bedrijf kan ook zonevreemd worden door gewijzigde factoren. Het kan in de juiste zone liggen met de nodige, geldige vergunningen, maar bij een nieuwe uitbreiding door zijn schaalgrootte de draagkracht van de omgeving overstijgen en nieuwe eisen stellen aan bijkomende ontsluitingen, bufferstroken, enz…. Als voor die bijkomende infrastructuren geen nieuwe stedenbouwkundige vergunning wordt afgegeven, heeft het bedrijf problemen naar toekomstige zonevreemdheid toe.

Tenslotte is er ook de zgn. 'omgevings'-zonevreemdheid. Na decennia van ongemoeid functioneren kan er bij de hernieuwing van de milieuvergunningsaanvraag fel protest van de omwonenden ontstaan. Ook schorsings- en vernietigingsarresten van de Raad van State kunnen tot een dergelijke toestand leiden.

2.2.1. Via het sectoraal BPA.

Het sectoraal BPA als planningsinstrument wordt bij voorkeur ingezet in de bestemmingen van de open ruimte, in casu de bestemmingen van het landelijke gebied conform de voorschriften van het KB. van 28 december 1972. Ook binnen de woonuitbreidingsgebieden kan onderzoek gedaan worden voor zover over de ordening van het gebied nog geen uitspraken zijn gedaan.

Binnen de grenzen van een woongebied is de problematiek van verwevenheid echter geen voorwerp van de sectorale benadering van een BPA-zonevreemde bedrijven, maar moet dit worden opgelost via een meer algemene, planmatige aanpak van het betrokken woongebied.

Indien blijkt dat een aantal zonevreemde bedrijven moeten geherlokaliseerd worden, kan een nieuw lokaal bedrijventerrein voorwerp uitmaken van een sectoraal BPA. De omvang van het bedrijventerrein dient in de eerste orde voor de opvang en herlokalisatie van de geïnventariseerde zonevreemde bedrijven.

2.2.2. Via het planologisch attest en/of het bedrijfs-BPA

Bij de individuele benadering met een bedrijfs-BPA, al dan niet voorafgegaan door een aanvraag tot een planologisch attest, kan vanzelfsprekend ook een uitspraak gedaan worden in de bestemmingen van de open ruimte. In het open ruimte gebied wordt voor een bedrijfs-BPA dezelfde aanpak (inventaris, globale gemeentelijke benadering, ruimtelijke afweging per bedrijf) als deze van een sectoraal BPA - zonevreemde bedrijven gevolgd.

Een bedrijfs-BPA kan echter eveneens opgemaakt worden binnen de verwevenheid van een woongebied. Het planologisch attest kan in dit laatste geval aangeven dat, ofwel dat een uitspraak moet gedaan worden binnen de perimeter van het bedrijf zelf en/of zijn gewenste uitbreiding, ofwel dat een meer algemene, specifiek gebiedsgerichte aanpak voor het betrokken woongebied via een BPA of RUP met ruimere perimeter moet worden aangevat.

Binnen de verwevenheid van een woongebied vindt dus steeds een gebiedsgerichte benadering plaats, gevolgd door een ruimtelijke afweging van het bedrijf zelf.

2.3. De vergunningstoestand van de bedrijven.

De ruimtelijke ordening gebeurt vanuit een specifieke doelstelling. Artikel 4 van het nieuwe decreet DRO legt de nadruk op duurzame ruimtelijke ontwikkeling, ruimtelijke draagkracht en ruimtelijke kwaliteit.

De doelstelling van een sectoraal BPA of van een aanvraag tot planologisch attest is het opmaken van een volwaardige ruimtelijke afweging en niet van het regulariseren van een bouwmisdrijf. Dit neemt niet weg dat een BPA of een RUP tot gevolg kan hebben dat een regularisatie mogelijk wordt gemaakt.

Indien een gebouw dat (deels) zonder vergunning werd opgericht, uitgebreid of in gebruik werd gewijzigd, dan betekent de opname van dit gebouw in een BPA of RUP een gevolg is van een welbepaalde ruimtelijke afweging. De regularisatie is derhalve een mogelijk gevolg, maar niet het opzet van het planningsproces. Ook de Raad van State heeft in een aantal arresten gesteld dat een plan niet mag zijn opgemaakt onder de druk van 'voldongen feiten'.

Bedrijven, die kunnen aantonen dat ze beschikken over een stedenbouwkundige vergunning, komen zeker in aanmerking, zoals :

— bedrijven, opgericht voor 29 maart 1962;

— bedrijven, opgericht met een geldige bouwvergunning of stedenbouwkundige vergunning na 29 maart 1962;

— bedrijven, waarvoor geen geldige vergunning kan worden voorgelegd, maar waarvan noch de gemeente noch AROHM kunnen aantonen dat ze zijn opgericht in strijd met de geldende regelgeving;

Ook bedrijven, waarvoor de gevorderde herstelmaatregelen zijn uitgevoerd, kunnen worden opgenomen;

Indien op basis van een ruimtelijke afweging, die tot de conclusie heeft geleid dat het betrokken zonevreemd gebouw of gebruik voor het gebied aanvaardbaar kan zijn, kunnen bij uitzondering en onder bepaalde voorwaarden ook niet-behoorlijk vergunde bedrijven - die (eventueel deels) zonder vergunning werden opgericht, uitgebreid of in gebruik gewijzigd - worden opgenomen.

Bij het optekenen van de bestaande toestand moet een gedetailleerd plan van de vergunningstoestand in rekening worden gebracht.

Bedrijven, die vanuit stedenbouwkundig oogpunt volledig niet-vergund zijn, komen in principe niet in aanmerking voor een opname in een sectoraal BPA of een bedrijfs-BPA

Wat de milieuvergunning betreft, is de zaak nog iets complexer. Een aantal bedrijven kunnen geen verlenging of uitbreiding van hun milieuvergunning krijgen omdat ze zonevreemd zijn of deels niet vergund zijn. Een aantal bedrijven durven evenmin een milieuvergunning aan te vragen gelet op de situatie waarin ze verkeren. Zij lopen hier het gevaar in een vicieuze cirkel terecht te komen, niettegenstaande zij reeds sinds lange tijd bepaalde activiteiten uitoefenen.

Nochtans kan via de afwijkingsbepalingen van artikel 43, §§ 6 en 7 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, ondermeer onder de voorwaarde dat de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden, in het kader van het verlenen van een milieuvergunning gemotiveerd afgeweken worden van de bepalingen van een ontwerp-gewestplan of een gewestplan.

De volgende bedrijven komen zeker in aanmerking :

— bedrijven, die beschikken over een lopende milieuvergunning klasse I of klasse II;

— bedrijven, waarvan de verlenging of uitbreiding van de milieuvergunning werd geweigerd omwille van hun zonevreemdheid;

Andere bedrijven zullen geval per geval moeten bekeken worden.

2.4. De schaal van de bedrijven.

Bedrijven met een bovenlokaal niveau of in gebieden met een bovenlokaal belang kunnen niet worden opgenomen in een sectoraal BPA. Deze taakstelling is weggelegd voor de provinciale of gewestelijke overheid via de opmaak van provinciale of gewestelijke RUP's.

Wel kunnen dergelijke bedrijven een planologisch attest aanvragen. In principe zal een dergelijke aanvraag leiden tot een ongunstig planologisch attest, daar de gemeente niet bevoegd is uitspraken te doen voor bedrijven van bovenlokaal belang. Evenwel zal een dergelijk planologisch attest moeten aangeven dat de problematiek moet aangekaart worden op provinciaal of gewestelijk niveau en kan het dus een incentive en belangrijk beleidsinstrument zijn voor de opmaak van een provinciaal of gewestelijk RUP.

De gewestelijke planologische ambtenaar zal, indien hij meent dat ze voor een gunstig advies in aanmerking komen, hiervoor verder initiatief nemen.

2.5. Eindconclusie : opname in een sectoraal BPA of in een bedrijfs-BPA

2.5.1. Via het sectoraal BPA.

De gemeente kan enkel bedrijven opnemen in een sectoraal BPA indien aan de volgende voorwaarden is voldaan :

— de bedrijven zijn zonevreemd of worden door uitbreiding zonevreemd in een bestemming van open ruimte;

— het betreft ambachtelijke, industriële agrarisch toeleverende of agrarisch verwerkende bedrijven (horeca, landbouwbedrijven, kleinhandelsactiviteiten of recreatieve inrichtingen kunnen geen voorwerp uitmaken van een sectoraal BPA en worden doorverwezen naar het gemeentelijk structuurplanningsproces);

— de vergunningstoestand per bedrijf duidelijk is aangetoond;

— het betreft lokale bedrijven, die aansluiten op de omgeving naar schaal en naar aard van de activiteiten;

2.5.2. Via het planologisch attest en/of het bedrijfs-BPA

De gemeente kan enkel bedrijven opnemen in een bedrijfs-BPA, al dan niet voorafgegaan door het verkrijgen van een gunstig planologisch attest, indien aan de volgende voorwaarden is voldaan :

— het bedrijf is zonevreemd of wordt door uitbreiding zonevreemd;

— het betreft een ambachtelijk, industrieel, agrarisch toeleverend of agrarisch verwerkend bedrijf; andere bedrijven kunnen slechts worden opgenomen mits een gemotiveerde ruimtelijke afweging vanuit het (ontwerp van) gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;

— de vergunningstoestand duidelijk is aangetoond; het bedrijf is alleszins milieuvergunningsplichtig klasse I of II;

— het is een lokaal bedrijf dat aansluit op de omgeving naar schaal en naar aard van de activiteiten; bovenlokale bedrijven kunnen een aanvraag tot het bekomen van een planologisch attest indienen, maar zullen worden doorverwezen naar een hoger beleidsniveau;

In het buitengebied wordt voor een bedrijfs-BPA dezelfde aanpak (inventaris, globale gemeentelijke benadering, ruimtelijke afweging per bedrijf) als deze van een sectoraal BPA zonevreemde bedrijven gevolgd. Binnen de verwevenheid van een woongebied vindt steeds een gebiedsgerichte benadering plaats, gevolgd door een ruimtelijke afweging van het bedrijf zelf.

Gelet op de motiveringsplicht zal het antwoord op een planologisch attest steeds meer moeten inhouden dan het louter goed- of afkeuren van de voorgestelde bestemmingswijziging.

3. De memorie van toelichting.

Zowel het sectoraal BPA als het bedrijfs-BPA hebben tot doel een ruimtelijk verantwoorde oplossing te zoeken voor de actuele en dringende problematiek van zonevreemde bedrijven.

In de memorie van toelichting verwoordt de gemeente hoe zij deze problematiek onderzocht heeft.

In principe worden voor een sectoraal BPA en een bedrijfs-BPA in de open ruimte de volgende stappen doorlopen :

- de inventaris van de zonevreemde bedrijven;

- de globale gemeentelijke benadering;

- de ruimtelijke afweging per bedrijf dat in het BPA opgenomen wordt en die leidt tot de hierna beschreven classificatie;

Voor het bedrijfs-BPA binnen de verwevenheid van een woongebied beperkt de memorie van toelichting zich tot een gebiedsgerichte benadering en de ruimtelijke afweging van het bedrijf zelf.

3.1. De inventaris en selectie van bedrijven.

Een volledige inventaris is noodzakelijk om een zicht te krijgen op het aantal bedrijven, die zonevreemd zijn. De inventaris beperkt zich tot de bestaande bedrijven. Het is geenszins de bedoeling om 'nieuwe' zonevreemde inplantingen te onderzoeken. De inventaris bevat per bedrijf gegevens over de lokatie, de bestemming, de aard van de bestaande activiteiten, en indicaties van de ruimtelijke problemen.

Uit de inventaris selecteert de gemeente de bedrijven, die geconfronteerd worden met hoogdringende problemen en waarover zij een uitspraak wenst te doen.

Bij de geselecteerde bedrijven worden per bedrijf de gegevens bijgevoegd over de ruimtelijke problemen, de uitbreidingsbehoefte naar aard van activiteiten en naar schaal, alsook de gedetailleerde juridische vergunningstoestand

3.2. De globale gemeentelijke benadering.

Dit ruimtelijk onderzoek moet de elementen aanreiken, die een ruimtelijke afweging op niveau van het bedrijf en zijn eventuele uitbreidingen mogelijk maakt.

Indien de gemeente reeds beschikt over een (ontwerp van) gemeentelijk ruimtelijk structuurplan neemt zij de daarin vastgelegde visie en ruimtelijke opties over.

Is dit niet mogelijk, dan zijn de volgende elementen noodzakelijk in het onderzoek :

— aangeven op kaart en beschrijven van de ruimtelijk kwetsbare gebieden binnen de gemeente of een deel van de gemeente, waar natuur, landbouw en landschap van belang zijn. Onder de ruimtelijk kwetsbare gebieden worden verstaan de groengebieden, natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, natuurreservaten, natuurontwikkelingsgebieden, parkgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, agrarische gebieden met ecologische waarde of belang, agrarische gebieden met bijzondere waarde, grote eenheden natuur, grote eenheden natuur in ontwikkeling en de ermee vergelijkbare gebieden, aangeduid op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen, alsook de beschermde duingebieden en voor het duingebied belangrijke landbouwgebieden, aangeduid krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen.

— aangeven op kaart van de huidige industriële of ambachtelijke bedrijventerreinen binnen de gemeente of een deel van de gemeente en de belangrijkste wegen met hun functie (verbinden, verzamelen of toegang geven).

— ontwikkelen van een visie op het toekomstig functioneren van de industriële en ambachtelijke activiteiten in de gemeente, met in het bijzonder over het al dan niet gewenst samengaan van die activiteiten met natuur, landbouw en landschap.

— verduidelijken van een gewenst gebiedsgericht beleid voor de aangeduide deelgebieden met repercussies voor landbouw, natuur en landschap in relatie tot verspreide bedrijvigheid op basis van de begrippen 'ruimtelijke draagkracht' en 'goed nabuurschap'.

Dit onderzoek is beperkter dan het ruimtelijk onderzoek in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplanningsproces, maar kan vanzelfsprekend geïntegreerd worden, wanneer de gemeente later start met zijn structuurplanningsproces.

3.3. De ruimtelijke afweging per bedrijf.

Elk bedrijf dat opgenomen wordt in het BPA zal verder worden onderzocht en afgewogen om tot een classificatie te komen.

Uit de globale gemeentelijke benadering is af te leiden welke beleidsvisie en welke ruimtelijke randvoorwaarden bestaan, die de economische ontwikkeling van het bedrijf beïnvloeden.

De afweging per bedrijf gaat verder in op de volgende aspecten :

— een maximale verweving van de activiteiten met de activiteiten in haar bebouwde of onbebouwde omgeving wordt nagestreefd. Goed nabuurschap vormt het uitgangspunt;

— alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, stedenbouwkundige herinrichting, enz…) voor verdere ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;

— het bestaande en toekomstige mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel;

— de huidige economische betekenis van het bedrijf en zijn activiteiten;

— de ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie (bijkomende infrastructuren, bijkomend ruimtegebruik, versnippering van onbebouwde ruimte, vermindering van ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur, landbouw, bos,…) worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie

— de ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; de ruimtelijke draagkracht is niet in algemene regels te vatten; deze wordt gebied per gebied bepaald; historisch gegroeide situaties en hinder zijn mede bepalend voor de draagkracht;

— er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd zowel in ruimte als in tijd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed ingeschat worden, evenals de bedrijfseconomische implicaties van de ontwikkeling (efficiëntere organisatie, verbeterde ontsluiting,…) rekening houdend met het principe van de best beschikbare technologie zonder overmatige kost.

Mede op basis van deze elementen werkt de gemeente ontwikkelingsperspectieven uit voor de bestaande bedrijven.

3.4. De classificatie per bedrijf.

Op basis van voorgaande ontwikkelingsperspectieven wordt een classificatie uitgewerkt die aangeeft hoe de bedrijven al dan niet ruimtelijk kunnen ontwikkelen :

— of een bestaand bedrijf met bestaande activiteiten op de huidige locatie kan blijven bestaan;

— of een bestaand bedrijf op de huidige locatie kan uitbreiden en zo ja, welke activiteiten in welke mate nog kunnen worden toegelaten;

— of een nieuw bedrijf op de huidige locatie gewenst en aanvaardbaar is, indien het huidige bedrijf zijn activiteiten stopzet.

De gemeente omschrijft de inhoud van elke klasse, zodat duidelijk is welk ontwikkelingsperspectief van toepassing is per klasse.

Een voorbeeld van classificatie is als volgt :

— Klasse 0 : Bedrijven die geherlokaliseerd moeten worden, zelfs indien ze geen uitbreiding nodig hebben;

— Klasse 1 : Bedrijven die op basis van voormelde principes niet mogen uitbreiden. Deze bedrijven kunnen in principe verder werken binnen de bestaande gebouwen met de uitspraak dat herlokalisatie op korte of middellange termijn is aangewezen. Bij stopzetting van de activiteiten wordt geen nieuwe zonevreemde bedrijvigheid toegelaten.

— Klasse 2 : Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft;

— Klasse 3 : Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten. Er worden echter geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.

— Klasse 4 : Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft;

— Klasse 5 : Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. Er worden echter geen beperkingen opgelegd voor de aard van de activiteiten.

4. Overige inhoudelijke elementen van het sectoraal BPA of bedrijfs-BPA

Naast de ″procesmatige″ elementen, beschreven onder 3, dient de memorie van toelichting ook de volgende elementen te bevatten om het BPA te motiveren en toe te lichten :

— Voor het onderzochte gebiedsdeel een grafisch document (schaal 1/10.000 of groter), dat naast de bestaande fysische en juridische toestand alle geselecteerde bedrijven weergeeft met per bedrijf de aanduiding van de klasse waarin het bedrijf is opgenomen.

— Een minimale ruimteboekhouding om zicht te hebben op de oppervlakte die voor de bedrijfsvoering (inclusief bedrijfswoning, bufferstroken, verhardingen,…) door het BPA wordt bestemd. Deze ruimteboekhouding geeft hierbij een vergelijking tussen de oppervlakte per bestemming vóór de inwerkingtreding van het BPA met de oppervlakte van het betrokken bedrijf of betrokken bedrijven, welke in het BPA wordt vastgelegd.

Het sectoraal BPA of het bedrijfs-BPA bestaat uit een uitgewerkt planvoorstel (len).

Elk voorstel is opgebouwd vanuit de elementen en de ruimtelijke randvoorwaarden, welke voor het betrokken bedrijf uit de ruimtelijke afweging naar voren zijn gekomen.

Daarnaast dienen ook steeds de volgende elementen te worden aangegeven :

— Per bedrijf op perceelsniveau een weergave van de bestaande en de juridische toestand van het bedrijf en de beoogde uitbreiding, waarbij een overzicht is gegeven van de afgegeven stedenbouwkundige vergunningen en met een toelichting van de vergunningenhistoriek (ook cartografisch).

— Per bedrijf op perceelsniveau een weergave van het bedrijf en de beoogde uitbreiding en de gewenste bestemming, waarbij de stedenbouwkundige voorschriften tevens specifiek ingaan op het betrokken bedrijf en de toegelaten activiteiten.

Deze omzendbrief vervangt de omzendbrief RO 97/01 en verduidelijkt de opmaak van een sectoraal BPA voor zonevreemde bedrijven in de open ruimte en de opmaak van een bedrijfs-BPA (al dan niet via de aanvraag tot een planologisch attest).

Brussel, 29 september 2000.

De Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media,

D. VAN MECHELEN