

Zonevreemde bedrijven

Uitbreiding in de eigen omgeving of herlocalisatie ?

Jo SWENNEN

promotor :
Prof. dr. Annemarie DRAYE

co-promotor :
De heer Ivo BREECH

WOORD VOORAF

Deze eindverhandeling vormt het sluitstuk van mijn opleiding van licentiaat/master in de Toegepaste Economische Wetenschappen, afstudeerrichting beleidsmanagement, aan de Universiteit Hasselt.

Ik heb gekozen om een eindwerk uit te werken met betrekking tot de ruimtelijke ordening omdat het een erg actueel onderwerp is. De regelgeving ondergaat regelmatig wijzigingen en heel wat bedrijven worden geconfronteerd met de zonevreemdheidsproblematiek. Daarnaast spreekt het onderwerp me aan, omdat het een unieke combinatie is tussen enerzijds juridische, en anderzijds economische aspecten.

Voor het tot stand komen van dit eindwerk, heb ik kunnen rekenen op de hulp van een aantal personen. Vooreerst wil ik een dankwoord richten aan mijn begeleiders van de Universiteit Hasselt. Mijn promotor, Prof. dr. A. Draye, stond in voor de globale begeleiding van dit onderwerp en gaf deskundig advies bij de juridische aspecten. Daarnaast wil ik ook Dhr. I. Breesch bedanken, voor de begeleiding van de economische aspecten van dit onderwerp.

Verder gaat mijn dank uit naar Dhr. W. Jaeken en Dhr. M. Raedschelders, die mij de mogelijkheid gaven om een gevalstudie bij hun bedrijf uit te werken. Verder wil ik ook Dhr. J. De Maré, accountmanager van het VLAO Limburg, bedanken voor het verschaffen van deskundige inzichten in dit onderwerp.

Tot slot wil ik een woordje van dank richten tot mijn ouders, die het mogelijk hebben gemaakt om mijn studies te volmaken. Ook mijn medestudenten en kotgenoten wil ik bedanken voor alle steun, die ze mij de voorbije vier jaar geboden hebben.

Jo Swennen
Mei 2007

SAMENVATTING

In een dichtbebouwde regio als Vlaanderen, waar ruimte en grond uiterst schaarse goederen zijn, is het van groot belang dat de organisatie van de ruimtelijke ordening goed gebeurt. Een belangrijk probleem echter bij het voeren van dit beleid is de zonevreemdheid. Dit probleem is aan het eind van de jaren '70 ontstaan door het opstellen van de gewestplannen. Deze bodembestemmingsplannen zorgden voor een artificiële zonering van de bestaande toestand, waardoor er een aantal gebouwen in een zone terecht kwamen waar ze in juridisch-planologische context niet thuishoren. Ook een groot aantal bedrijfsgebouwen kwam op die manier in een niet-geëigende zone te liggen. Het gaat veelal om bedrijven die historisch gegroeid zijn op hun huidige locatie, buiten een industriële zone. De zonevreemde situatie van dergelijke bedrijfsgebouwen impliceert echter niet dat ze illegaal zijn.

De doelstelling van deze eindverhandeling is om inzicht te verkrijgen in de wijze waarop een zonevreemd bedrijf met deze situatie omgaat. Concreet zal er toegespitst worden op bedrijven die, vanwege een toename van hun bedrijfsactiviteiten, kampen met vrij concrete uitbreidingsbehoeften. Voor deze bedrijven wordt er een afweging gemaakt tussen twee mogelijke opties: ofwel het uitbreiden op eigen locatie, ofwel zich herlocaliseren naar een andere omgeving.

Om deze problematiek in beeld te brengen is er vooreerst van start gegaan met een theoretisch onderzoek. De juridische basis in verband met zonevreemdheid wordt geboden door het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO). Uit een analyse van deze regelgeving blijkt dat er door de overheid wel degelijk uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie geboden worden aan zonevreemde bedrijven.

Eenzijds kan de overheid dit doen door de herziening of vervanging van een hinderend zonevoorschrift. Concreet gebeurt dit door de opmaak van aanlegplannen of ruimtelijke uitvoeringsplannen, die de bodembestemming van een bepaald gebied wijzigen. Anderzijds kan een zonevreemd bedrijf zelf het initiatief in handen nemen om inzicht te verkrijgen in de ontwikkelingsmogelijkheden op zijn huidige locatie. Deze procedure verloopt via de aanvraag van een planologisch attest. Een dergelijk document geeft aan

of een bestaand bedrijf al dan niet behouden kan blijven op de plaats waar het gevestigd is. In het geval van behoud worden de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op korte en lange termijn meegedeeld.

Het beleid met betrekking tot zonevreemde bedrijven is niet enkel vanuit een strikt juridische invalshoek te benaderen. Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) moet er voor het bepalen van de ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen rekening gehouden moet worden met de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Het uiteindelijke doel is om, door het maken van deze afwegingen, te komen tot een goede ruimtelijke ordening. Het RSV geeft met andere woorden de voorkeur om zonevreemde bedrijven, wanneer ze de ruimtelijke draagkracht niet overschrijden, op hun huidige locatie te verweven met de andere functies van de omgeving.

Toch zal de overheid aan bepaalde zonevreemde bedrijven geen toelating kunnen verlenen om hun activiteiten verder uit te bouwen op hun huidige locatie. Dit is het geval wanneer een dergelijk bedrijf kampt met te grote uitbreidingsbehoeften, en het bedrijf hierdoor ruimtelijk te belastend zou worden voor zijn omgeving.

In de gevoerde praktijkstudie van deze eindverhandeling is de toestand van twee zonevreemde bedrijven bestudeerd, die zich in totaal uiteenlopende situaties bevinden. Een eerste bedrijf beschikt in de toekomst over uitbreidingsmogelijkheden op zijn huidige locatie en zal hiervan ook gebruik maken. Daarnaast werd er een studie gevoerd naar de situatie van een zonevreemd bedrijf, dat binnen vrij korte termijn gedwongen zal worden om zijn activiteiten op een andere locatie verder te zetten.

Aan het bedrijf Jaeken BVBA uit Meeuwen-Gruitrode werd door het gemeentebestuur de toelating verleend om in de toekomst zijn activiteiten op de huidige locatie verder te zetten en zelfs nog beperkt uit te breiden. Deze beslissing is genomen omdat het bedrijf goed verweven is met zijn omgeving en het helemaal geen overlast veroorzaakt. Daarnaast is het gemeentebestuur er op deze manier zeker van dat het bedrijf ook in de toekomst zal instaan voor plaatselijke economische activiteit met de daarbij horende tewerkstelling.

Daartegenover staat de situatie waarin het bedrijf Tires Distribution NV uit Maaseik zich bevindt. Deze onderneming zal nog maar enkele jaren zijn bedrijfsactiviteiten kunnen uitvoeren in zijn huidige gebouwen, waarna een herlocalisatie onafwendbaar lijkt. Het stadsbestuur neemt deze beslissing omdat de deels onvergunde bedrijfsgebouwen storend zijn geworden voor de omgeving. Ook het feit dat er in de buurt van de bedrijfsgebouwen een gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen uitgebouwd zal worden, is een verklaring voor de beslissing van de stad Maaseik.

Het gevoerde onderzoek toont aan dat zonevreemde bedrijven in de praktijk nood hebben aan rechtszekerheid over de toekomstmogelijkheden op hun huidige locatie. Wanneer een bedrijf niet over deze duidelijkheid beschikt, zal dit een remmend effect hebben op hun investeringsbereidheid. Daarnaast is gebleken dat bedrijven rekening houden met een aantal specifieke elementen, bij het maken van de afweging tussen het ontwikkelen op de huidige locatie of herlocaliseren. Zo is onder andere de band die het bedrijf met de omgeving heeft van groot belang. Bij het bedrijf Jaeken BVBA, waarvoor een herlocalisatie naar een industrieterrein nooit een optie was, wordt dit aspect bijkomend versterkt door de persoonlijke band die het bedrijf heeft met zijn cliënteel.

Verder heeft het praktijkonderzoek bij het bedrijf Tires Distribution NV uitgewezen dat het voor een groeiend zonevreemd bedrijf haalbaar is om zich te herlocaliseren, zonder dat dit de continuïteit van de bedrijfsvoering in het gedrang brengt. Het feit dat een bedrijf niet langer de toelating krijgt om zijn activiteiten op een zonevreemde locatie uit te voeren, wil overigens niet zeggen dat het door de lokale overheid aan zijn lot wordt overgelaten. Uit de praktijkstudie is gebleken dat de stad Maaseik er alles aan zal doen om mee te werken aan een constructieve oplossing voor het bedrijf, met het oog op het behouden van de lokale tewerkstelling.

Een laatste belangrijke conclusie die getrokken kan worden uit deze eindverhandeling is dat er voor elk zonevreemd bedrijf in kwestie een individuele benadering noodzakelijk is. De specifieke situatie van elk bedrijf zal namelijk uitmaken of er uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie voorhanden zijn, en of het bedrijf hiervan gebruik zal willen maken. Wanneer er rekening wordt gehouden met de factoren die hiervoor werden aangevoerd, zal blijken dat er voor het bedrijf slecht één mogelijk alternatief overblijft: ofwel uitbreiden in de eigen omgeving, ofwel herlocaliseren.

INHOUDSOPGAVE

WOORD VOORAF

SAMENVATTING

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	- 1 -
2	ZONEVREEMDE BEDRIJVEN: WELKE REGELGEVING IS VOORHANDEN?	- 3 -
2.1	Wat is een zonevreemd bedrijf?.....	- 3 -
2.2	Historisch overzicht van regelgeving inzake zonevreemde bedrijven	- 6 -
2.3	De actuele regelgeving.....	- 9 -
2.3.1	Doelstellingen	- 9 -
2.3.2	Mogelijkheden voor zonevreemde bedrijven.....	- 10 -
2.3.2.1	Algemene regeling	- 10 -
2.3.2.2	Herziening of vervanging van het hinderend zonevoorschrift	- 12 -
2.3.2.3	Het planologisch attest	- 13 -
2.3.3	Langetermijnvisie ten aanzien van zonevreemde bedrijven	- 18 -
2.3.4	Bevoegde overheid	- 21 -
3	ENKELE ZONEVREEMDE BEDRIJVEN NADER BEKEKEN	- 22 -
3.1	Inleiding	- 22 -
3.2	Uitbreiding op eigen locatie (gevalstudie Gebr. Jaeken BVBA)	- 23 -
3.2.1	Inleiding.....	- 23 -
3.2.2	Situatie van Gebr. Jaeken BVBA.....	- 24 -
3.2.3	Toekomstmogelijkheden van het bedrijf.....	- 26 -
3.2.4	Conclusie.....	- 28 -
3.3	Herlocalisatie (Gevalstudie: Tires Distribution NV)	- 30 -

3.3.1	Inleiding.....	- 30 -
3.3.2	Situatie van Tires Distribution NV.....	- 30 -
3.3.3	Toekomstplannen in de omgeving.....	- 33 -
3.3.4	Mogelijke plaatsen voor herlocalisatie.....	- 34 -
3.3.5	Biedt industrieterrein "Jagersborg" een uitweg?.....	- 35 -
3.3.5.1	Ruimte voor "regionale bedrijven".....	- 35 -
3.3.5.2	Toegankelijkheid voor "lokale bedrijven".....	- 36 -
3.3.6	Herlocaliseren naar industrieterrein "Jagersborg": een berekening.....	- 38 -
3.3.6.1	Relevante kosten voor herlocalisatie.....	- 38 -
3.3.6.2	Relevante opbrengsten bij herlocalisatie.....	- 46 -
3.3.6.3	Overzicht van relevante kosten en opbrengsten.....	- 51 -
3.3.6.4	Enkele opmerkingen.....	- 51 -
3.3.7	Boekhoudkundige aspecten van de investering.....	- 52 -
3.3.7.1	Resultatenrekening voor de komende jaren.....	- 53 -
3.3.7.2	Enkele opmerkingen.....	- 59 -
3.3.8	Conclusie.....	- 60 -
3.4	Zonevreemde bedrijven : nood aan een benadering op maat.....	- 62 -
4	INTERVIEW MET EEN BEVOORRECHTE GETUIGE.....	- 63 -
5	CONCLUSIES.....	- 66 -

LIJST VAN GERAADPLEEGDE WERKEN

LIJST VAN BIJLAGEN

BIJLAGEN

1 INLEIDING

Ruimte in Vlaanderen wordt steeds schaarser. Het is dan ook van essentieel belang dat het beleid met betrekking tot het ordenen van deze ruimte goed gevoerd wordt. Deze taak is weggelegd voor de gewestelijke overheden. Er zijn echter heel wat problemen waarmee de ruimtelijke ordening geconfronteerd wordt. Eén van de belangrijke problemen is de zonevreemdheid. Door het opmaken van de gewestplannen in de jaren '70 zijn er namelijk heel wat gebouwen in een zone komen te liggen waarin ze in principe niet thuishoren. Hierbij bevinden zich uiteraard ook bedrijfsgebouwen, zoals bijvoorbeeld een ambachtelijk bedrijf dat gelegen is in een landbouwgebied. Volgens een onderzoeksproject van Cabus en Vanhaverbeke (2002), uitgewerkt in het kader van het Strategisch Plan Ruimtelijke Economie, zouden er in Vlaanderen meer dan 23.000 zonevreemde bedrijven zijn.¹

De regelgeving omtrent zonevreemde bedrijven is de voorbije decennia, sinds het invoeren van de gewestplannen, enorm vaak gewijzigd. Dit toont het belang en de complexiteit van deze problematiek aan. Vandaag de dag is de basis voor de regelgeving het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. Dit decreet is echter nadien nog meermaals aangepast en bijgeschaafd door allerhande decreetswijzigingen.² Het is dan ook duidelijk dat de problematiek omtrent zonevreemde bedrijven een erg actueel thema is.

Het spreekt echter voor zich dat dit thema niet enkel vanuit een juridische invalshoek te benaderen is. De decreten en regelgeving vormen uiteraard een basis voor de ordening van zonevreemde bedrijven, maar daarnaast is ook het economische aspect in deze context niet te onderschatten. Met het oog op economische indicatoren zoals bijvoorbeeld tewerkstelling en productiviteit, komt het erop aan om bestaande zonevreemde bedrijven de nodige bestaanszekerheid te bieden. Toch zal ik mij in dit eindwerk de vraag stellen of

¹ Cabus, P. en Vanhaverbeke, W., *Analyse en kwantificering van de zonevreemde economie en een insteek voor oplossingen*, 2002, p. 145

² Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (B.S. 8 juni 1999), gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999 (B.S. 30 september 1999), 22 december 1999 (B.S. 30 december 1999), 26 april 2000 (B.S. 29 april 2000), 8 december 2000 (B.S. 13 januari 2001), 13 juli 2001 (B.S. 3 augustus 2001), 1 maart 2002 (B.S. 16 april 2001), 8 maart 2002 (B.S. 23 maart 2002), 19 juli 2002 (B.S. 26 oktober 2002), 28 februari 2003 (B.S. 24 maart 2003), 4 juni 2003 (B.S. 22 augustus 2003), 21 november 2003 (B.S. 29 januari 2004), 7 mei 2004 (B.S. 28 juni 2004), 22 april 2005 (B.S. 29 april 2005) en 10 maart 2006 (B.S. 7 juni 2006)

het in bepaalde gevallen voor een zonevreemd bedrijf niet beter is om zich, op lange termijn, te herlocaliseren.

Mijn onderzoek zal starten vanuit een theoretisch oogpunt. Dit zal concreet ingevuld worden door een analyse van de bestaande regelgeving en het bespreken van de standpunten van zowel auteurs uit de literatuur als standpunten van economische organisaties. Nadien zal een praktijkgericht onderdeel de situatie van twee zonevreemde bedrijven belichten.

In eerste instantie wordt de situatie van het bedrijf Jaeken BVBA, uit Meeuwen-Gruitrode, besproken. De bedrijfsgebouwen van Jaeken BVBA waren jarenlang zonevreemd gelegen, maar deze situatie werd onlangs gewijzigd door het opstellen van een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) "zonevreemde bedrijven". Op deze manier beschikt het bedrijf over toekomstperspectieven, en kan het zich bijgevolg verder ontwikkelen op zijn huidige locatie.

Een tweede bedrijf waarvan de situatie van naderbij wordt bekeken, is Tires Distribution NV uit Maaseik. Dit bedrijf zal binnen vrij korte termijn moeten herlocaliseren naar een industrieterrein. Omdat deze herlocalisatie gepaard zal gaan met heel wat nieuwe en onbekende facetten van bedrijfsvoering voor het management, heb ik een raming uitgewerkt van de kosten die deze herlocalisatie met zich zal meebrengen.

In het vierde hoofdstuk van dit eindwerk is de mening van een bevoorrechte getuige op het gebied van zonevreemdheid opgenomen. Tot slot worden de conclusies van het onderzoek voorgesteld.

2 ZONEVREEMDE BEDRIJVEN: WELKE REGELGEVING IS VOORHANDEN?

2.1 Wat is een zonevreemd bedrijf?

In de literatuur zijn er meerdere gangbare omschrijvingen te vinden voor zonevreemde bedrijven. Het Vlaams Agentschap Ondernemen (VLAO)³ stelt dat zonevreemde gebouwen, en dus ook zonevreemde bedrijven, het gevolg zijn van het indelen van het Vlaamse grondgebied in artificiële zones.⁴ Zoals reeds in de inleiding gesteld, werden deze gebouwen plots onverenigbaar met hun bestemmingsgebied, en is men ze "zonevreemd" gaan noemen. We kunnen in deze context dan ook spreken van "historische" zonevreemdheid, daar ze ontstaan is uit gewijzigde omgevingsfactoren.⁵ Daarnaast legt het VLAO de nadruk op het feit dat het zonevreemd zijn niet betekent dat deze bedrijven per definitie onvergund zijn. Het is echter wel zo dat er naar de toekomst een probleem naar vergunbaarheid is. Een vergund gebouw kan mogelijk niet uitbreiden, en zal op termijn dienen te verdwijnen.

Hubeau (2005) geeft in zijn werk dezelfde ontstaansgeschiedenis van zonevreemde gebouwen weer. Verder stelt hij dat zonevreemde gebouwen in strijd zijn met de bestemmingsvoorschriften van de ruimtelijke ordeningsplannen (gewestplannen, gemeentelijk plan van aanleg, RUP's). Omdat deze gebouwen echter niet illegaal zijn, en vaak al bestonden vooraleer de verschillende bestemmingen aan de plannen van aanleg werden vastgelegd, zijn er toch (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden.⁶ Bij de

³ Het Vlaams Agentschap Ondernemen (VLAO) is het aanspreekpunt voor starters en ondernemingen voor alles waarbij een bedrijf op de overheid een beroep kan doen of met de overheid in contact komt. Het VLAO is ontstaan uit de bedrijfsbegeleidingsdiensten van de Vlaamse Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappijen (GOM) en het Vlaams Instituut voor Zelfstandig Ondernemen (VIZO). Op het vlak van ruimtelijke ordening houdt het VLAO zich o.a. bezig met volgende topics: vestigingsmogelijkheden op bedrijventerreinen en in bedrijfsgebouwen, wetgeving stedenbouw en ruimtelijke ordening, stedenbouwkundige vergunningen, zonevreemdheid, planologisch attest. <<http://www.vlao.be/>>

⁴ Vlaams Agentschap Ondernemen (VLAO), *De regelgeving voor zonevreemde bedrijven - stand maart 2007*, 2007, p. 7

⁵ Volledigheidshalve dient hierbij de uitzonderlijke situatie van een landbouwbedrijf aangehaald te worden. Een dergelijk bedrijf kan zonevreemd worden door stopzetting van de landbouwactiviteit. Wanneer de woonfunctie in een landbouwgebied blijft behouden, wordt het pand zonevreemd.

⁶ Hubeau, B., *Ruimtelijke ordening voor beginners*, 2005, p. 160

beoordeling van een uitbreidingsaanvraag moet er echter rekening gehouden worden met de mogelijke hinder voor de omgeving of de omwonenden.⁷

Waar er door het VLAO en Hubeau een vereenvoudigde definitie gegeven wordt, vinden we in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) een eerder technische definitie terug voor zonevreemde bedrijven.⁸ In het RSV wordt voor zonevreemde bedrijven de volgende omschrijving gehanteerd: "een bedrijf, zijnde een gebouw, activiteit of functie, kan pas dan als zonevreemd worden beschouwd, wanneer zowel de juridische toets, met name het al dan niet overeenstemmen met bestaande voorschriften, als de planologische toets, met name de (on)verenigbaarheid met verschillende activiteiten en functies, duidelijk daartoe besluiten".

Het RSV stelt dus dat er bij de analyse van een zonevreemd bedrijf niet enkel rekening gehouden moet worden met de bestaande regelgeving, maar dat het daarnaast zeker zo belangrijk is om rekening te houden met de unieke situatie van elk bedrijf. De ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen worden vooral bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.⁹ De ruimtelijke draagkracht van een gebied dient door de gemeente bepaald te worden, en is niet in een algemene vorm vast te leggen. Deze is namelijk afhankelijk van de ruimtelijke structuur, van het ruimtelijk functioneren, en van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Concreet wil dit zeggen dat de gemeente het economische aspect van het bedrijf in kwestie dient af te wegen tegen het menselijke en sociale aspect van de omwonenden.

In deze context is ook de term "omgevingszonevreemdheid" te kaderen, die wordt aangegeven in het rapport van het VLAO omtrent zonevreemde bedrijven. Dit soort zonevreemdheid is afhankelijk van concrete en plaatselijke omstandigheden.¹⁰ Het VLAO stelt dat er in bepaalde zones, die daar niet specifiek voor aangewezen zijn, wel degelijk economische activiteit is toegelaten. Voorbeelden hiervan zijn handel en kleine ambacht in woongebieden. Wanneer we een stap verder gaan, bijvoorbeeld naar een transportbedrijf of een garagebedrijf in een woongebied, is er echter een omgevingsafweging nodig. Wanneer deze bedrijven verenigbaar zijn met de omgeving,

⁷ Hubeau, B., *Ruimtelijke ordening voor beginners*, 2005, p. 178

⁸ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*, 2004, p. 455

⁹ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*, 2004, p. 455

¹⁰ Vlaams Agentschap Ondernemen (VLAO), *De regelgeving voor zonevreemde bedrijven - stand maart 2007*, 2007, p. 7

kunnen ze niet als zonevreemd beschouwd worden. Is (of wordt) het bedrijf echter te omvangrijk voor de omliggende woonzone, wordt het bedrijf niet verenigbaar geacht met de omgeving en is het bijgevolg zonevreemd. Het is dan ook duidelijk dat een bedrijf aanvankelijk correct ingeplant kan zijn, maar dat het kan uitgroeien tot een zonevreemd bedrijf door zijn aard of door kenmerken van de omgeving.

Het is duidelijk dat er geen eenduidige of directe definitie is voor zonevreemde bedrijven. Verschillende instanties geven een aantal kenmerken van zonevreemde bedrijven en hun uitbreidingsmogelijkheden aan. Verder zal blijken hoe er in het actuele wettelijke kader met zonevreemde bedrijven wordt omgegaan. Vooraleer hiertoe over te gaan, wordt er eerst een kort historisch overzicht gegeven van de regelgeving inzake zonevreemde bedrijven. Hieruit zal het belang van deze problematiek doorheen de jaren blijken.

2.2 Historisch overzicht van regelgeving inzake zonevreemde bedrijven¹¹

De eerste algemene wet met betrekking tot de organisatie van de ruimtelijke ordening dateert uit 1962.¹² In de daaropvolgende periode, de jaren '70, is de problematiek inzake zonevreemde bedrijven ontstaan. In deze periode werden de gewestplannen opgemaakt, en is er aan elke vierkante meter grond in Vlaanderen een bestemming toegekend. Een gevolg van deze indeling is dat heel wat gebouwen en constructies in een niet-geëigende zone kwamen te liggen. De bedrijven die hierdoor in een dergelijke zone terecht kwamen is men "zonevreemde bedrijven" gaan noemen.

De eerste bepalingen die het lot van zonevreemde bedrijven probeerden te regelen, werden gebundeld in het Koninklijk Besluit van 28 december 1972.¹³ Artikel 21 van dit Koninklijk Besluit liet bestaande zonevreemde bedrijven toe om uit te breiden met niet meer dan 20% van het bestaande bouwvolume. In het daarop volgende artikel 22 van het Koninklijk Besluit werd er voor zonevreemde ondernemingen de mogelijkheid voorzien om nog vergunningen te bekomen voor de voorlopige verderzetting van de vergunde activiteiten. De term "voorlopige" wijst in deze context duidelijk op het feit dat dit besluit tot doel had om alle zonevreemde bedrijven op termijn te dwingen tot herlocalisatie.

Het spreekt voor zich dat deze drastische maatregel noch in goede aarde viel bij de shareholders, noch bij het merendeel van de stakeholders van dergelijke bedrijven. Reeds in 1978 deed er zich dan ook een wijziging voor in de regelgeving. Het Koninklijk Besluit van 13 december 1978 zorgde voor een aantal forse versoepelingen in het beleid.¹⁴ Enerzijds werd het maximale uitbreidingspercentage uit artikel 21 van het Koninklijk Besluit van 1972 opgeschort. Anderzijds werd artikel 22, dat fel ter discussie stond, zodanig versoepeld dat een zonevreemd bedrijf zijn verdere exploitatie zonder termijnbeperking op dezelfde locatie kon verderzetten. Een voorwaarde hiervoor was wel dat "de goede ordening van de plaats hierdoor niet in het gedrang wordt gebracht".

¹¹ Deze passage is gebaseerd op: Flamey, P. en Ghysels, J., *Zonevreemde bedrijven*, 2004, p. 70-77

¹² Wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (*B.S.* 12 april 1962)

¹³ Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (*B.S.* 10 februari 1973, err., *B.S.* 11 augustus 1973)

¹⁴ Koninklijk besluit van 13 december 1978 tot wijziging, voor het Vlaamse gewest, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (*B.S.* 13 januari 1979)

Een nieuwe wijziging in de regelgeving liet ook nu weer niet lang op zich wachten: op 28 juni 1984 werd er, in tegenstelling tot de hiervoor vermelde Koninklijke Besluiten, een decreet aangenomen waarin alle zonevreemde bepalingen gebundeld werden.¹⁵ Dit decreet zorgde voor een aanpassing aan de Stedenbouwwet van 29 maart 1962 door er artikel 79 aan toe te voegen. Dit artikel liet toe om zonevreemde bedrijfsgebouwen te verbouwen, herbouwen of uit te breiden op dezelfde plaats of in de onmiddellijke omgeving. Voorwaarde hiervoor was dat de werken geen volumetoename van meer dan 100% tot gevolg zouden hebben. Daarnaast creëerde het Decreet van 28 juni 1984 voor het eerst de mogelijkheid voor bedrijven in industriegebied om uit te breiden naar aanpalende gronden gelegen in een ander bestemmingsgebied voorzover er geen uitbreidingsmogelijkheden binnen het betrokken industriegebied bestonden. Dit was een belangrijke wijziging, omdat bedrijven die aan hun maximumcapaciteit zaten op deze manier toch de mogelijkheid kregen om hun expansie verder te zetten.

In de periode van 1989 tot 1993 werden er meerdere malen wijzigingen aangebracht in het Decreet van 28 juni 1984. Zo voorzag het Besluit van de Vlaamse regering van 15 maart 1989 een aantal gebiedsbepalingen in de toepassing van het voornoemde artikel 79.¹⁶

Deze verstrenging werd gevolgd door een decreetswijziging, die zorgde voor een verdere terugschroefing van de tot dan toe vrij soepele regeling. Het Decreet van 23 juni 1993 bepaalde dat bedrijfsgebouwen enkel nog verbouwd, en niet meer herbouwd konden worden.¹⁷ Uitbreidingen waren enkel nog mogelijk op voorwaarde dat deze het noodzakelijke gevolg waren van de reglementering ter bevordering van de kwaliteit van het leefmilieu. Daarnaast zorgde een ander Decreet van 23 juni 1993 voor een aanvulling van de Stedenbouwwet met artikel 88 dat zonevreemde bedrijven toelaat om aanspraak te maken op een milieuvergunning voor het verderzetten en ontwikkelen van hun activiteiten.¹⁸

¹⁵ Decreet van 28 juni 1984 houdende de aanvulling van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (*B.S.* 30 augustus 1984)

¹⁶ Besluit van de Vlaamse Regering van 15 maart 1989 houdende bepaling van de gebieden van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen waarbinnen afwijkingen in verband met het verbouwen, het herbouwen of het uitbreiden van bestaande vergunde gebouwen niet of slechts gedeeltelijk kunnen worden toegestaan (*B.S.* 6 juni 1989)

¹⁷ Decreet van 23 juni 1993 houdende wijziging van artikel 79 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (*B.S.* 12 augustus 1993)

¹⁸ Decreet van 23 juni 1993 houdende de aanvulling met een artikel 88 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (*B.S.* 12 augustus 1993)

Uiteindelijk komen we tot de regelgeving die op dit moment van kracht is. De basis voor de ruimtelijke ordening wordt momenteel bepaald door het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO). Dit decreet is een voorlopig eindpunt in de vernieuwing van de regelgeving inzake ruimtelijke ordening in Vlaanderen. Het decreet beoogt op lange termijn de vervanging van de oude wet van 29 maart 1962, die gecoördineerd werd in het zogenaamde "Coördinatiedecreet" van 22 oktober 1996.¹⁹ Ook de huidige regelgeving, zijnde het DRO, werd nadien reeds meerdere malen gewijzigd. De bespreking van de op dit moment geldende regelgeving volgt in onderdeel 2.3.

Het is duidelijk dat doorheen de jaren de regelgeving enorm vaak veranderd is. Er is in het verleden nooit een eenduidige visie geweest op de manier waarop het beleid met betrekking tot zonevreemde bedrijven gevoerd moest worden. We herkennen in de voortdurende aanpassingen steeds een cyclus van een strenger wordend beleid, gevolgd door een versoepeling van de regelgeving. De reden hiervoor is de gevoeligheid van het thema en het economische belang van de bedrijven die met de zonevreemdheidsproblematiek geconfronteerd worden.

¹⁹ Besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 1996 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 24 september 1996 tot coördinatie van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (*B.S.* 15 maart 1997)

2.3 De actuele regelgeving

2.3.1 Doelstellingen

De juridische basis voor de problematiek omtrent zonevreemde bedrijven is terug te vinden in het Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (DRO). Hierna zal ik mij concentreren tot het bespreken van de artikelen uit dit decreet, die relevant zijn voor de regelgeving met betrekking tot zonevreemde bedrijven.

De ruimtelijke ordening gebeurt vanuit een specifieke doelstelling, die omschreven is in artikel 4 van het DRO. Dit artikel stelt dat: “de ruimtelijke ordening gericht is op duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht wordt”. Dit wordt concreet gerealiseerd door het gelijktijdig afwegen van ruimtelijke behoeften van verschillende maatschappelijke activiteiten. In het decreet wordt vooral de nadruk gelegd op ruimtelijke draagkracht, gevolgen voor het leefmilieu en culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Het uiteindelijke hoofddoel is om op deze manier te komen tot “ruimtelijke kwaliteit”.

Om te komen tot “ruimtelijke kwaliteit”, is het overigens niet realistisch dat de overheid ervoor zou opteren om alle zonevreemde bedrijven op termijn te laten verdwijnen. Dit zou een verhuis van deze bedrijven naar industrieterreinen noodzaken, wat problematisch zou zijn voor de schaarse ruimte. Dit impliceert wel dat er in de regelgeving mogelijkheden moeten worden voorzien voor het behouden, en eventueel het (beperkt) uitbreiden van zonevreemde bedrijven op hun huidige locatie.

In het komende onderdeel van dit eindwerk, zullen de mogelijkheden worden aangehaald die voorhanden zijn voor een zonevreemd bedrijf. Vooreerst wordt er bestudeerd welke mogelijkheden de algemene regelgeving biedt aan zonevreemde bedrijven om te ontwikkelen op hun huidige locatie. Hieruit zal blijken dat ondernemingen, door de beperkte geboden mogelijkheden, vaak geremd worden in hun ontwikkeling. Daarom worden nadien twee wegen toegelicht die bedrijven kunnen leiden tot een planmatige oplossing van hun zonevreemdheid.

Een eerste weg is de herziening of vervanging van het hinderend zonevoorschrift door de overheid zelf.²⁰ Dit kan volgens een procedure van opmaak van aanlegplannen of ruimtelijke uitvoeringsplannen.²¹ In een tweede mogelijkheid neemt het bedrijf in kwestie zelf het initiatief in handen. Deze procedure verloopt via de aanvraag van een planologisch attest. Hoe deze twee procedures precies verlopen, staat beschreven in artikel 145 van het DRO. De relevante onderdelen voor zonevreemde bedrijven zullen stapsgewijs geanalyseerd worden.

2.3.2 Mogelijkheden voor zonevreemde bedrijven

2.3.2.1 Algemene regeling

Bij de bespreking van de mogelijkheden, die door het DRO aan zonevreemde bedrijven worden geboden, dient vooreerst een belangrijk onderscheid te worden gemaakt. Dit onderscheid betreft bedrijven die enerzijds gelegen zijn *buiten* recreatiegebied of ruimtelijk kwetsbaar gebied (behoudens parkgebieden), en anderzijds *binnen* recreatiegebied of ruimtelijk kwetsbaar gebied.²² Voor deze laatste categorie van bedrijven zijn er strengere regels, en worden er slechts zeer geringe mogelijkheden voorzien in functie van specifieke wetten.

De meest voorkomende gevallen betreffen echter bedrijven die gelegen zijn *buiten* recreatiegebied of ruimtelijk kwetsbaar gebied. Artikel 99, §1 van het DRO geeft aan dat een dergelijk zonevreemd bedrijf, zonder een stedenbouwkundige vergunning, kan overgaan tot het uitvoeren van onderhouds- en instandhoudingswerken wanneer die geen betrekking hebben op de stabiliteit.²³

²⁰ Vlaams Agentschap Ondernemen (VLAO), *De regelgeving voor zonevreemde bedrijven - stand maart 2007*, 2007, p. 32

²¹ Afhankelijk of het "oude" dan wel het "nieuwe" systeem van toepassing is in een bepaalde gemeente, zal deze overheid respectievelijk "bijzondere plannen van aanleg – BPA's" dan wel "ruimtelijke uitvoeringsplannen – RUP's" opstellen. Het oude systeem kadert binnen het Coördinatiedecreet van 22 oktober 1996 (B.S. 15 maart 1997). Het nieuwe systeem kan toegepast worden door gemeenten die reeds een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GEMRSP) opgesteld hebben, volgens het DRO van 18 mei 1999 (B.S. 8 juni 1999).

²² Wat er precies verstaan wordt onder de term "ruimtelijk kwetsbaar gebied" en "recreatiegebied", is beschreven in artikel 145bis, §1 DRO.

²³ Onder instandhoudings- of onderhoudswerken, die geen betrekking hebben op de stabiliteit, worden werken verstaan die het gebruik van het gebouw voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.

Verder kan een zonevreemd bedrijf zich beroepen op een aantal mogelijkheden, aangereikt door artikel 145bis, §1 van het DRO. Wanneer een bedrijf beschikt over een stedenbouwkundige vergunning kan het onderhouds- en instandhoudingswerken uitvoeren die wel betrekking hebben op de stabiliteit. Het is eveneens mogelijk om te verbouwen en te herbouwen op dezelfde plaats en binnen hetzelfde volume. Om van deze mogelijkheden te kunnen genieten moet het bedrijf wel voldoen aan volgende voorwaarden:

- de gebouwen zijn niet verkrot²⁴;
- het gaat om bestaande, hoofdzakelijk vergunde gebouwen, ook wat functie betreft;
- voor inrichtingen in gebouwen waarvoor een milieuvergunning vereist is, is er voldaan aan een aantal specifieke voorwaarden.

Het is vrij eenvoudig om te controleren of een bepaald bedrijf aan deze voorwaarden voldoet (de gebouwen voldoen aan elementaire eisen van stabiliteit, het bedrijf beschikt over de nodige vergunningen, ...). Naast deze voorwaarden komt echter het bijkomend criterium dat de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt.²⁵ De goede ruimtelijke ordening blijkt hoofdzakelijk uit de draagkracht van de omgeving en de verweving van de verschillende functies in een bepaalde omgeving. Dit principe is niet in regels vervat en is bijgevolg gevaarlijker, daar de interpretatie ervan kan verschillen. De toetsing aan de rechtspraak gebeurt door de Raad van State.

Hiervoor werden een aantal mogelijkheden beschreven, die zonevreemde bedrijven kunnen aanwenden om behouden te blijven op hun huidige locatie. Wanneer een dergelijk bedrijf echter wil uitbreiden, kan dit in de algemene regelgeving enkel binnen een aantal specifiek beschreven hypothesen. Deze zijn opgenomen in artikel 145bis, §1, 4° van het DRO. Deze uitbreidingen houden verband met het bevorderen van de kwaliteit van het leefmilieu, het verbeteren van aspecten die betrekking hebben op de gezondheid van de mens, het welzijn en de gezondheid van dieren bevorderen, ... Een uitbreiding op het vlak van deze elementen is als het ware een verplichting, opgelegd vanuit de bevoegde overheid aan zonevreemde bedrijven, om te voldoen aan bepaalde vereisten.

²⁴ 145bis, §1 van het DRO bepaalt dat een gebouw of constructie wordt beschouwd als verkrot als het niet voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit, op het moment van de eerste vergunningsaanvraag tot ver- of herbouwen.

²⁵ Artikel 145bis, §2 van het DRO.

Het is dan ook duidelijk dat de mogelijkheden die hierboven besproken werden, vooral gericht zijn op het ordenen van de huidige, bestaande toestand van zonevreemde bedrijven. Daarnaast is in dit onderzoek ook de situatie van uitbreidingen omwille van economische motieven van belang. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn wanneer een bedrijf geconfronteerd wordt met een stijgende vraag, maar de hiervoor noodzakelijke, bijkomende productie niet verwezenlijkt kan worden op een te beperkt geworden oppervlakte. Zoals gesteld is een uitbreiding om dergelijke redenen niet mogelijk binnen de algemene regeling, opgenomen in het DRO. Er bestaat echter de mogelijkheid voor zonevreemde bedrijven, om een planmatige wijziging van zijn zonevreemdheid te bekomen.

2.3.2.2 Herziening of vervanging van het hinderend zonevoorschrift

Om een planmatige oplossing voor een zonevreemd bedrijf te bereiken, kan de overheid met behulp van plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen de bodembestemming van bepaalde gebieden wijzigen of meer gedetailleerd weergeven. Als op die manier een zonevreemd bedrijf in een "paarse zone" (industriegebieden) komt te liggen, en de bestemming van het gebied overeenstemt met de activiteiten van het bedrijf, is de zonevreemdheid meteen opgelost.

Uit mijn praktijkonderzoek (hoofdstuk 3) zal blijken dat gemeenten kunnen opteren om een studie uit te (laten) voeren naar het geheel van zonevreemde bedrijven op haar grondgebied. Nadien kan de gemeente stappen ondernemen om de situatie van bepaalde bedrijven, die ervoor in aanmerking komen, aan te passen.²⁶ Dit wordt vooral gedaan met het oog op het behouden van de lokale bedrijvigheid, en het veilig stellen van de daarbij horende plaatselijke tewerkstelling.

Overigens is het mogelijk dat een bepaalde gemeente de situatie van meerdere zonevreemde bedrijven op zijn grondgebied *gelijktijdig* zal trachten te regulariseren. Dit kan door middel van een gemeentelijk sectoraal plan. Hierdoor wordt een door de gemeente vastgesteld BPA of, na vaststelling van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GEMRSP), een gemeentelijk RUP bedoeld dat het geheel of een deel van

²⁶ In onderdeel 3.2 van dit eindwerk is een studie opgenomen van een zonevreemd bedrijf, waarvoor een planmatige wijziging is gekomen na gemeentelijke tussenkomst (BPA "zonevreemde bedrijven bij Jaeken BVBA uit Meeuwen-Gruitrode).

een bepaalde bedrijfssector binnen de gemeentegrenzen ruimtelijk ordent.²⁷ Volgens het VLAO promoot de Vlaamse regering sinds 1997 de opmaak van gemeentelijke sectorale plannen voor zonevreemde bedrijven, in een streven naar een globale gemeentelijke aanpak van de zonevreemdheidsproblematiek.²⁸

2.3.2.3 Het planologisch attest

Een zonevreemd bedrijf dat omwille van economische motieven wil uitbreiden, kan een aanvraag tot het opstellen van een planologisch attest indienen. Het bedrijf neemt hiermee zelf het initiatief om zijn specifieke toestand te laten onderzoeken door de bevoegde overheid. Artikel 145ter, §1 van het DRO definieert het planologisch attest als een document dat aangeeft of een bestaand bedrijf al dan niet behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is. In het geval van behoud worden de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden op korte en op lange termijn meegedeeld. Hierbij wordt er een gelijktijdige afweging gemaakt tussen verschillende maatschappelijke activiteiten. Verder dient er hierbij rekening gehouden te worden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.²⁹

Hubeau en Vandevyvere (2004) stellen dat de decreetgever de afgifte van een planologisch attest mogelijk maakt om te komen tot een versnelde vergunningsverlening, met het oog op het verwezenlijken van dringende uitbreidingsbehoeften van zonevreemde bedrijven. Zij benadrukken hierbij dat het planologisch attest reeds bestond bij het invoeren van het DRO in 1999. Het was aanvankelijk echter bedoeld als een informatief document, af te leveren door het college van burgemeester en schepenen, dat aangaf of voor het gebied waarop het betrekking heeft, de opmaak of wijziging van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GEMRUP) of een bijzonder plan van aanleg (BPA) kon worden overwogen. Daarnaast was bepaald dat voor werken waarvoor via een planologisch attest tot de opmaak of wijziging van een ruimtelijk

²⁷ Vlaams Agentschap Ondernemen (VLAO), *De regelgeving voor zonevreemde bedrijven - stand maart 2007*, 2007, p. 38

²⁸ Vlaams Agentschap Ondernemen (VLAO), *De regelgeving voor zonevreemde bedrijven - stand maart 2007*, 2007, p. 37

²⁹ Artikel 145ter van het DRO werd ingevoerd door het Decreet van 19 juli 2002 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (B.S. 26 oktober 2002).

uitvoeringsplan (RUP) was besloten, vervroegd van de voorschriften van het bestaande plan van aanleg of het RUP kon worden afgeweken.³⁰

Vooraf dit laatste punt draagt bij tot de versnelde werking, waarvoor het planologisch attest in hoofdzaak bedoeld is. Vooraf op dit vlak was het Decreet van 19 juli 2002 innovierend.³¹ Door dit decreet werden aan het DRO de artikelen 145ter en 145quater toegevoegd. Deze artikelen hebben een aantal wijzigingen aangebracht in het gebruik en de reikwijdte van planologische attesten. Zo is een dergelijk attest bijvoorbeeld niet enkel nog informatief, maar deels ook bindend.

Verder bepaalt artikel 145ter het toepassingsgebied van het planologisch attest. Een dergelijk attest kan aangevraagd worden door bedrijven waarvoor het maken of wijzigen van een RUP of een plan van aanleg overwogen moet worden om de uitbreiding of het herbouwen van het bedrijf mogelijk te maken. Tevens moet het zonevreemd bedrijf voldoen aan één van de volgende voorwaarden:

- het bedrijf is onderworpen aan de milieuvergunningplicht in de zin van het decreet van 28 juni 1985;
- het betreft een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf;
- het bedrijf heeft een omzet geboekt van minstens 250.000 euro, op basis van de BTW-aangiften van het boekjaar voorafgaand aan de aanvraag.

Hierbij dient bemerkt te worden dat dit vrij soepele voorwaarden zijn. De twee eerste voorwaarden omvatten bedrijven in specifieke situaties: bedrijven die onderworpen zijn aan het milieuvergunningdecreet (MVD) of aan het Vlaams Reglement betreffende de Milieuvergunning (VLAREM) enerzijds, en bedrijven waarvan de bedrijfsleider het beroep van land- of tuinbouwer als hoofdberoep uitoefent anderzijds. Bedrijven die niet aan deze voorwaarden voldoen, hebben grote kans opgenomen te worden via de derde voorwaarde. Een omzet van minstens 250.000 euro wordt door het merendeel van de Kleine en Middelgrote Ondernemingen (KMO's) gerealiseerd.

De aanvraag tot het opstellen van een planologisch attest wordt ingediend bij de planologisch ambtenaar. Het Besluit van de Vlaamse regering van 4 juni 2004 bepaalt de

³⁰ Hubeau, B. en Vandevyvere, W., *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, 2004, p. 785-786

³¹ Hubeau, B. en Vandevyvere, W., *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, 2004, p. 786

vereisten van een dergelijke aanvraag.³² Deze aanvraag moet, naast een aantal plannen en een weergave van de feitelijke en juridische toestand, de ruimtelijke behoeften op korte en lange termijn van het bedrijf weergeven. Kortetermijnbehoeften van een zonevreemd bedrijf zijn wijzigingen of handelingen die het bedrijf binnen 2 jaar na afgifte van het planologisch attest wil realiseren. Langetermijnbehoeften zijn de ruimtelijke behoeften van het bedrijf binnen een periode van minstens 10 jaar.

Verder bepaalt artikel 145ter van het DRO dat wanneer de planologisch ambtenaar over de volledige gegevens beschikt, hij beslist wie als de bevoegde overheid voor het dossier wordt aangewezen. Hij bezorgt het dossier aan de bevoegde overheid, die vervolgens belast is met het maken van het RUP of het plan van aanleg voor het gebied waarin het zonevreemd bedrijf zich bevindt. Hubeau en Vandevyvere (2004) geven aan dat het planologisch attest niet enkel nog kan leiden tot gemeentelijke planologische oplossingen (dus enkel voor bedrijven van lokaal belang), maar ook voor bedrijven met een provinciaal of regionaal karakter.³³ Op het feit welke overheid bevoegd is voor welke aanvragen, wordt later teruggekomen in onderdeel 2.3.5.

In artikel 145ter worden vervolgens de procedure en de bijhorende termijnen besproken voor het afleveren van een planologisch attest. Het decreet bepaalt echter niet eenduidig binnen welke termijn de bevoegde overheid tot een uitspraak moet komen. Wel wordt bepaald dat de planologische ambtenaar beschikt over een termijn van 120 dagen na ontvangst van de aanvraag om zijn eindadvies over die aanvraag uit te brengen. Volgens Hubeau en Vandevyvere (2004) mag dan ook aangenomen worden dat de uiteindelijke beslissing van de bevoegde overheid kort daarop zal volgen.³⁴ In een publicatie van het Vlaams Netwerk van Ondernemingen (Voka)³⁵ worden deze termijnen in een schema voorgesteld.³⁶

³² Besluit van de Vlaamse Regering van 4 juni 2004 tot bepaling van de nadere regels voor het planologisch attest (B.S. 29 oktober 2004)

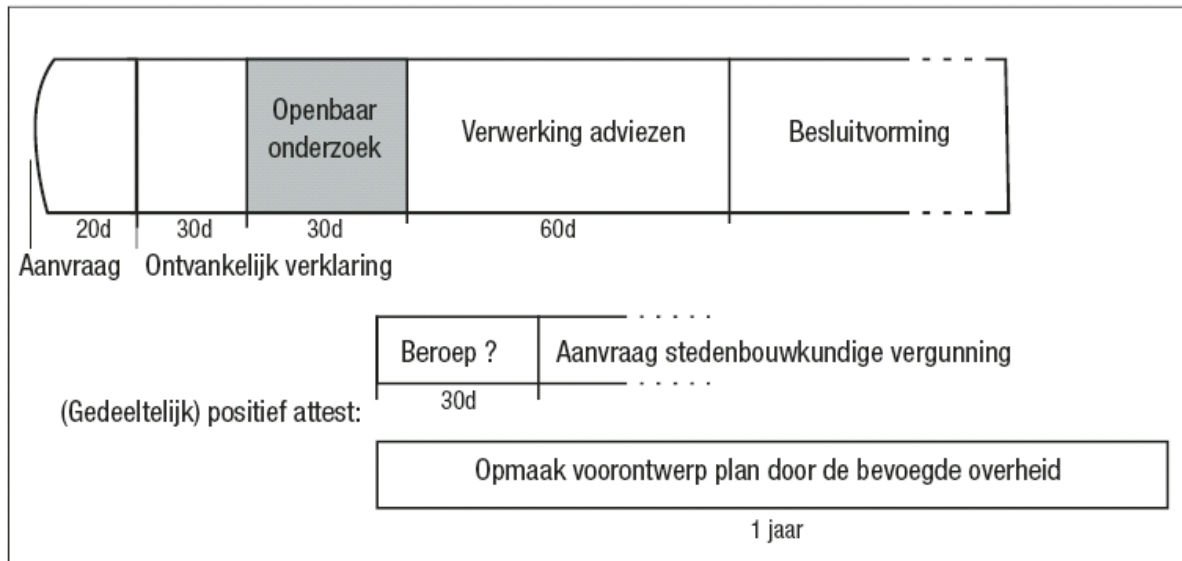
³³ Hubeau, B. en Vandevyvere, W., *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, 2004, p. 788

³⁴ Hubeau, B. en Vandevyvere, W., *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, 2004, p. 789

³⁵ Voka is het Vlaams netwerk van ondernemingen, gevormd door Voka - Vlaams Economisch Verbond en Voka - Kamers van Koophandel. <<http://www.voka.be/>>

³⁶ Vlaams Netwerk van Ondernemingen (VOKA), *Het planologisch attest*, 2004, p. 4

Figuur 1: Overzicht van de termijnen voor de aanvraag van een planologisch attest



Bron: Vlaams Netwerk van Ondernemingen (Voka), Het planologisch attest, 2004, p. 4

Uit figuur 1 blijkt duidelijk dat bedrijven die een aanvraag indienen tot het opstellen van een planologisch attest, binnen een relatief korte termijn beschikken over rechtszekerheid en de bijhorende toekomstperspectieven. Deze relatief korte termijn is vanuit economisch standpunt uiteraard de grootste troef van het planologisch attest.

De gevolgen die het afleveren van een gunstig planologisch attest kan hebben voor een zonevreemd bedrijf zijn weergegeven in artikel 145ter, §3 van het DRO. Dit artikel bepaalt dat de bevoegde overheid er zich in dit geval toe verbindt, voor het bedrijf binnen één jaar een voorontwerp van RUP of een voorontwerp of ontwerp van BPA op te maken. Het planologisch attest blijft geldig tot het RUP voor het gebied is vastgesteld of het BPA voor het gebied is goedgekeurd.

Artikel 145ter, §4 bepaalt echter dat het attest vervalt in de volgende vijf scenario's:

- binnen een jaar na afgifte van het attest het bedrijf nog geen aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning heeft ingediend;
- indien deze vergunning vervallen is;
- bij stopzetting van het bedrijf;
- bij overdracht van enig zakelijk recht, of;
- vijf jaar na afgifte van het planologisch attest.

Het voordeel van een positief planologisch attest is ongetwijfeld het feit dat het bedrijf op deze manier snel over duidelijkheid omtrent zijn toekomstperspectieven beschikt. Het is dan ook duidelijk dat het planologisch attest voornamelijk gericht is op situaties in de toekomst. Door artikel 145quater van het DRO kan een zonevreemd bedrijf onmiddellijk na afgifte van een positief planologisch attest een stedenbouwkundige vergunning bekomen. Het moet hiervoor wel aantonen dat het voldoet aan al de volgende voorwaarden:

- de aanvraag heeft betrekking op een bedrijf waarvan de gebouwen niet verkrot zijn en hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn;
- de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is ingediend binnen een jaar na de afgifte van het planologisch attest;
- de aanvraag moet zich beperken tot de regelingen en voorwaarden voor de invulling van de kortetermijnbehoeften, zoals aangegeven in het planologisch attest.

Wanneer er echter een negatief planologisch attest wordt afgeleverd, is de regeling in het decreet minder duidelijk. Artikel 145ter, §5 van het DRO stelt dat er in dat geval door de bevoegde overheid wordt bevestigd of er voor het betreffende bedrijf al dan niet mogelijkheid is tot herlocalisatie. De regelgeving die hieromtrent is terug te vinden in het Besluit van de Vlaamse Regering van 4 juni 2004 biedt nauwelijks meer duidelijkheid. Deze stelt in artikel 5, §2 dat een negatief planologisch attest wordt afgeleverd indien het bedrijf niet op zijn huidige locatie behouden kan blijven, of enkel mag verder werken binnen de bestemmingen van het juridisch geldende plan van aanleg of RUP. In de praktijk is dit dus het einde van de rit voor een zonevreemd bedrijf: wanneer het zijn activiteiten verder wil ontwikkelen is een herlocalisatie onvermijdelijk.

Volledigheidshalve dient hier ook nog het gedeeltelijk positief planologisch attest vermeld te worden. Artikel 5, §2 van het BVR van 4 juni 2004 stelt dat dit beschouwd kan worden als een specifieke vorm van een positief planologisch attest. Het wordt afgeleverd indien belangrijke delen van de bestaande toestand niet behouden kunnen worden, of de voorgestelde uitbreiding op korte termijn of lange termijn niet kan worden uitgevoerd zoals aangevraagd door het zonevreemde bedrijf. Een gedeeltelijk positief planologisch attest is als het ware een tussenvorm, die aan een bedrijf toch duidelijkheid schept over zijn toekomstmogelijkheden.

Hiervoor werd een bespreking gegeven van de bestaande rechtsmiddelen waarop een zonevreemd bedrijf zich kan beroepen om de toelating te krijgen tot uitbreiding om economische redenen. Zoals eerder al aangegeven, moet er bij deze afweging echter niet enkel rekening gehouden worden met louter juridische aspecten. Het DRO vormt als het ware de "harde" juridische basis voor deze problematiek, terwijl de langetermijnvisie wordt aangereikt door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). De opbouw van deze visie gebeurt op basis van de analyse van de bestaande ruimtelijke economische structuur.³⁷ Centraal hierbij staat het schenken van aandacht aan de specifieke situatie van een bepaald zonevreemd bedrijf. Hierop zal dieper worden ingaan in het volgende onderdeel van dit eindwerk.

2.3.3 Langetermijnvisie ten aanzien van zonevreemde bedrijven

Het RSV stelt dat de ontwikkelingsperspectieven van bedrijven en economische activiteiten buiten de bedrijventerreinen vooral worden bepaald door de aard en het karakter van het bedrijf zelf en nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.³⁸ Er kunnen geen algemene of objectieve maatstaven worden aangereikt voor de beoordeling van de ruimtelijke draagkracht in heel Vlaanderen. De mogelijkheden die er voor een bepaald zonevreemd bedrijf bestaan binnen een bepaald gebied, moeten dan ook individueel bestudeerd worden. Met betrekking tot de afweging van deze ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor zonevreemde bedrijven is er in het RSV een algemeen kader neergeschreven. Hierin zijn de volgende belangrijke beoordelingsprincipes omgenomen:

- Een maximale verweving van economische activiteiten met de activiteiten in haar (bebouwde of onbebouwde) omgeving, uitgaande van goed nabuurschap, wordt nagestreefd;
- Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, qua mobiliteit, ...) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;

³⁷ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*, 2004, p. 457

³⁸ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*, 2004, p. 455

- De ruimtelijke implicaties bij een herlocalisatie (bijkomende infrastructuur voor nieuwe lokale en regionale bedrijventerreinen, bijkomend ruimtegebruik, versnipperen van onbebouwde ruimte, vermindering van ontwikkelingsmogelijkheden voor natuur, landbouw en 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 en wordt dus gebied per gebied bepaald. Belangrijk hierbij is dat historisch gegroeide situaties en hinder mede bepalend zijn 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.³⁹

Bij de beoordeling van de situatie van een zonevreemd bedrijf is het dus van groot belang dat de bevoegde overheid, naast de aangeboden juridische middelen, rekening houdt met bovenstaande principes van het RSV. Ook Dhr. Erik Grietens, beleidsmedewerker van de Bond Beter Leefmilieu⁴⁰, stelt dat deze principes van groot belang zijn binnen de problematiek van zonevreemde bedrijven. Hij stelt dat een grootscheepse verhuis van zonevreemde bedrijven naar bedrijventerreinen problematisch zou zijn voor de schaarse open ruimte in Vlaanderen. In dat geval zouden heel wat nieuwe bedrijvenczones aangelegd moeten worden en daar is in het dichtbevolkte Vlaanderen weinig of geen plaats meer voor. Volgens Dhr. E. Grietens veroorzaakt het merendeel van de zonevreemde bedrijven, ondanks de verkeerde zonering, helemaal geen problemen. Deze zonevreemde bedrijven kunnen dan ook best op de huidige locatie verweven blijven met andere functies, zoals wordt voorgesteld in het RSV.

³⁹ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*, 2004, p. 455, 457

⁴⁰ Bond Beter Leefmilieu is de federatie van meer dan 140 Vlaamse natuur- en milieuverenigingen. Het thema "Ruimtelijke ordening" is van oudsher een belangrijk item voor Bond Beter Leefmilieu en zijn aangesloten verenigingen. <<http://www.bondbeterleefmilieu.be/>>

In de omzendbrief van 29 september 2000 bevindt zich een classificatie die aangeeft hoe de bedrijven, aan de hand van voorgaande ontwikkelingsperspectieven, al dan niet ruimtelijk kunnen ontwikkelen.⁴¹ In deze classificatie worden bedrijven onderverdeeld in zes verschillende klassen, opgebouwd van streng naar minder streng:

- Klasse 0 : Bedrijven die geherlocaliseerd 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 herlocalisatie 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.

⁴¹ Omzendbrief RO 2000/01 van 29 september 2000 over het planologisch attest, het bedrijfs-BPA en het sectoraal BPA - zonevreemde bedrijven (B.S. 7 november 2000)

2.3.4 Bevoegde overheid

Hiervoor werd reeds enkele malen de term “bevoegde overheid” aangehaald. Zoals gesteld, bepaald artikel 145ter van het DRO dat aanvragen voor het opmaken van een planologisch attest ingediend moeten worden bij de gewestelijke planologische ambtenaar. Deze is vervolgens belast met de aanwijzing van de bevoegde overheid. In het Besluit van de Vlaamse Regering van 4 juni 2004, worden een aantal elementen aangegeven waarmee de planologische ambtenaar hierbij onder meer rekening dient te houden:

- de planningscontext;
- de kenmerken van het bedrijf, zowel vanuit ruimtelijk, economisch, milieutechnisch en historisch oogpunt, als vanuit de mobiliteitsproblematiek;
- de ruimtelijke kenmerken van de omgeving, zowel de bestaande ruimtelijke structuur van de ruimere omgeving, als de ruimtelijke kenmerken van de onmiddellijke omgeving;
- de impact van de gevraagde uitbreiding op korte en lange termijn.⁴²

Ook in de literatuur vinden we in verband met de aanwijzing van de bevoegde overheid verscheidene passages terug. Hubeau en Vandevyvere (2004) stellen dat bij de inwerkingtreding van het DRO in 1999, een planologisch attest werd afgeleverd door het college van burgemeester en schepenen. De grote wijziging met de huidige regeling bestaat dus in het feit dat de planologische ambtenaar een andere dan de gemeentelijke overheid kan aanstellen.⁴³

Omzendbrief RO 2000/01 over het planologisch attest stelt dat elke overheid zich bezig houdt met die materies die het best op dat niveau geregeld worden. Er is sprake van een taakverdeling tussen de diverse niveaus: wanneer een beslissing de reikwijdte van het lokaal niveau overschrijdt, dient ze op een hoger niveau te worden genomen. De situatie van zonevreemde bedrijven van bovenlokaal niveau of in gebieden met een bovenlokaal belang, worden aldus niet behandeld door de gemeenten. Deze taakstelling is weggelegd voor de provinciale of de gewestelijke overheid.⁴⁴

⁴² Art 5, § 1 van het BVR van 4 juni 2004

⁴³ Hubeau, B. en Vandevyvere, W., *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, 2004, p. 786-789

⁴⁴ RO 2000/01, Hoofdstuk 2.4. De schaal van de bedrijven.

3 ENKELE ZONEVREEMDE BEDRIJVEN NADER BEKEKEN

3.1 Inleiding

In mijn onderzoek is het de bedoeling om voor een bepaald zonevreemd bedrijf een afweging te maken tussen twee verschillende alternatieven. Deze alternatieven zijn enerzijds het uitbreiden op de eigen locatie, en anderzijds het herlocaliseren naar een andere omgeving. In de beperkte tijdsperiode van mijn onderzoek, heb ik een bedrijf dat aan deze "ideaalsituatie" voldoet, echter niet kunnen vinden.

Om dit probleem te omzeilen, heb ik de twee voorvermelde alternatieven bij verschillende bedrijven *apart* belicht. In eerste instantie heb ik de situatie van een zonevreemd bedrijf onderzocht, dat in de toekomst zal uitbreiden op eigen locatie. Deze gevalstudie heb ik uitgewerkt bij Gebr. Jaeken BVBA uit Meeuwen-Gruitrode. Daarnaast heb ik de situatie van een zonevreemd bedrijf bestudeerd, dat binnen vrij korte termijn zal herlocaliseren. Deze gevalstudie is uitgevoerd bij de onderneming Tires Distribution NV, uit Maaseik.

Na het uitvoeren van een onderzoek naar deze beide uiteenlopende situaties, zal het omgaan van een bedrijf met een zonevreemde situatie in de praktijk duidelijk worden. Er zal dan ook een toetsing aan de regelgeving, die in het tweede hoofdstuk bestudeerd werd, kunnen gebeuren.

3.2 Uitbreiding op eigen locatie (gevalstudie Gebr. Jaeken BVBA)

3.2.1 Inleiding

Een eerste bedrijf dat onderdeel uitmaakt van mijn praktijkonderzoek is de firma Jaeken BVBA uit Meeuwen-Gruitrode. De relevante bedrijfsgegevens bevinden zich in bijlage 1.

In 2000 liet de gemeente Meeuwen-Gruitrode door Technum⁴⁵ een voorstudie uitvoeren naar de zonevreedde bedrijven op haar grondgebied. Uit deze studie bleek dat er op het gemeentelijk grondgebied in totaal 61 bedrijven zijn, die zich bevinden buiten de bedrijventerreinen. Van deze 61 bedrijven waren er 31 zonevreedd of gedeeltelijk zonevreedd gelegen (bijlage 2).⁴⁶ Vervolgens werden deze bedrijven ondergebracht in zes verschillende categorieën. Deze categorieën zijn vergelijkbaar met deze die vermeld zijn in het RSV, en reeds besproken werden in onderdeel 2.3.3 van dit eindwerk.

Voor het onderbrengen van de zonevreedde bedrijven in de zes verschillende categorieën, werden in de studie de volgende criteria gehanteerd:

- Juridisch-planologische criteria
- Structureel-ruimtelijke criteria
 - nabijheid van andere, gelijkaardige bedrijven en wenselijkheid van uitbreiding en clustervorming,
 - functionele verenigbaarheid met de omgeving,
 - ontsluiting,
 - inpasbaarheid in de landschappelijke structuur.
- Omgevingskenmerken
 - milieuhygiëne (hinder),
 - visuele impact,
 - nabijheid van waardevol landschap.
- Sociaal-economische criteria⁴⁷

³³ Technum is een multidisciplinair studie- en adviesbureau. Het team "ruimtelijk ordening" begeleidt openbare besturen bij de voorbereiding, uitvoering en opvolging van hun bestemmend en verordenend beleid.
<<http://www.technum.be/>>

⁴⁶ Technum NV – afd. Ruimtelijke Planning, *Sectoraal BPA "zonevreedde bedrijven" fase 1 - voorstudie gemeente Meeuwen-Gruitrode*, 2000, p. 23

⁴⁷ Technum NV – afd. Ruimtelijke Planning, *Sectoraal BPA "zonevreedde bedrijven" fase 1 - voorstudie gemeente Meeuwen-Gruitrode*, 2000, p. 25-29

Na afweging van deze criteria, werd Jaeken BVBA ondergebracht in categorie 2. Deze categorie wordt gedefinieerd als: "bedrijven waarvan de toegelaten activiteiten worden beperkt".

De studie stelt dat bedrijven die worden opgenomen in deze categorie, ook naar de toekomst toe op de huidige locatie gevestigd kunnen blijven. Een beperkte uitbreiding is mogelijk, tot maximaal een derde ten opzichte van de bestaande bedrijfsoppervlakte. Hierbij gaat het eerder om verbouwingen, aanbouwen, en om een efficiëntere bedrijfsorganisatie. Van een echte schaalvergroting kan er op de huidige locatie echter geen sprake zijn.⁴⁸

Hierna zal ik mijn onderzoek naar de specifieke situatie van het bedrijf Jaeken BVBA beknopt toelichten.

3.2.2 Situatie van Gebr. Jaeken BVBA

In 1967 werd een kleine smidse opgericht door vier broers van de familie Jaeken. Hun atelier werd gevestigd achter het oudershuis van de oprichters, in een zijstraatje van de Weg naar Opitter. Doorheen de jaren groeide het bedrijf uit tot een productiebedrijf van metalen ramen en deuren. De productie en de tewerkstelling namen geleidelijk aan toe en het kleine atelier werd alsmaar verder uitgebreid.

Tegenwoordig is het familiebedrijf gespecialiseerd in de fabricage en de plaatsing van ramen en deuren, vervaardigd uit kunststof en aluminium. Zaakvoerder is Dhr. Wouter Jaeken, de zoon van één van de oprichters van het bedrijf. Op dit moment staat het bedrijf in voor de tewerkstelling van 15 personen, hoofdzakelijk bestaande uit leden van de familie Jaeken en werknemers uit de nabije omgeving.

In het gewestplan nr. 18 (Neerpelt-Bree) is het bedrijfsterrein gelegen in "agrarische gebieden". Dit gewestplan dateert uit 1978, en een uittreksel ervan is ondergebracht in bijlage 3.⁴⁹ Door het opstellen van dit gewestplan, kwamen de toen elf jaar oude

⁴⁸ Technum NV – afd. Ruimtelijke Planning, *Sectoraal BPA "zonevreemde bedrijven" fase 1 - voorstudie gemeente Meeuwen-Gruitrode*, 2000, p. 29-30

⁴⁹ Koninklijk besluit van 22 maart 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Neerpelt-Bree (B.S. 31 maart 1978), gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 2 februari 1994 (B.S. 12 maart 1994), 28 juli 1995 (B.S. 4 oktober 1995) en 15 juli 1997 (B.S. 31 oktober 1997)

bedrijfsgebouwen in een zone te liggen waarin ze in feite niet thuis horen. Door de toenmalige zaakvoerders van het bedrijf werd daartegen echter nooit bezwaar ingediend, mede omdat een deel van de gebouwen zonder stedenbouwkundige vergunning waren opgetrokken.

Voor het bouwen van de oorspronkelijke gebouwen, die 200 vierkante meter groot waren, werd er een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 14 juli 1967. Het oorspronkelijke bedrijfsgebouw was dus volledig vergund. Nadien, in 1972, werd het gebouw echter uitgebreid met 240 vierkante meter. Er werd voor deze uitbreiding echter een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor een uitbreiding van maar 192 vierkante meter (8 juni 1972). Dit wil zeggen dat er vanaf dat moment een onvergunde bebouwde oppervlakte was van 48 vierkante meter. Voor deze oppervlakte werd in 1996 een regularisatieaanvraag ingediend bij de gemeente Meeuwen-Gruitrode. Deze aanvraag tot regularisatie werd op 8 januari 1998 echter definitief geweigerd.⁵⁰

Een luchtfoto uit 2003, opgenomen in bijlage 4, geeft de recente ruimtelijke inplanting van het bedrijf in de omgeving weer. Reeds in 2001 heeft de gemeente stappen ondernomen om te starten met een planmatige wijziging van de situatie van het bedrijf Jaeken BVBA. Enerzijds kwam dit door het besluit van de voorstudie van Technum; met name dat het bedrijf, binnen bepaalde beperkingen, ook naar de toekomst toe op deze locatie gevestigd kon blijven. Anderzijds waren er bij het gemeentebestuur nooit klachten gemeld vanuit de buurt. Het bedrijf veroorzaakt erg weinig of zelfs geen overlast en is al jarenlang goed verweven met de omgeving.

Wanneer we de omschrijving van een zonevreemd bedrijf volgens het RSV toepassen (zie onderdeel 2.1), is het niet onlogisch dat er door het gemeentebestuur werd overgegaan tot een planmatige wijziging van de zonevreemde situatie. Jaeken BVBA stemde weliswaar niet overeen met de voorschriften na het uitvoeren van een juridische toets maar wel met de planologische toets. De functies en activiteiten van de onderneming zijn verenigbaar met de omgeving.

Daarom werd in 2002 door het gemeentebestuur van Meeuwen-Gruitrode, in samenwerking met Technum, specifiek voor het bedrijf Jaeken BVBA een BPA

⁵⁰ In het einde van de jaren '90, voor het inwerkingtreden van het DRO, werd er een beduidend strenger beleid gevoerd met betrekking tot de ruimtelijke ordening.

“zonevreemde bedrijven” opgesteld. Op 3 juni 2002 werd het BPA ook aangenomen door de AROHM⁵¹ en de minister van ruimtelijke ordening, Dirk Van Mechelen. Het BPA is opgenomen in bijlage 5 en geeft de huidige planologische situatie van het bedrijf weer.

Zoals gesteld, vloeien uit het BPA een aantal beperkingen en verplichtingen voort. Voor elk ingekleurd gebied van het BPA (bijlage 5) zijn er “bestemmings-, inrichtings- en bebouwingsvoorschriften” vastgesteld. Hiervan is artikel 8 specifiek van toepassing op de voorschriften voor de “paarse” zone: de zone voor lokale bedrijvigheid. In dit artikel komen voorschriften voor die betrekking hebben op: de aard van de bedrijvigheid en bestemming, de bebouwing en inrichting, de hoogte en dakvorm, de materialen, de publiciteit, de omheining en andere constructies (bijlage 6).

3.2.3 Toekomstmogelijkheden van het bedrijf

Een interview met Dhr. W. Jaeken levert me meer informatie op over het omgaan van een bedrijf met een zonevreemde situatie. Dhr. W. Jaeken is uiteraard tevreden dat het gemeentebestuur de situatie van zijn bedrijf “geregulariseerd” heeft. Het opgestelde BPA biedt hem daarenboven (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden, en ook de andere voorschriften van het BPA zijn vrij soepel (bijlage 6). Na een jarenlange zonevreemde situatie, was de planmatige wijziging voor de bedrijfsleider dan ook een signaal dat hij zich blijvend kon vestigen op de huidige locatie. Kort daarop werden er investeringen gedaan om de verouderde toonzaal en de burelen te vernieuwen.

Toch is Dhr. W. Jaeken zich ervan bewust dat zijn bedrijf niet over dezelfde mogelijkheden kan beschikken als deze verbonden aan een herlocalisatie. Bij het opstellen van het BPA is er een maximaal toegelaten uitbreiding vastgelegd. Deze bedraagt 30% van de bestaande (vergunde) bedrijfsoppervlakte, zoals werd aanbevolen in de voorstudie van Technum voor bedrijven die werden ondergebracht in categorie 2 en nadien is opgenomen in de voorschriften van het BPA.⁵² In het geval van Jaeken BVBA komt deze beperking erop neer, dat er nog een uitbreiding met bijna 70 vierkante meter toegelaten is. De vergunde oppervlakte bedraagt namelijk 392 vierkante meter, wat

⁵¹ De AROHM is de Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en landschappen. Na de veranderingen “Beter Bestuurlijk Beleid” is AROHM een onderdeel van het beleidsdomein Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed. <<http://www.arohm.be/>>

⁵² Artikel 8 van de bestemmings-, inrichtings- en bebouwingsvoorschriften voor zones voor lokale bedrijvigheid (bijlage 6).

recht geeft op een uitbreidingsmogelijkheid van 117,6 vierkante meter ($392 \text{ m}^2 * 30\% = 117,6 \text{ m}^2$). Hiervan is echter reeds 48 vierkante meter opgebruikt, omdat deze oppervlakte onvergund gebouwd is. Daarom blijft er een effectieve uitbreidingsmogelijkheid over van 69,6 vierkante meter ($117,6 \text{ m}^2 - 48 \text{ m}^2 = 69,6 \text{ m}^2$).

Ondanks het feit dat het bedrijf kampt met een beperkte ruimte waarop het zijn activiteiten kan uitoefenen, heeft Dhr. W. Jaeken het nooit een optie gevonden om zijn bedrijf te herlocaliseren naar een industrieterrein. Hij heeft hiervoor enkele specifieke redenen.

Een eerste reden om af te zien van een herlocalisatie naar een industrieterrein, is het feit dat Dhr. W. Jaeken verkiest om dicht bij huis te kunnen werken. Zijn woning is gelegen op enkele honderden meters van het bedrijf. Wanneer hij zijn bedrijf zou willen herlocaliseren, zou het waarschijnlijk niet mogelijk zijn om in de gemeente te blijven. Het enige industrieterrein in de gemeente Meeuwen-Gruitrode is KMO-zone "Klein Heide", waar de ruimte erg schaars is.⁵³ De dichtstbijzijnde andere mogelijkheid zou, volgens hem, een locatie op een industrieterrein in de stad Genk zijn. Ook voor het personeel is de huidige ligging van het bedrijf een voordeel. Van de vijftien personeelsleden zijn de meeste ook lid van de familie Jaeken. Zij wonen, net als de overige personeelsleden, allen dicht bij het bedrijf.

Een tweede reden waarom Dhr. W. Jaeken de huidige locatie van zijn bedrijf graag behoudt, heeft te maken met de aard ervan. Zijn cliënteel bestaat voornamelijk uit particulieren. De bedrijfsleider vindt het belangrijk om deze mensen buiten een industrieterrein te kunnen ontvangen, omdat een locatie op een industrieterrein volgens hem te onpersoonlijk is. Verder heeft het familiebedrijf, door zijn 40 jaar lange ervaring, een stevige naam in de omgeving opgebouwd en wil het dicht bij zijn potentiële cliënten gelegen blijven.

Uit deze elementen blijkt duidelijk dat Jaeken BVBA ook op langere termijn van plan is om op de huidige locatie verder te blijven werken. Zoals eerder vermeld, werd er door het opgestelde BPA echter een maximum toegelaten uitbreiding opgelegd aan het bedrijf.

⁵³ KMO-zone "Klein Heide" is 29 hectare groot, maar wordt in 2007 bijkomend uitgebreid met 5 hectare. De uitbreiding werd mogelijk, nadat het gemeentebestuur kon aantonen dat ze noodzakelijk is voor de herlocalisatie van een aantal zonevreemde bedrijven op het gemeentelijke grondgebied. De beslissing hiertoe is genomen in oktober 2005, en meer informatie is terug te vinden in een persbericht van gemeente Meeuwen-Gruitrode (bijlage 7). <<http://www.meeuwen-gruitrode.be/fb1110eq251rtf1aof114.aspx>>

Een korte rondleiding doorheen de bedrijfsgebouwen en het bedrijfsterrein wijst al direct aan dat het bedrijf kampt met uitbreidingsbehoeften op vrij korte termijn. Door een gebrek aan opslagruimtes, is momenteel een gedeelte van de materialen van het bedrijf in een grote tent gestockeerd. Voor deze tijdelijke constructie is er geen stedenbouwkundige vergunning vereist.

Dhr. W. Jaeken stelt dat het bedrijf in de nabije toekomst gebruik zal maken van de maximale toegelaten oppervlakte van 70 vierkante meter, om zijn productieafdeling en opslagruimtes uit te breiden. Met deze bijkomende ruimtes is het echter amper mogelijk om bijkomende productie te realiseren, omdat er op dit moment reeds een gebrek aan ruimte is. Op langere termijn is hij er zich van bewust dat er zelfs met deze bijkomende uitbreiding een plaatsgebrek zal zijn om aan de stijgende vraag tegemoet te komen.

Toch zijn er al plannen om dit probleem op te lossen, zonder dat een herlocalisatie zich opdringt. De zaakvoerder is namelijk overgegaan tot de aankoop van een nabijgelegen perceel in woongebied. Naar de toekomst toe is het de bedoeling om hier een woonhuis te bouwen, dat op de benedenverdieping dienst zal doen als bureelruimte en toonzaal voor het bedrijf Jaeken BVBA. Op die manier zullen de vrijgekomen ruimtes in het huidige bedrijfsgebouw aangewend kunnen worden door de productieafdeling, en is een toename van de productie mogelijk. De plannen voor het bouwen van het woonhuis en het aanpassen van het bedrijfsgebouw zijn echter nog niet concreet uitgewerkt.

3.2.4 Conclusie

Het bedrijf Jaeken BVBA is een typisch voorbeeld van een historisch gegroeid bedrijf. De gebouwen van het bedrijf werden zo een veertig jaar geleden opgetrokken, en alsmaar uitgebreid om te voldoen aan de meer veeleisende noden en de toenemende productie.

Daar het bedrijf nooit overlast voor zijn omgeving opleverde, werd de zonevreemde situatie in 2002 geregulariseerd door het opstellen van een BPA "zonevreemde bedrijven". Het gemeentebestuur van Meeuwen-Gruitrode en de bedrijfsleider, Dhr. W. Jaeken, zijn zeer tevreden met deze oplossing. Dat bedrijven, die de ruimtelijke draagkracht niet overschrijden, op eigen locatie willen en kunnen uitbreiden is een teken

dat er een zeer realistisch beleid gevoerd wordt. Het bedrijf Jaeken BVBA is een voorbeeld van de situatie waarin heel wat andere bedrijven in Vlaanderen zich bevinden.

Een belangrijk element dat verder onthouden moet worden uit de gevalstudie bij Jaeken BVBA is dat de "emotionele factor" erg doorweegt bij de keuze tussen uitbreiden in de eigen omgeving of herlocaliseren. De bedrijfsleider haalt aan dat het bedrijf groot geworden is in de huidige omgeving, en er sterk mee verweven is omdat de werknemers en hijzelf van de streek zijn. Het feit dat Jaeken BVBA een familiebedrijf is, dat zijn cliënteel haalt uit de directe omgeving, doet deze factor nog zwaarder doorwegen.

3.3 Herlocalisatie (Gevalstudie: Tires Distribution NV)

3.3.1 Inleiding

Een tweede bedrijf dat onderdeel uitmaakt van mijn praktijkstudie in verband met zonevreemde bedrijven is Tires Distribution NV uit Maaseik. Dit bedrijf wordt geleid door Dhr. M. Raedschelders en importeert banden van het merk Cooper Tires⁵⁴ vanuit de Verenigde Staten. Deze worden dan verdeelt over voornamelijk in België en Luxemburg. Een overzicht van de belangrijkste bedrijfsgegevens bevindt zich in bijlage 8. De gebouwen van deze onderneming, bestaande uit opslagruimtes en kantoren, zijn zonevreemd gelegen.⁵⁵ Daarenboven heeft de stad Maaseik plannen om binnen enkele jaren, in de omgeving van het bedrijf, een buurt met gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen uit te bouwen. De kans is dan ook reëel dat het bedrijf op vrij korte termijn zal moeten herlocaliseren naar een industrieterrein.

3.3.2 Situatie van Tires Distribution NV

In 1962 en 1963 werd een gedeelte van de huidige gebouwen van het bedrijf gebouwd door de grootvader van de huidige bedrijfsleider. De bedrijfsgebouwen werden toen in een boomgaard opgetrokken, en van andere bebouwing was er in de streek nog geen sprake. In de omgeving stonden er noch woonhuizen, noch andere bedrijfsgebouwen. De gebouwen deden oorspronkelijk dienst als een werkplaats voor vrachtwagens.

⁵⁴ Cooper Tires is een Amerikaans bandenmerk, eigendom van de Cooper Tires & Rubber Company uit Findlay Ohio (USA). The Cooper Tires & Rubber Company is de 7de grootste bandenproducent ter wereld en de nummer 3 van Noord Amerika. Cooper Tires produceert banden voor personenwagens, 4x4 voertuigen en bestelwagens. <<http://www.tiresdistribution.com/>>

⁵⁵ Hierbij dient bemerkt te worden dat de bedrijfsterreinen en -gebouwen eigendom zijn van een andere Naamloze Vennootschap, waarvan Dhr. M. Raedschelders eveneens meerderheidsaandeelhouder is. In het verdere verloop van deze eindverhandeling wordt uitgegaan van het eigendomsrecht over het patrimonium door Tires Distribution NV, aangezien Dhr. M. Raedschelders vrij over de aanwending ervan kan beschikken.

Gewestplan nr. 20 (Limburgs Maasland), waarvan een uittreksel is opgenomen in bijlage 9, geeft aan dat de eerste 50 meter van het grondgebied van het bedrijf gelegen is in "woongebieden met een landelijk karakter".⁵⁶ De oppervlakte van dit gebied is 2.500 vierkante meter (50 meter breed en 50 meter lang). Het daarachter liggende grondgebied is ingetekend als "woonuitbreidingsgebied". De oppervlakte van dit gebied bedraagt 3.688 vierkante meter (50 meter breed en 73,75 meter lang). De totale oppervlakte van het grondgebied van het bedrijf is dus 6.188 vierkante meter (61,88 are). In het kadasterplan is duidelijk te zien dat er inmiddels rond het bedrijf heel wat bebouwing is ontstaan (bijlage 10a). In deze bijlage is het grondgebied van het bedrijf geel ingekleurd.

Een gesprek met het hoofd van de dienst ruimtelijke ordening van de stad Maaseik, Dhr. Eric Schildermans, levert me meer informatie op over de historische ontwikkeling en de huidige planologische toestand van het bedrijf.

Voor de oorspronkelijke bedrijfsgebouwen (aangeduid met groen in bijlage 10b, oppervlakte: 1.000 m²) werd er een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd op 24 juli 1962. Doorheen de jaren werden de gebouwen echter uitgebreid. Voor deze uitbreidingen werd er slechts voor een klein gedeelte een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd, op 11 juni 1986 (aangeduid met blauw in bijlage 10b, oppervlakte: 250 m²). Een veel groter gedeelte van de uitbreiding is onvergund (aangeduid met rood in bijlage 10b, oppervlakte: 850 m²). De bedrijfsleiding heeft in 1996 getracht om deze onvergunde situatie te laten regulariseren. Deze regularisatieaanvraag werd in 2002 echter definitief stopgezet door het stadsbestuur van Maaseik.⁵⁷

Van de op dit moment bestaande bedrijfsgebouwen, die een totale oppervlakte van 2.100 vierkante meter hebben, is er dus slechts voor 1.250 vierkante meter een stedenbouwkundige vergunning. Dat wil zeggen dat de resterende 850 vierkante meter

⁵⁶ Koninklijk besluit van 1 september 1980 houdende vaststelling van het gewestplan Limburgs Maasland (B.S. 15 november 1980), gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 10 juli 1991 (B.S. 11 december 1991), 14 september 1994 (B.S. 22 oktober 1994), 18 mei 1994 (B.S. 26 juli 1994), 1 juni 1995 (B.S. 18 augustus 1995), 28 april 1998 (B.S. 25 juli 1998), 28 april 2000 (B.S. 8 juni 2000), 18 mei 2001 (B.S. 7 juli 2001) en 13 juli 2001 (B.S. 26 september 2001)

⁵⁷ In beide bestudeerde gevalstudies (zowel Jaeken BVBA als Tires Distribution NV) is het merkwaardig dat er delen van de bedrijfsgebouwen werden opgetrokken zonder dat daarvoor de vereiste stedenbouwkundige vergunningen aangevraagd werden. Nochtans was het in de periode van het uitbreiden van de bedrijfsgebouwen nog mogelijk geweest om een dergelijke vergunning te bekomen. Nadien werden voor beide bedrijven de regularisatieprocedures van de bouwmissdrijven stopgezet.

van de gebouwen illegaal gelegen zijn. Op een luchtfoto uit 2003, zijn de oorspronkelijke en de illegaal bijgebouwde bedrijfsgebouwen op te merken (bijlage 11).

Zoals gesteld werden de gebouwen opgericht om dienst te doen als vrachtwagenwerkplaats. Nadat deze activiteiten in 1995 werden stopgezet, werden dergelijke bezigheden in de bedrijfsgebouwen door het stadsbestuur niet meer toegestaan. Wel werd er aan Dhr. M. Raedschelders de toelating verleend om het vergunde gedeelte van het patrimonium aan te wenden als opslagplaats van banden voor het bedrijf Tires Distribution NV. Ook de aanliggende bureelruimtes konden verder gebruikt worden. De reden hiervoor was dat er door het stellen van deze activiteiten weinig of geen hinder voor de omgeving was. De huidige bedrijfsactiviteit van Tires Distribution NV, het opslaan van de banden, neemt overigens maar een vrij klein gedeelte van de bedrijfsgebouwen in. De bureelruimtes worden wel volledig gebruikt.

Dhr. E. Schildermans benadrukt dat het stadsbestuur steeds op de hoogte is geweest van de zonevreemde en (deels) illegale situatie van de bedrijfsgebouwen, maar stelt dat dit door de vingers werd gezien. De stad heeft echter wel steeds aangegeven aan de bedrijfsleider dat er op langere termijn een andere oplossing nodig is voor de locatie van het bedrijf. Dhr M. Raedschelders haalt aan dat er door deze tijdelijke toelating sinds 1995 geen enkele investering meer gedaan is, voor het instandhouden en opknappen van de verouderde bedrijfsgebouwen. Concreet wil dit zeggen dat de gebouwen op dit moment verwaarloosd zijn en er in een slechte staat bijliggen. Door de toegenomen bewoning in de omgeving, is het patrimonium visueel erg storend geworden voor de omgeving.

Hierdoor is het bedrijf tegenwoordig niet enkel nog strikt juridisch gezien zonevreemd gelegen, maar kunnen we de situatie van het bedrijf daarnaast ook kaderen binnen de term "omgevingszonevreemdheid". Zoals reeds gesteld in hoofdstuk 2.1, gebruikt het VLAO deze term voor zonevreemdheid die afhankelijk is van concrete en plaatselijke omstandigheden. Het is dan ook niet onbegrijpelijk dat het stadsbestuur van Maaseik er niet toe geneigd is om het bedrijf op de huidige locatie nog uitbreidingsmogelijkheden toe te staan.

Een bijkomend moeilijk punt, waardoor de stad Maaseik overweegt om de bedrijvigheden te beperken, is het feit dat er te grote delen van het bedrijf zijn opgetrokken zonder een

stedenbouwkundige vergunning. Dit maakt de kans op een planmatige wijziging voor het grondgebied van het bedrijf op de huidige locatie onbestaande.

Een factor die het standpunt van de stad Maaseik nog meer kracht bijzet om de huidige activiteiten van het bedrijf niet langer toe te staan, zijn de plannen die de stad heeft om de functie van de gebieden in de directe omgeving van het bedrijf te wijzigen. Dhr. E. Schildermans, ambtenaar van de stad Maaseik, stelt immers dat er plannen zijn om in de periode 2010-2014 een buurt uit te bouwen waarin een aantal stadsvoorzieningen gegroepeerd worden. Deze plannen zal ik hierna nader toelichten.

3.3.3 Toekomstplannen in de omgeving

Op vrij korte termijn zou de stad Maaseik in de omgeving van het bedrijf een "blauwe zone" willen creëren. Dit gebied zou ondermeer ruimte moeten bieden aan een ziekenhuis⁵⁸ en aan een scholencomplex. In een bewerkt kadasterplan, opgenomen in bijlage 10c, is de ruimte blauw ingekleurd die dit gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen zou kunnen innemen.

De "blauwe zone" zal ontstaan door het opstellen van een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GEMRUP) en zal komen te liggen achter de huidige bedrijfsgebouwen van Tires Distribution NV, op een veilige afstand van de drukke Maastrichtersteenweg. Op die manier zal er in het gebied voldoende rust zijn. Dhr. E. Schildermans stelt dat er uiteraard een toegangsweg voor het gebied moet voorzien worden, die uitgaat op de Maastrichtersteenweg. Het stadsbestuur denkt hiervoor aan twee mogelijkheden, die zijn aangebracht in het donkergroen in 10c. Een eerste mogelijkheid tot ontsluiting van de nieuw aan te leggen "blauwe zone" is via het braakliggend perceel 900B. Een tweede mogelijkheid is dat de ontsluitingsweg vlak naast het perceel van Tires Distribution NV komt te liggen; met name op perceel 897C. Deze beide percelen, gearceerd met blauw in bijlage 10c, zijn op dit moment reeds eigendom van de stad Maaseik.

Het is dus duidelijk dat er op vrij korte termijn heel wat veranderingen op til staan in de nabije omgeving van de bedrijfsgebouwen van Tires Distribution NV. Dhr. E.

⁵⁸ Het nieuwe ziekenhuis zou ter vervanging komen van het huidige, te kleine ziekenhuis "Maas en Kempen", dat gelegen is in het stadscentrum van Maaseik.

Schildermans benadrukt echter dat er op dit moment vanuit het stadsbestuur voor het bedrijf nog geen beslissing is genomen met betrekking tot de bestemming van de gebouwen. Toch ligt het voor de hand dat er voor het uitoefenen van de bedrijfsactiviteiten best wordt uitgekeken naar een andere locatie.

Dhr. M. Raedschelders, bedrijfsleider van Tires Distribution NV, is zich hier ten volle van bewust. Hij hoopt erop dat het stadsbestuur de gronden waarop het bedrijfsgebouw gelegen is, bij de plannen betreft en het grondgebied opneemt bij het opstellen van het GEMRUP. De bedrijfsleider is dus vragende partij voor een onteigening en volgt de plannen van de stad Maaseik op de voet. Op die manier zouden er financiële middelen vrijkomen, die aangewend kunnen worden om het bedrijf te herlocaliseren naar een industriezone. Het bedrijf zou dan zijn activiteiten kunnen verderzetten met nieuwe opslag- en kantoorruimtes.

3.3.4 Mogelijke plaatsen voor herlocalisatie

Zoals gesteld is Tires Distribution NV actief in het verdelen van banden. Deze banden worden gefabriceerd in de Verenigde Staten en worden per vrachtschip vervoerd naar de haven van Antwerpen. Van daaruit worden de containers met banden via een eigen vervoerdienst overgebracht naar de opslagruimtes in Maaseik. Bij een interview met de bedrijfsleider kwam de vraag dan ook naar voren of het voor het bedrijf niet beter is om zich te herlocaliseren naar een terrein dat dicht bij de haven van Antwerpen gelegen is. Volgens Dhr. M. Raedschelders is dit vanuit economisch oogpunt inderdaad de beste oplossing. Toch is dit niet de belangrijkste factor die zal meespelen in het kiezen van een nieuwe locatie. De verbondenheid die het bedrijf, de bedrijfsleider en de werknemers hebben met de streek is een factor die zwaarder doorweegt.

Dhr. M. Raedschelders zou om deze reden zijn bedrijfsactiviteiten graag verderzetten in de stad Maaseik. Ook voor de stad zelf is het van belang om constructief mee te werken aan de herlocalisatie van het bedrijf met het oog op het behouden van de tewerkstelling. Op dit moment zijn er in het bedrijf zes personen tewerkgesteld, die allen woonachtig zijn in de stad Maaseik of in de nabije omgeving.

Volgens de bedrijfsleider zal het huidige niveau van tewerkstelling in de komende jaren minimaal gehandhaafd blijven. Jaarlijks neemt de omzet van Tires Distribution NV toe met ongeveer 13%. Deze stijging is deels te verklaren door het duurder worden van de producten (inflatie), maar voornamelijk door de continue stijging van de afzet. Het marktaandeel en het klantenbestand neemt jaarlijks toe. Door de toenemende activiteiten van de onderneming, zal in de toekomst het personeelsbestand dan ook uitgebreid worden.

Zowel het bedrijf zelf, als het stadsbestuur hebben dus de voorkeur voor een herlocalisatie binnen de stad Maaseik. Een mogelijke locatie voor het bedrijf bevindt zich op het industrieterrein "Jagersborg". Dit is het grootste industrieterrein van de stad, gelegen langs de baan tussen Neeroeteren en Maaseik, waar er nog ruimte vrij is voor bijkomende bedrijfsvestigingen. Zowel het bedrijf Tires Distribution NV als de stad Maaseik zouden tevreden zijn met een herlocalisatie van het bedrijf naar dit industrieterrein.

3.3.5 Biedt industrieterrein "Jagersborg" een uitweg?

3.3.5.1 Ruimte voor "regionale bedrijven"

In bijlage 12 is een kaart opgenomen, die de oorspronkelijke ruimte weergeeft die wordt ingenomen door het industriegebied "Jagersborg". De hierop ingekleurde ruimte is nagenoeg volledig benut door private bedrijven en door enkele stadsdiensten (containerpark, brandweerkazerne, ...). In 2005 werden er echter plannen goedgekeurd, die het industrieterrein aanzienlijk uitbreidden in noordelijke richting. Dit gebeurde door de provincie Limburg, die het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) "regionaal bedrijventerrein Jagersborg" opstelde.⁵⁹ Hiervan is een persbericht opgenomen in bijlage 13.

⁵⁹ Het ruimtelijk uitvoeringsplan werd door de provincieraad definitief vastgesteld op 15 juni 2005. Bij ministerieel besluit werd het PRUP op 17 oktober 2005 door de Vlaamse minister van Ruimtelijke Ordening Dirk van Mechelen goedgekeurd. Dit besluit werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 31 oktober 2005. <<http://www.limburg.be/structuurplan/html/Bedrijventerreinen.html#Jagersborg>>

Door het opstellen van dit PRUP, werd het industrieterrein "Jagersborg" uitgebreid met 9 hectare. Mevr. Sonja Jacobs, ruimtelijk planner van de dienst ruimtelijke ordening van de provincie Limburg, was verantwoordelijk voor het opstellen van het PRUP "regionale bedrijventerrein Jagersborg". Zij stelt dat de ruimte die is bijgekomen door de uitbreiding, voorzien is voor bedrijven met een regionaal karakter. De uitbreiding is in het blauw gearceerd in bijlage 14.

Volgens Mevr. S. Jacobs is het echter moeilijk om een grens te trekken tussen lokale en regionale bedrijven, omdat een klein bedrijf bijvoorbeeld opgenomen kan zijn in een internationaal netwerk. Daarom is er op het vlak van ruimtelijke ordening gekozen om, bij de opmaak van PRUP's, de schaalgrootte een rol te laten spelen. Er is geopteerd voor kavels met een minimum oppervlakte van 50 are (5.000 m²). Omdat Tires Distribution NV voldoende heeft aan een kleinere oppervlakte om zich te herlocaliseren, biedt het regionaal bedrijventerrein "Jagersborg" geen uitweg. Volgens Mevr. S. Jacobs moet een bedrijf dat nood heeft aan een kleinere oppervlakte, zich vestigen op een lokaal bedrijventerrein. Dergelijke gebieden zijn een gemeentelijke bevoegdheid.

3.3.5.2 Toegankelijkheid voor "lokale bedrijven"

Dhr. E. Schildermans, hoofd van de dienst ruimtelijke ordening van de stad Maaseik, stelt dat er de voorbije jaren een ruime vraag naar uitbreidingsmogelijkheden vanwege lokale bedrijven is geweest. Daarom is het stadsbestuur in 2006 overgegaan tot het uitwerken van een Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GEMRUP) "lokaal bedrijventerrein Jagersborg". Het doel van de stad Maaseik is om de kans te geven aan lokale, kleine bedrijven om zich te vestigen op het industrieterrein "Jagersborg".

De uitbreiding voor lokale bedrijven is op dit moment dus nog geen feit. De stad Maaseik is, in samenwerking met Libost-Groep NV⁶⁰, nog bezig met het opstellen van een GEMRUP. Verwacht wordt dat het industrieterrein "Jagersborg" tegen eind 2008 uitgebreid kan worden in oostelijke richting met ongeveer 5 hectare. Het gebied is in het groen gearceerd in bijlage 14.

⁶⁰ Libost-Groep NV is een multidisciplinair ontwerp- en adviesbureau, dat ten dienste staat van steden en gemeenten, van allerlei overheidsinstanties en van het bedrijfsleven. <<http://www.libost.be/>>

Voor de concrete indeling van het lokale bedrijventerrein heeft Libost-Groep NV in een voorontwerp twee mogelijke inrichtingsschetsen opgemaakt. Het eerste voorstel biedt plaats aan 35 bedrijfspercelen, het tweede voorstel omvat 38 bedrijfspercelen.⁶¹ De voorkeur van de stad Maaseik gaat uit naar dit tweede voorstel. In bijlage 15 is de inrichtingsschets van deze tweede variëte opgenomen.

Tegen eind 2008 zou er dus ruimte vrijkomen op het lokaal bedrijventerrein "Jagersborg". Volgens Dhr. E. Schildermans, doet de stad Maaseik op die manier een inspanning om te voldoen aan de uitbreidingsbehoeften van lokale bedrijven. Naast de mogelijkheid die geboden wordt om in Maaseik te blijven, is een bijkomend voordeel voor deze bedrijven dat ze de industriegronden aan een erg gunstige prijs kunnen aankopen. De richtprijs per vierkante meter bedraagt 15 à 16 euro. In vergelijking met de gangbare marktprijs voor industriegronden in de streek is dit een zeer gunstig aanbod.⁶² De reden hiervoor is dat de stad Maaseik geen winsttoegmerk vooropstelt bij het verhandelen van deze gronden.

Het voorontwerp van Libost-Groep NV hanteert voor de percelen een grootte van 10 are (een breedte van ongeveer 20 meter en een diepte van ongeveer 50 meter).⁶³ Dhr. E. Schildermans haalt echter aan dat het voor bedrijven mogelijk zal zijn om meerdere percelen te combineren, wanneer een grotere oppervlakte gewenst is. Zo zal de stad kunnen inspelen op de behoefte van nagenoeg elk lokaal bedrijf, dat zich wenst te vestigen op industrieterrein "Jagersborg".

In de volgende hoofdstukken wordt de situatie bestudeerd, waarin Tires Distribution NV zich zal herlocaliseren naar lokaal bedrijventerrein "Jagersborg".

⁶¹ Libost-Groep NV ontwerp- en adviesbureau, *Stad Maaseik: Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "lokaal bedrijventerrein Jagersborg" - voorontwerp*, augustus 2006, p. 22-23

⁶² In bijlage 16 is een aanbod van een industriegrond voor open bebouwing op industrieterrein "Jagersborg" opgenomen. Deze industriegrond wordt aangeboden door "Beneca Vastgoed", en is gelegen op het regionaal industrieterrein "Jagersborg". De grondoppervlakte bedraagt 7.180m² (71,80 are) en de vraagprijs is 193.860 euro. Dit komt neer op een prijs van 27 euro per m².
<<http://www.beneca.be/aanbod/detail.php?id=807&what=tk>>

⁶³ Libost-Groep NV ontwerp- en adviesbureau, *Stad Maaseik: Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "lokaal bedrijventerrein Jagersborg" - voorontwerp*, augustus 2006, p. 22

3.3.6 Herlocaliseren naar industrieterrein “Jagersborg”: een berekening

Het plannen van een herlocalisatie van een bedrijf is uiteraard een complexe aangelegenheid, waarbij er rekening dient gehouden te worden met talrijke factoren. Ook voor een bedrijfsleider is het voorbereiden van een herlocalisatie een onbekende activiteit, die meer dan waarschijnlijk slechts eenmalig is. Toch is het van groot belang dat er niet over één nacht ijs wordt gegaan, om de continuïteit van de onderneming niet in het gedrang te brengen.

Hierna zal er vooreerst een berekening worden voorgesteld van de kosten die een herlocalisatie voor Tires Distribution NV uit Maaseik met zich zal meebrengen. Hierbij is getracht om alle relevante elementen in de kostenbepaling op te nemen. Nadien volgt een overzicht van de opbrengsten, die het bedrijf zal genereren uit de onteigeningsvergoeding die het zal bekomen voor zijn huidige bedrijfsgebied. Tenslotte zullen de twee berekeningen (van kosten en opbrengsten) bij elkaar worden gebracht, en wordt het duidelijk welke kosten de effectieve investering met zich mee zal brengen.

3.3.6.1 Relevante kosten voor herlocalisatie

De relevante kosten voor een nieuwe bedrijfsvestiging op industrieterrein “Jagersborg” zijn opgenomen in tabel 1. Deze kosten vallen uiteen in vier grote groepen; het aankopen van de bouwgrond en bijkomende kosten, de gebouwen en omgevingsinrichting, de aansluitingen van nutsvoorzieningen en een groep van overige kosten.

Tabel 1: Relevante kosten voor een nieuwe bedrijfsvestiging op industrieterrein "Jagersborg"

Opmerking	Kostenfactor	Eenheidsprijs (€)	Oppervlakte (m ²)	Percentage (%)	TOTAAL (€)
1a	Bouwgrond industrieterrein "Jagersborg"	16,00	2.000		32.000
1b	Registratierechten ("schrijfgeld")	32.000,00		10%	3.200
1c	Erelonen notaris				946
1d	Diverse kosten (gebruikelijke aktekosten)				625
1e	Aflevering vereiste vergunningen				45
1a – 1e	SUBTOTAAL KOSTENGROEP (aankopen bouwgrond en bijkomende kosten)				36.816
1f	Gebouw (magazijn / opslagplaats)	470,00	875		411.250
1g	Gebouw (kantoorruimtes)	854,00	125		106.750
1h	Erelonen architect	518.000,00		7%	36.260
1i	Inrichting omgeving (verhandingen)	30,75	400		12.300
1j	Inrichting omgeving (grind)	1,75	600		1.050
1f – 1j	SUBTOTAAL KOSTENGROEP (gebouwen en omgevingsinrichting)				567.610

Opmerking	Kostenfactor	Eenheidsprijs (€)	Oppervlakte (m ²)	Percentage (%)	TOTAAL (€)
1k	Aansluiting drinkwaternet (VMW)				907
1l	Aansluiting elektriciteitsnet (Interlectra)				685
1m	Aansluiting aardgasnet (Interlectra)				719
1n	Aansluiting rioleringsnet (Interlectra)				495
1o	Aansluiting telefonie (Belgacom)				151
1k – 1o	SUBTOTAAL KOSTENGROEP (aansluitingen nutsvoorzieningen)				2.957
1p	Kosten hypothecair krediet				4.472
1q	Bijkomende bureeluitrusting				10.000
1p - 1q	SUBTOTAAL KOSTENGROEP (overige kosten)				14.472
	* ALGEMEEN TOTAAL KOSTEN *				621.855

Uit tabel 1 blijkt dat het oprichten van een nieuw bedrijfsgebouw op industrieterrein "Jagersborg" naar schatting 621.855 euro zal kosten. Hierna wordt uitgelegd op welke manier het bedrag van elke kostenfactor bekomen is.

- **Kostengroep: aankopen bouwgrond en bijkomende kosten**

De kosten voor het oprichten van een nieuwe bedrijfsvestiging beginnen uiteraard bij het aankopen van de grond. Daarnaast moet er rekening gehouden worden met een aantal kosten die daarmee gepaard gaan. Ook het bekomen van de vereiste vergunningen gaat vooraf aan het bouwen. In zijn geheel staat deze kostengroep in voor bijna 6% van de totale kosten van het bouwproject.

Opmerking 1a - Bouwgrond industrieterrein "Jagersborg"

Volgens Dhr. E. Schildermans van de stad Maaseik, zal de industriegrond op het lokale bedrijventerrein "Jagersborg" verkocht worden aan 15 à 16 euro per vierkante meter. In de berekening wordt uitgegaan van een verkoopprijs van 16 euro per vierkante meter. Er wordt geopteerd om twee kavels van ongeveer 10 are te combineren. De totale oppervlakte is dus 20 are (2.000 m²).

Opmerking 1b - Registratierechten ("schrijfgeld")

Vanaf 1 januari 2002 bedraagt het registratierecht 10% voor aankopen van onroerende goederen gelegen in het Vlaams Gewest. Het registratierecht wordt berekend op basis van volgende elementen: de overeengekomen prijs en lasten; met als minimum: de verkoopwaarde van het onroerend goed.⁶⁴ De totale aankoopwaarde van de grond is 32.000 euro (zie opmerking 1a). De registratierechten zullen dus 3.200 euro bedragen.

Opmerking 1c – Erelonen notaris

Het ereloon van de notaris is wettelijk vastgelegd en wordt bepaald volgens een degressieve schaal van percentages van de aankoopprijs.⁶⁵ Op een aankoopsom van 32.000 euro, zal een ereloon van 946,20 euro betaald moeten worden (zie berekening hierna).

⁶⁴ Federale PortaalSite België

<<http://www.belgium.be/eportal/application?languageParameter=nl&pageid=contentPage&docId=7269>>

⁶⁵ Koninklijke Federatie van het Belgisch notariaat <<http://www.notaris.be>> en Livios "kopen en huren"

<http://www.livios.be/nl/_immo/_guid/_buyg/_extr/1866.asp?content=Ereloon%20van%20de%20notaris>

Overzicht van de kosten aan erelonen van de notaris (eigen berekening):

Schijf aankoopssom (euro)	Toepasselijk percentage	Totaal (euro)
0 – 7.500	4,56%	342,00
7.500 – 17.500	2,85%	285,00
17.500 – 30.000	2,28%	285,00
30.000 – 45.495	1,71%	34,20
		946,20

Opmerking 1d – Diverse kosten (gebruikelijke aktekosten)

Onder directe kosten worden onder meer de kosten verstaan voor fiscaal en hypothecair onderzoekswerk, en kosten voor overschrijving naar het hypotheekkantoor. Deze kosten bedragen meestal 625 euro.⁶⁶

Opmerking 1e – Aflevering vereiste vergunningen

Voor het realiseren van het nieuwbouwproject moet er een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd worden. Het opstellen van deze aanvraag zal gebeuren door de architect, en de kosten worden opgenomen bij de erelonen van de architect (zie opmerking 1h). Voor het afleveren van de stedenbouwkundige vergunning rekent de stad Maaseik een dossiertaks aan van 30 euro. Daarnaast zal het bedrijf ook een milieuvergunning klasse 3 (meldingsplicht) moeten aanvragen. Voor het ontvangsbewijs van melding rekent de stad Maaseik een kost aan van 15 euro aan. De totale kosten voor het bekomen van de vereiste vergunningen is dus 45 euro.

- **Kostengroep: gebouwen en omgevingsinrichting**

Wanneer er een geschikte bouwgrond aangekocht is, en de vereiste vergunningen bekomen zijn, kan er worden overgegaan tot het bouwen van de nieuwe bedrijfsgebouwen. Deze kostengroep is de belangrijkste in de berekening (meer dan 91% van de totale kostprijs van het project) en het is uiteraard van groot belang dat de raming nauwkeurig gebeurt.

⁶⁶ Koninklijke Federatie van het Belgisch notariaat <<http://www.notaris.be>> en Livios "kopen en huren" <http://www.livios.be/nl/_immo/_guid/_buyg/_extr/1868.asp?content=Diverse%20kosten>

Opmerking 1f en 1g – Gebouw: magazijn / opslagplaats en kantoorruimtes

Voor het bepalen van de constructieprijzen van de nieuwe bedrijfsgebouwen wordt er in deze berekening uitgegaan van richtprijzen per vierkante meter. Als richtprijs voor de constructie van magazijn- of opslagruimtes wordt 470 euro per vierkante meter (exclusief BTW) gehanteerd. De richtprijs voor de constructie van kantoorruimtes bedraagt 854 euro per vierkante meter (exclusief BTW).⁶⁷ Deze bedragen zijn geactualiseerd tot het prijspeil van mei 2007 en bekomen via de website van Bouwkostenkompas.⁶⁸ Omdat deze factor van groot belang is in de totale kostenbepaling van het project, werden er ook bij de Confederatie Bouw⁶⁹ richtprijzen aangevraagd. Deze instantie beschikt zelf echter niet over exacte richtprijzen voor bouwprojecten. Wel heeft de Confederatie Bouw de gebruikte richtprijzen bestudeerd, en als betrouwbaar beoordeeld.

Er wordt gekozen om een bedrijfsgebouw op te richten met een totale oppervlakte van 1.000 vierkante meter. De kantoorruimtes zouden hiervan 125 vierkante meter in beslag nemen, de magazijnruimtes 875 vierkante meter. Dit gebouw zal ook in de komende jaren, rekening houdend met toenemende afzet en dus de nood aan meer opslagruimte, ruim groot genoeg zijn. Met een totale oppervlakte van 2.000 vierkante meter, is een bebouwingspercentage van 50% op een rechthoekig terrein overigens optimaal.⁷⁰ Op die manier blijft er 1.000 vierkante meter aan vrije ruimte over, die noodzakelijk is voor laad- en losruimte, parking, ... De inrichting van deze overgebleven omgeving wordt besproken in opmerking 1i en 1j.

Opmerking 1h – Erelonen architect

Sinds 2003 zijn architecten volledig vrij om hun ereloon te bepalen. Toch gebruikt men de schalen, die voor 2003 het ereloon van architecten bepaalde, nog vaak als leidraad. Voor nieuwbouw bedroeg het ereloon van een architect ongeveer 7% op de normale uitvoeringswaarde, exclusief BTW.⁷¹ Uit opmerkingen 1f en 1g blijkt dat de totale

⁶⁷ Bouwkostenkompas, kengetallen utiliteitsbouw
<<http://www.bouwkostenkompas.nl/IGG/archidat/KengetalUtil.aspx>>

⁶⁸ De website Bouwkostenkompas bevat een online rekenprogramma waarmee een bouwkosten-indicatie bepaald kan worden van een bouwproject. <<http://www.bouwkostenkompas.nl/>>

⁶⁹ De Confederatie Bouw is een overkoepelende werkgeversorganisatie voor de bouwsector, die in heel België bouwactiviteiten vertegenwoordigt. <<http://www.confederatiebouw.be/index.nl.asp>>

⁷⁰ De Groof G. M., *Zonevreemdheid van bedrijven en de invloed op de waardebeoordeling*, 2003, p. 61

⁷¹ Livios "kopen en huren" <http://www.livios.be/nl/_build/_guid/_part/_arch/2614.asp> en Orde van Architecten België <<http://www.ordredesarchitectes.be/nl/bouwen/faq.htm#ereloon>>

constructiekost van de nieuwe bedrijfsgebouwen geraamd wordt op 518.000 euro (zonder BTW). Het ereloon van de architect zal dus 36.260 euro bedragen.⁷²

Opmerking 1i en 1j – Inrichting omgeving

De onbebouwde ruimte van het perceel bedraagt 1.000 vierkante meter. Er wordt geopteerd om hiervan 400 vierkante meter de verharden, om het laden en lossen te vergemakkelijken. De overige 600 vierkante meter van de vrije ruimte zal aanvankelijk bedekt worden met grind, zoals ook bij het huidige bedrijfsgebouw op dit moment het geval is.⁷³

Voor de te verharden oppervlakte wordt een richtprijs van 30,75 euro per vierkante meter gebruikt, die bekomen is via de website Archidat Bouwkosten-online.⁷⁴ Dit is een richtprijs voor bedrijfsvloerplaten voor buitengebruik (exclusief BTW, prijspeil mei 2007).⁷⁵ De overige ruimte wordt bedekt met grind, waarvoor een richtprijs van 1,75 euro per vierkante meter is gehanteerd.⁷⁶ De totale kosten voor de omgevingsinrichting bedragen 13.350 euro.

- **Kostengroep: aansluitingen nutsvoorzieningen**

Na het bouwen van de nieuwe bedrijfsvestiging is het noodzakelijk dat de onderneming kan beschikken over de nodige nutsvoorzieningen. De kosten van deze elementen zijn van ondergeschikt belang in de totale kostprijs van het project. Ze worden hieronder kort toegelicht.

Opmerking 1k – Aansluiting drinkwaternet (VMW)

In de stad Maaseik staat de Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening in voor de drinkwatervoorziening. Prijs van 807,27 euro (exclusief BTW) voor een nieuwe

⁷² In deze richtprijs zijn de volgende factoren inbegrepen: vergunningsaanvraag, voorontwerp, uitvoeringsontwerp, bestek, detailtekeningen, controle-oplevering en nazicht rekeningen.

⁷³ Hierbij dient bemerkt te worden dat in de praktijk een verharding van het terrein voor een oppervlakte van 400 vierkante meter wellicht niet toegelaten zal worden. Ook zullen er maatregelen getroffen moeten worden voor de scheiding van het hemelwater.

⁷⁴ Archidat Bouwkosten-online is een website die informatie over bouwkosten groepeerd. Voor het raadplegen van de diverse bibliotheken is een inlognaam vereist. <<http://www.bouwkosten-online.nl/>>

⁷⁵ Onderdeel "terreinvorzieningen" in de bibliotheek "utiliteitsbouw".

⁷⁶ Prijsaanvraag gebeurt bij "Bouwmaterialen Paesen" uit Linde-Peer. Prijs van grind bedraagt 26,25 euro per ton (exclusief BTW). Per ton kan een oppervlakte van ongeveer 15 m² bedekt worden. Kosten van grind worden dus geraamd op 1,75 euro per m² (26,25 euro per ton / 15 m²).

aansluiting (63mm) op het drinkwaternet, en bijkomend een verplichte keuring van 100 euro (exclusief BTW).⁷⁷

Opmerking 1l - Aansluiting elektriciteitsnet (Interelectra)

In de stad Maaseik staat Interelectra in voor de elektriciteitsvoorziening. Totaalprijs voor "standaardaansluiting elektriciteit" (230V, 40A, dubbeltarief, inclusief aansluitkabel tot 15m op privé-domein) voor nieuwbouw of verbouwing (exclusief BTW).⁷⁸

Opmerking 1m - Aansluiting aardgasnet (Interelectra)

In de stad Maaseik staat Interelectra in voor de aardgasvoorziening. Prijs voor een nieuwe aansluiting, standaard (exclusief BTW).⁷⁹

Opmerking 1n - Aansluiting rioleringsnet (Interelectra)

In de stad Maaseik staat Interelectra in voor de aansluitingen op het rioleringsnet. Prijs voor een nieuwe aansluiting van 16cm (exclusief BTW).⁸⁰

Opmerking 1o - Aansluiting telefonie (Belgacom)

Basisprijs voor een aansluiting "nieuwe hoofdstandaardlijn", type Twin (exclusief BTW).⁸¹

- **Kostengroep: overige kosten**

Deze laatste kostengroep bevat enkele resterende kosten, die niet binnen de voorgaande categorieën te plaatsen zijn. Deze bedragen iets meer dan 2% van het totale bouwproject.

⁷⁷ Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening
<<http://www.vmw.be/servlet/be.coi.gw.servlet.MainServlet/id1135339665802/standard/?toDo=open&id=2997>>

⁷⁸ Interelectra Elektriciteit
<[http://www.interelectra.be/interelectra/ie-website-v2.nsf/0/265A619F1175E609C1256E28005080CA/\\$FILE/Aansluittarieven+Elektriciteit+Laagspanning+2007.pdf](http://www.interelectra.be/interelectra/ie-website-v2.nsf/0/265A619F1175E609C1256E28005080CA/$FILE/Aansluittarieven+Elektriciteit+Laagspanning+2007.pdf)>

⁷⁹ Interelectra Aardgas
<[http://www.interelectra.be/interelectra/ie-website-v2.nsf/0/C8E3BC1A4601BAD0C1256FCC00323316/\\$FILE/Aansluittarieven+Aardgas+2007.pdf](http://www.interelectra.be/interelectra/ie-website-v2.nsf/0/C8E3BC1A4601BAD0C1256FCC00323316/$FILE/Aansluittarieven+Aardgas+2007.pdf)>

⁸⁰ Interelectra Riolering
<[http://www.interelectra.be/interelectra/ie-website-v2.nsf/0/946A97FE70CC7A45C1256FCC0032209A/\\$FILE/Aansluittarieven+Riolering+2007.pdf](http://www.interelectra.be/interelectra/ie-website-v2.nsf/0/946A97FE70CC7A45C1256FCC0032209A/$FILE/Aansluittarieven+Riolering+2007.pdf)>

⁸¹ Belgacom Telefonie
<http://www.belgacom.be/private/gallery/content/products/documents/tariffs/nl/telefoonlijnen_prijzen_btw_excl.pdf>

Opmerking 1p - Kosten hypothecair krediet

Voor de financiering van het bouwproject zal het bedrijf uiteraard een beroep moeten doen op een lange termijn lening. Uit verdere berekeningen (zie onderdeel 3.3.6.3) zal blijken dat het te financieren bedragen 262.721 euro zal bedragen. Bij het afsluiten van een hypothecaire lening, moeten er kosten betaald worden. Hierna wordt een overzicht van de te verwachten kosten gegeven. Hierbij wordt de assumptie gemaakt dat Tires Distribution NV ervoor zal opteren om het investeringsbedrag deels te financieren met eigen middelen, en deels met een hypothecaire lening (voor een bedrag van 200.000 euro).

De kosten voor het afsluiten van een hypothecaire lening van 200.000 euro omvatten: registratierechten (2.200 euro), hypotheekrecht (867,66 euro), ereloon van de notaris (879,72 euro) en forfaitair minimum aktekosten (525 euro).⁸² In totaal bedragen de kosten dus 4.472 euro.

Opmerking 1q - Bijkomende bureeluitrusting

De bureeluitrusting die op dit moment gebruikt wordt door de onderneming, en boekhoudkundig nog niet afgeschreven is, zal ook verder gebruikt kunnen worden in de nieuwe bedrijfsvestiging. Toch zal er bijkomende bureeluitrusting nodig zijn voor het uitvoeren van de bedrijfsactiviteiten. Deze kosten worden geraamd op 10.000 euro.

3.3.6.2 Relevante opbrengsten bij herlocalisatie

Hiervoor werden alle relevante kostenfactoren besproken die deel zullen uitmaken van de totale kost van het bouwproject. Wanneer het bedrijf niet langer zijn activiteiten op de huidige locatie zal verderzetten, dient er rekening gehouden te worden met de restwaarde van deze bedrijfseigendommen.

Zoals eerder gesteld, is de bedrijfsleider van Tires Distribution NV zelf vragende partij voor een onteigening van zijn huidige bedrijfsgebouwen. Wanneer de stad Maaseik overgaat tot het aanleggen van een gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen in de nabijheid van het bedrijf, kan het meewerken aan een

⁸² Koninklijke Federatie van het Belgisch notariaat <<http://www.notaris.be>> en Livios "kopen en huren" <http://www.livios.be/nl/_immo/_guid/_buyg/_extr/1868.asp?content=Diverse%20kosten>

constructieve oplossing voor het bedrijf door het opstarten van een onteigeningsprocedure.⁸³ Een dergelijke procedure verloopt in België via tussenkomst van de zogenaamde "aankoopcomités". Deze maken deel uit van de Federale overheidsdienst Financiën.⁸⁴

In tabel 2 is een overzicht weergegeven van de te verwachten opbrengsten van de huidige bedrijfseigendommen. Hierbij is uitgegaan van de waarde die de gronden hebben, aan de hand van hun bestemming op het gewestplan. Er is rekening gehouden met de kosten die verbonden zijn om deze gronden verkoopbaar te maken. Dit wil zeggen dat de sloopkosten voor de huidige bedrijfsgebouwen in mindering worden gebracht.

De voorgestelde berekening is een indicatie voor het bedrag dat de aankoopcomités veil zouden moeten hebben voor de onteigening van het bedrijfspatrimonium. Wanneer echter blijkt dat het voorgestelde onteigeningsbedrag lager zou liggen, is er niets dat de onderneming tegenhoudt om zelf het initiatief in handen te nemen.

⁸³ Artikel 16 van de grondwet stelt: "Niemand kan van zijn eigendomsrecht worden ontzet dan ten algemene nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke voorafgaande schadeloosstelling.

⁸⁴ De aankoopcomités verrichten alle verwervingen en onteigeningen van de onroerende goederen voor de Belgische Staat. Ook andere overheden kunnen voor hun verwervingen en onteigeningen een beroep doen op de aankoopcomités, zoals o.a. de gemeenten. Voor de stad Maaseik is het aankoopcomité van Hasselt bevoegd. <<http://www.patrimoniumdiensten.be/>>

Tabel 2: Restwaarde van de huidige bedrijfseigendommen

Opmerking	Kosten- en opbrengstenfactor	Eenheidsprijs (€)	Oppervlakte (m ²)	Percentage (%)	TOTAAL (€)
2a	Woongebied met landelijk karakter	84,00	2.500	100	210.000
2b	Woonuitbreidingsgebieden	84,00	3.688	80	247.834
2a – 2b	SUBTOTAAL OPBRENGSTENGROEP (waarde gronden)				457.834
2c	Sloopwerken huidige bedrijfsgebouwen	-47,00	2.100		-98.700
2c	SUBTOTAAL KOSTENGROEP (sloopwerkzaamheden)				- 98.700
	* ALGEMEEN TOTAAL OPBRENGSTEN *				359.134

Zoals blijkt uit tabel 2, wordt de waarde van de gronden geraamd op 457.834 euro. Na aftrek van de sloopkosten van het oude bedrijfsgebouw, zouden de opbrengsten voor Tires Distribution NV nog 359.134 euro bedragen. Hierna wordt elke kosten- en opbrengstenfactor van de berekening afzonderlijk toegelicht.

- **Opbrengstengroep: waarde gronden**

Wanneer de huidige bedrijfsgebouwen worden afgebroken, kunnen deze gronden aangewend worden voor andere doeleinden. Omdat het bedrijf geconfronteerd wordt met hoge kosten voor het bouwen van de nieuwe bedrijfsvestiging op industrieterrein "Jagersborg", ligt het voor de hand dat deze gronden verkocht zullen worden. De totale oppervlakte van het terrein is 6.188 vierkante meter (61,88 are). Hierna zal de waarde-bepaling van deze gronden verklaard worden.

Opmerking 2a - Woongebied met landelijk karakter

Het voorste gedeelte van de gronden, dat grenst aan de Maastrichtersteenweg, is op het gewestplan ingetekend als "woongebied met een landelijk karakter". Het gaat om de eerste 50 meter, wanneer er gemeten wordt vanaf de Maastrichtersteenweg. De breedte van het perceel bedraagt ook 50 meter. De oppervlakte van de woongebieden met een landelijk karakter is dus 2.500m² (25 are).

Deze gronden worden gewaardeerd aan de verkoopprijs van bouwgronden. Volgens statistieken, die dateren van 2006, is de richtprijs voor bouwgronden in de stad Maaseik is 84 euro per vierkante meter.⁸⁵ Deze prijzen lijken eerder laag te zijn, maar er moet rekening mee gehouden worden dat het gaat om de richtprijzen voor niet-ontwikkelde percelen. Dit wil zeggen dat er nog bijkomende kosten zullen optreden, zoals bijvoorbeeld verkavelingskosten, voordat de terreinen effectief aangewend kunnen worden voor nieuwe bebouwingen.

Opmerking 2b - Woonuitbreidingsgebieden

De gronden die gelegen zijn achter de eerste 50 meter, gemeten vanaf de Maastrichtersteenweg, staan ingetekend als "woonuitbreidingsgebieden" op het gewestplan. De lengte van het perceel is in totaal 123,75 meter. Na aftrek van de eerste

⁸⁵ 1998/2007 FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie - Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie. <http://statbel.fgov.be/figures/download_nl.asp#4>

50 meter (zie opmerking 2a), blijft er dus een lengte van 73,75 meter over. De breedte van het perceel is, zoals gesteld, 50 meter. De totale oppervlakte van de woonuitbreidingsgebieden is dus 3.688 vierkante meter (36,88 are).

De waarde van deze gebieden wordt bepaald als een percentage van de verkoopprijs van bouwgronden. Hier wordt als richtlijn 80% aangenomen. Dit is volgens projectontwikkelingsgroep Democo NV⁸⁶ een realistisch percentage voor gebieden die binnen een vrij korte termijn ontwikkeld kunnen worden. De woonuitbreidingsgebieden van Tires Distribution NV staan in de atlas van de woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen⁸⁷ binnen de categorie "gebieden die principieel vanuit het Vlaams beleidskader kunnen ontwikkeld worden op korte termijn, vóór 2007". Uit deze atlas van woonuitbreidingsgebieden is een uittreksel opgenomen in bijlage 17, waarop het grondgebied van Tires Distribution is aangeduid. Net als in opmerking 2a wordt als richtprijs voor niet-ontwikkelde bouwgronden in de stad Maaseik 84 euro per vierkante meter gehanteerd (cijfers 2006).⁸⁸

- **Kostengroep: sloopwerkzaamheden**

Om de bouwgronden aan te bieden op de markt moeten de huidige bedrijfsgebouwen dus eerst afgebroken worden. De kosten van deze sloopwerken worden in mindering gebracht van de te verwachten opbrengsten.

Opmerking 2c - Sloopwerken huidige bedrijfsgebouwen⁸⁹

De huidige bebouwde oppervlakte bedraagt 2.100 vierkante meter. Voor het schatten van de sloopkosten wordt er een richtprijs van 47 euro per vierkante meter gebruikt (exclusief BTW). Dit is een richtprijs voor het slopen van bedrijfspanden tot op de

⁸⁶ Democo NV uit Hasselt is een all-round gewaardeerde partner in de bouwsector. Naast het uitvoeren van bouwprojecten is Democo NV een multi-disciplinair ontwikkelaar van residentiële, kantoor- en retailontwikkelingen alsook van semi-industriële en logistieke ruimten en verkavelingen voor woningen zowel in eigen beheer als voor derden. <<http://www.democo.be/>>

⁸⁷ De atlas van de woonuitbreidingsgebieden geeft voor alle woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen aan of ze vanuit juridisch of planologisch oogpunt kunnen ontwikkeld worden voor woningbouw, rekening houdend met het Vlaamse beleid rond ruimtelijke ordening.

<<http://www.vlaanderen.be/ned/sites/ruimtelijk/wugatlas/index.html>>

⁸⁸ 1998/2007 FOD Economie, KMO, Middenstand en Energie - Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie. <http://statbel.fgov.be/figures/download_nl.asp#4>

⁸⁹ Voor het uitvoeren van deze sloopwerken is een vergunning vereist. Er wordt verondersteld dat de bijhorende kosten hiervan opgenomen zijn bij de vergunningsaanvraag voor de nieuwe bedrijfsgebouwen.

fundering, bekomen via de website van Bouwkostenkompas. Deze richtprijs is geactualiseerd tot het prijspeil van mei 2007.⁹⁰

3.3.6.3 Overzicht van relevante kosten en opbrengsten

Hiervoor werd een berekening voorgesteld van de kosten en opbrengsten die zullen ontstaan wanneer Tires Distribution NV overgaat tot het bouwen van een nieuwe bedrijfsvestiging op industrieterrein "Jagersborg". In tabel 3 worden de resultaten samen gebracht.

Tabel 3: Overzicht van kosten en opbrengsten (in euro)

<i>Tabel 1:</i> Kosten nieuwe bedrijfsvestiging (Industrieterrein "Jagersborg")	621.855
<i>Tabel 2:</i> Opbrengsten oude bedrijfsvestiging (Sloopkosten in mindering gebracht)	359.134
NETTOSALDO INVESTERING	262.721

Tabel 3 geeft aan dat voor het bouwen van de nieuwe vestiging een netto investering nodig is van 262.721 euro. Uiteraard zal een dergelijke grote investering een impact tweebrengen op de boekhoudkundige situatie van de onderneming. Daarom zal in onderdeel 3.3.7 van dit eindwerk onderzocht worden hoe de financiële situatie er in de jaren na de investering uit zal zien.

3.3.6.4 Enkele opmerkingen

Vooraleer over te gaan tot de bespreking van de impact van deze investering op de boekhoudkundige situatie van Tires Distribution NV, worden hiervoor nog enkele opmerkingen aangehaald bij de voorgestelde berekening.

⁹⁰ Bouwkostenkompas, kengetallen sloopwerkzaamheden
<<http://www.bouwkostenkompas.nl/IGG/archidat/KengetalSloop.aspx>>

Ten eerste dient bemerkt te worden dat, ondanks het feit dat er zo nauwkeurig mogelijk tewerk is gegaan bij het verzamelen van de relevante kosten en opbrengsten, afwijkingen bij deze berekening nagenoeg niet uit te sluiten zijn. Bij het gebruiken van richtprijzen bestaat er altijd het gevaar om lichte afwijkingen met de realiteit te doen ontstaan. Toch is het aanneembaar dat de voorgestelde berekening een waarheidsgetrouw beeld kan geven over de toekomstige investeringen, daar overschattingen en onderschattingen elkaar kunnen compenseren.

Daarnaast dient aangehaald te worden dat er voor het bedrijf Tires Distribution NV geen verplichting is om het voorgestelde project op industrieterrein "Jagersborg" door te voeren. De mogelijkheid bestaat dat er zich in de nabije toekomst interessante, andere opties aandienen voor het bedrijf, in plaats van het realiseren van een nieuwbouwproject. Mogelijk vindt het bedrijf in de nabije toekomst een pand dat aan de vereisten voldoet, en beslist het om daar zijn activiteiten verder te zetten. Tires Distribution NV zou desgewenst ook kunnen overwegen of het huren van een bepaalde bedrijfsruimte een optie is voor het verderzetten van zijn activiteiten.

Wanneer deze andere opties ook allen bestudeerd zouden worden, zou dit onderzoek echter te ver afwijken van zijn hoofddoel, met name het onderzoeken van het omgaan van bedrijven met een zonevreemde situatie. Verder in dit eindwerk zal daarom enkel de impact van een nieuwbouwproject op industrieterrein "Jagersborg" op de financiële situatie van het Tires Distribution NV worden toegelicht. Dit is immers de meest waarschijnlijke hypothese, die de komende jaren vorm zal krijgen.

3.3.7 Boekhoudkundige aspecten van de investering

Hierna volgt een beknopte boekhoudkundige analyse van de investering. Hierin wordt uitgezocht welke impact het oprichten van de nieuwe bedrijfsvestiging zal hebben op de financiële toestand van de onderneming. Uiteraard is het binnen het bestek van dit eindwerk onmogelijk om een gedetailleerde investeringsanalyse uit te werken voor het nieuwbouwproject. De hierna voorgestelde analyse dient dan ook enkel als illustratie. Toch kan deze analyse een indicatie bieden van de financiële impact die een (groeiend) zonevreemd bedrijf ondervindt, wanneer het ertoe verplicht wordt om zijn activiteiten verder te zetten op een andere locatie.

Vooraleer over te gaan tot de eigenlijke boekhoudkundige analyse, worden er eerst enkele elementen verduidelijkt. Ten eerste dient vermeld te worden dat er geopteerd wordt om de impact van de investering aan de hand van de resultatenrekening te bestuderen. Een resultatenrekening toont het verwachte resultaat van een onderneming over een bepaalde periode.⁹¹ De laatste neergelegde jaarrekening van de onderneming, met daarbij horende resultatenrekening, is die van het boekjaar 2005. De waardes hiervan zullen dan ook als basis gebruikt worden. Voor de jaren die daarop volgen, zal er gewerkt worden met prognoses. Door dit soort van analyse zal er een vergelijking gemaakt kunnen worden tussen de gerealiseerde winstcijfers in de oude bedrijfsgebouwen en de te verwachten winstcijfers na het uitvoeren van het nieuwbouwproject.

Verder dient bemerkt te worden dat het bedrijf Tires Distribution NV valt binnen de criteria voor het opstellen van een verkorte boekhouding (balanstype 1). Voor ondernemingen die een verkorte boekhouding mogen voeren is het vermelden van het omzetcijfer facultatief. In plaats daarvan wordt bij het opstellen van de resultatenrekening gebruik gemaakt van de brutomarge. Dit is het verschil tussen de omzet en de directe variabele kosten (zijnde de kosten van de producten, diensten en diverse goederen).⁹²

Tenslotte wordt er voor het ramen van de te verwachten kosten en opbrengsten uitgegaan van een stijging van de bedrijfsactiviteiten met gemiddeld 13% per jaar.⁹³ Volgens Dhr. M. Raedschelders, bedrijfsleider van Tires Distribution NV, is dit een realistische stijging die de onderneming in de komende boekjaren moet kunnen realiseren.

3.3.7.1 Resultatenrekening voor de komende jaren

Zoals in onderdeel 3.3.5.2 werd aangegeven, zal er vanaf eind 2008 ruimte zijn op industrieterrein "Jagersborg". Er wordt in deze boekhoudkundige analyse dus uitgegaan van een herlocalisatie van Tires Distribution NV in het begin van 2009. Daarom wordt er

⁹¹ Voor de definities van boekhoudkundige termen is gebruikt gemaakt van het handboek: Jorissen, A., *et al*, *Financial accounting*, 2004

⁹² De consequentie voor de investeringsanalyse is dat de waardes van de omzet en de jaarlijkse aankopen van handelsgoederen en diensten en diverse goederen niet gekend zijn. Hierdoor is het niet mogelijk om een berekening te maken van de gemiddelde krediettermijnen en de behoefte aan werkkapitaal.

⁹³ In bijlage 18 is een model opgenomen waar er wordt uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse stijging van de bedrijfsactiviteiten van 5%.

voor de boekjaren 2006, 2007 en 2008 gewerkt met de boekhoudkundige gegevens *zonder* rekening te houden met de bijkomende investering. In deze jaren zal het bedrijf namelijk nog verder werken in de huidige bedrijfsgebouwen. Voor de jaren 2009 tot 2014 wordt er rekening gehouden met het realiseren van het nieuwbouwproject. De prognoses voor de jaren 2006 tot 2014 zijn opgenomen in tabel 4. De waarde van deze prognoses worden hierna toegelicht.

Tabel 4: Resultatenrekening (model: 13% afzetstijging, met bijkomende investering in 2009)

Opm.	Kost/Opbrengst	2005 ⁹⁴	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	<u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u>										
4a	Brutomarge (omzet - directe variabele kosten)	401.256	453.419	512.364	578.971	654.237	739.288	835.396	943.997	1.066.717	1.205.390
	<u>BEDRIJFSKOSTEN</u>										
4b	- Personeelskosten	-243.409	-268.724	-296.671	-327.525	-361.587	-399.192	-440.708	-486.542	-537.142	-593.005
4c	- Andere bedrijfskosten	-28.971	-32.737	-36.993	-41.802	-47.236	-53.377	-60.316	-68.157	-77.018	-87.030
4d	- Afschr. (normale bedrijfsvoering)	-46.589	-49.876	-56.360	-63.687	-71.966	-81.322	-91.894	-103.840	-117.339	-132.593
4g	- Afschr. (bijkomend registratierecht)						-954	-954	-954	-954	-954
4h	- Afschr. (bijkomend gebouwen)						-28.328	-28.328	-28.328	-28.328	-28.328
4i	- Afschr. (bijkomend bureeluitrusting)						-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
4e	- Saldo (fin. kosten - fin. opbrengsten)	-19.166	-21.658	-24.473	-27.655	-31.250	-35.312	-39.903	-45.090	-50.952	-57.575
4j	- Financiële kosten (bijkomend lening)					-9.666	-9.363	-9.045	-8.711	-8.360	-7.992
	<u>BRUTORESULTAAT</u>	63.121	80.425	97.867	118.303	132.532	129.440	162.248	200.375	244.624	295.912
4f	- Belastingen op het resultaat (34%)	-21.200	-27.344	-33.275	-40.223	-45.061	-44.010	-55.164	-68.128	-83.172	-100.610
	<u>NETTO RESULTAAT</u>	41.921	53.080	64.592	78.080	87.471	85.430	107.084	132.248	161.452	195.302

⁹⁴ De cijfers van het boekjaar 2005 zijn overgenomen uit de neergelegde boekhouding van dat jaar. De cijfers voor de andere jaren in de tabel zijn prognoses.

- **Verklaring van de gebruikte waarden voor kosten en opbrengsten**

Opmerking 4a – Brutomarge (omzet - directe variabele kosten)

Zoals gesteld is het vermelden van het omzetcijfer van het bedrijf facultatief. In plaats daarvan wordt bij het opstellen van de resultatenrekening gebruik gemaakt van de brutomarge. In de berekening wordt veronderstelt dat de brutomarge in de komende jaren zal stijgen met 13% per jaar.

Opmerking 4b - Personeelskosten

Deze groep bevat de kosten van bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen. Door de stijgende afzet van de onderneming zal er doorheen de jaren bijkomend personeel moeten worden aangetrokken. De bedrijfsleider stelt dat er voor het realiseren van een bedrijfsgroei van 13% een minder sterke stijging van het aantal personeelsleden noodzakelijk is. Er wordt bij de raming van de te verwachten personeelskosten uitgegaan van een gemiddelde jaarlijkse toename van 10,4%.⁹⁵

Opmerking 4c - Andere bedrijfskosten

In deze kostengroep zijn de overige bedrijfskosten opgenomen, die noch vallen onder directe variabele kosten en noch onder personeelskosten. Deze groep bevat kosten die verband houden met: waardeverminderingen op voorraden, andere bedrijfskosten en uitzonderlijke kosten. In 2005 bedroegen deze kosten in totaal 28.971 euro. Er wordt verondersteld dat deze kosten door de hogere afzet mee zullen stijgen aan een gemiddeld jaarpercentage van 13%. Dit is uiteraard een vereenvoudiging van de werkelijkheid, want wanneer uitzonderlijke kosten lineair zouden stijgen met de omzet zijn ze niet langer "uitzonderlijk".

Opmerking 4d - Afschrijvingen (normale bedrijfsvoering)

Voor het voeren van de activiteiten van het bedrijf is er nood aan vaste activa. Bij Tires Distribution NV bestaan de vaste activa voornamelijk uit rollend materiaal, leasing en installaties en uitrusting. Volgens Dhr. M. Raedschelders zijn er voor het verderzetten van de bedrijfsvoering permanent investeringen noodzakelijk. De afschrijvingen relateren zich tot de brutomarge. Uit de laatste drie afgelopen boekjaren blijkt dat de

⁹⁵ Het percentage van 10,4% duidt op een gemiddelde stijging van de personeelskosten van 80% van de bedrijfsgroei (80% van 13% = 10,4%). Hierbij is de vereenvoudigde assumptie gemaakt dat het gaat om directe personeelskosten.

afschrijvingen gemiddeld 11% van de brutomarge bedragen. Met dit percentage wordt dus ook in de toekomst verder gewerkt.

Opmerking 4e - Saldo (financiële kosten – financiële opbrengsten)

In de resultatenrekening bevat deze kostengroep het saldo tussen de kosten en opbrengsten van intresten. De financiële kosten bevatten intresten voor zowel lange als korte termijn kredieten. De financiële opbrengsten komen voort uit de intresten, ontvangen op de liquide middelen en de financiële vaste activa van de onderneming. De onderneming geeft meer uit aan intresten, dan dat het binnenkrijgt. Naar de komende jaren toe, wordt eveneens een stijging van het saldo verwacht met 13%. We kunnen dit aannemen omdat door de continue afzetstijging meer nood gaat zijn aan werkkapitaal (voor het overbruggen van o.a. klantenkredieten).

Opmerking 4f – Belastingen op het resultaat

Er wordt jaarlijks rekening gehouden met een belasting op het resultaat van 34%.

Hiervoor werden de elementen toegelicht, die ook zonder de bijkomende investering voorkomen op de resultatenrekening. Hierna worden de kosten toegelicht die ontstaan vanaf 2009, door het realiseren van de bouw van de nieuwe bedrijfsgebouwen. Deze kosten zullen enerzijds bestaan uit financiële kosten die voortvloeien uit de hypothecaire lening die zal worden aangegaan voor de financiering van de gebouwen, en anderzijds uit bijkomende afschrijvingen. Deze afschrijvingen hebben betrekking op drie elementen: het activeren van de registratierechten, de bedrijfsgebouwen en de bijkomende bureeluitrusting.

Opmerking 4g - Bijkomende afschrijvingen (activeren registratierechten terrein)

De kosten van de aankoop van een terrein komen op het actief van de balans, maar kunnen niet worden afgeschreven. De boekhoudwet bepaalt dat de beschrijfkosten van de aankoop ook geactiveerd moeten worden. Deze kosten, die bestaan uit de erelonen van de notaris en de registratierechten, moeten daarentegen wel afgeschreven worden.⁹⁶ Volgens tabel 1 bedragen deze kosten in totaal 4.471,20 euro (som van opmerkingen 1b + 1c + 1d). Deze kosten worden afgeschreven over een termijn van 5 jaar en leveren aldus jaarlijks een afschrijvingskost van 954,24 euro op.

⁹⁶ De Deyne en Verhoeye, Accountants en Belastingconsulenten
<<http://www.ddv.be/publicaties/show.php?id=64>>

Opmerking 4h - Bijkomende afschrijvingen (bedrijfsgebouwen)

De nieuwe gebouwen zullen verschijnen op het actief van de balans en zullen bijkomende afschrijvingen opleveren. De panden zullen over een termijn van 20 jaar worden afgeschreven (zelfde termijn als de looptijd van de hypothecaire lening). De te activeren kosten van de bedrijfsgebouwen bestaan uit drie elementen: de constructieprijzen van de gebouwen (opmerking 1f en 1g), de erelonen van de architect⁹⁷ (opmerking 1h) en de kosten voor de verharde omgevingsinrichting⁹⁸ (opmerking 1i). Samen worden de kosten voor deze elementen geraamd op 566.560 euro (som van opmerkingen 1f + 1g + 1h + 1i). Gedurende 20 jaar zullen ze een afschrijvingskost opleveren van 28.328 euro.

Opmerking 4i - Bijkomende afschrijvingen (bureeluitrusting)

De bureeluitrusting die bij de ingebruikname van het nieuwe bedrijfsgebouw aangekocht zal worden levert eveneens bijkomende afschrijvingen op. De uitrusting met een waarde van 10.000 euro (opmerking 1q) wordt afgeschreven over 5 jaar en levert dus een jaarlijkse afschrijvingskost op van 2.000 euro.

Opmerking 4j - Bijkomende financiële kosten

Zoals eerder gesteld wordt er voor het financieren van het project een beroep gedaan op een hypothecaire lening. Er wordt geopteerd voor een lening voor het bedrag van 200.000 euro, met een looptijd van 20 jaar en vaste mensualiteiten.⁹⁹ De rentevoet die gehanteerd wordt is 4,90%. In de resultatenrekening wordt bij de financiële kosten de terugbetaling van het intrestgedeelte van de lening opgenomen. Daarom is het van belang om te weten welk gedeelte van de mensualiteit een terugbetaling is van de intrestlasten, en welk gedeelte een terugbetaling van het kapitaalgedeelte. Dergelijke informatie is terug te vinden in een aflossingstabel. Voor deze situatie werd door Dexia een aflossingstabel opgesteld, die is opgenomen in bijlage 19. Hieruit zijn de intrestlasten voor de eerste 6 jaren na de investering (2009 tot 2014) gebruikt in tabel 4.

⁹⁷ De erelonen van architecten mogen mede geactiveerd met de gebouwen waarop ze betrekking hebben en leveren afschrijvingen op over eenzelfde termijn.

<[⁹⁸ De kosten van de omgevingsinrichting met grind \(opmerking 1j\) worden niet geactiveerd en niet afgeschreven, omdat deze investering geen levensduur van 20 jaar zal hebben.](http://www.fisconet.fgov.be/nl/?bron.dll&root=V:/sites/FisconetNldAdo.1/&versie=04&file=bronnen/rul3&zoe k=000000000&name=300.149&rgl=-1&&Style=-1&hdr_referer=&type=2&></p></div><div data-bbox=)

⁹⁹ Bij een lening met vaste mensualiteiten blijft het bedrag van de mensualiteit ongewijzigd gedurende de volledige duur van de rentevaste periode. De verhouding tussen het kapitaalgedeelte en het intrestgedeelte van de maandlast wijzigt. In het begin worden er hoofdzakelijk intresten terugbetaald, en maar een klein stukje kapitaal. <<http://www.hypocent.com/nl/formules/>>

- **Interpretatie van de resultatenrekening**

Uit de resultatenrekening blijkt dat de te verwachten netto resultaten van de onderneming in de komende jaren continu zullen stijgen. In 2010, na het doorvoeren van de investering, is er een kleine terugval maar de resultaten blijven er erg gunstig uitzien. Op basis hiervan kan dan ook worden aangenomen dat het bedrijf, ondanks het feit dat het verplicht zal worden om te herlocaliseren, zijn continuïteit niet in het gedrang zal brengen. De verklaring voor de goede resultaten is de forse afzetstijging die er jaarlijks wordt verwacht.

Om de impact van het investeringsproject te analyseren wanneer het bedrijf geconfronteerd wordt met een minder gunstige stijging van zijn bedrijfsactiviteiten, is er in bijlage 18 een simulatie opgenomen waarin de afzetstijging kleiner is. Voor de tabel in bijlage 18 is een identieke berekening gevoerd als voor tabel 4, met het verschil dat de jaarlijkse groei wordt beperkt tot 5% in plaats van 13%.¹⁰⁰ Uit deze simulatie blijkt dat de onderneming, rekening houdend met minder gunstige vooruitzichten, nog steeds positieve nettoresultaten blijft boeken in de jaren na de investering.

Uit deze boekhoudkundige analyse blijkt dan ook dat het voor een groeiend zonevreemd bedrijf, dat verplicht wordt om te herlocaliseren, mogelijk is om te investeren in een nieuwe bedrijfsvestiging. Uiteraard is er voor elk bedrijf dat zich in een dergelijke situatie bevindt een individuele studie noodzakelijk. Ook de aard van het bedrijf, en de vereiste ruimtes voor het voeren van de bedrijfsactiviteiten spelen hierin een belangrijke rol.

3.3.7.2 Enkele opmerkingen

Bij de hiervoor besproken financiële analyse dienen enkele opmerkingen gemaakt te worden. De analyse toont zeer gunstige vooruitzichten voor de onderneming. Dit is te verklaren door de hoge stijgingen in de te verwachten bedrijfsactiviteit. De voorbije jaren

¹⁰⁰ In bijlage 18 wordt ervan uit gegaan dat de personeelskosten zullen stijgen met gemiddeld 4% per jaar. Dit percentage is bekomen door het veronderstellen van een gemiddelde stijging van de personeelskosten van 80% van de bedrijfsgroei (80% van 5% = 4%). De prognoses van de andere kosten in bijlage 18 zijn op identieke manier bekomen, als beschreven in de opmerkingen 4a tot en met 4j.

realiseerde de onderneming echter ook al sterke afzetstijgingen, waardoor de voorspelling volgens de bedrijfsleider van Tires Distribution NV toch realistisch lijkt.

Uiteraard geeft de impact van de investering op de resultatenrekening alleen geen beeld of deze investering wel degelijk goed of rendabel is. Voor het bedrijf dient er zich echter geen andere mogelijkheid aan: het kan in de toekomst niet blijven verder werken in de huidige bedrijfsgebouwen, en wordt verplicht om nieuwe ruimtes te voorzien. Daarom is de beperkte boekhoudkundige analyse, die hierboven werd voorgesteld, voldoende uitgebreid. Er kan dan ook verondersteld worden dat het realiseren van het nieuwbouwproject de continuïteit van het bedrijf niet in gedrang zal brengen.

Verder dient opgemerkt te worden dat er bij het opstellen van de prognoses voor de komende jaren, een aantal vereenvoudigende assumpties gebruikt zijn. Binnen het bestek van dit eindwerk is het echter niet mogelijk om een meer uitgebreide analyse van alle relevante financiële gegevens te verrichten.

Tenslotte moet ook aangehaald worden dat er bij deze analyse is uitgegaan van een ideaalsituatie voor het doorvoeren van het nieuwbouwproject. Er wordt verondersteld dat met het nieuwbouwproject onmiddellijk in het begin van 2009 kan worden gestart en dat er in het jaar van de werken nog verder gegaan kan worden met de normale bedrijfsvoering. In realiteit zou het echter mogelijk kunnen zijn dat het bedrijf een bepaalde periode beneden zijn volledige capaciteit zal functioneren. Ondanks het feit dat dit element niet is opgenomen in de analyse, lijken de cijfers ruim goed genoeg om een tijdelijk lager niveau van bedrijfsvoering te kunnen opvangen.

3.3.8 Conclusie

Uit het onderzoek naar de situatie van Tires Distribution NV blijkt dat er in de komende jaren heel wat veranderingen staan te gebeuren voor dit zonevreemd bedrijf. De stad Maaseik zal in de nabije toekomst het bedrijf niet langer toestaan om zijn bedrijfsactiviteiten te voeren op de huidige locatie. Het stadsbestuur stuurt aan op een herlocalisatie om een drietal factoren.

Ten eerste is er een probleem omwille van de vergunningstoestand van de onderneming. Een aanzienlijk gedeelte van de bedrijfsgebouwen is namelijk gebouwd zonder stedenbouwkundige vergunning. Daarnaast zijn de gebouwen, door de jarenlange verwaarlozing, visueel erg belastend geworden voor de omgeving. Een laatste factor, die bijdraagt aan de voorkeur om het bedrijf te herlocaliseren, zijn de plannen van het stadsbestuur om in de periode 2010-2014, vlakbij het bedrijf een gebied met gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen uit te bouwen.

Ondanks het feit dat het bedrijf dient te verdwijnen op de huidige locatie, is het stadsbestuur bereid om constructief mee te werken aan een oplossing waarmee alle betrokken partijen tevreden zijn. Zo heeft de bedrijfsleider de voorkeur om binnen de stad Maaseik op zoek te gaan naar een andere locatie omwille van de verbondenheid die hij heeft met de stad. De stad Maaseik wil graag de plaatselijke tewerkstelling en economische activiteit op zijn grondgebied behouden. Zij zal daarom meewerken aan de herlocalisatie van de onderneming naar industrieterrein "Jagersborg". Vanaf eind 2008 zal er daar bijkomende ruimte beschikbaar zijn, waarop lokale bedrijven zich kunnen vestigen.

De herlocalisatie van een zonevreemd bedrijf is uiteraard een complexe aangelegenheid. Uit de financiële studie blijkt echter dat een herlocalisatie voor een gezond, groeiend bedrijf geen hinderpaal in zijn ontwikkeling hoeft te betekenen. Zelfs integendeel; het bedrijf Tires Distribution NV zal, na het uitvoeren van het hiervoor besproken nieuwbouwproject, beschikken over toekomstperspectieven wanneer het zijn activiteiten kan uitvoeren op een industriezone. Bijkomend voordeel is dat het ter vervanging van zijn oude bedrijfsgebouwen, zal kunnen beschikken over nieuwe bedrijfsruimtes.

3.4 Zonevreemde bedrijven : nood aan een benadering op maat

In dit praktijkonderzoek werd de situatie van twee zonevreemde bedrijven toegelicht, die zich in twee volledig uiteenlopende situaties bevinden. Enerzijds beschreef deze studie de situatie van het bedrijf Jaeken BVBA, dat over uitbreidingsmogelijkheden beschikt op zijn huidige locatie. Anderzijds werd de toestand van Tires Distribution NV toegelicht, dat in de nabije toekomst verplicht zal worden om zich te herlocaliseren naar een ander terrein.

Uit het onderzoek kunnen we besluiten dat er voor elk zonevreemd bedrijf een benadering op maat noodzakelijk is. De situatie van elk bedrijf moet, op individuele basis, afgewogen worden tegen een aantal factoren. Deze factoren houden verband met omgevingsfactoren, de vergunningstoestand, de toekomstperspectieven, ...

Toch zijn er enkele elementen uit dit onderzoek te onthouden die gelijklopend zijn voor beide bestudeerde bedrijven. Het is voor de beide bedrijven namelijk erg belangrijk om te beschikken over duidelijkheid naar de toekomst toe. Wanneer dit niet het geval is zal dit remmend werken op de investeringsbereidheid. Bij het bedrijf Jaeken BVBA is er duidelijkheid geboden door het opstellen van een BPA "zonevreemde bedrijven". Hierdoor beschikt het bedrijf over de zekerheid dat het ook in de toekomst op de huidige locatie behouden kan blijven. De onderneming heeft de voorbije jaren dan ook geïnvesteerd in het vernieuwen van zijn bedrijfsgebouwen. Ook aan Tires Distribution NV is er duidelijkheid naar de toekomst geboden, maar dan wel op een andere manier. Het bedrijf is ervan op de hoogte dat het in de toekomst niet op de huidige locatie behouden kan blijven, en zoekt zelf actief naar een oplossing voor dit probleem.

Verder blijkt uit beide studies het belang van de locatie van de onderneming. Zowel Jaeken BVBA als Tires Distribution NV hebben de voorkeur om hun bedrijf te behouden in de gemeente waar hun bedrijf op dit moment gevestigd is. Jaeken BVBA heeft daarnaast de specifieke voorkeur om zich buiten een industrieterrein te ontwikkelen, omdat op die manier een persoonlijkere band met het cliënteel kan opgebouwd worden. Tires Distribution NV daarentegen, heeft geen bezwaar tegen een vestiging op een industrieterrein, daar er weinig of geen persoonlijk contact met het cliënteel is.

4 INTERVIEW MET EEN BEVOORRECHTE GETUIGE

Na het voeren van een theoretisch en praktijkgericht onderzoek naar de toestand van zonevreemde bedrijven, eindigt dit eindwerk met een toetsing van de bevindingen aan de mening van een bevoorrechte getuige. Hiervoor werd een interview afgenomen bij Dhr. Joeri De Maré, accountmanager van het VLAO Limburg. Hij vervult de rol van contactpersoon voor bedrijven die informatie willen verkrijgen over onderwerpen in verband met vestiging en ruimtelijke ordening.

Dhr. J. De Maré stelt dat het VLAO fungeert als een aanspreekpunt van, en een toegangspoort tot de Vlaamse overheid voor ondernemers. Het doel van het VLAO is om ondernemers zo goed mogelijk te adviseren in specifieke knelpunten. Met betrekking tot zonevreemde bedrijven zijn er daarom in alle Vlaamse provincies onlangs informatiesessies georganiseerd in verband met het aanvragen van een planologisch attest.¹⁰¹ In de provincie Limburg werd deze sessie door een dertigtal ondernemers bijgewoond. Het VLAO wil volgens Dhr. J. De Maré op deze manier voorzien in informatievervalsing over een thema waarover veel te doen is.

In het omgaan van zonevreemde bedrijven met hun specifieke situatie, dient er volgens Dhr. J. De Maré een onderscheid gemaakt te worden tussen twee categorieën van zonevreemde bedrijven. Het onderscheid betreft enerzijds bedrijven die in de toekomst op ongeveer dezelfde capaciteit willen blijven verder werken, en anderzijds zonevreemde bedrijven die kampen met uitbreidingsbehoeften op vrij korte termijn.

Dhr. J. De Maré geeft aan dat deze eerste groep van bedrijven door de overheid vaak ongestoord gelaten zullen worden, op voorwaarde dat er geen klachten zijn van omwonenden en dat ze de ruimtelijke draagkracht niet overschrijden. Dit is omdat deze bedrijven simpelweg niets illegaals doen. Zonevreemdheid is immers niet hetzelfde als onvergund. Onvergunde activiteiten daarentegen, worden wel degelijk aangepakt.

¹⁰¹ De informatiesessie "Als zonevreemd bedrijf geremd in uw ontwikkelingsmogelijkheden? Het planologisch attest biedt misschien een oplossing!" werd georganiseerd door VLAO in samenwerking met het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed (RWO). In de provincie Limburg vond deze sessie plaats op 19 maart 2007.
<http://www.vlao.be/images_sub/pdf/ro/planologisch%20attest%20lim.pdf>

Zonevreemde bedrijven worden zich vaak pas bewust van hun probleem als ze willen uitbreiden. Dan kan er zich namelijk een herlocalisatie opdringen aangezien vergund uitbreiden, omwille van de zonevreemdheid, onmogelijk is. Dhr. J. De Maré stelt dat een mogelijke oplossing bestaat in het opstellen van een BPA of RUP, maar dat dit toch eerder uitzondering is dan regel.

Uit zijn ervaring kan Dhr. J. De Maré aanhalen dat voor zonevreemde bedrijven, die door economische bloei hun activiteiten willen uitbreiden, de kosten van een gewenste oplossing voor hun situatie vaak niet van doorslaggevende aard zijn. Deze bedrijven willen beschikken over ontwikkelingsmogelijkheden en toekomstperspectieven, en hiervoor hebben ze in het algemeen veel over. Wanneer de gewenste mogelijkheden niet op de huidige locatie geboden kunnen worden, zal een groeiend bedrijf er meestal ook niet afkerig van zijn om een andere omgeving op te zoeken. Dat toont de praktijkstudie bij het bedrijf Tires Distribution NV overigens aan.

Het zoeken naar de mogelijkheden voor uitbreiding en herlocalisatie is zeker en vast geen eenvoudige aangelegenheid. De betrokken ondernemingen moeten hierbij rekening houden met een aantal belangrijke factoren. Dhr. J. De Maré stelt dat de schaarste van de beschikbare industriegronden in Vlaanderen een remmend effect heeft op de neiging om te opteren voor de herlocalisatie van een onderneming. Zoals gebleken is uit het voorgaande praktijkonderzoek, heeft een onderneming vaak een welbepaalde voorkeur naar waar het zich wel, en naar waar het zich zeker niet wil herlocaliseren. In het geval van herlocalisatie kan het vinden van een geschikt terrein dan ook een struikelblok vormen.

Deze factor wint volgens Dhr. J. De Maré nog aan kracht door een andere factor waarmee rekening moet gehouden worden; met name de tewerkstelling. Voor bedrijven in bepaalde knelpuntsectoren, zoals bijvoorbeeld de bouwsector, is het niet evident om hun onderneming over een grote afstand te verhuizen (wanneer er zich dichterbij geen andere mogelijkheden bevinden). Zelfs zonder een herlocalisatie is het voor bedrijven uit dergelijke sectoren al erg moeilijk om over geschikt personeel te beschikken. Het ligt voor de hand dat er bij een verhuis ongetwijfeld een aantal personeelsleden zullen afzien van de te lange verplaatsingen van en naar het werk.

Dhr. J. De Maré besluit door te stellen dat het, voor een onderneming die kampt met de zonevreemdheidsproblematiek, van cruciaal belang is dat zij voldoende informatie bij verschillende instanties inwint vooraleer over te gaan tot het nemen van belangrijke beslissingen. Zij doet dit best in het belang van haar continuïteit.

5 CONCLUSIES

Dit eindwerk vatte aan met het theoretisch verkennen van het onderwerp van zonevreemdheid, door een analyse van de bestaande regelgeving. Nadien volgde, door middel van twee uiteenlopende gevalstudies, een toetsing van deze regelgeving aan de realiteit. Tenslotte werden de bevindingen van de twee voorgaande delen aangevuld met de mening van een bevoorrechte getuige op het vlak van zonevreemdheid. Het doel van dit laatste hoofdstuk is om de voornaamste bevindingen uit elk van deze voorgaande delen te combineren en vervolgens even op een rijtje te zetten.

Om een afweging te maken tussen enerzijds het uitbreiden op eigen locatie en anderzijds het herlocaliseren, is het in eerste instantie uiteraard nodig om te onderzoeken welke uitbreidingsmogelijkheden er in situ geboden worden aan zonevreemde bedrijven. De algemene regeling voorziet voornamelijk de mogelijkheid voor zonevreemde bedrijven om behouden te blijven op de huidige locatie, en biedt slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Toch wil het niet zeggen dat de overheid ervoor opteert om alle zonevreemde bedrijven op termijn te laten verdwijnen. Dit zou immers enorm veel bijkomende industrieterreinen noodzaken, en bijgevolg problematisch zijn voor de schaarse open ruimte in Vlaanderen.

De overheid laat, binnen bepaalde voorwaarden, dus wel degelijk de deur open voor uitbreidingen van zonevreemde bedrijven. Ze doet dit via twee wegen. Een eerste mogelijkheid is het planmatig wijzigen van een hinderend zonevoorschrift, door het opstellen van een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Hierdoor kunnen er specifieke toelatingen voor een bedrijf op een bepaalde locatie geboden worden. Uit het gevoerde praktijkonderzoek bij het bedrijf Jaeken BVBA is gebleken dat een bedrijf door het opstellen van een BPA over (beperkte) ontwikkelingsmogelijkheden kan beschikken. Toch moet volgens Dhr. J. De Maré gesteld worden dat deze manier van werken eerder uitzondering is dan regel.

Het aanvragen van een planologisch attest is een tweede manier waarmee een zonevreemd bedrijf inzicht kan krijgen in de uitbreidingsmogelijkheden op de huidige locatie. Hierdoor neemt een bedrijf zelf het initiatief in handen om te laten onderzoeken of het al dan niet behouden kan blijven op de plaats waar het gevestigd is. Wanneer er

een gunstig planologisch attest wordt afgeleverd, verbindt de bevoegde overheid zich ertoe om voor het bedrijf binnen één jaar een voorontwerp van RUP of BPA op te maken. Het grote voordeel van een planologisch attest is dus dat een zonevreemd bedrijf op korte termijn kan beschikken over rechtszekerheid en de bijhorende toekomstperspectieven. Voor bedrijven die kampen met dringende uitbreidingsbehoeften, is dit vanuit economisch oogpunt uiteraard zeer belangrijk.

Toch is het in de praktijk duidelijk dat er aan de regeling omtrent het planologisch attest slechts een beperkt succes toe te schrijven is. Nochtans worden er door verschillende organisaties enorm veel inspanningen geleverd om de aanvraag van een planologisch attest te begeleiden. Zo werd er door het VOKA een informatiebrochure opgesteld. Ook het VLAO, een overheidsinstelling, verspreidt informatie aan zonevreemde bedrijven door het inrichten van informatiesessies.

De geboden mogelijkheden aan zonevreemde bedrijven, die hierboven werden toegelicht, tonen aan dat de overheid zeker en vast de mogelijkheid laat voor bepaalde bedrijven om zich te ontwikkelen op hun huidige locatie. Wel is het zo dat er voor elk bedrijf in kwestie een afweging moet gemaakt worden van de specifieke factoren ter plaatse. Een benadering op maat, voor elk zonevreemd bedrijf, is absoluut noodzakelijk en zal uiteindelijk leiden tot een goede ruimtelijke ordening.

Uit het gevoerde praktijkonderzoek is gebleken dat de overheid niet aan elk zonevreemd bedrijf mogelijkheden kan bieden. Zo zal het bedrijf Tires Distribution NV binnenkort een andere locatie moeten opzoeken om zijn bedrijfsactiviteiten verder te zetten. Toch is deze verschillende behandeling van zonevreemde bedrijven rechtvaardig te noemen. In bepaalde situaties is het, na het maken van een ruimtelijke afweging voor de omgeving, evident dat een bepaald bedrijf niet kan blijven bestaan (of althans niet verder mag uitbreiden) op de huidige locatie.

Wanneer er voor een bedrijf geen toekomstmogelijkheden meer zijn op de huidige locatie, is het echter niet zo dat de overheid niet zal willen meewerken aan een constructieve oplossing. Vooral voor bedrijven van lokaal belang, zal de gemeentelijke overheid er alles aan doen om de plaatselijke economische activiteit en de bijhorende tewerkstelling te vrijwaren. In de bestudeerde gevalstudie van Tires Distribution NV, zal

de stad Maaseik actief meewerken aan een herlocalisatie van het bedrijf naar het lokaal bedrijventerrein "Jagersborg".

Een financiële studie voor het bedrijf in kwestie heeft ook uitgewezen dat de noodzakelijke investering in een nieuwe bedrijfsvestiging de continuïteit van het bedrijf niet in het gedrang zal brengen. Aangenomen kan worden dat dit voor de meeste zonevreemde bedrijven met uitbreidingsbehoeften het geval is. Wanneer een bedrijf kampt met uitbreidingsbehoeften, wordt het namelijk geconfronteerd met een voldoende grote groei van de bedrijfsactiviteiten en zal het financieel haalbaar zijn om een herlocalisatie te bekostigen. In eerste instantie zullen bedrijven die zich in deze situatie bevinden niet denken in termen van de kosten die een goede oplossing met zich meebrengt, maar wel de mogelijkheden die er zich in de toekomst aandienen. Uiteraard is ook hier een individuele benadering van elk bedrijf in kwestie noodzakelijk.

De herlocalisatie van een onderneming is geen eenvoudige aangelegenheid. Het is van groot belang dat een bedrijf voldoende advies inwint, alvorens over te gaan tot concrete stappen. Uit het praktijkonderzoek blijkt, dat bedrijven vaak de voorkeur hebben om zich in de gemeente waarin ze op dit moment gelegen zijn verder te ontwikkelen. Een belangrijke factor die hiertoe bijdraagt is de rol van het personeel. Bij herlocalisaties over grotere afstand, zal een bijkomende moeilijkheid erin bestaan om nieuw personeel aan te werven.

Het is duidelijk dat er geen eenduidig antwoord kan gegeven worden op de vraag wat de beste oplossing is voor een zonevreemd bedrijf: "uitbreiden in de eigen omgeving of herlocaliseren?". Een zekerheid is wel dat er voor het beantwoorden van dit vraagstuk een grondige analyse nodig is van de specifieke situatie van een bedrijf. Hierbij kan rekening gehouden worden met de factoren die hierboven worden aangevoerd. Uiteindelijk zal dan blijken dat één van de twee alternatieven duidelijk beter is dan het andere, of dat er slechts één alternatief haalbaar is.

LIJST VAN GERAADPLEEGDE WERKEN

- **Literatuurlijst**

CABUS, P., VANHAVERBEKE, W., *Analyse en kwantificering van de zonevreemde economie en een insteek voor oplossingen*, SPRE, 2002

DE GROOF G. M., *Zonevreemdheid van bedrijven en de invloed op de waardebeoordeling*, 2003

FLAMEY, P., GHYSELS, J., *Zonevreemde bedrijven*, Kluwer, Mechelen, 2004

HUBEAU, B., VANDEVYVERE, W., *Handboek ruimtelijke ordening en stedenbouw*, Die Keure, Brugge, 2004

HUBEAU, B., *Ruimtelijke ordening voor beginners*, Die Keure, Brugge, 2005

JORISSEN, A., *et al.*, *Financial accounting*, De Boeck, Antwerpen, 2004

LIBOST-GROEP NV ontwerp- en adviesbureau, *Stad Maaseik: Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "lokaal bedrijventerrein Jagersborg" - voorontwerp*, augustus 2006, 2006

MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP, AROHM, *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*, gecoördineerde versie – april 2004, 2004

TECHNUM NV – afd. Ruimtelijke Planning, *Sectoraal BPA "zonevreemde bedrijven" fase 1 - voorstudie gemeente Meeuwen-Gruitrode*, 2000

VLAAMS AGENTSCHAP ONDERNEMEN (VLAO), *De regelgeving voor zonevreemde bedrijven - stand maart 2007*, 2007

VLAAMS NETWERK VAN ONDERNEMINGEN (VOKA), *Het planologisch attest - december 2004*, 2004

- **Geraadpleegde wetteksten**

Wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (*B.S.* 12 april 1962)

Koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (*B.S.* 10 februari 1973, *err.*, *B.S.* 11 augustus 1973)

Koninklijk besluit van 22 maart 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Neerpelt-Bree (*B.S.* 31 maart 1978)

Koninklijk besluit van 13 december 1978 tot wijziging, voor het Vlaamse gewest, van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen (*B.S.* 13 januari 1979)

Koninklijk besluit van 1 september 1980 houdende vaststelling van het gewestplan Limburgs Maasland (*B.S.* 15 november 1980)

Decreet van 28 juni 1984 houdende de aanvulling van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (*B.S.* 30 augustus 1984)

Besluit van de Vlaamse Regering van 15 maart 1989 houdende bepaling van de gebieden van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen waarbinnen afwijkingen in verband met het verbouwen, het herbouwen of het uitbreiden van bestaande vergunde gebouwen niet of slechts gedeeltelijk kunnen worden toegestaan (*B.S.* 6 juni 1989)

Decreet van 23 juni 1993 houdende wijziging van artikel 79 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (*B.S.* 12 augustus 1993)

Decreet van 23 juni 1993 houdende de aanvulling met een artikel 88 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (*B.S.* 12 augustus 1993)

Besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 1996 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 24 september 1996 tot coördinatie van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw (*B.S.* 15 maart 1997)

Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (*B.S.* 8 juni 1999)

Omzendbrief RO 2000/01 van 29 september 2000 over het planologisch attest, het bedrijfs-BPA en het sectoraal BPA - zonevreemde bedrijven (*B.S.* 7 november 2000)

Decreet van 19 juli 2002 houdende wijziging van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996 (*B.S.* 26 oktober 2002)

Besluit van de Vlaamse Regering van 4 juni 2004 tot bepaling van de nadere regels voor het planologisch attest (*B.S.* 29 oktober 2004)

- **Geraadpleegde websites**

<http://www.arohm.be/>

<http://www.belgacom.be/>

<http://www.belgium.be/>

<http://www.beneca.be/>

<http://www.bondbeterleefmilieu.be/>

<http://www.bouwkostenkompas.nl/>

<http://www.bouwkosten-online.nl/>

<http://www.confederatiebouw.be/>

<http://www.ddv.be/>

<http://www.democo.be/>

<http://www.fisconet.fgov.be/>

<http://www.hypocent.com/>

<http://www.gisvlaanderen.be/>

<http://www.interelectra.be/>

<http://www.libost.be/>

<http://www.limburg.be/>

<http://www.livios.be/>

<http://www.maaseik.be/>

<http://www.meeuwen-gruitrode.be/>

<http://www.notaris.be>

<http://www.ordredesarchitectes.be/>

<http://www.patrimoniumdiensten.be/>

<http://www.raadvst-consetat.be/>

<http://www.ruimtelijkeordening.be/>

<http://www.statbel.fgov.be/>

<http://www.technum.be/>

<http://www.tiresdistribution.com/>

<http://www.vlaanderen.be/ned/sites/ruimtelijk/wugatlas/index.html>

<http://www.vlao.be/>

<http://www.vmw.be/>

<http://www.voka.be/>

- **Interviews**

Dhr. Joeri De Maré, accounmanager VLAO Limburg

Dhr. Erik Grietens, beleidsmedewerker Bond Beter Leefmilieu

Dhr. Leon Heyninckx, diensthoofd ruimtelijke ordening gemeente Meeuwen-Gruitrode

Mevr. Sonja Jacobs, ruimtelijk planner dienst ruimtelijke ordening provincie Limburg

Dhr. Wouter Jaeken, bedrijfsleider Gebr. Jaeken BVBA

Dhr. Mathy Raedschelders, bedrijfsleider Tires Distribution NV

Dhr. Erik Schildermans, diensthoofd ruimtelijke ordening stad Maaseik

LIJST VAN BIJLAGEN

Bijlagen Gebr. Jaeken BVBA

- Bijlage 1: Beknopt overzicht van de belangrijkste bedrijfsgegevens
- Bijlage 2: Zonevremde bedrijven in Meeuwen-Gruitrode (voorstudie Technum)
- Bijlage 3: Uittreksel uit het gewestplan nr. 18 (Neerpelt-Bree)
- Bijlage 4: Luchtfoto van het bedrijf (Orthofoto Limburg 2003)
- Bijlage 5: Bijzonder Plan van Aanleg "zonevremde bedrijven" (Jaeken BVBA)
- Bijlage 6: Artikel 8 (de zone voor lokale bedrijvigheid) van de bestemmings-, inrichtings- en bebouwingsvoorschriften
- Bijlage 7: Persbericht gemeente Meeuwen-Gruitrode (20 oktober 2005)

Bijlagen Tires Distribution NV

- Bijlage 8: Beknopt overzicht van de belangrijkste bedrijfsgegevens
- Bijlage 9: Uittreksel uit het gewestplan nr. 20 (Limburgs Maasland)
- Bijlage 10a: Uittreksel uit het kadasterplan (eigen bewerking)
- Bijlage 10b: Uittreksel uit het kadasterplan (eigen bewerking)
- Bijlage 10c: Uittreksel uit het kadasterplan (eigen bewerking)
- Bijlage 11: Luchtfoto van het bedrijf (Orthofoto Limburg 2003)
- Bijlage 12: Kaart van industrieterrein "Jagersborg" vóór uitbreiding
- Bijlage 13: Persbericht van de provincie Limburg (PRUP "Jagersborg")
- Bijlage 14: Kaart van industrieterrein "Jagersborg" na uitbreiding (eigen bewerking)
- Bijlage 15: Inrichtingsschets "lokaal bedrijventerrein Jagersborg" (voorontwerp Libost-Groep NV variante 2)
- Bijlage 16: Aanbod industriegrond op regionaal bedrijventerrein "Jagersborg"
- Bijlage 17: Uittreksel uit de "atlas van woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen" (eigen bewerking)
- Bijlage 18: Resultatenrekening (model: 5% afzetstijging, met bijkomende investering in 2009)
- Bijlage 19: Aflossingstabel hypothecaire lening (model Dexia)

Bijlage 1: Beknopt overzicht van de belangrijkste bedrijfsgegevens

Algemene gegevens

Bedrijfsnaam:	Gebr. Jaeken BVBA
Bedrijfsleider:	Dhr. Wouter Jaeken
Adres:	Weg naar Opitter 60 3670 Meeuwen-Gruitrode
Rechtsvorm:	Eenpersoons-BVBA
BTW-nummer:	BE 472 156 012
Contactgegevens:	tel. 089 85 43 95 info@jaeken.com www.jaeken.com

Bedrijfsgegevens

Oprichtingsdatum:	1967
Activiteiten:	Productie, montage en plaatsing van ramen en deuren, in kunststof en aluminium
Tewerkstelling:	15 personen
Maatschappelijk kapitaal:	20 000 EUR

Locatiegegevens

Perceelnummer:	A148P
Gewestplan:	nr. 18 (Neerpelt-Bree) Agrarisch gebied
BPA "zonevreedde bedrijven":	Goedgekeurd op 3 juni 2002

Bijlage 2: Zonevrije bedrijven in Meeuwen-Gruitrode (voorstudie Technum)

Gemeente Meeuwen-Gruitrode

Sectoraal BPA "zonevrije bedrijven" fase 1 voorstudie

4. ZONEVREEMDHEID**4.1. ZONEVREEMDHEID IN DE GEMEENTE MEEUWEN-GRUITRODE**

Vertrekkende van de volledige lijst van de bedrijvigheid buiten de bedrijventerreinen, zijn er van de 61 bedrijven 31 bedrijven zonevrij of gedeeltelijk zonevrij gelegen.

Tabel 7 : Overzicht van de zonevrije bedrijvigheid per sector

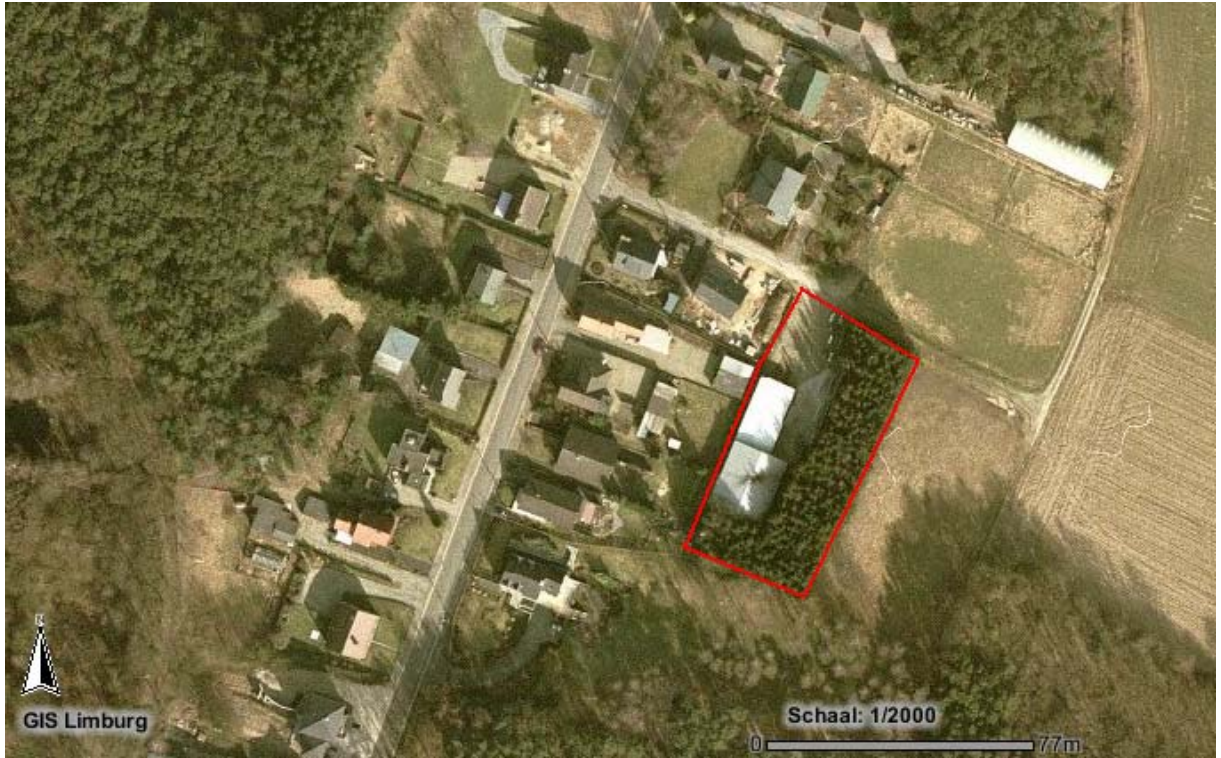
nr.	Bedrijf	nr.	Bedrijf
Houtbewerking			
M1	Bvba Kerkhofs	M34	Craeghs
M3	Smeets J.	G1	Baeten-Hellinx
M5	Horemans nv	G9	Cortjens
M22	Theuwissen J.	N2	Vrolix J.
Bouwonderneming			
M11	Nelis-Ercken L.	M29	Eevers I.
M15	Luyten J.	M31	Huskens J.
Metaalbewerking			
M19	Vanopperi M.	N5	Gebr. Jaeken
G6	Raemen J.		
Vervoer, grondwerken, wegenbouw			
M28	Nelis J. Nv	N1	Vermeulen
G3	Kerkhofs J.	W3	Nijs G.
G4	Kerkhofs E. KEBRO nv		
Veevoerders, meststoffen, landbouwmachines			
M2	Aegten nv	G2	Kerkhofs L.
M24	Theuwissen en zoon		
Garage, autohandel			
M33	Soogen M.	N4	Garage Bosmans
G5	Gofflo	E1	Vandijck T.
Woninginrichting, schildenwerken, e.d.			
M12	Gielissen	E2	Moris
Andere			
M21	Thaens J. En G.	N6	Orshof

Bijlage 3: Uittreksel uit het gewestplan nr. 18 (Neerpelt-Bree)



- Agrarische gebieden
- Gebr. Jaeken BVBA

Bijlage 4: Luchtfoto van het bedrijf (Orthofoto Limburg 2003)



Bijlage 5: Bijzonder Plan van Aanleg "zonevreemde bedrijven" (Jaeken BVBA)



PROVINCIE LIMBURG
GEMEENTE MEEUWEN-GRUITRODE

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. PP226 (72040/2010) 3 JUNI 2002
Brussel,

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting, ⁰³⁻³²⁹²¹
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "ZONEVREEMDE BEDRIJVEN" Fase 1

N5. Jaeken.

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij decreet van 26 april 2000

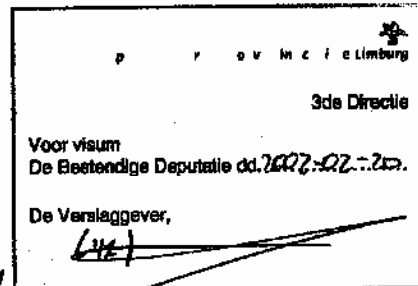
VOOR BESLUISEND AFSCHRIFT
hoofdedwerker

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN artikel 14

[Handwritten signature]
W. WITROCK

Opgesteld door TECHNUM N.V.
Afdeling Ruimtelijke Planning
Ilgataan 23 - 3500 HASSELT

Hasselt, 17 november 2000
28 maart 2001



De Stedenbouwkundige,

[Handwritten signature]

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 26.07.2001
De Secretaris, De Burgemeester,

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 10-06-2001 tot 03-07-2001

De Secretaris,

[Handwritten signature]



De Burgemeester, *[Handwritten signature]*

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 03-01-2001
De Secretaris, De Burgemeester,

[Handwritten signature]

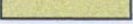


[Handwritten signature]

**Bijlage 5: Bijzonder Plan van Aanleg "zonevreemde bedrijven" (Jaeken BVBA)
(vervolg)**



**Bijlage 5: Bijzonder Plan van Aanleg "zonevreemde bedrijven" (Jaeken BVBA)
(vervolg)**

LEGENDE		
code	verklaring	art.
	bestaande perceelsgrens	
	bestaand privaat gebouw	
	bestaand openbaar gebouw	
	grens van het bijzonder plan _____	1
	grens der bestemmingszone	
	zone voor wonen - open bebouwing _____	7
	zone voor lokale bedrijvigheid _____	8
	zone voor voortuinen _____	9
	zone voor tuinen _____	10
	zone voor buffer _____	11
	zone voor lineaire beplanting _____	12

Bijlage 6: Artikel 8 (de zone voor lokale bedrijvigheid) van de bestemmings-, inrichtings- en bebouwingsvoorschriften

Gemeente Meeuwen-Grutrode

Sectoraal B.P.A. "Zonevrije bedrijven" fase 1 – N5. Jaeken.

Artikel 8 : Zone voor lokale bedrijvigheid

Aard van de bedrijvigheid en bestemming

De zone is voorbehouden voor de bestendiging en uitbreiding van het bestaande bedrijf. Bij stopzetting van deze activiteiten of een deel van deze activiteiten zijn enkel volgende types bedrijven toegelaten :

- ambachtelijk bedrijf
- bouwbedrijf
- kleinhandel, met aandeel herstel en onderhoud en/of productie
- groothandel, met aandeel herstel en onderhoud en/of productie
- agrarisch toeleverend en verwerkend bedrijf, m.u.v. veevoeder- en meststofproductie, mestverwerking, slachthuys, vleeswarenbedrijf, conservenbedrijf, groothandelsmarkt.

De toegelaten activiteiten hebben een 'lokaal' karakter.

De volgende bestemmingen zijn toegelaten :

hoofdbestemming	werkplaats en/of atelier opslagruimte kantoor showroom/verkoopruimte laad- en losruimte parkeer- en manoeuvreerruimte
nevenbestemming	hemelwaterinstallatie en/of infiltratievoorziening

De activiteiten mogen voor de omgeving niet meer hinder veroorzaken dan de bestaande activiteiten, met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stofhinder, stank, trillingen, stralingen en mogen eveneens geen abnormaal brandgevaar inhouden.

Geen afvalstoffen, noch grondstoffen, niet-afgewerkte en afgewerkte producten mogen gestort of gestapeld worden in open lucht op deze delen die van het openbaar domein en de aanpalende private percelen zichtbaar zijn en het esthetisch aspect van de omgeving kunnen schaden.

Bebouwing en inrichting

Inplanting :

De bebouwing wordt voorzien binnen de zone voor lokale bedrijvigheid, waarbij een minimale afstand van de gevels van de gebouwen tot de perceelsgrenzen op het plan is aangeduid. Bij eventuele afbraak van de bestaande gebouwen, bedraagt de minimale afstand tot de perceelsgrenzen minimaal 5.00 m. Deze 5.00 m moet dan ingericht worden als zone voor buffer.

Eventuele noodzakelijke veiligheidszones dienen voorzien te worden binnen de zone voor lokale bedrijvigheid, het aanwenden van de zones voor buffer voor deze voorzieningen is niet toegelaten.

De maximale uitbreiding van de bestaande bedrijfsgebouwen, op het ogenblik van de opstelling van het B.P.A., bedraagt 30 % van de vergunde bebouwingsoppervlakte. Uitbreidingen kunnen slechts vergund worden nadat aangetoond werd dat de bestaande bebouwing optimaal benut is.

De materialen die voor verharding gebruikt worden moeten bij voorkeur waterdoorlatend zijn. Beton, asfalt, klinkers, kasseien, grind of steenslag, met uitzondering van puln en afbraakmateriaal kunnen eveneens gebruikt worden.

Het peil van het gelijkvloers mag niet hoger liggen dan 0.60 m boven het peil van de voorliggende weg. Men dient ervan uit te gaan dat aan het bestaande maaiveld zo weinig mogelijk wordt veranderd en dat het peil van het gelijkvloers van de constructie t.o.v. dit maaiveld tot een minimum wordt beperkt.

Bij elke bouw aanvraag dient een terreininrichtingsplan gevoegd te worden, met weergave van de gebouwen, de parkeervoorzieningen, in- en uitritten, de verhardingen en de aanplantingen met de plantensoorten, hun aantal en maat.

Hoogte en dakvorm :

De maximale bouwhoogte :

- bedrijfsgebouw : de maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 5.00 m. Er kunnen geen hogere constructies, zoals silo's e.d., geduid worden. De dakvorm is vrij. Bij hellende daken mag de nokhoogte niet hoger zijn dan 7.00 m.

Materialen :

De architectuur dient ook wat vorm, aard en kleur der materialen te harmoniëren met de omgeving, en zeker geen afbreuk te doen aan de waardevolle elementen in die omgeving. Het gebruik van esthetisch verantwoorde materialen en eenvormigheid in dit materiaalgebruik staat daarbij centraal.

Publiciteit :

Publiciteit is toegelaten onder volgende voorwaarden :

Gevelreclame op het bedrijfsgebouw, en/of reclameborden op palen of gelijkwaardige steunen,

- op minimaal drie meter van de laterale perceelsgrenzen,
- met een maximumhoogte van 4.00 m,
- de maximumoppervlakte is 3 m².

Het aanbrengen van publiciteits- of uithangborden boven op de daken van de gebouwen is verboden.

Omheining :

De omheiningen worden in draad- en/of hout uitgevoerd, in combinatie met een haag of met klimplanten (in inheemse soorten). Andere materialen zijn niet toegelaten.

Een omheining mag maximaal 2.20 m hoog zijn.

Andere constructies :

De vaste afvalstoffen mogen niet op het terrein worden gestort maar zullen op reglementaire wijze worden verwijderd. Elke rommelige aanblik (schroot, puinhopen, wrakken, etc.) vanaf de grenzen van het perceel, dienen aan het oog te worden onttrokken door een aangepaste architectuur, beplanting en eventueel in een speciaal daartoe voorziene inrichting ondergebracht worden.

Bijlage 7: Persbericht gemeente Meeuwen-Gruitrode (20 oktober 2005)

Uitbreiding KMO-zone 'Klein Heide'

Op donderdag 20 oktober keurde de gemeenteraad van Meeuwen-Gruitrode de uitbreiding van de KMO-zone 'Klein Heide' met 5 hectare definitief goed. Na de voorlopige goedkeuring door de gemeenteraad op 29 juni en het afsluiten van het openbaar onderzoek op 15 september kan het dossier van de uitbreiding nu ter goedkeuring naar het provinciale niveau.

Als het dossier ook de goedkeuring krijgt op provinciaal niveau is Meeuwen-Gruitrode waarschijnlijk de eerste 'buitengebiedgemeente' (gemeente waar zorg om de open ruimte moet primeren op economische ontwikkelingen) in Limburg die een dergelijke uitbreiding krijgt. In het kader van de opmaak van een Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRSP) kon het gemeentebestuur aantonen dat de herlocalisatie van dergelijke bedrijven echt noodzakelijk is.

Lode Ceysens (burgemeester - schepen van ruimtelijke ordening): "met de definitieve aanvaarding van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'uitbreiding KMO-zone Klein Heide' kan onze KMO-zone in totaal met 5 hectare worden uitgebreid. Het is de bedoeling dat we op dit nieuwe stuk bedrijfsterrein zonevreemde bedrijven van binnen de gemeente herlocaliseren. Op deze manier centraliseren we het gemeentelijke KMO-gebeuren. De uitbreiding van het terrein met 5 hectare kadert in een totaalconcept dat een uitbreiding op langere termijn (na 2007) integreert."

Het bestaande Bijzonder Plan van Aanleg voor de KMO zone wordt vervangen door een nieuw Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GRUP) waarin de uitbreiding is opgenomen.

Lode Ceysens (burgemeester - schepen van ruimtelijke ordening): "Voor de realisatie van deze uitbreiding zal de gemeente de gronden die binnen deze uitbreiding vallen onteigenen. Hiervoor zal er een onteigeningsplan worden opgesteld. Ook de nog niet bebouwde percelen in de KMO-zone zullen onteigend worden. Op die manier zorgen we ervoor dat de volledige oppervlakte op termijn benut kan worden. Zoals vooropgesteld in het ruimtelijk uitvoeringsplan staat de gemeente in voor de kavelverdeling en de verkoop van de nieuwe bedrijfskavels. We streven naar een duurzame ontwikkeling van het bedrijventerrein met een minimale hinder voor omwonenden en een optimaal grondgebruik. Dankzij de bufferende werking van de bossen en de omliggende bebouwing blijft de visuele hinder tot een minimum beperkt. Bovendien komt er een 15 meter brede groenbuffer tussen het nieuwe stuk KMO-zone en het aangrenzende landbouwgebied. Deze dichte groenmassa zal er voor zorgen dat ook de geluidsoverlast tot een minimum wordt beperkt."

Bijlage 8: Beknopt overzicht van de belangrijkste bedrijfsgegevens



Algemene gegevens

Bedrijfsnaam: Tires Distribution NV
Bedrijfsleider: Dhr. Mathy Raedschelders
Adres: Maastrichtersteenweg 50
3680 Maaseik
Rechtsvorm: Naamloze Vennootschap
BTW-nummer: BE 433 789 938
Contactgegevens: tel. 089 56 04 01
info@tiresdistribution.com
<http://www.tiresdistribution.com/>

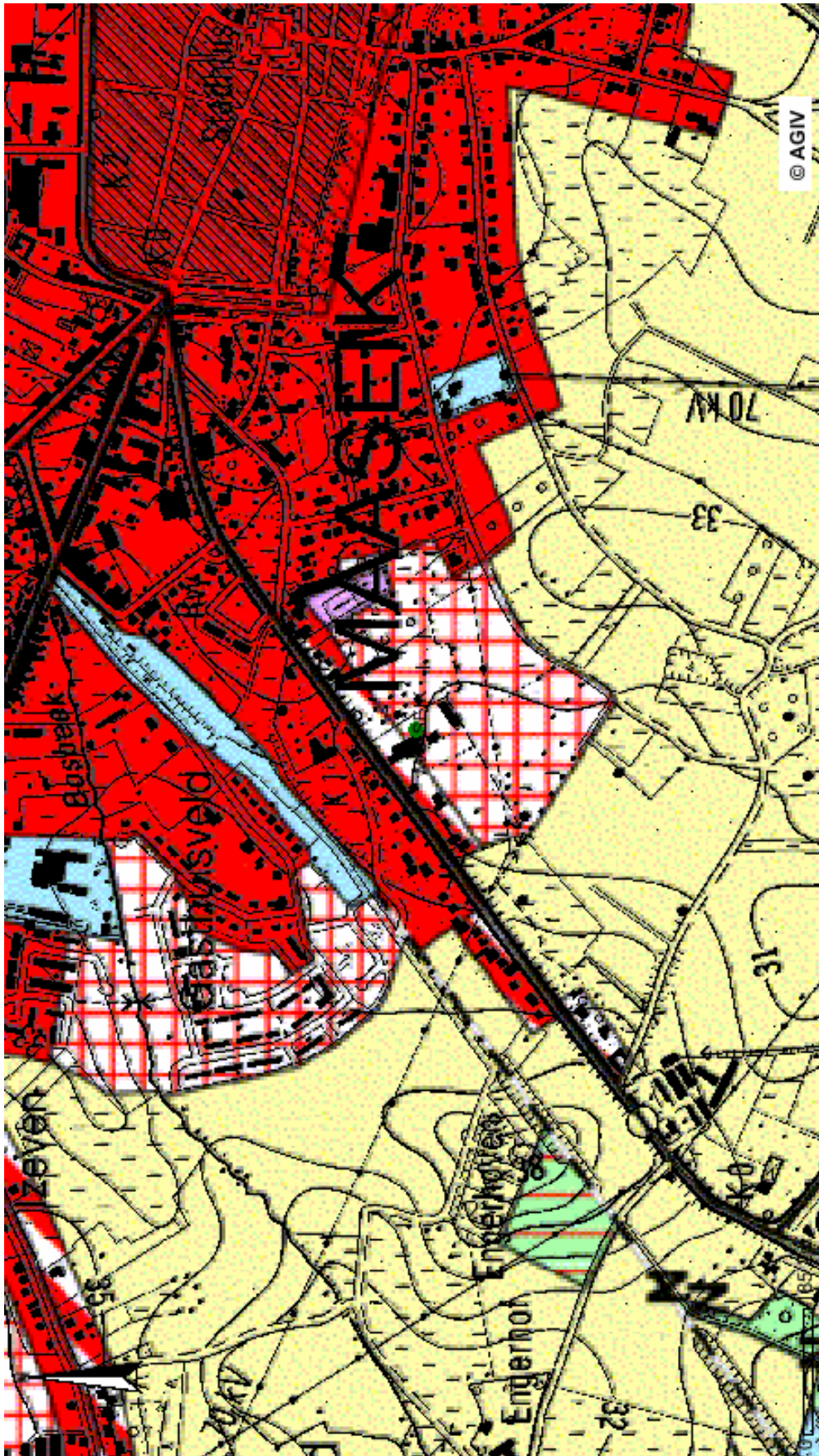
Bedrijfsgegevens


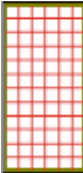

Oprichtingsdatum: 1995
Activiteiten: Importeren van Cooper Tires en distributie van
deze banden binnen België en Luxemburg
Tewerkstelling: 6 personen
Maatschappelijk kapitaal: 205 000 EUR

Locatiegegevens

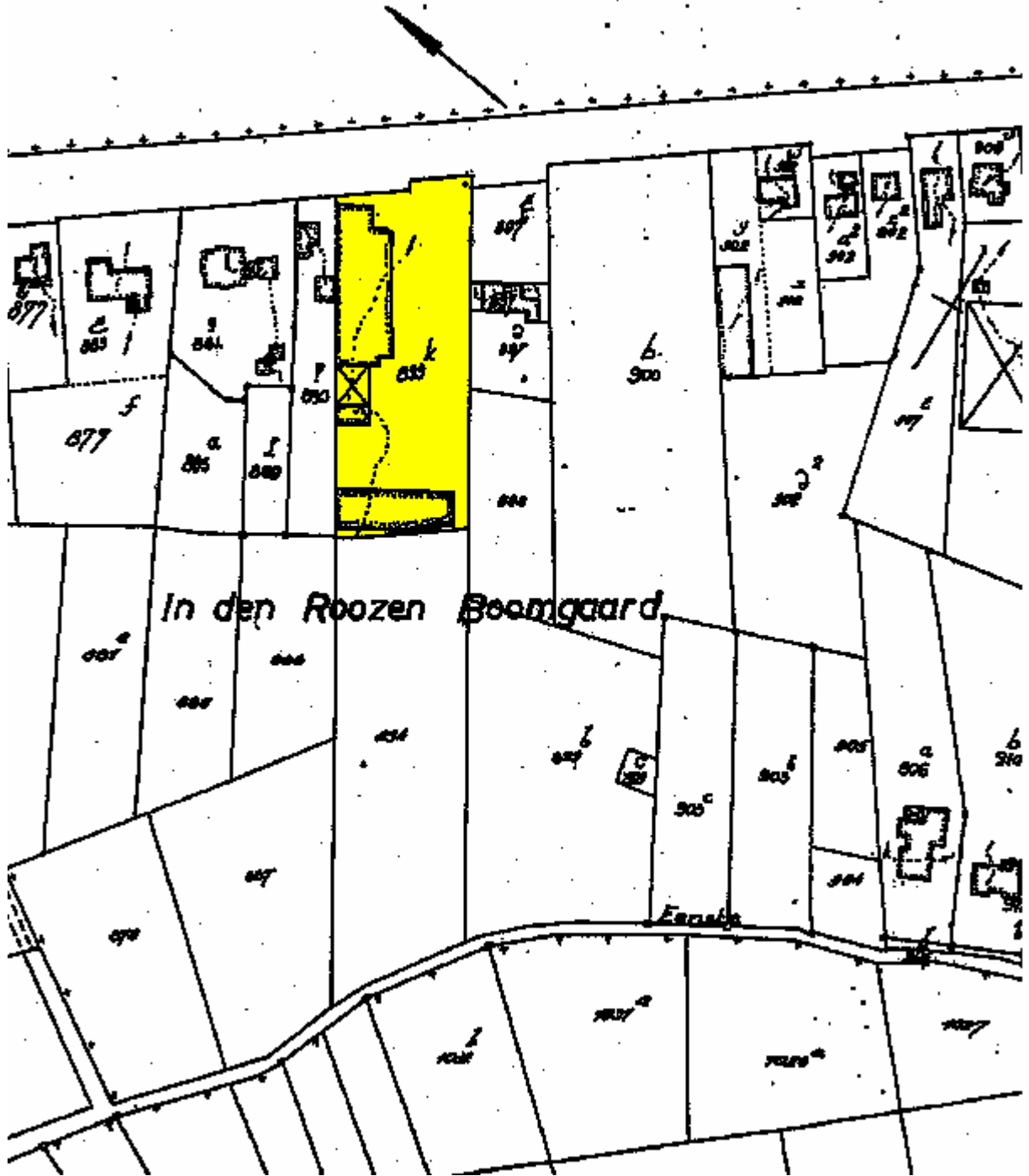
Perceelnummer: C893K
Gewestplan: nr. 20 (Limburgs Maasland)
Woongebieden met landelijk karakter (eerste 50m)
Woonuitbreidingsgebieden (gebied daarachter)

Bijlage 9: Uittreksel uit het gewestplan nr. 20 (Limburgs Maasland)

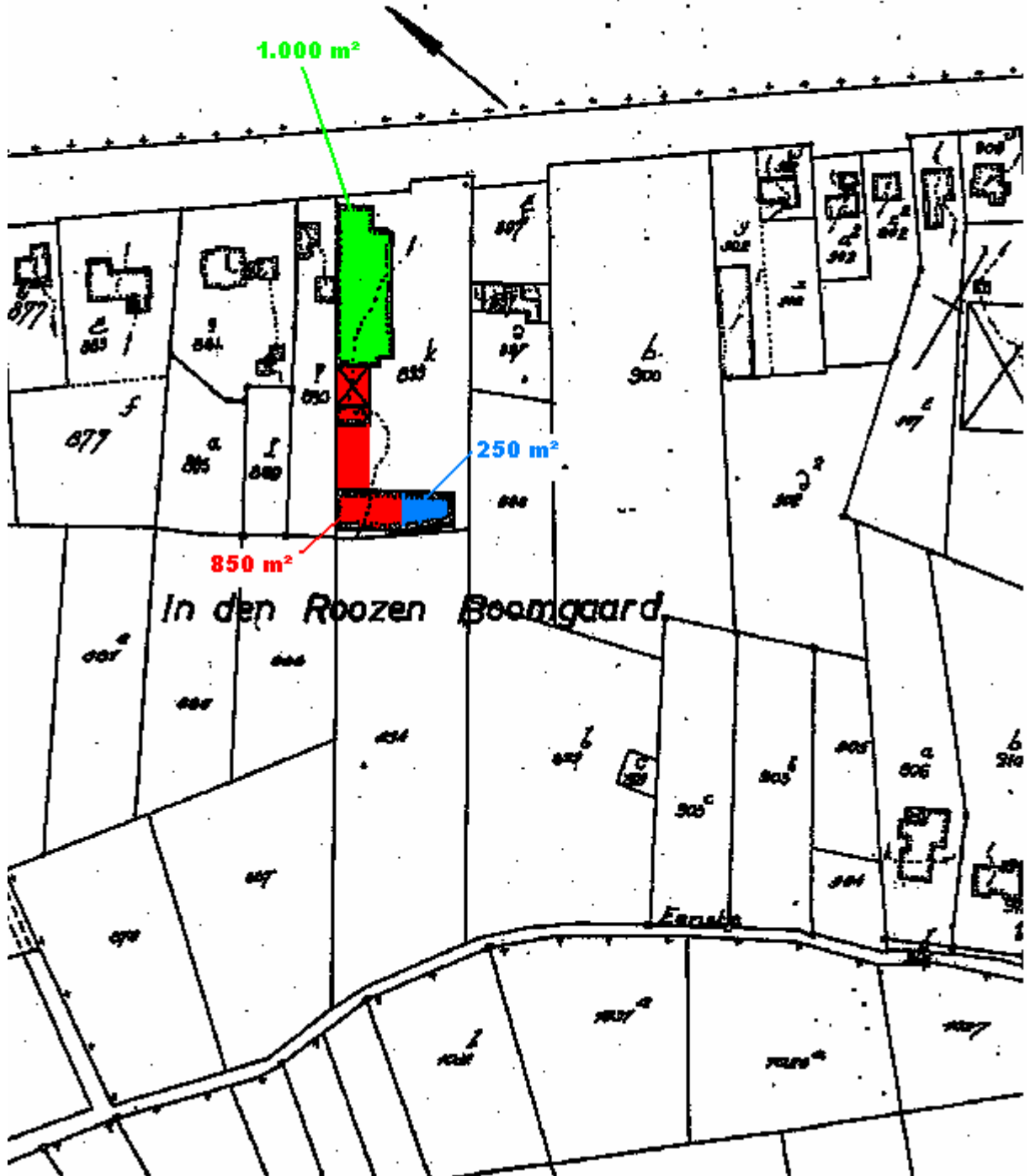


-  Woongebieden met een landelijk karakter
-  Woonuitbreidingsgebieden
-  Tires Distribution NV

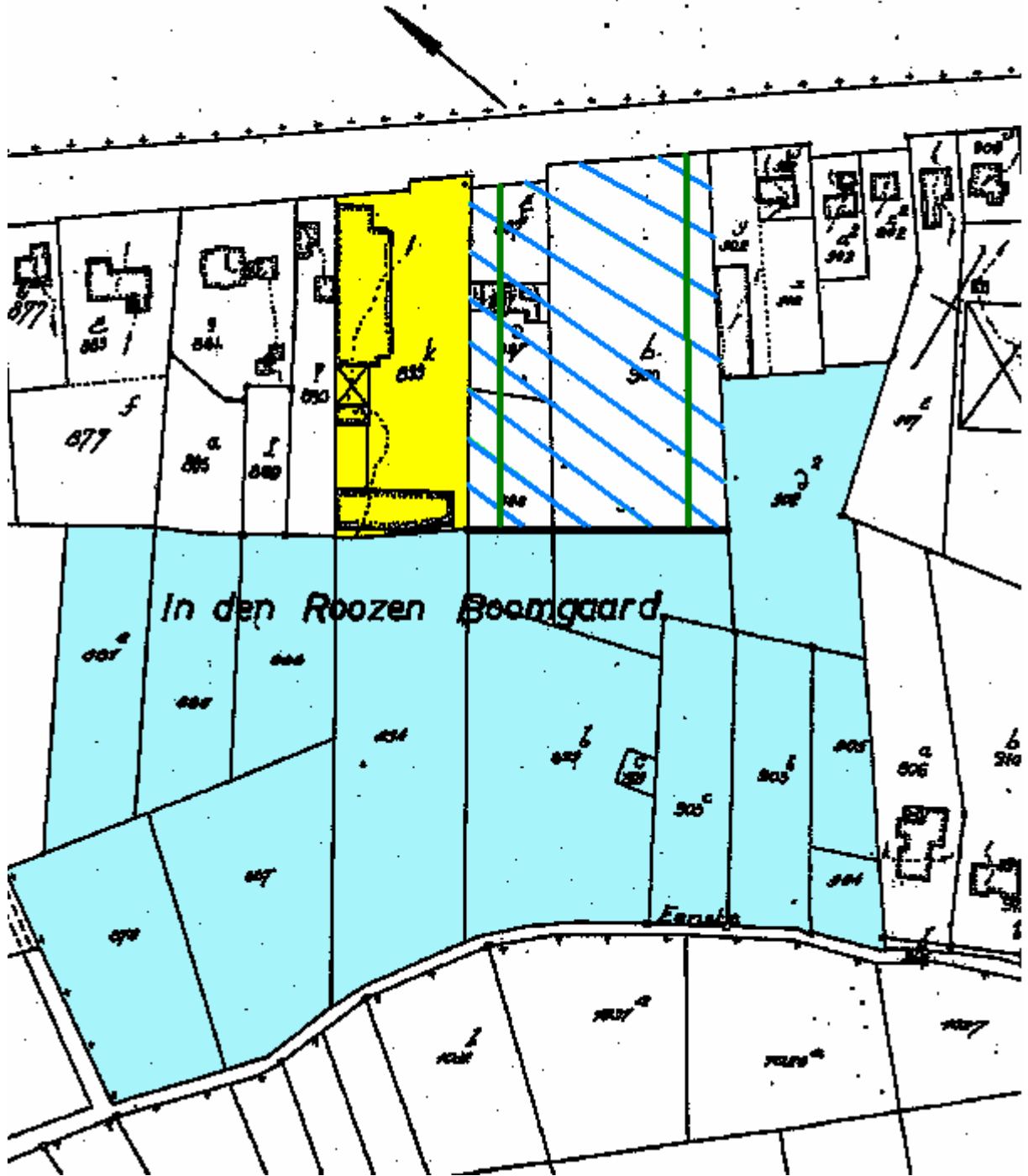
Bijlage 10a: Uittreksel uit het kadasterplan (eigen bewerking)



Bijlage 10b: Uittreksel uit het kadasterplan (eigen bewerking)



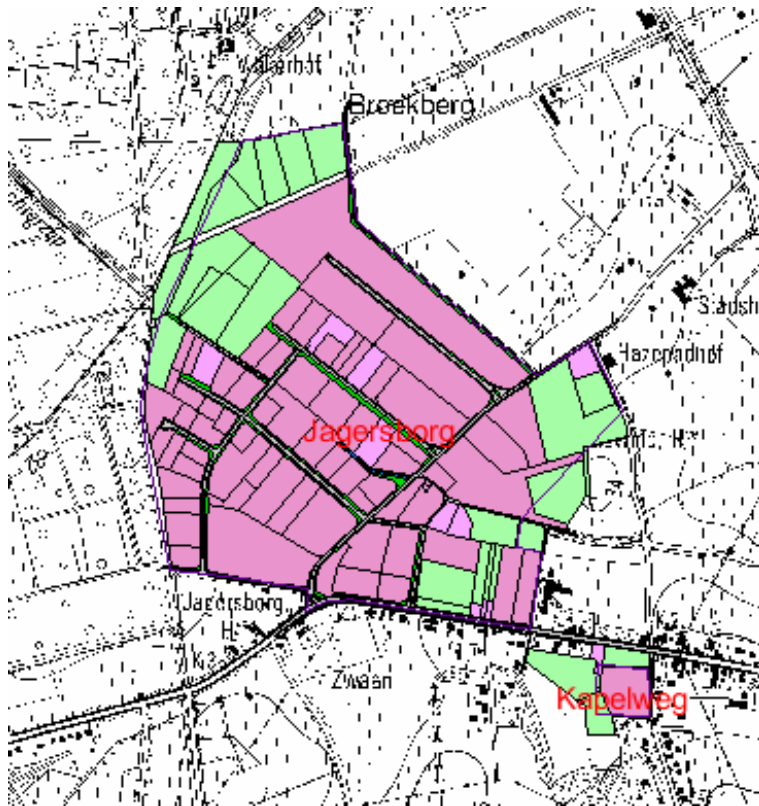
Bijlage 10c: Uittreksel uit het kadasterplan (eigen bewerking)



Bijlage 11: Luchtfoto van het bedrijf (Orthofoto Limburg 2003)



Bijlage 12: Kaart van industrieterrein "Jagersborg" vóór uitbreiding



Bijlage 13: Persbericht van de provincie Limburg (PRUP "Jagersborg")

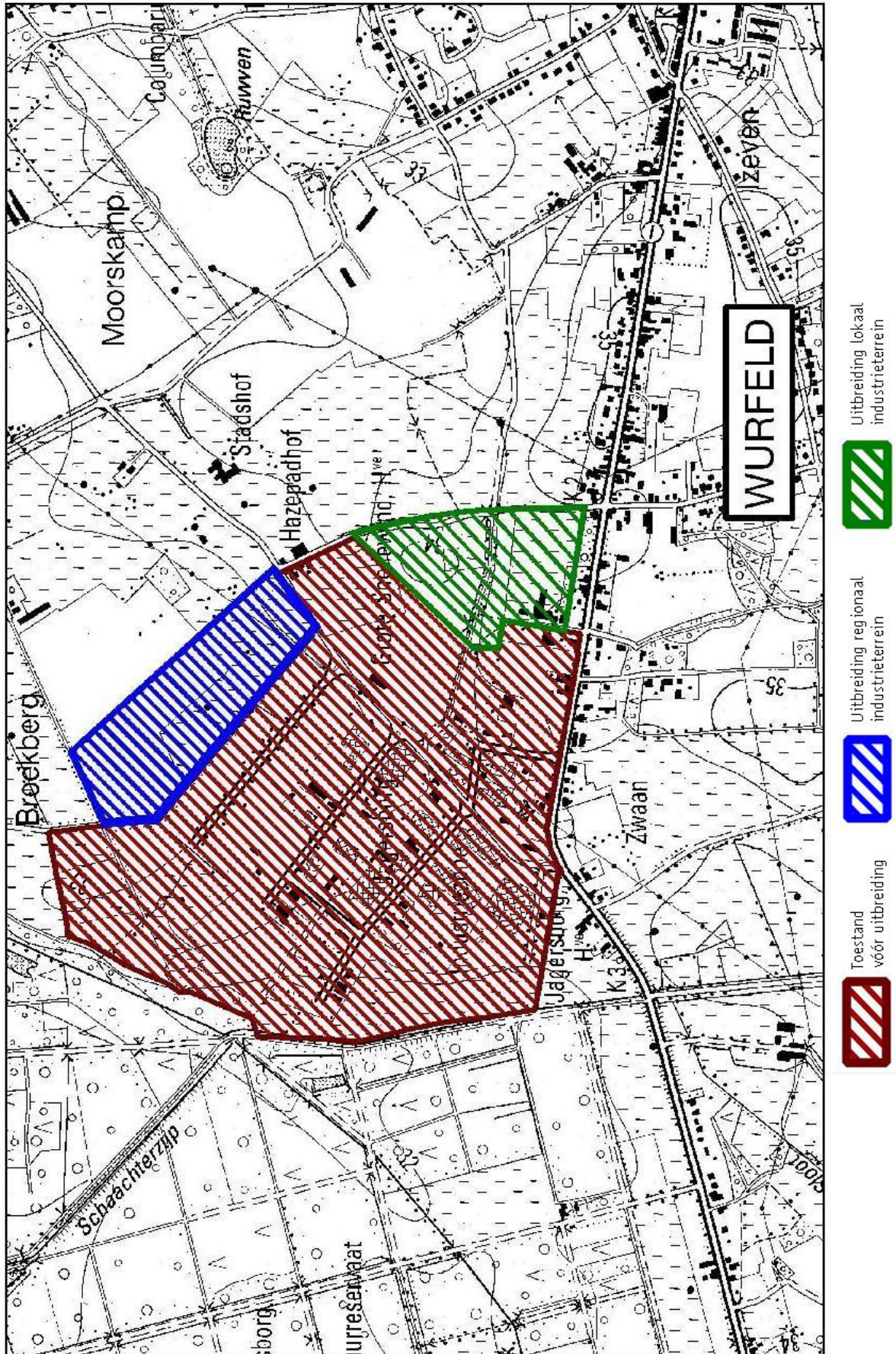
Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan regionaal bedrijventerrein Jagersborg te Maaseik

Maaseik heeft volgens het Ruimtelijk Structuurplan Limburg als stedelijk gebied en als economisch knooppunt een beperkte rol op het vlak van bedrijvigheid. Het heeft meer een commerciële en een historisch-toeristische en recreatieve dan louter een industriële taak te vervullen. Het enige terrein met een gewenste aantrekkingskracht voor regionale industriële activiteiten ligt tussen Maaseik en Neeroeteren langsheen de N773 - Maaseikerlaan (17 ha nog uit te rusten). Het ligt geïsoleerd tussen Neeroeteren en Maaseik en is omgeven door landschappelijk waardevolle open ruimte gebieden. Een vogel- en een habitatrictlijngebied begrenzen het reeds bestaande bedrijventerrein Jagersborg in westelijke richting en, aangrenzend aan het plangebied, maakt het natuureservaat De Brand - Jagersborg deel uit van het Vlaams Ecologisch Netwerk.

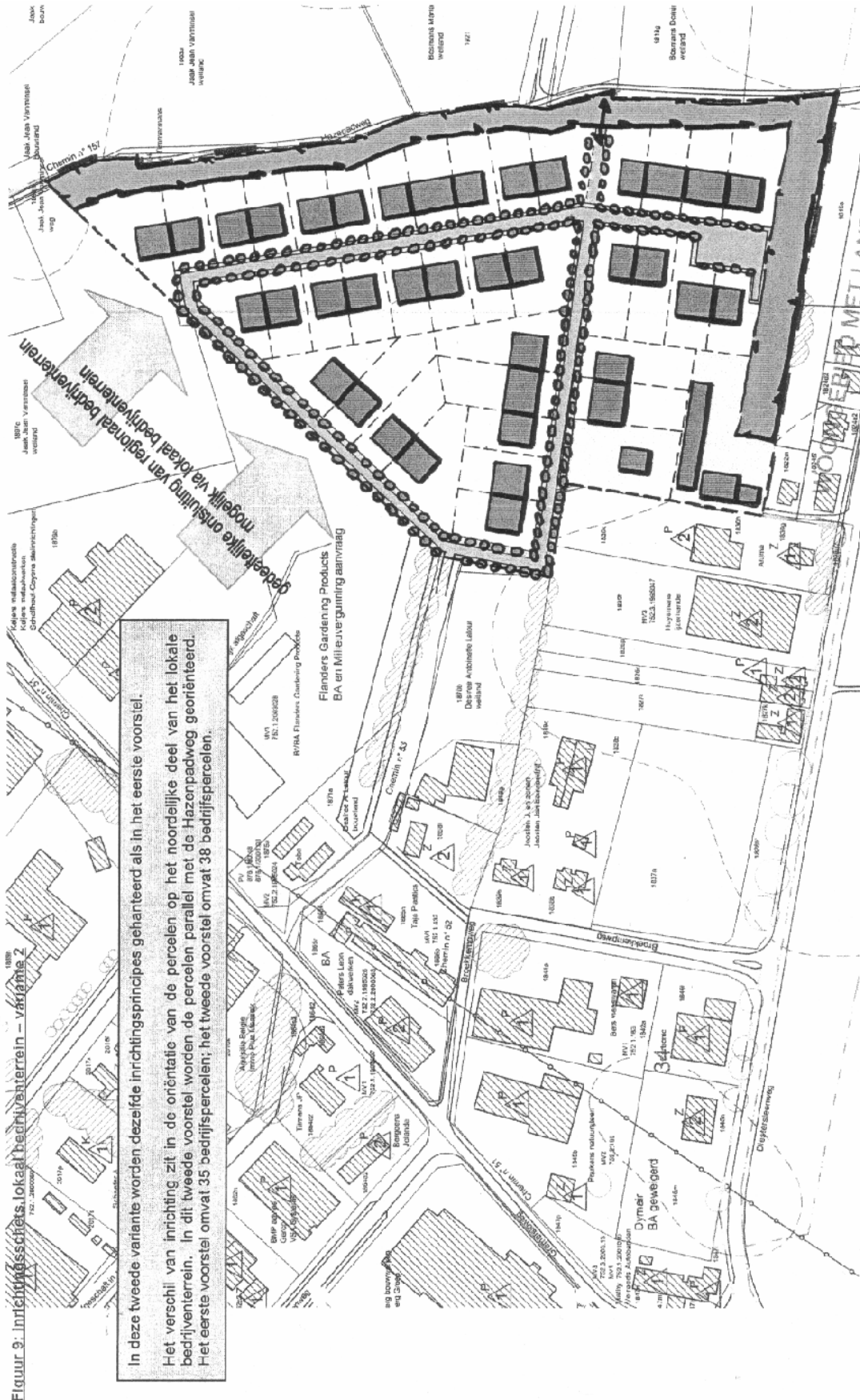
Het ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt een herschikking van de nog uit te rusten delen van het bestaande bedrijventerrein 'Jagersborg'. Het westelijk gedeelte van de industriezone volgens het gewestplan wordt omgezet naar bestemming natuurgebied en in ruil daarvoor wordt het bedrijventerrein noordelijk uitgebreid in agrarisch gebied. Het plan leidt tot het vrijwaren en beschermen van belangrijke natuurgebieden en tot een optimaal gebruik van de beschikbare terreinen voor bedrijven. Het bedrijventerrein wordt volledig gebufferd en de voorschriften voor de bedrijvenzone zijn opgesteld in functie van zuinig en intensief grondgebruik. In het nieuwe natuurgebied wordt aan landschapsherstel gedaan. Bij de opmaak van dit PRUP werd rekening gehouden met een mogelijke zoekzone ten oosten van Jagersborg voor een lokaal bedrijventerrein.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan werd door de provincieraad definitief vastgesteld op 15 juni 2005. Bij ministerieel besluit werd het PRUP op 17 oktober 2005 door de Vlaamse minister van Ruimtelijke Ordening Dirk van Mechelen goedgekeurd met uitsluiting van het bijbehorende rooilijn- en innemingsplan en van het met blauw omrande gedeelte van het onteigeningsplan en de bepalingen omtrent het voorkeepsrecht voor het Vlaams Gewest. Dit besluit werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 31 oktober 2005.

Bijlage 14: Kaart van industrieterrein "Jagersborg" na uitbreiding
(eigen bewerking)



**Bijlage 15: Inrichtingsschets "lokaal bedrijventerrein Jagersborg"
(voorontwerp Libost-Groep NV variante 2)**



Figuur 9: Inrichtingsschets lokaal bedrijventerrein – variatie 2

In deze tweede variatie worden dezelfde inrichtingsprincipes gehanteerd als in het eerste voorstel. Het verschil van inrichting zit in de oriëntatie van de percelen: op het noordelijke deel van het lokale bedrijventerrein. In dit tweede voorstel worden de percelen parallel met de Hazenpadweg georiënteerd. Het eerste voorstel omvat 35 bedrijfspercelen; het tweede voorstel omvat 38 bedrijfspercelen.

Bijlage 16: Aanbod industriegrond op regionaal bedrijventerrein "Jagersborg"

TE KOOP

Maaseik (spir807) - Industriegrond open bebouwing

Op industrieterrein "Jagersborg" gelegen industriegrond.

Algemene info

Vrij vanaf: bij akte na betaling

Financiële info

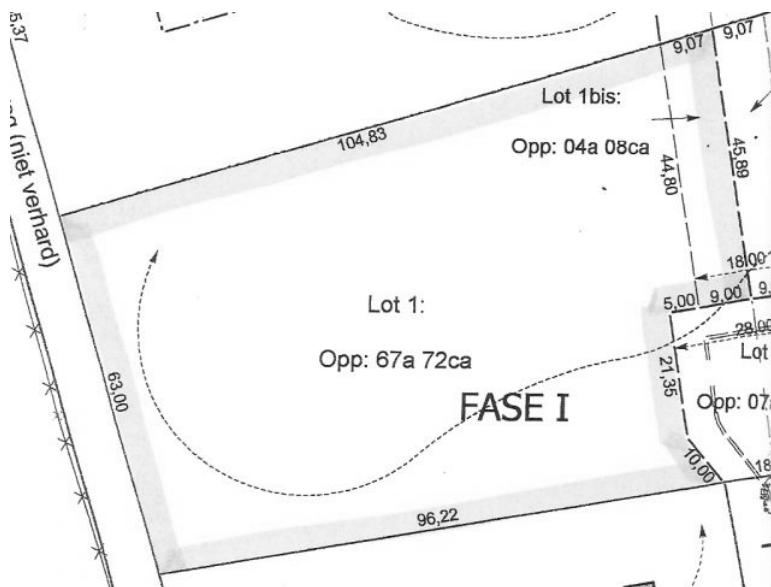
Prijs: 193.860 EUR

Bouwtechnisch

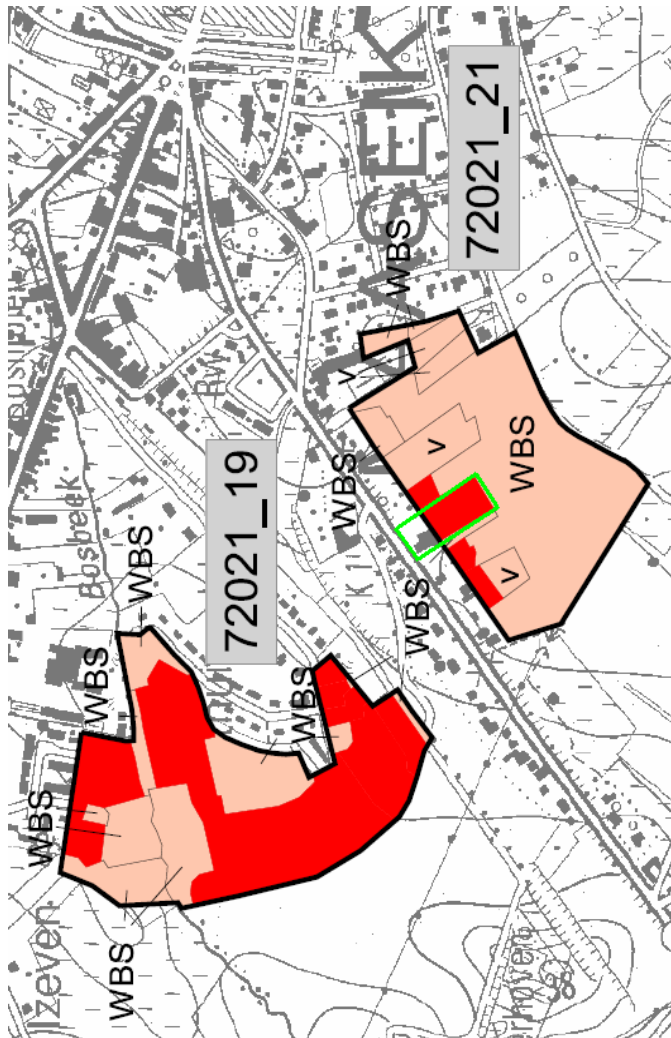
Type: open

Grondoppervlakte: 7180 m²

Perceelbreedte: 75 m



Bijlage 17: Uittreksel uit de "atlas van woonuitbreidingsgebieden in Vlaanderen" (eigen bewerking)



Verkorte legende :

gebieden die principieel vanuit het Vlaams beleidskader WEL kunnen ontwikkeld worden:

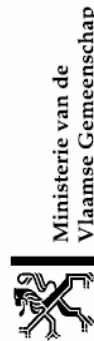
op korte termijn, vóór 2007:

- GRS optie volgens het goedgekeurd GRS
- GRSd deels optie volgens het goedgekeurd GRS
- oGRS optie volgens het ontwerp-GRS
- oGRSd deels optie volgens het ontwerp-GRS
- p gelegen in een BPA, APA of RUP
- PRIAK gunstig principieel akkoord
- PRIAKd deels gunstig principieel akkoord
- r resperceel
- SG optie volgens atbakening stedelijk gebied
- SGd deels optie volgens atbakening stedelijk gebied
- v goedgekeurde niet-ervallen verkaveling
- WBS gunstig op basis van de woningbehoefte studie
- WBSd deels gunstig op basis van de woningbehoefte studie
- UIT vrijgegeven in het kader van een uitzonderingsmaatregel
- UITd deels vrijgegeven in het kader van een uitzonderingsmaatregel

gebieden die REEDS BEBOUWD zijn:

reeds bebouwd (woningen, bedrijven, ... toestand 2004)

ATLAS VAN DE WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN IN VLAANDEREN



Deze atlas heeft geen juridische waarde.

De aangeduide gebieden zijn woonuitbreidingsgebieden zoals bedoeld in artikel 5.1.1. van het KB van 28/12/1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Dit artikel blijft onverkort gelden.

Hiernaast is een verkorte legende weergegeven. De uitgebreide legende is te vinden op de webstek www.ruimtelijkeordening.be. De kaart moet steeds in samenhang worden gelezen met de daar opgenomen toelichting.

versie oktober 2005

meer info op: www.ruimtelijkeordening.be



schaal 1/20 000

18/2	18/3	
18/6	18/7	18/8
26/2	26/3	26/4

Bijlage 18: Resultatenrekening (model: 5% afzetstijging, met bijkomende investering in 2009)

Opm.	Kost/Opbrengst	2005 ¹	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	<u>BEDRIJFSOPBRENGSTEN</u>										
a	Brutomarge (omzet - directe variabele kosten)	401.256	421.319	442.385	464.504	487.729	512.116	537.721	564.607	592.838	622.480
	<u>BEDRIJFSKOSTEN</u>										
b	- Personeelskosten	-243.409	-253.145	-263.271	-273.802	-284.754	-296.144	-307.990	-320.310	-333.122	-346.447
c	- Andere bedrijfskosten	-28.971	-30.420	-31.941	-33.538	-35.214	-36.975	-38.824	-40.765	-42.803	-44.944
d	- Afschr. (normale bedrijfsvoering)	-46.589	-46.345	-48.662	-51.095	-53.650	-56.333	-59.149	-62.107	-65.212	-68.473
g	- Afschr. (bijkomend registratierecht)						-954	-954	-954	-954	-954
h	- Afschr. (bijkomend gebouwen)						-28.328	-28.328	-28.328	-28.328	-28.328
i	- Afschr. (bijkomend bureeluitrusting)						-2.000	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
e	- Saldo (fin. kosten - fin. opbrengsten)	-19.166	-20.124	-21.131	-22.187	-23.296	-24.461	-25.684	-26.968	-28.317	-29.733
j	- Financiële kosten (bijkomend lening)					-9.666	-9.363	-9.045	-8.711	-8.360	-7.992
	BRUTORESULTAAT	63.121	71.285	77.380	83.882	81.148	57.557	65.747	74.464	83.741	93.609
f	- Belastingen op het resultaat (34%)	-21.200	-24.237	-26.309	-28.520	-27.590	-19.569	-22.354	-25.318	-28.472	-31.827
	NETTO RESULTAAT	41.921	47.048	51.071	55.362	53.558	37.988	43.393	49.146	55.269	61.782

¹ De cijfers van het boekjaar 2005 zijn overgenomen uit de neergelegde boekhouding van dat jaar. De cijfers voor de andere jaren in de tabel zijn prognoses.

Bijlage 19: Aflossingstabel hypothecaire lening (model Dexia)Specificaties:

Bedrag:	200.000 euro	Periodiciteit kapitaal:	Maandelijks
Totale duur:	240 maanden	Periodiciteit interest:	Maandelijks
Rentevoet:	4,90%	Type vervaldag:	Constant
Duur franchise:	0 maanden		

Opmerking:

Hieronder worden de jaartotalen van interestaflossing en kapitaalaflossingen berekend. Dit wordt enkel gedaan voor de eerste 6 jaar (72 maanden), die gebruikt worden voor het opstellen van de resultatenrekening.

Jaar	Maand	Restbedrag	Kapitaal	Interest	Totaal
		200.000,00	-200.000,00	0,00	-200.000,00
1	1	199.507,78	492,22	816,67	1.308,89
	2	199.013,55	494,23	814,66	1.308,89
	3	198.517,30	496,25	812,64	1.308,89
	4	198.019,02	498,28	810,61	1.308,89
	5	197.518,71	500,31	808,58	1.308,89
	6	197.016,36	502,35	806,54	1.308,89
	7	196.511,96	504,40	804,49	1.308,89
	8	196.005,50	506,46	802,43	1.308,89
	9	195.496,97	508,53	800,36	1.308,89
	10	194.986,36	510,61	798,28	1.308,89
	11	194.473,67	512,69	796,20	1.308,89
	12	193.958,88	514,79	794,10	1.308,89
TOTAAL JAAR 1			6.041,12	9.665,56	15.706,68
2	13	193.441,99	516,89	792,00	1.308,89
	14	192.922,99	519,00	789,89	1.308,89
	15	192.401,87	521,12	787,77	1.308,89
	16	191.878,62	523,25	785,64	1.308,89
	17	191.353,24	525,38	783,51	1.308,89
	18	190.825,71	527,53	781,36	1.308,89
	19	190.296,03	529,68	779,21	1.308,89
	20	189.764,18	531,85	777,04	1.308,89
	21	189.230,16	534,02	774,87	1.308,89
	22	188.693,96	536,20	772,69	1.308,89
	23	188.155,57	538,39	770,50	1.308,89
	24	187.614,98	540,59	768,30	1.308,89
TOTAAL JAAR 2			6.343,90	9.362,78	15.706,68
3	25	187.072,19	542,79	766,10	1.308,89
	26	186.527,18	545,01	763,88	1.308,89
	27	185.979,94	547,24	761,65	1.308,89
	28	185.430,47	549,47	759,42	1.308,89
	29	184.878,76	551,71	757,18	1.308,89
	30	184.324,79	553,97	754,92	1.308,89
	31	183.768,56	556,23	752,66	1.308,89

	32	183.210,06	558,50	750,39	1.308,89
	33	182.649,28	560,78	748,11	1.308,89
	34	182.086,21	563,07	745,82	1.308,89
	35	181.520,84	565,37	743,52	1.308,89
	36	180.953,16	567,68	741,21	1.308,89
	TOTAAL JAAR 3		6.661,82	9.044,86	15.706,68
4	37	180.383,16	570,00	738,89	1.308,89
	38	179.810,84	572,32	736,57	1.308,89
	39	179.236,18	574,66	734,23	1.308,89
	40	178.659,17	577,01	731,88	1.308,89
	41	178.079,81	579,36	729,53	1.308,89
	42	177.498,08	581,73	727,16	1.308,89
	43	176.913,98	584,10	724,79	1.308,89
	44	176.327,49	586,49	722,40	1.308,89
	45	175.738,61	588,88	720,01	1.308,89
	46	175.147,32	591,29	717,60	1.308,89
	47	174.553,62	593,70	715,19	1.308,89
	48	173.957,49	596,13	712,76	1.308,89
	TOTAAL JAAR 4		6.995,67	8.711,01	15.706,68
5	49	173.358,93	598,56	710,33	1.308,89
	50	172.757,92	601,01	707,88	1.308,89
	51	172.154,46	603,46	705,43	1.308,89
	52	171.548,54	605,92	702,97	1.308,89
	53	170.940,14	608,40	700,49	1.308,89
	54	170.329,26	610,88	698,01	1.308,89
	55	169.715,88	613,38	695,51	1.308,89
	56	169.100,00	615,88	693,01	1.308,89
	57	168.481,60	618,40	690,49	1.308,89
	58	167.860,68	620,92	687,97	1.308,89
	59	167.237,22	623,46	685,43	1.308,89
	60	166.611,22	626,00	682,89	1.308,89
	TOTAAL JAAR 5		7.346,27	8.360,41	15.706,68
	61	165.982,66	628,56	680,33	1.308,89
	62	165.351,53	631,13	677,76	1.308,89
	63	164.717,83	633,70	675,19	1.308,89
	64	164.081,54	636,29	672,60	1.308,89
	65	163.442,65	638,89	670,00	1.308,89
	66	162.801,15	641,50	667,39	1.308,89
	67	162.157,03	644,12	664,77	1.308,89
	68	161.510,28	646,75	662,14	1.308,89
	69	160.860,89	649,39	659,50	1.308,89
	70	160.208,85	652,04	656,85	1.308,89
	71	159.554,15	654,70	654,19	1.308,89
	72	158.896,77	657,38	651,51	1.308,89
	TOTAAL JAAR 6		7.714,45	7.992,23	15.706,68

Auteursrechterlijke overeenkomst

Opdat de Universiteit Hasselt uw eindverhandeling wereldwijd kan reproduceren, vertalen en distribueren is uw akkoord voor deze overeenkomst noodzakelijk. Gelieve de tijd te nemen om deze overeenkomst door te nemen, de gevraagde informatie in te vullen (en de overeenkomst te ondertekenen en af te geven).

Ik/wij verlenen het wereldwijde auteursrecht voor de ingediende eindverhandeling:

Zonevreemde bedrijven : uitbreiding in de eigen omgeving of herlocalisatie ?

Richting: **Licentiaat in de toegepaste economische wetenschappen**

Jaar: **2007**

in alle mogelijke mediaformaten, - bestaande en in de toekomst te ontwikkelen - , aan de Universiteit Hasselt.

Niet tegenstaand deze toekenning van het auteursrecht aan de Universiteit Hasselt behoud ik als auteur het recht om de eindverhandeling, - in zijn geheel of gedeeltelijk -, vrij te reproduceren, (her)publiceren of distribueren zonder de toelating te moeten verkrijgen van de Universiteit Hasselt.

Ik bevestig dat de eindverhandeling mijn origineel werk is, en dat ik het recht heb om de rechten te verlenen die in deze overeenkomst worden beschreven. Ik verklaar tevens dat de eindverhandeling, naar mijn weten, het auteursrecht van anderen niet overtreedt.

Ik verklaar tevens dat ik voor het materiaal in de eindverhandeling dat beschermd wordt door het auteursrecht, de nodige toelatingen heb verkregen zodat ik deze ook aan de Universiteit Hasselt kan overdragen en dat dit duidelijk in de tekst en inhoud van de eindverhandeling werd genotificeerd.

Universiteit Hasselt zal mij als auteur(s) van de eindverhandeling identificeren en zal geen wijzigingen aanbrengen aan de eindverhandeling, uitgezonderd deze toegelaten door deze overeenkomst.

Ik ga akkoord,

Jo SWENNEN

Datum: **01.06.2007**