

Bovenlokaal uitgiftebeleid – toelichting begrippenkader

Bovenlokaal aanbodbeheer

- Overzicht op het totale diverse* aanbod aan bedrijventerreinen, de eventuele schaarste eraan, het beter benutten ervan, en de discussie over de remediëringsmaatregelen voor knelpuntterreinen
- Afstemmen van het beschikbare aanbod op de vraag naar ruimte op bedrijventerreinen

* sector, bereikbaarheid (watergebonden, tewerkstelling), etc.

Beheerde bedrijvenzone: Een (deel van) een bedrijventerrein met enige vorm van beheer

- Digitaal beheer: de beheerder van de informatie over de beheerde bedrijvenzone. Deze informatie wordt digitaal bijgehouden.
- Juridische handhaver: de verantwoordelijke voor alle juridische beslissingen van deze zone. Dit omvat onder andere de controle op de verkoopvoorwaarden bij doorverkoop.
- Aanspreekpunt: het aanspreekpunt voor informatie over de beheerde bedrijvenzone.

Bovenlokaal uitgiftebeleid

- Gericht op het beleid en de procedures rond de uitgifte van bedrijventerreinen op bovenlokaal niveau. Het omvat het opstellen van uitgifteplannen, het bepalen van de selectiecriteria voor bedrijven die zich willen vestigen, het regelen van de verhouding tussen de verschillende actoren, het zorgen voor een kwalitatief beheer op lange termijn en het handhaven van de inzet van ruimte waarvoor deze bedoeld is.
- Verhouding tussen actoren bij zowel de ontwikkeling van een visie en plan (eigenaars/ontwikkelaars, lokaal bestuur, intercommunale, provincie, etc.) als bij het uitdragen van de visie en het plan (samenwerking tussen bedrijven op het terrein, beheerscomité met relevante actoren).

Bovenlokale uitgiftevisie

- Een strategisch plan dat wordt opgesteld voor bedrijventerreinen in een bepaalde regio. Het omvat de visie en doelstellingen voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen op een bovenlokaal niveau waarbij optimale complementariteit wordt nagestreefd tussen de terreinen onderling.

Bovenlokaal uitgifteplan

- Een operationeel plan dat wordt opgesteld voor de uitgifte van bedrijventerreinen. Het omvat criteria en verwijst naar bevoegdheden en instrumenten. Het plan ondersteunt zo de toewijzing van bedrijfskavels aan individuele bedrijven. Het functioneert als inhoudelijke en technische voorbereiding van de 'grondtransacties'. Kavels worden ter beschikking gesteld aan bedrijven die aan de uitgiftecriteria voldoen.

Bovenlokaal uitgifteplan

- Criteria: door het formuleren van uitgifte- en gebruiksvoorwaarden bij de terbeschikkingstelling van een kavel of naar aanleiding van een verhuurovereenkomst, wil men duidelijkheid scheppen over de toewijzingscriteria voor kandidaat-kopers, -erfpachters of -huurders, over de verplichtingen voor de gebruikers van het terrein, over de controle erop over de sancties.
- Clausules: het plan omvat ook clausules die in de akte van de terbeschikkingstelling (verkoopakte, erfpachtakte, huurovereenkomst, ...) worden opgenomen. Die clausules betreffen de bouw- en exploitatie verplichting, eventuele andere gebruiksmodaliteiten van een kavel/bedrijfsruimte en met het terugkooprecht of het recht van wederovername.

Bovenlokaal uitgifteplan conform het subsidiebesluit (BVR voor de subsidiëring van de (her)aanleg van bedrijventerreinen)

- De bezwarende maatregelen met betrekking tot de kavels met het oog op een rationeel en zuinig ruimtegebruik naar gelang de activiteiten van de bedrijven en met aandacht voor de plaatsing van de gebouwen;
- De evaluatiecriteria van de kandidaat-investeerders;
- De evaluatiecriteria met betrekking tot de toelating van Seveso-bedrijven en van problematische ruimte vragers;
- Een bouwverplichting binnen een termijn van maximaal vier jaar nadat de akte van terbeschikkingstelling verleden;
- Een exploitatieverplichting binnen een termijn van maximaal vijf jaar nadat de akte van terbeschikkingstelling verleden;
- De voorwaarden die het toezicht en het beheer verzekeren zoals bepaald in artikel 25 tot en met 34 van het decreet ruimtelijke economie;
- De stedenbouwkundige verplichtingen;
- De aspecten van het (her)inrichtingsplan met weerslag op de uitgifte van de kavels;
- de bezwarende maatregelen met betrekking tot de kavels met het oog op de klimaatneutraliteit van het bedrijventerrein.

Opportunities

- Visie en uitgifte voor meerdere terreinen met elk eigen profiel biedt meer kansen om het juiste bedrijf op de juiste plaats te krijgen.
- Realiseren van visie over langere termijn nu juridisch aanbod aan bedrijventerreinen netto niet meer mag uitbreiden.
- Bijdrage aan streekeigen economische ambities en verduurzamingspotenties.
- Opportuniteit voor start van herlokalisatiebeleid.
- Ontwikkelaars/terreinbeheerders en lokale besturen werken samen en hebben als groep zeggenschap over uitgifte van kavels/bebouwde percelen.