

Toelichting opheffing Stedenbouwkundige verordening betreffende de bedrijfsgebouwen in de KMO-gebieden.

Op 9 november 2005 werd door de Gemeenteraad de Stedenbouwkundige verordening betreffende de bedrijfsgebouwen in de KMO-gebieden goedgekeurd.

Sindsdien wordt deze verordening op alle aanvragen tot een stedenbouwkundige vergunning / omgevingsvergunning toegepast. Zij is van toepassing op het volledige grondgebied van de gemeente Aartselaar, binnen de KMO gebieden zoals afgebakend in het Gewestplan.

Grotendeels werden in deze verordening de algemene gewestplanvoorschriften overgenomen. Maar verder verstrengd en verfijnd.

De algemene gewestplanvoorschriften houden het volgende in:

- **“Artikel 2.0: Industriegebieden**

Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de ander industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

- **Artikel 2.1.3: Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen (aanvullende aanduiding)**

De gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.”

De gemeentelijke verordening verstrengde en verfijnde deze algemene voorschriften met:

- De definiëring van de hoofdbestemming in art. 3: *“De KMO-gebieden zijn in hoofdzaak bestemd voor bedrijven die zich bezighouden met verwerking, productie, distributie, logistiek, opslag en transport. Kleinhandel en autonome kantoren zijn niet toegelaten.”*
- De Nevenbestemming in art. 4: *“Nevenbestemmingen zijn beperkt tot complementaire functies zoals kantooradministratie, toonzalen, demonstratieruimtes, sociale lokalen, Deze activiteiten mogen geen intensieve loketfunctie hebben. De vloeroppervlakte van de nevenfuncties blijft beperkt tot maximum 20% van de hoofdfunctie. Voor researchactiviteiten is dit beperkt tot maximum 40% van de hoofdfunctie.”*
- Het aantal te voorziene parkeerplaatsen in art. 5.

In de KMO-verordening werden geen afwijkingsmogelijkheden voorzien.

Door de veranderde (de KMO verordening is reeds van 2005) en alsmaar steeds versneld evoluerende economische en maatschappelijke situaties en inzichten, en visie op de ruimtelijke ordening stelt het College van burgemeester en Schepenen voor om af te stappen van de stringerende voorschriften van de betreffende KMO-verordening zodat in de toekomst terug de algemene gewestplanvoorschriften kunnen gehanteerd worden bij de beoordeling van omgevingsaanvragen binnen de KMO gebieden van Aartselaar.

Na opheffing van de gemeentelijke verordening zullen aanvragen binnen KMO zones verder beoordeeld kunnen worden aan de hand van de volgende algemene voorschriften:

1. Gewestplan:

• Artikel 2.0: Industriegebieden

Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

• Artikel 2.1.3: Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen (aanvullende aanduiding)

De gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

2. Omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen van 8 juli 1997, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002:

ARTIKEL 7. DE INDUSTRIEGEBIEDEN

7.2. De industriegebieden

7.2.0. Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk : bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

1. De industriegebieden zijn bestemd voor industrieën en ambachtelijke bedrijven in het algemeen.

In het bijzonder moeten die industrieën en ambachtelijke bedrijven in het industriegebied worden ondergebracht, die moeten worden afgezonderd van de andere bestemmingen wegens hun aard of wegens economische en sociale redenen, of omdat deze bedrijven niet behoren tot de normale uitrusting van andere gebieden.

Wat onder het begrip « industriële bedrijven » dient te worden verstaan, wordt stedenbouwkundig niet nader bepaald, zodat het begrip in zijn spraakgebruikelijke betekenis dient te worden begrepen, met name bedrijven waar grondstoffen worden verwerkt, of nog, productief-technische bedrijven. Ook het begrip « ambachtelijk bedrijf » wordt niet nader gedefinieerd. De overheid die uitspraak moet doen over de vergunningsaanvraag dient derhalve te oordelen naar recht en redelijkheid of de betrokken inrichting al dan niet een ambachtelijk bedrijf is en zulks overeenkomstig de gebruikelijke betekenis van het woord, met name een bedrijf waarin het handwerk primeert, wat het gebruik van machines evenwel niet uitsluit.

De louter commerciële activiteiten, zoals winkels en handelszaken, horen niet thuis in industriegebied.

2. De industriële gebieden omvatten een bufferzone.

a) De hier bedoelde bufferzone is onafhankelijk van de bufferzone die op het ontwerp-gewestplan is aangeduid in toepassing van artikel 14.4.5. In het huidig geval gaat het niet om een zelfstandig bestemmingsgebied maar betreft het een strook binnen het industriegebied met een hoofdzakelijk esthetische en stedenbouwkundige functie. Om die reden moet ze aangebracht worden op het industriegebied zelf.

b) De breedte en de aanleg van de bufferzone is afhankelijk van de oppervlakte en de vorm van het industriegebied zelf, van de aard van de industrieën, van de eigenlijke hinderlijkheid ervan en van de bestemming van de aanpalende gebieden.

De bufferzones dienen te worden bepaald in de bouwvergunning, verleend voor de randpercelen van het gebied, of in het indelingsplan dat opgesteld wordt naar aanleiding van een onteigeningsplan, of in een bijzonder plan van aanleg van het gebied.

Bouwvergunningen voor de oprichting van een industrieel of ambachtelijk bedrijf zijn onwettig indien zij niet voorzien in de aanleg van een bufferzone, of indien de bufferzone waarin zij voorzien ontoereikend is.

Rondom de industriezones en ambachtelijke zones dient (op de aldus aangeduide zone) een bufferstrook aangelegd te worden waarvoor als breedte volgende cijfers als richtinggevend kunnen worden vooropgesteld:

15 m voor ambachtelijke bedrijven;

25 m voor milieubelastende bedrijven;

50 m voor vervuilende industrie.

Wanneer zij palen aan woongebieden moeten deze breedten vergroot en zelfs verdubbeld worden. De breedte en de aanleg van de bufferstroken tussen de bedrijven zelf betreffen een technisch stedenbouwkundige aangelegenheid. Zij worden bepaald bij de vaststelling van een plan van aanleg van de industriezone, bij een indelingsplan naar aanleiding van een onteigeningsplan, of bij de goedkeuring van een bouwvergunning.

3. Huisvesting van het bewakingspersoneel.

a) Noodzakelijkheid (van huisvesting) voor de goede werking en de veiligheid.

De mogelijkheid voor huisvesting op een industrie of een ambachtelijk terrein kan maar overwogen worden voor zover deze huisvesting noodzakelijk is voor de veiligheid en de goede werking. Aan de hand van bestaande industriezones, kan worden afgeleid dat deze noodzakelijkheid aan huisvesting zeer relatief is.

Er is immers praktisch geen functioneel ruimtelijk verband tussen de activiteit van het onderhouden, het verzekeren van de goede werking en het bewaken enerzijds en het gehuisvest zijn anderzijds. Uit het feit op een bedrijf te werken, zelfs in min of meer permanent verband, kan nog niet de noodzakelijkheid worden afgeleid om op dit bedrijf te wonen.

De noodzakelijkheid van bewaking met betrekking tot de veiligheid en de goede werking bestaat meestal wel, deze van huisvesting meestal niet.

b) Huisvesting.

Zo deze noodzakelijkheid aan huisvesting bewezen is, is het aanvaardbaar dat een ruimte wordt voorzien voor de huisvesting (van het bewakingspersoneel).

Artikel 7 spreekt van « huisvesting » en niet van « woningen ». Dit wijst erop dat de ruimte voor huisvesting een geïntegreerd geheel moet uitmaken met het industriële of ambachtelijk bedrijf.

Het feit dat het artikel de nadruk legt op de veiligheid, de bewaking en de goede werking van het bedrijf wijst erop dat de ruimte voor huisvesting moet gebonden zijn aan het bedrijf zelf. Dit betekent dat de afzonderlijke inplanting van een bedrijfswoning (niet constructief gekoppeld aan het eigenlijke bedrijfsgebouw) niet kan worden toegestaan.

Verkavelingen (in een ambachtelijke zone) voor vestiging van kleine en familiale bedrijven, en waarbij naast de oprichting van de eigenlijke bedrijfsgebouwen, tevens een strook is voorzien (bv. aan de straat) voor de oprichting van vrijstaande bedrijfswoningen dienen grondig onderzocht te worden op het stuk van de werkelijke intenties.

Hierbij zullen voornamelijk de grootte van de kavels, de aangeduide bestemmingen en andere stedenbouwkundige elementen een basis vormen voor de beoordeling. Bouwaanvragen die enige twijfel doen rijzen door het feit dat het zou gaan om een residentiële woning met een bedrijfje erbij eerder dan om een bedrijf (met een bedrijfswoning) dienen in elk geval voorgelegd te worden aan de beleidsafdelingen van AROHM, die het op zijn beurt aan de minister kan voorleggen.

Indien de aanvraag in dergelijke gevallen niet voldoende gestaafd is door bewijsmateriaal (dat het gaat om een bedrijf) zal de aanvraag dienen geweigerd te worden.

c) Bewakingspersoneel.

Onder bewakingspersoneel kan worden verstaan: de conciërge of bewaking voor grote bedrijven; voor familiale en kleinere bedrijven kan het ook een lid van het kaderpersoneel, de eigenaar

of de uitbater zelf zijn.

4. Complementaire dienstverlenende bedrijven.

Het gaat om dienstverlenende bedrijven, die nuttig of noodzakelijk zijn voor de goede werking van de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven. Het gaat dus om bedrijven die complementair zijn aan of die dienst verlenen aan de eigenlijke industriële of ambachtelijke bedrijven. Aangezien dergelijke dienstverlenende bedrijven « complementair » zijn en « ten behoeve van de andere (namelijk de bestaande of voorziene) industriële bedrijven » worden opgericht, kan vergunning slechts worden afgegeven indien reeds industrieën of ambachtelijke bedrijven bestaan of concrete plannen tot realisatie ervan bekend zijn.

Artikel 7 vermeldt limitatief de aard van deze complementaire bedrijven die kunnen worden toegelaten: bankagentschappen, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen (bestemd voor nationale of internationale verkoop). Met dit laatste worden onder meer postorderbedrijven bedoeld.

Tevens kan er na opheffing van de verordening gebruik worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheden die kwalificeren onder de basisrechten voor zonevrije constructies (art. 4.4.10 – 4.4.22 VCRO).

Deze gelden enkel voor:

Bestaande, niet verkrotte, hoofdzakelijk vergunde gebouwen of gebouwencomplexen niet gelegen in ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde. En recreatiegebieden.

Voor industriegebieden in de ruime zin zijn volgende limitatieve zonevrije functiewijzigingen toelaatbaar:

- Een gebouw in industriegebied gebruiken voor kantoorfunctie of diensten, met uitzondering van handel en horeca is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:
 - In de ruimere omgeving van het gebouw of gebouwencomplex komen nog gebouwen voor met de vergunde functie "kantoorfunctie of diensten, met uitzondering van handel en horeca".
 - Indien op het industriegebied in kwestie meer dan drie bedrijven gevestigd zijn, dan hebben minstens 50 % van de bedrijven van dat industriegebied reeds een vergunde hoofdfunctie "kantoorfunctie of diensten, met uitzondering van handel en horeca".
 - Gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
 - Het nieuwe gebruik is mogelijk zonder ingrijpende werken.
- Een gebouw in industriegebied gebruiken voor luidruchtige binnenrecreatie (karting, fuifzaal, schietstand...) is vergunbaar als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:
 - Gelegen aan een voldoende uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat.
 - Het nieuwe gebruik is mogelijk zonder ingrijpende werken.

(nota: dergelijke aanvraag van zonevrije functiewijziging dient getoetst te worden aan de goede ruimtelijke ordening en kan niet beschouwd worden als een recht)

Procedure:

1. Beslissing tot opheffing verordening (CBS)
2. Opmaak MER-screening (ook verplicht bij opheffing...)
3. Adviesvraag aan de adviesverlenende instanties over de MER-screening (30 dagen)
4. Ontheffing van MER-plicht vragen aan de MER-commissie (30 dagen)
5. **Na ontheffing MER-plicht: adviesvraag aan GECORO en de adviesverlenende instanties + openbaar onderzoek**
6. Vaststelling tot opheffing door Gemeenteraad
7. (Departement en Deputatie kunnen schorsen binnen de 45 dagen)