Vlaamse overheid

Besluit van de gouverneur van de provincie West-Vlaanderen houdende vernietiging van het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ingelmunster van 26 juli 2021 tot goedkeuring van de beleidsmatig gewenste ontwikkeling met betrekking tot de reconversie van de site Bekaert

DE GOUVERNEUR VAN DE PROVINCIE WEST-VLAANDEREN,

Bevoegdheid

Artikel 332, §1, eerste lid van het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

Feitelijke context

Op 26 juli 2021 beslist het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ingelmunster dat de beleidsmatig gewenste ontwikkeling met betrekking tot de reconversie van de site Bekaert te Ingelmunster wordt goedgekeurd.

Op 25 augustus 2021 wordt klacht ingediend via het digitaal klachtenformulier tegen voormeld besluit van het schepencollege.

Op 6 september 2021 verzoekt de gouverneur via het digitaal loket het college van burgemeester en schepenen van Ingelmunster om het bestreden besluit te bezorgen, alsook het volledige dossier ter zake en het gemotiveerd standpunt.

Op 5 oktober 2021 verzendt het gemeentebestuur van Ingelmunster het bestreden besluit en het dossier via het digitaal loket. De toezichttermijn van de gouverneur neemt een aanvang op 6 oktober 2021 en eindigt op 4 november 2021.

Juridisch kader

Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.3.1, §2.

Verantwoording

In de beleidsmatig gewenste ontwikkeling stelt het schepencollege dat de gemeente bij de reconversie van de site van het bedrijf Bekaert op het vlak van ruimtelijke ordening en stedenbouw naast een functie als vergunningverlenende overheid ook een rol als regisseur heeft. In dat opzicht acht de gemeente het aangewezen om voor alle betrokken partijen duidelijk te maken wat voor haar de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zijn in het kader van de reconversie. In dit kader heeft het schepencollege aan de West-Vlaamse Intercommunale (WVI) gevraagd om het instrumentarium in het kader van de Economische Expansiewetgeving in te zetten.

De stedenbouwkundige voorschriften voor het bedrijventerrein bepalen dat enkel regionale bedrijven zich hier kunnen vestigen en dat de minimale kaveloppervlakte 5.000 m^2 bedraagt. De gemeente is van mening dat bij de reconversie en eventuele indeling in nieuwe kavels beide voorwaarden moeten in acht genomen worden in functie van het bekomen van een omgevingsvergunning.

Verder betreurt de gemeente dat door de sluiting van het bedrijf heel wat lokale tewerkstelling verloren is gegaan. De gemeente vindt het wenselijk en noodzakelijk om in het kader van de reconversie te bekijken of bestaande grootschalige bedrijven uit Ingelmunster die mogelijk een uitbreidingsvraag hebben, ofwel geheel of deels naar dit terrein kunnen herlocaliseren. Het betreft naast de bedrijven die palen aan de bedrijfssite in het bijzonder grootschalige bedrijven die op heden in een woonomgeving zijn gelegen (of waar op basis van de stedenbouwkundige voorschriften een nabestemming wonen geldt) en die hetzij op vandaag, hetzij in de toekomst in geval van groei potentieel hinderlijk en/of moeilijk verenigbaar kunnen zijn met hun huidige omgeving. Een potentiële herlocalisatie binnen de eigen gemeente kan er enerzijds voor zorgen dat de lokale tewerkstelling naar de toekomst toe kan gegarandeerd en uitgebreid worden. Anderzijds biedt het de kans om eventueel vrijgekomen locaties in het woongebied te herontwikkelen met functies die beter inpasbaar zijn en op deze manier de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente versterken.

In de goedgekeurde beleidsmatig gewenste ontwikkeling somt het college reeds een aantal bedrijven (niet-limitatief) op die hiervoor in aanmerking kunnen komen.

Wat de praktische uitwerking betreft, dienen de specifieke modaliteiten verder afgestemd worden met Bekaert, WVI en/of een derde ontwikkelaar, maar volgende minimumvereisten zouden daarbij moeten opgenomen worden :

- Het terrein moet in eerste instantie voor minstens 75% van de oppervlakte voorbehouden worden voor de bestaande grootschalige regionale bedrijven gevestigd in Ingelmunster zoals hierboven omschreven;
- Na onderhandeling met deze bedrijven door de eigenaar/ontwikkelaar gedurende een periode van 3 jaar indien geen nieuwe infrastructuur wordt aangelegd en een periode van 5 jaar indien nieuwe infrastructuur wordt aangelegd, kan de resterende niet-verkochte oppervlakte van het gereconverteerde terrein verkocht worden aan bedrijven die op heden niet in Ingelmunster gevestigd zijn;

Tenslotte is het voor de gemeente van groot belang dat bij de reconversie het ruimtelijk rendement van de site wordt verhoogd en dat wordt gewerkt volgens de principes van een duurzaam bedrijventerrein (hergebruik bestaande gebouwen, efficiënt ruimtegebruik – stapelen van functies, …).

De gemeente wil dit beleidskader niet enkel toepassen in het omgevingsvergunningenbeleid, maar rekent om deze doelstelling te realiseren op partnerschappen met diverse actoren waarvan bereidheid wordt gevraagd om duurzaamheid, lange termijnvisie en ruimtelijke kwaliteit te laten primeren. In eerste instantie wordt beroep gedaan op het bedrijf Bekaert zelf, dat na een jarenlange samenwerking met de gemeente en haar inwoners, ervoor kan zorgen dat hun bedrijfssite een verantwoorde en duurzame herinvulling krijgt. In tweede instantie wordt ook beroep gedaan op de bestaande grootschalige bedrijven uit Ingelmunster om een grondige denkoefening te maken omtrent hun toekomst. Hoewel de huidige economische situatie niet optimaal is, is het van belang om voldoende ver vooruit te durven denken. Tenslotte wordt ook beroep gedaan op WVI en eventuele andere derde partijen en/of overheidsinstanties die rol kunnen hebben als ontwikkelaar, regisseur, adviesverlener, … om mee deze gewenste ontwikkeling te helpen realiseren.

Volgens de klachtindiener kan noch uit artikel 4.3.1, noch uit artikel 1.1.4 VCRO worden afgeleid dat de identiteit van de aanvrager, en bijgevolg de vraag of de aanvraag uitgaat van een bedrijf dat al dan niet gevestigd is in Ingelmunster, op welke wijze dan ook een rol mag spelen bij de beoordeling van de aanvraag. De persoon van de aanvrager is dus geen aandachtspunt vermeld in artikel 4.3.1, §2, 1° VCRO en kan dus niet het voorwerp uitmaken van een beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

Volgens artikel 4.3.1, §1, 1°, d) VCRO wordt een vergunning geweigerd als het aangevraagde onverenigbaar is met een goede ruimtelijke ordening. Volgens §2 van ditzelfde artikel wordt de overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening beoordeeld met inachtneming van volgende beginselen :

1° het aangevraagde wordt, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van de doelstellingen van artikel 1.1.4;

2° het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de volgende aspecten in rekening brengen :

a) beleidsmatig gewenste ontwikkelingen met betrekking tot de aandachtspunten, vermeld in punt 1°;

....

In de met het betwiste collegebesluit goedgekeurde beleidsmatig gewenste ontwikkeling wordt duidelijk aangegeven dat het de bedoeling is van de gemeente om dit beleidskader toe te passen in het omgevingsvergunningsbeleid.

De visie van het schepencollege betreffende het doelgroepenbeleid *("het terrein **moet** in eerste instantie voor minstens 75% van de oppervlakte voorbehouden worden voor de bestaande grootschalige regionale bedrijven gevestigd in Ingelmunster zoals hierboven omschreven"*) is dwingend geformuleerd. Het betwiste besluit geeft niet aan dat er een beoordeling geval per geval zal gebeuren, noch dat de vermelde principes niet als norm maar als element in de afweging van de opportuniteit zullen worden aangewend. Op die manier worden projecten die principieel verenigbaar zijn met de geldende verordenende stedenbouwkundige voorschriften voor het bedrijventerrein met een algemeen besluit van het schepencollege (tijdelijk) onmogelijk gemaakt. De tijdelijkheid van de maatregel (3 of 5 jaar naargelang er nieuwe infrastructuur wordt aangelegd of niet) doet geen afbreuk aan de dwingende aard van de opgelegde maatregel. Deze maatregel is derhalve meer een loutere beleidsintentie, het is duidelijk de bedoeling van de gemeente om een tijdelijk verbod in te voeren voor bepaalde projecten.

Doordat de richtlijnen geformuleerd zijn als bindende voorschriften doen zij afbreuk aan geldende stedenbouwkundige voorschriften. Vergunningsaanvragen van bedrijven die niet in de gemeente gevestigd zijn, maar waarvan de aanvraag wel in overeenstemming is met de geldende stedenbouwkundige voorschriften, worden op die manier de facto onmogelijk gemaakt.

Klager stelt ook terecht dat de identiteit van de aanvrager geen relevant criterium is in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. De doelstelling om enkel bedrijven toe te laten die reeds gevestigd zijn in de gemeente Ingelmunster is geen ruimtelijk criterium volgens artikel 4.3.1 VCRO en kan niet worden afgedwongen via de beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

Het standpunt van het gemeentebestuur dat het collegebesluit enkel een beleidsindicatieve waarde heeft en een aanvullend toetsingskader bevat zonder concrete elementen die de klager rechtstreeks in zijn of haar rechten kunnen schaden, kan dus niet worden gevolgd.

Evenmin kan de vrees van het schepencollege dat in dit dossier bepaalde spelregels niet zouden worden nageleefd, een afwijking van de wettelijke bepalingen rechtvaardigen. De discussie tussen de WVI, die optreedt als terreinbeheerder en de eigenaar van de Bekaert site i.v.m. het recht van terugkoop is immers een aangelegenheid tussen deze partijen die hun rechten desnoods voor de rechtbank moeten laten gelden.

Uit het voorgaande dient te worden geconcludeerd dat het bestreden besluit genomen is in strijd met artikel 4.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

BESLUIT:

Enig artikel. Het besluit van het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ingelmunster van 26 juli 2021 tot goedkeuring van de beleidsmatig gewenste ontwikkeling met betrekking tot de reconversie van de site Bekaert te Ingelmunster wordt vernietigd.

BRUGGE, 27 OKT 2021

De gouverneur van de provincie West-Vlaanderen,

Carl Decaluwé

Tegen deze beslissing kan een beroep tot nietigverklaring of een verzoek tot schorsing van de tenuitvoerlegging worden ingediend bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het verzoekschrift wordt ingediend, hetzij elektronisch via een beveiligde website van de Raad van State (http://eproadmin.raadvst-consetat.be/), of met een ter post aangetekende brief die wordt toegezonden aan de Raad van State (Wetenschapsstraat 33 te 1040 Brussel). Het verzoekschrift wordt ingediend binnen een termijn van zestig dagen nadat de beslissing werd betekend. Indien de beslissing niet betekend diende te worden, gaat de termijn in met de dag waarop de verzoeker er kennis van heeft gehad.

Schepencollege
Zitting van 26 juli 2021
Uittreksel

Kurt Windels: burgemeester-voorzitter;
Martine Verhamme, Trui Lambrecht, Jan Rosseel: schepenen;
Katrien Vandecasteele: schepen (voorzitter BCSD);
Dominik Ronse: algemeen directeur

Goedkeuren van de beleidsmatig gewenste ontwikkeling met betrekking tot de reconversie van de site Bekaert

Het COLLEGE,

Gelet op het decreet lokaal bestuur;

Gelet op de eerdere aankondiging in december van vorig jaar betreffende de sluiting van de site Bekaert, gelegen langs de Meulebekestraat te Ingelmunster;

Gelet op de beslissing van het schepencollege van 18 januari 2021;

Overwegende dat de stedenbouwkundige voorschriften voor het gemengd regionaal bedrijventerrein vastgelegd zijn in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare, deelgebied 18;

Overwegende dat er naast deze stedenbouwkundige voorschriften een aantal andere elementen zijn die de gemeente wil afwegen bij een eventueel voorstel voor de reconversie;

Overwegende dat overeenkomstig artikel 4.3.1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO) het vergunningverlenende bestuursorgaan rekening kan houden met een 'beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO)';

Gelet op het voorstel van beleidsmatig gewenste ontwikkeling voor de reconversie van de site Bekaert zoals opgesteld door de dienst ruimte;

Overwegende dat het aangewezen is om de beleidsmatig gewenste ontwikkeling over te maken aan de West-Vlaamse Intercommunale (WVI) en aan het bedrijf Bekaert die beide betrokken actoren zijn in de reconversie;

Overwegende dat het aangewezen is het beleidskader bekend te maken op de website van de gemeente;

Op voorstel van de heer Burgemeester;

BESLUIT:

eenparig

Artikel 1 – De beleidsmatig gewenste ontwikkeling met betrekking tot de reconversie van de site Bekaert te Ingelmunster, wordt goedgekeurd en als bijlage gevoegd bij deze beslissing.

Namens het college van burgemeester en schepenen,

In opdracht,

De algemeen directeur

(get.) Dominik Ronse

De burgemeester-voorzitter

(get.) Kurt Windels

Voor eensluidend afschrift, na delegatie,

Ingelmunster, 26 juli 2021

ir. Dominik Ronse

Oostrozebekestraat 4 - 8770 Ingelmunster

T 051 33 74 00 - F 051 31 82 83

gemeente@ingelmunster.be - www.ingelmunster.be

BELEIDSMATIG GEWENSTE ONTWIKKELING

RECONVERSIE SITE BEKAERT INGELMUNSTER

INLEIDING

In december van vorig jaar werd de sluiting van het bedrijf Bekaert Engeneering gelegen langs de Meulebekestraat in Ingelmunster aangekondigd.

In eerste instantie ligt de bezorgdheid van de gemeente bij de getroffen werknemers evenwel heeft de gemeente in deze materie weinig of geen betrokkenheid.

Dit ligt anders voor de reconversie van de site van het bedrijf. De gemeente heeft op het vlak van ruimtelijke ordening en stedenbouw naast een functie als vergunningverlenende overheid ook een rol als regisseur. In dat opzicht is het aangewezen dat de gemeente voor alle betrokken partijen duidelijk maakt wat voor haar de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen zijn in het kader van de reconversie.

In dit kader heeft het college van burgemeester en schepenen in januari 2021 aan de West-Vlaamse Intercommunale (WVI) gevraagd om het instrumentarium in het kader van de Economische Expansiewetgeving in te zetten.

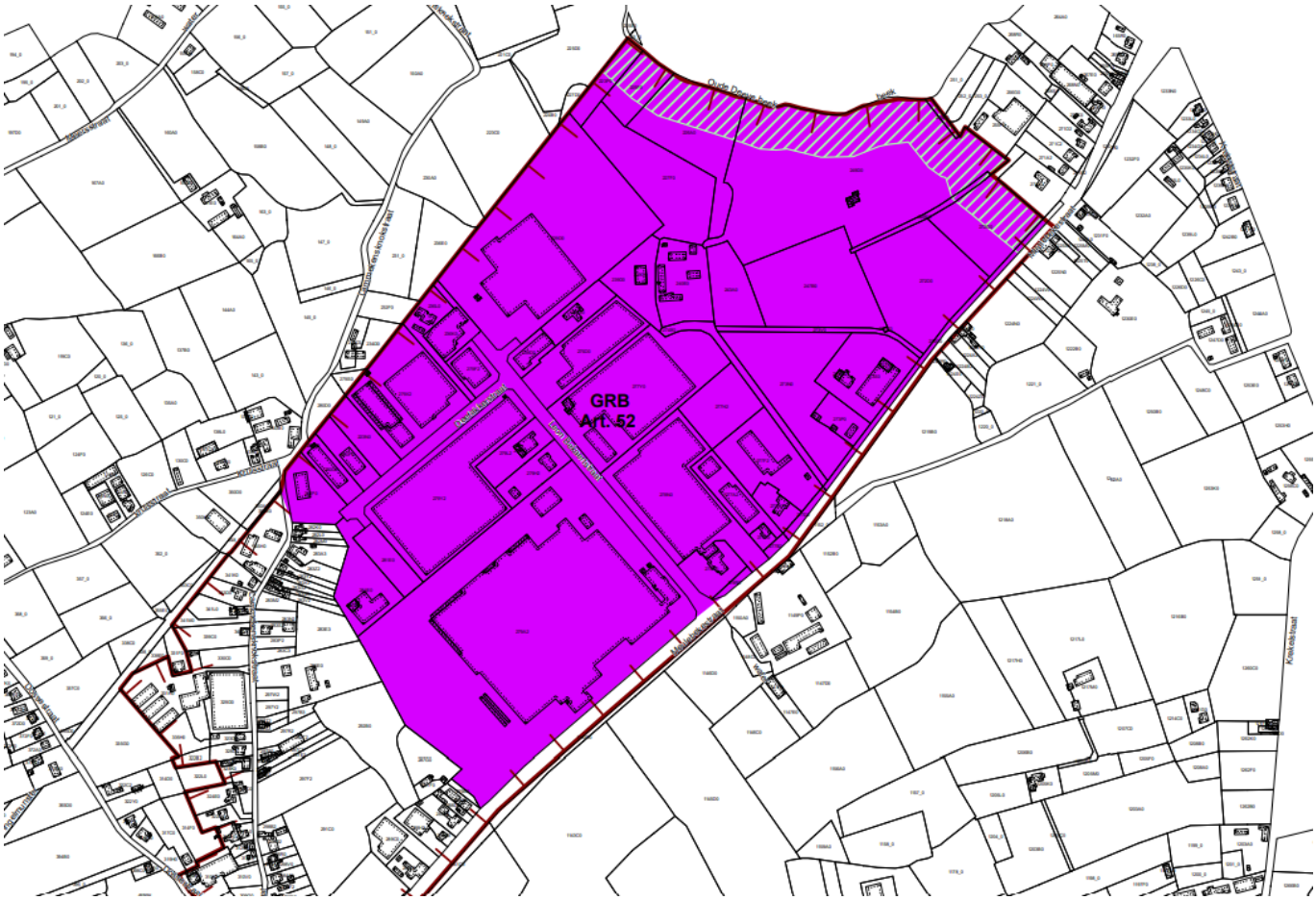
BESTAANDE TOESTAND

Het perceel waarop het bedrijf Bekaert gevestigd is heeft een oppervlakte van ca. 8,1 ha en is gelegen langs de Meulebekestraat (N399) en de Leon Bekaertstraat te Ingelmunster.

In bijlage wordt een uittreksel uit het plannen- en vergunningenregister toegevoegd waarop de historiek van de vergunningen te zien is alsook de planologische context.

Op de onderstaande luchtfoto is de bestaande toestand te zien waaruit duidelijk blijkt dat een groot deel van het perceel bebouwd is. Het overgrote deel van de gebouwen omvat slechts één gelijkvloerse bouwlaag.

Een belangrijk element bij de planologische context is het gewestelijk RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare – deelgebied 18. De stedenbouwkundige voorschriften worden in bijlage toegevoegd. In deze voorschriften staat vermeld dat in dit gebied 'regionale bedrijven' toegelaten zijn. Volgens het besluit van de Vlaamse regering van 11 april 2018 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, wordt een regionaal bedrijf gedefinieerd als **'een grootschalig bedrijf met een belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op het vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel te bufferen effecten'**. Ter verduidelijking wordt toegevoegd dat 'regionaal' niet verwijst naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.



GEWENSTE ONTWIKKELING

STEDENBOUWKUNDIG

De stedenbouwkundige voorschriften voor het bedrijventerrein bepalen heel duidelijk dat enkel regionale bedrijven zich hier kunnen vestigen. De voorschriften bepalen eveneens dat de minimale kaveloppervlakte 5.000 m² bedraagt. Derhalve is de gemeente van mening dat bij de reconversie en eventuele indeling in nieuwe kavels beide voorwaarden moeten in acht genomen worden in functie van het bekomen van een omgevingsvergunning. Het moet in eerste instantie om een regionaal bedrijf gaan én de minimale kaveloppervlakte bedraagt 5.000 m². Dit impliceert ook dat een bedrijfsverzamelgebouw met kleine units niet in overeenstemming is met de geldende voorschriften.

DOELGROEPENBELEID

Zoals hoger omschreven betreurt de gemeente dat door de sluiting heel wat lokale tewerkstelling verloren is gegaan. In dat opzicht vindt de gemeente het wenselijk en noodzakelijk om in het kader van de reconversie te bekijken of bestaande grootschalige bedrijven uit Ingelmunster die mogelijk een uitbreidingsvraag hebben, ofwel geheel of deels naar dit terrein kunnen herlocaliseren. Het betreft naast de bedrijven die palen aan de bedrijfssite in het bijzonder grootschalige bedrijven die op heden in een woonomgeving zijn gelegen (of waar op basis van de stedenbouwkundige voorschriften een nabestemming wonen geldt) en die hetzij op vandaag, hetzij in de toekomst in geval van groei potentieel hinderlijk en/of moeilijk verenigbaar kunnen zijn met hun huidige omgeving. Een potentiële herlocalisatie binnen de eigen gemeente kan er enerzijds voor zorgen dat de lokale tewerkstelling naar de toekomst toe kan gegarandeerd en uitgebreid worden. Anderzijds biedt het de kans om eventuele vrijgekomen locaties in het woongebied te herontwikkelen met functies die beter inpasbaar zijn en op deze manier de ruimtelijke kwaliteit binnen de gemeente versterken.

Volgende bedrijven (niet-limitatief) kunnen hiervoor in aanmerking komen:

- Group Monument
- Drukkerij Feys
- Dobbels Vleeswaren
- Rapid Industry
- …

Wat de praktische uitwerking betreft dienen de specifieke modaliteiten verder afgestemd worden met Bekaert, WVI en/of een derde ontwikkelaar, maar volgende minimumvereisten zouden daarbij moeten opgenomen worden:

- het terrein moet in eerste instantie voor minstens **75% van de oppervlakte** voorbehouden worden voor de bestaande grootschalige regionale bedrijven gevestigd in Ingelmunster zoals hierboven omschreven;
- na onderhandeling met deze bedrijven door de eigenaar/ontwikkelaar gedurende een periode van **3 jaar indien geen nieuwe infrastructuur wordt aangelegd** en een periode van **5 jaar indien nieuwe infrastructuur wordt aangelegd**, kan de resterende niet-verkochte oppervlakte van het gereconverteerde terrein verkocht worden aan bedrijven die op heden niet in Ingelmunster gevestigd zijn;

RUIMTELIJKE RENDEMENT EN DUURZAAMHEID

Eerder vanzelfsprekend, maar eveneens van groot belang is dat bij de reconversie het ruimtelijk rendement van de site wordt verhoogd en dat wordt gewerkt volgens de principes van een duurzaam bedrijventerrein (https://www.wvi.be/sites/default/files/2_duurzame_kwaliteit_voor_bedrijventerreinen_deel_3.pdf) . Hiervoor zijn diverse principes van belang:

- Hergebruik bestaande gebouwen
- Efficiënt ruimtegebruik – stapelen van functies
- Energiezuinig
- Collectieve voorzieningen

- Duurzaam transport
- Waterhuishouding – infiltratie - bufferen
- Beeldkwaliteit – kwalitatieve architectuur
- Vergroenen
- Ontharden
- …

De gemeente Ingelmunster heeft in het kader van de zoektocht van de provincie in het kader van de toekenning van het reservepakket bedrijventerreinen (https://www.west-vlaanderen.be/ruimtelijke-planning/bedrijvigheid) aan de provincie meegedeeld geen aanspraak te willen maken op een bijkomend pakket op het grondgebied van Ingelmunster. De gemeente wil daarentegen inzetten op het verhogen van het ruimtelijk rendement op bestaande bedrijventerrein en het creëren van kansen voor de bestaande historisch gegroeide bedrijven.

BESLUIT

Door dit beleidskader toe te passen wil de gemeente de negatieve gevolgen van de sluiting van de Bekaert-vestiging omzetten in een meerwaarde voor Ingelmunster. De reconversie biedt immers kansen om niet enkel op de site zelf aan de ruimtelijke kwaliteit te werken, maar door eventuele herlocalisatie van bestaande bedrijven, ook op andere plaatsen in de gemeente in te zetten kwalitatieve ruimte om te wonen, te werken, te leven en te ontspannen.

De gemeente wil dit beleidskader niet enkel toepassen in het omgevingsvergunningenbeleid, maar rekent om deze doelstelling te realiseren op partnerschappen met diverse actoren waarvan bereidheid wordt gevraagd om duurzaamheid, lange termijnvisie en ruimtelijke kwaliteit te laten primeren.

In eerste instantie wordt beroep gedaan op het bedrijf Bekaert zelf, dat na een jarenlange samenwerking met de gemeente en haar inwoners, ervoor kan zorgen dat hun bedrijfssite een verantwoorde en duurzame herinvulling krijgt.

In tweede instantie wordt ook beroep gedaan op de bestaande grootschalige bedrijven uit Ingelmunster om een grondige denkoefening te maken omtrent hun toekomst. Hoewel de huidige economische situatie niet optimaal is, is het van belang om voldoende ver vooruit te durven denken.

Tenslotte wordt ook beroep gedaan op WVI en eventuele andere derde partijen en/of overheidsinstanties die rol kunnen hebben als ontwikkelaar, regisseur, adviesverlener,… om mee deze gewenste ontwikkeling te helpen realiseren.