



- Vermarktning onbenutte bedrijventerreinen
- Wat met milieubeleidsplannen?
- Dienstverlening energiedeskundige

Driemaandelijke nieuwsbrief | 11 de jaargang | januari 2010

vooraf

Met het hele wvi-team wens ik u eerst en vooral een voorspoedig, gelukkig en gezond 2010 toe. Wvi is vast van plan om u ook in het laatste jaar van dit decennium een kwaliteitsvolle dienstverlening aan te bieden.

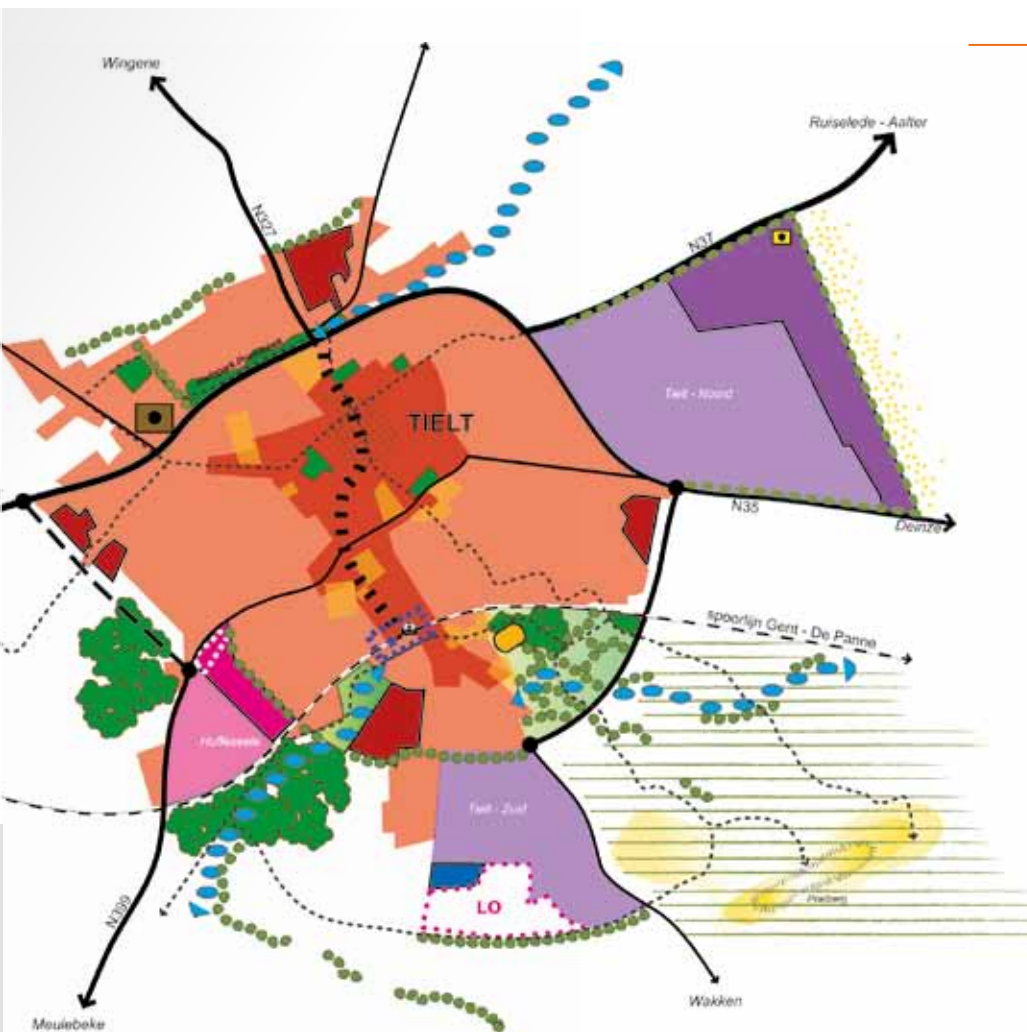
In deze wvi-info staan we stil bij acties om onbenutte bedrijfsgronden in de markt te zetten. De behoefte aan bedrijventerreinen blijft groot, terwijl het aanbod schaars blijft. Daarom is het erg jammer dat bestemde bedrijfsgronden onbenut blijven. Op onze eigen bedrijventerreinen voeren we een stringent beleid om onderbenutting tegen te gaan. Op grond die in privé-bezit is, is van zo'n betugelingsbeleid geen sprake. De Vlaamse overheid heeft daarom een project opgezet dat eigenaars van onbenutte bedrijfsgronden moet stimuleren om hun terreinen te vermarkten. Wvi neemt met volle overtuiging deel aan dat project.

In de vorige wvi-info kon u lezen dat wvi een energiedeskundige heeft aangeworven. In dit nummer leest u waarvoor u op onze energiedeskundige een beroep kunt doen.

Op de voorpagina leest u meer over de afbakening van het kleinstedelijk gebied Tielt, waarvoor wvi een voorstel heeft opgemaakt. Dat voorstel zal de komende jaren worden uitgewerkt in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Veel leesplezier!

Geert Sanders
 algemeen directeur



hypothese van gewenste ruimtelijke structuur

- verdichte binnenstad
- versterkte woonomgeving
- stedelijke voorziening
- N-Z als stedelijke verdichtingsas
- uitbouw kleinhandelsconcentratie | kantoorontwikkeling
- strategisch stedelijk projectgebied
- optimaliseren bestaand bedrijventerrein
- ontwikkelen nieuw RO-terrein
- bestaand lokaal bedrijventerrein
- voorstel lokaal bedrijventerrein
- kantoren i.f.v. meervoudig ruimtegebruik
- Mariënhoveshoofschool
- groen-blauw stedelijk groengebied
- uitbouw stedelijke sportinfrastructuur
- brandweer en hulpdiensten
- uitbouw fiets- en voetgangersnetwerk
- landschappelijke inpassing
- station
- primaire weg
- secundaire weg
- mogelijke aanleg z-waagent

wvi bakent kleinstedelijk gebied Tielt af

wordt nu uitgewerkt in RUP's

Wvi heeft het afbakeningsvoorstel opgemaakt voor het kleinstedelijk gebied Tielt. Dat voorstel wordt nu uitgewerkt in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Eerder had wvi ook al de afbakening van de kleinstedelijke gebieden Blankenberge en Diksmuide begeleid.

■ In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) gaf de Vlaamse overheid de provincies de opdracht om de 'structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden' en de 'kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau' af te bakenen. Voor West-Vlaanderen zijn Ieper, Knokke-Heist, Tielt en Waregem aangeduid als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en Blankenberge, Diksmuide, Menen, Poperinge, Torhout en Veurne geselecteerd als kleinstedelijk gebied. Voor al die steden wordt een afbakeningsvoorstel geformuleerd, dat vervolgens gestalte krijgt in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP's).

twee delen

De afbakening moet vastleggen in welke delen van de geselecteerde gemeenten een stedelijk beleid van groei,

concentratie en verdichting wordt gevoerd. Ze levert een gesloten grenslijn op, die losstaat van de bestaande administratieve grenzen. Binnen de grenslijn voert men een stedelijkgebiedbeleid. Dat is erop gericht nieuwe ontwikkelingen op het gebied van wonen, stedelijke voorzieningen en economische activiteiten zoveel mogelijk in het afgebakende gebied op te vangen en te bundelen. Buiten de afbakeningslijn voert men een buitengebiedbeleid. Dat moet functies zoals natuur, landbouw en landschap behouden, herstellen en ontwikkelen.

Het afbakeningsproces bestaat uit twee delen. Eerst wordt een afbakeningsvoorstel opgemaakt, dat aan de Deputatie wordt voorgelegd. Keurt die het goed, dan worden ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt om het voorstel ook effectief te realiseren.

RUP's op stapel

Tielt is in het RSV geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. In het afbakeningsproces analyseerde wvi eerst de toekomstige behoefte aan ruimte voor wonen, groen, stedelijke voorzieningen, economische bedrijvigheid en infrastructuur. Dat gebeurde onder meer op basis van demografische prognoses, die werden geconfronteerd met het al bestemde ruimtelijke aanbod. Wvi stelde onder meer vast dat er 50 hectare nodig is om economische bedrijvigheid op te vangen en 25 tot 30 hectare voor stedelijk groen. Vervolgens onderzocht wvi waar die extra ruimtelijke behoeften het best worden ingeplant. Op basis daarvan werd een afbakeningsschets gemaakt. Dat voorstel is op 12 november 2009 door de Deputatie goedgekeurd.

Meteen staat het licht op groen om het afbakeningsvoorstel effectief uit te werken in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Er staan in elk geval RUP's op stapel om de afbakeningslijn op perceelsniveau vast te leggen, om het regionaal bedrijventerrein Tielt-Noord uit te breiden en om het recreatief groen te versterken – bijvoorbeeld door een stadsrandbos te realiseren aan de oude spoorwegbedding Tielt-Meulebeke en een landschapspark in het zuidoosten van Tielt, in de richting van de Poelberg.

MEER INFO

David Vandecasteele, Ilse Verstraeten, 050 36 71 71
 E-mail: d.vandecasteele@wvi.be, i.verstraeten@wvi.be



onbenutte bedrijfsgronden

onderhandelingsteams van wvi en POM West-Vlaanderen

Omdat de nood aan bedrijfsgrond hoog blijft, is het erg belangrijk dat de bestemde voorraad aan bedrijventerreinen ook effectief wordt benut. Daarom neemt wvi deel aan een project om onbenutte bedrijfsgronden te activeren. Onderhandelingsteams proberen eigenaars van onbenutte kavels warm te maken om hun grond te vermarkten. Met succes.

■ In West-Vlaanderen blijft de schaarste aan bouwrijpe percelen nijpend. Greenfields kunnen in ons werkingsgebied nog nauwelijks worden aangesneden. Meer dan ooit is het daarom nodig om alle bestemde bedrijfsgronden zo efficiënt mogelijk te benutten.

rigoureuus beleid

Op onze eigen bedrijventerreinen voeren we al langer een stringent benuttingsbeleid. Zo nemen we in onze verkoopovereenkomst de voorwaarde op dat de koper binnen 2 jaar na het ondertekenen van de akte met de bouwen uitrustingswerkzaamheden moet zijn begonnen. Binnen 4 jaar moet hij met zijn economische activiteiten zijn gestart. Komt hij die clausules niet na, dan oefenen we ons terugkooprecht rigoureuus uit. Onbenutte percelen komen op onze bedrijventerreinen dan ook alleen in korte overgangsfases voor.

Dat geldt niet voor bedrijfsgrond die zich op een bedrijventerrein bevindt dat niet door wvi wordt beheerd. Daar wordt onderbenutting doorgaans niet beteugeld. Het is

van cruciaal belang dat ook die onbenutte bedrijfsgronden zo veel mogelijk op de markt worden gebracht. Daarom neemt wvi deel aan een stimuleringsproject van de Vlaamse overheid (Agentschap Economie) om slapende gronden te activeren.

inventaris

In 2008 had POM West-Vlaanderen al een detailonderzoek naar onbenutte bedrijventerreinen in onze provincie afgerond. Dat gebeurde in opdracht van het Agentschap Economie. Dat detailonderzoek moest een precies beeld opleveren van de status van alle onbenutte bedrijfspcelen: hoeveel hectare is onbenut, hoe zit de eigendomsstructuur in elkaar, waarom worden die percelen niet op de markt aangeboden, hoe liggen de activeringskansen? POM West-Vlaanderen inventariseerde alle percelen groter dan 0,5 hectare die zich op bedrijventerreinen van minstens 5 hectare bevonden. Uit die inventaris bleek dat in West-Vlaanderen 1200 hectare bedrijfsgrond onbenut bleef. Die inventaris werd ook voorgelegd aan de gemeenten, die de

flash



wvi-projecten inspireren

■ Drie wvi-projecten zijn als inspirerende voorbeelden opgenomen in het 'ideeënboek kwalitatieve bedrijventerreinen' dat de Vlaamse overheid in november 2009 heeft gepubliceerd. Het gaat om de reconversie van de kazerne in Lissewege, het reconversieproject Transvaal in Waregem en Menen-Oost in Menen.

Het ideeënboek wil iedereen bewustmaken van de meerwaarde

die ruimtelijke kwaliteit op bedrijventerreinen biedt. Het reikt een methodiek aan om die kwaliteit te herkennen en in het concept en de realisatie van een bedrijventerrein te integreren. Die methodiek steunt op een matrix met 4 kwaliteitsdimensies: beleefbaarheid (authenticiteit, structuur, identiteit), toegankelijkheid (doordringbaarheid, beschikbaarheid, bereikbaarheid),

Een van de voorbeeldprojecten is het bedrijventerrein Transvaal in Waregem.



activeren

resultaten konden aanvullen en eventueel hun visies en plannen konden toelichten.

Op vraag van het Agentschap Economie besloot POM West-Vlaanderen te proberen om een segment van die 1200 hectare te vermarkten. Dat segment werd geselecteerd op basis van een bevraging bij eigenaars. Voor de hele provincie werd op die manier 260 hectare geselecteerd waarvoor vermarkting op zijn minst haalbaar lijkt. Daarvan ligt 153 hectare in het werkingsgebied van wvi. Voor de overige 940 hectare hadden verdere onderhandelingen om diverse redenen geen zin, bijvoorbeeld omdat de gronden al waren voorbestemd voor de uitbreiding van sommige bedrijven.

ook belangrijk voor gemeente

Onderhandelingsteams van wvi en POM West-Vlaanderen gaan nu praten met eigenaars van die 153 hectare bedrijfsgrond. Het project is ook voor de gemeente erg belangrijk. Onbenutte bedrijfsgronden zitten immers in de ruimtelijke balans, en de overheid dringt erop aan dat eerst

onbenutte grond wordt geactiveerd voordat eventueel nieuwe bedrijventerreinen kunnen worden bestemd.

De onderhandelingsteams proberen de bedrijfsgronden zoveel mogelijk zelf te vermarkten: voor grotere percelen treedt wvi als ontwikkelaar op, voor kleinere percelen worden de eigenaars aangepord om ze zelf te benutten of ze te verkopen. In sommige gevallen gaan de teams zelf op zoek naar kandidaat-kopers, bijvoorbeeld bij aanpalende bedrijven. Ze maken ook een inventaris op van knelpuntdossiers. Het is de bedoeling dat het Agentschap Economie die in een latere fase opvolgt.

Het project is gestart op 1 mei 2008 en loopt nog tot midden 2011. Eind november was 146 hectare gescreend. Daarvan kon al 22 hectare bedrijfsgrond worden geactiveerd.

MEER INFO

Kristof Denolf, Johan Proot, 050 36 71 71
E-mail: k.denolf@wvi.be, j.proot@wvi.be

geschiktheid (medegebruik, multifunctionaliteit, passendheid), ondersteuning (veiligheid, management en beheer, draagvlak).

Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid staan voorop in de projecten van wvi, zowel bij nieuwe realisaties als bij reconversieprojecten. Dat drie van onze projecten als inspirerende voorbeelden opgenomen zijn, bewijst dat we met onze

vernieuwende aanpak op de goede weg zitten.

Het ideeënboek telt 234 pagina's. U kunt het bestellen door 15 euro over te schrijven op rekening 091-2212043-84 van Departement RWO, Koning Albert II-laan 19, bus 11, 1210 Brussel. Vermeld de naam van publicatie als vrije mededeling.

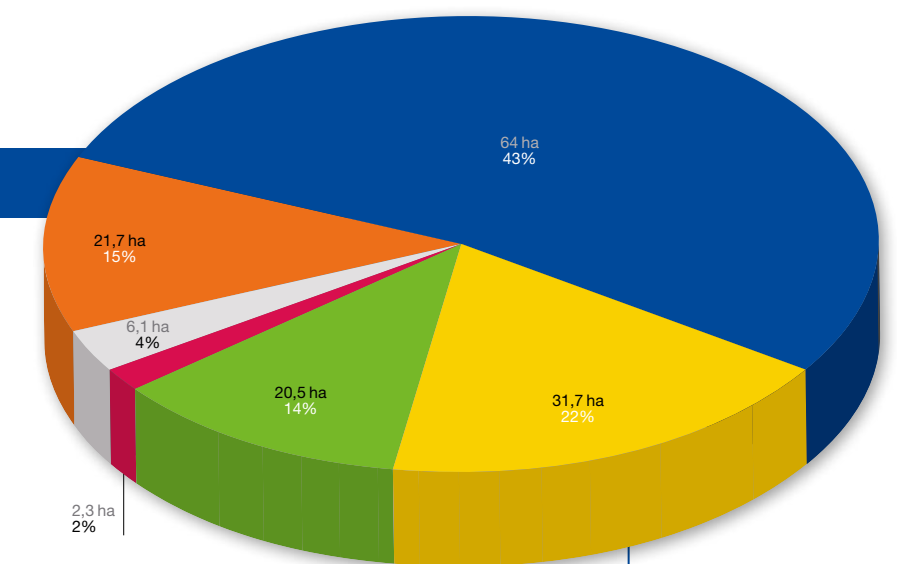
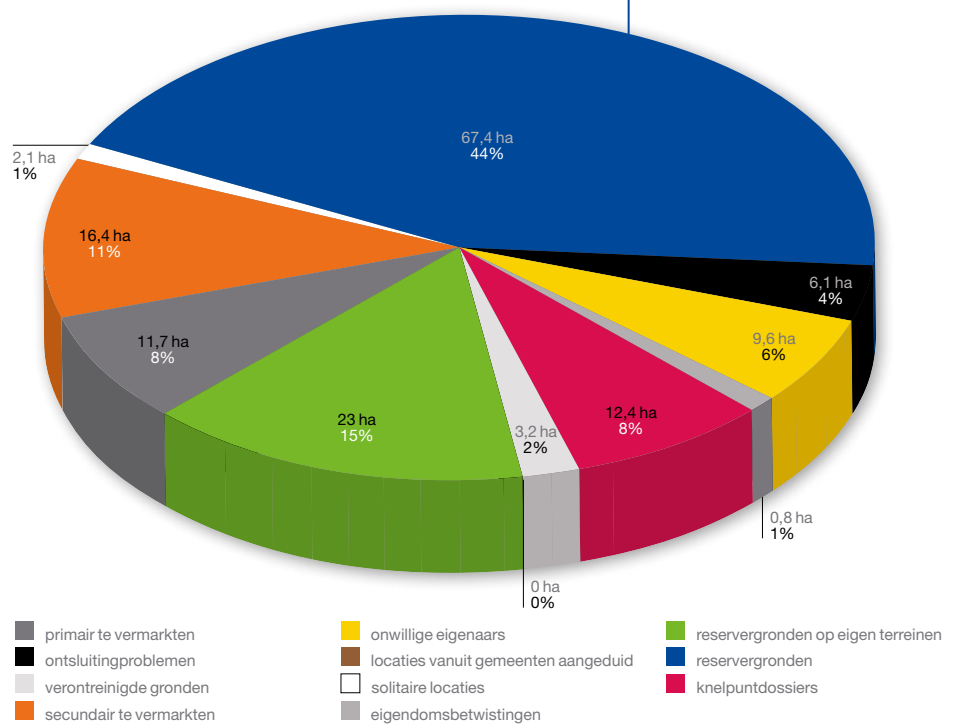


MEER INFO

Johan Proot, 050 36 71 71
E-mail: j.proot@wvi

Dit taartdiagram toont de 153,7 hectare in het werkingsgebied van wvi waarvoor onderhandelingen worden opgestart. Ze zijn ingedeeld in verschillende categorieën: primair te vermarkten, solitaire of geïsoleerde locaties, percelen met ontsluitingsproblemen, percelen waarover eigendomsbetwistingen bestaan, verontreinigde gronden, secundair te vermarkten percelen waarover nog onduidelijkheid bestaat, reservegronden, onwillige eigenaars, knelpuntdossiers en locaties die door de gemeenten zelf naar voren werden gebracht.

Werkingsgebied wvi op 1 mei 2008
totaal 153,7 ha



Stand van zaken onbenutte bedrijfsgronden waarvoor reeds onderhandelingen werden opgestart.

Dit overzicht geeft een stand van zaken voor de 146 hectare waarvoor al onderhandelingen zijn opgestart.

- **Geactiveerde reserve:** de eigenaars hebben actie ondernomen om hun terrein te vermarkten of zelf te benutten.
- **Verantwoorde reserve:** strategische reserve voor bedrijven met uitbreidingsplannen.
- **Gedwongen reserve:** percelen die in een BPA of RUP voor één bedrijf zijn voorbestemd.
- **Nog onduidelijk:** de initiële contacten met de eigenaars werden al gelegd, maar er is nog geen duidelijkheid over het resultaat.
- **Geblokkeerd:** percelen waarvan de eigenaars niet bereid zijn tot activering of percelen die om andere redenen vastzitten.
- **Niet realiseerbaar wegens beleidsredenen:** percelen die door bestemmingswijzigingen of door beleidsintenties niet meer als bedrijvenzone kunnen worden ontwikkeld.

Werkingsgebied wvi
op 30 november 2009
totaal 146,1 ha

regiovergaderingen milieuverantwoordelijken

In februari organiseert wvi – samen met de Provincie West-Vlaanderen en Leiedal – opnieuw een regionaal overlegmoment voor de lokale milieuverantwoordelijken. Op de agenda staan dit keer Vlarem (het uniek loket voor de milieuvergunning en de stedenbouwkundige vergunning) en de samenwerkingsovereenkomst milieu (de opmaak van een milieujaarprogramma). De

regiovergadering vindt plaats op 8 februari om 14 uur in het Provinciaal Noord-Zuid Centrum (PNZC), Hugo Verrieststraat 22 in Roeselare.

MEER INFO

Ann Tack, 050 36 71 71
E-mail: a.tack@wvi.be



dienstverlening wvi-energiedeskundige

energieprestatie regelgeving en samenwerkingsovereenkomst 'milieu'

Energie blijft een brandend actueel thema. Van de gemeenten wordt verwacht dat ze principes van duurzaam energiegebruik voorbeeldig in de praktijk brengen. Om u daarin bij te springen, heeft wvi een energiedeskundige aangeworven. Voortaan kunnen we u ook op het gebied van energie een uitgebreid dienstverleningspakket aanbieden.

■ De wvi-energiedeskundige zal interne wvi-projecten ondersteunen waarin efficiënt energiegebruik en hernieuwbare energiesystemen een rol spelen. Maar zijn belangrijkste opdracht wordt toch de dienstverlening aan de gemeenten. Die kunnen altijd bij hem terecht voor eerstelijnsadvies en algemene informatie.

Daarnaast ondersteunt hij gemeenten die een duurzaam energiebeleid willen opzetten en begeleidt hij hen bij de uitvoering van allerlei acties en projecten. Dat gebeurt vooral in het kader van de energieprestatie regelgeving en van de samenwerkingsovereenkomst 'milieu' met de Vlaamse overheid.

energieprestatie regelgeving

Energieprestatiecertificaat voor woningen en publieke gebouwen. Het energieprestatiecertificaat is een document dat informeert over de energiezuinigheid van een gebouw. Eigenaars die hun woning willen verkopen of

verhuren moeten over zo'n certificaat beschikken. Dat geldt dus ook voor woningen in eigendom van gemeentebesturen en OCMW's. Publieke gebouwen die vaak door het publiek worden bezocht en een bruikbare vloeroppervlakte hebben die groter is dan 1.000 m² moeten sinds 1 januari 2009 over een energieprestatiecertificaat beschikken. Dat moet de lokale overheden aansporen om hun energieverbruik op te volgen en bij te sturen. Wvi beschikt over de nodige erkenningen om zo'n certificaat op te maken. Bij het certificaat horen aanbevelingen voor kosteneffectieve verbeteringen van de energieprestatie.

Haalbaarheidsstudie alternatieve energie. Voor gebouwen met een vloeroppervlakte boven de 1.000 m² moet de bouwheer binnen één maand na het aanvragen van de stedenbouwkundige vergunning een haalbaarheidsstudie indienen. Die moet onderzoeken of de toepassing van alternatieve energiesystemen technisch

haalbaar en rendabel is. Wvi kan zo'n haalbaarheidsstudie voor u opmaken.

samenwerkingsovereenkomst

Energie is een van de thematische clusters in de samenwerkingsovereenkomst 'Milieu als opstap naar een duurzame ontwikkeling'. Wvi biedt gemeenten een op maat gesneden bijstandsformule aan. We helpen u om te voldoen aan de verplichtingen die zijn opgenomen in het onderscheidingsniveau van de samenwerkingsovereenkomst. Daarnaast kunnen we u ondersteunen om projecten inzake duurzaam energiegebruik te realiseren.

Onderscheidingsniveau. Gemeenten kunnen bij wvi terecht voor advies en ondersteuning bij

- de opmaak van **energieprestatiecertificaten** voor gebouwen die niet onder de energieprestatie regelgeving vallen (vloeroppervlakte kleiner dan 1.000 m²);
- de uitvoering van een **Duurzaam Energiescan**, om de mogelijkheden voor hernieuwbare energie in de gemeente snel en systematisch in kaart te brengen: wvi loodst u door het hele traject en helpt u ook om een plan van aanpak op te stellen voor de geselecteerde acties;
- het verlagen van uw energieverbruik: wvi kan een **energieaudit** uitvoeren en adviezen geven om het gebruikersgedrag te veranderen en om structureel energie te besparen door de infrastructuur duurzaam te vernieuwen.

Projecten. Mogelijke projecten waarin wvi de gemeente kan ondersteunen zijn:

- **Ondersteuning bij (ver)nieuwbouw.** Wvi kan u adviseren als u energiezuinig wilt bouwen of verbouwen. Plant de gemeente bijvoorbeeld een passief schoolgebouw? Wvi maakt uw doelstellingen haalbaar en bewaakt ze het hele proces door, van het bestek tot de uitvoering.
- **Ondersteuning bij de realisatie van een energiezuinige wijk.**
- **Procesbegeleiding.** Een energieaudit en haalbaarheidsonderzoek leveren voorstellen op voor energiebesparende maatregelen en investeringen. Wvi kan de gemeente doorheen het proces loodsen om die voorstellen te implementeren en realiseren.
- **Het opstellen van beleidsvisies en actieplannen.** Mogelijkheden zijn bijvoorbeeld de opmaak van een klimaatbeleidsplan of een CO₂-reductieplan en het bepalen van de CO₂-voetafdruk van de gemeente. Ook de opmaak van een regionale visie is mogelijk.
- **Coördineren van participatieprojecten** voor grotere hernieuwbare energie-installaties, zoals een biomassa-installatie.

MEER INFO

Jeroen Verbeke, Ann Tack, 050 36 71 71

E-mail: j.verbeke@wvi.be, a.tack@wvi.be

flash

Wat met het milieubeleidsplan?

■ In 2002 stelde het uitvoeringsbesluit bij het decreet Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM) het gemeentelijk milieubeleidsplan verplicht voor alle Vlaamse gemeenten. Uiterlijk op 1 mei 2004 moest elke gemeente over een milieubeleidsplan beschikken, dat dan op 1 januari 2005 van kracht zou worden. De meeste milieubeleidsplannen hebben een looptijd van 5 jaar, wat betekent dat de geldigheidsduur van de milieubeleidsplannen 2005-2009 eind 2009 verlopen is.

vier opties

Intussen is het DABM-decreet op 28 april 2006 gewijzigd.

Voortaan is de opmaak van een milieubeleidsplan niet meer verplicht. Natuurlijk mag de gemeente er nog altijd een opmaken. Dat is vooral interessant voor gemeenten die de samenwerkingsovereenkomst hebben ondertekend en die subsidies voor het onderscheidingsniveau willen behalen.

Wat moet u doen als de geldigheidsduur van uw milieubeleidsplan is verlopen? U hebt 4 mogelijkheden.

1. U kunt het bestaande milieubeleidsplan bekrachtigen en verlengen.
2. U kunt het bestaande plan licht actualiseren, bijvoorbeeld door de doelstellingen bij te sturen, door reke-

ning te houden met nieuwe regelgeving, door acties licht te actualiseren of door acties die niet meer relevant zijn te schrappen. Opgelet: als u het plan alleen licht wilt actualiseren mag u niets nieuws toevoegen!

3. U kunt het bestaande plan grondig actualiseren, bijvoorbeeld door nieuwe acties toe te voegen.
4. U kunt een nieuw beleidsplan opmaken.

wvi helpt

Voor optie 1 en 2 volstaat een beslissing van de gemeenteraad. Een openbaar onderzoek hoeft niet. U hoeft de bekrachtiging of de lichte actualisering ook niet voor te leggen aan de Minaraad, al is dat wel aan te bevelen. Optie 1 en 2 kan de gemeente dus gemakkelijk zelf realiseren.

Voor optie 3 en 4 moet u de uitgebreide procedure volgen. De Minaraad wordt bij het overleg betrokken, daarna stelt het college het ontwerp vast en organiseert het een openbaar onderzoek, waarin ook het advies van een aantal instanties wordt gevraagd. Die adviezen worden in het plan verwerkt. Uiteindelijk keurt de gemeenteraad het definitieve plan goed.

Vanzelfsprekend kunt u voor optie 3 en 4 een beroep doen op wvi.

MEER INFO

Nathalie Garré, 050 36 71 71

E-mail: n.garre@wvi.be