

Besluit van de Gemeenteraad van 07/09/2020

Goedkeuring beheersreglement bedrijventerreinen Maaseik. (Algemeen)

Aanwezig

Johan Tollenaere, burgemeester, Myriam Giebens, Ann-Sofie Custers, Edgard Stijven, Marc Vereecken, Guido Geusen, Bouchera Ait Aadi, schepenen, Dominique Damen, Frank Goossens, Sara Didden, Ine Franssen, Elke Gonnissen, Guido Hellings, Pierre Hendrikx, Audrey Jütten, Maria Oosterbos, Leo Pieters, Marcel Raets, Eddy Sloomakers, Yvette Swillens, Philippe Van Cauwelaert, Karien Vandewal, Tim Vandewinkel, Hilde Vermeulen, André Willen, Petronella Zelissen, raadsleden en Inge Hawinkel, wnd. algemeen directeur.

Verontschuldigd : Kevin Drees, Rosette Dupont en Gunter Haeldermans.

Algemeen kader

Op 18 maart 2019 werd het nieuwe provinciale ruimtelijk uitvoeringsplan "Regionaal bedrijventerrein Jagersborg - herzienP's te Maaseik" door de provincieraad definitief goedgekeurd.

In de stedenbouwkundige voorschriften worden de voorwaarden voor bebouwing vastgelegd en wordt aangegeven dat het stadsbestuur voor het beheer van de totaliteit van het plangebied wordt begeleid door een beheerscomité.

Dit beheerscomité staat in voor de uitvoering van het beheersreglement.

De gemeenteraad keurt volgend beheersreglement voor bedrijventerrein Jagersborg en bij uitbreiding voor de andere, kleinere bedrijventerreinen van Maaseik goed:

BEHEERSREGLEMENT BEDRIJVENTERREINEN MAASEIK:

1. Het beheersreglement

1.1 Statuut en doel van het beheersreglement

Dit beheersreglement is een gemeentelijk reglement dat het uitgiftebeleid van bedrijfskavels op bedrijventerrein Jagersborg en de werking van het beheerscomité Jagersborg vastlegt en bij uitbreiding van de andere bedrijventerreinen op grondgebied Maaseik. Dit beheersreglement dient door het beheerscomité bij het dagelijks beheer van de bedrijventerreinen te worden gehanteerd.

Het beheersreglement heeft kwaliteitsvolle, gedifferentieerde en compacte bedrijventerreinen met zorg voor milieu en landschap tot doel waarbij enerzijds vastgelegde marges zijn, maar anderzijds een grote flexibiliteit en verantwoordelijkheid wordt gegeven aan de kandidaat investeerder m.b.t. de inrichting van het bedrijfsperceel en het concept van de gebouwen. Het beheersreglement beoogt tevens het leiden van bedrijven naar het meest geschikte terrein (locatiebeleid).

2. Het beheerscomité

2.1 Samenstelling van het beheerscomité

De samenstelling van het beheerscomité zal minimaal bestaan uit:

- Een afvaardiging van het College van Burgemeester en Schepenen: Omgeving, grondbeleid en economie
- Een gemeentelijk ambtenaar, zijnde ambtenaar economie en omgevingsambtenaar en op afroep ambtenaar milieu, ambtenaar grondbeleid
- Een afgevaardigde van de Ondernemersvereniging Jagersborg Maaseik vzw
- Een afgevaardigde van de POM Limburg
- Eventuele externe experts

Er wordt gestreefd naar een unaniem advies. Afwijkende standpunten kunnen genotuleerd worden.

2.2 Taken van het beheerscomité

Het beheer van de totaliteit van het plangebied bedrijventerrein Jagersborg en bij uitbreiding van de andere bedrijventerreinen op grondgebied Maaseik alsook het uitgiftebeleid wordt begeleid door het beheerscomité.

Het beheerscomité staat in voor:

- de uitvoering van onderhavig beheersreglement
- het adviseren van het stadsbestuur betreffende de toewijzing van de bedrijfspercelen en het bewaken van een doelmatig uitgiftebeleid
- het adviseren van het stadsbestuur bij elk ontwikkelingsinitiatief, inclusief private initiatieven, met betrekking tot de toewijzing van de bedrijfspercelen volgende de geldende reglementering
- de begeleiding van potentiële investeerders bij de opmaak van hun vergunningsdossiers (verplichte voorlegging voor indiening van het concept)
- advies inzake het toezicht op de bedrijven wat betreft de bouw- en exploitatieverplichtingen en andere verplichtingen of voorwaarden
- het advies inzake de uitoefening van het terugkooprecht en van het recht van wederovername
- het organiseren van de promotie en het stimuleren van alle andere initiatieven in het kader van de kwalitatieve uitbouw van de bedrijventerreinen

3. De beheersfunctie

Het beheer van het bedrijventerrein Jagersborg en bij uitbreiding de andere, kleinere bedrijventerreinen, omvat de totaliteit aan maatregelen die bijdragen tot een duurzaam en

efficiënt gebruik van de bedrijventerreinen in het belang van alle huidige en toekomstige stakeholders.

Enerzijds heeft dit betrekking op een kwalitatief beheer van de openbare en private ruimte, anderzijds op bedrijventerreinmanagement dat het goed functioneren van een bedrijventerrein beoogt alsook duurzame bedrijfsprocessen. Het beheer van de bedrijventerreinen wordt vastgelegd in de meerjarenplanning. Het beheerscomité zal onder andere de meerjarenplanning als toetsingskader bij de uitvoering van haar taken aanwenden.

De taken binnen het bedrijventerreinbeheer zijn onder andere het adviseren van:

- Duurzaam onderhoud openbaar domein en openbare wegenis
- Beheer van nutsleidingen en openbare verlichting
- Duurzaam onderhoud privé domein (via onder andere verkoopovereenkomsten)
- Aanpak en handhaving van leegstaande bedrijven en kavels
- Het contractuele correcte gebruik van de individuele bedrijven

Ook wordt er door het beheerscomité toezicht gehouden op de aspecten op vlak van inrichting met een weerslag op het beheer, zoals daar zijn:

- Efficiënt ruimtegebruik
- Kwalitatief hoogstaande inrichting, groenvoorziening en beeldkwaliteit

4. De uitgiftefunctie

Het beheerscomité is ook een adviserend uitgiftecomité en staat mee in voor een doelmatig uitgiftebeleid. Het uitgiftebeleid betreft enkel nieuw uit te geven kavels, niet de bestaande kavels, bestaande bedrijven of kavels uitgegeven of ontwikkeld door een private partij. Het advies heeft een inhoudelijk verband met de nagestreefde bestemming en gewenste herontwikkeling, zoals uitgedrukt in het herinrichtingsplan (heraanleg Gremelsloweg) en het PRUP Jagersborg. De nagestreefde bestemming en gewenste herontwikkeling kan door het beheerscomité evenwel ook als leidraad bij het adviseren van vergunningen voor bestaande bedrijven worden gehanteerd. De voorwaarden gekoppeld aan de uitgifte worden tegenstelbaar gemaakt via de authentieke akte.

4.1 De kandidaatstelling

De kandidaat vult een inlichtingenfiche in om zich kandidaat te stellen. De inlichtingenfiche dient verplicht te worden aangeleverd door de geïnteresseerde nieuwe koper of kandidaat-huurder en zal nadien deel uit maken van het dossier. Deze inlichtingenfiche moet het beheerscomité in staat stellen om een geïnteresseerde partij te kunnen beoordelen m.b.t. de uitgiftecriteria. Het doel van de fiche is het beheerscomité dat instaat voor het uitgiftebeleid voldoende te informeren over:

- De identificatie van de kandidaat

- De projectomschrijving (nieuwe onderneming, zonevreemd bedrijf, bedrijf dat wenst uit te breiden maar niet mogelijk op huidige locatie, bedrijf dat deels wenst te herlocaliseren)
- De terrein eigenschappen
- De gebouwen
- De eventuele fasering van het project en de wenselijkheid van opties op bijkomende percelen
- De omzet
- De tewerkstelling
- De voorziene timing
- De raming van de investering (behalve de grondaankoop)
- De milieu impact
- De effecten van het project op de omgeving (indien bestaand)
- Een beknopte omschrijving van de gewenste benutting van het gevraagde perceel
- Het jaarverslag van het voorgaande boekjaar (indien bestaand)
- De bedrijfs- en informatiebrochures (indien bestaand)
- Eventueel het schetsontwerp (concretiseren voorgaande omschrijving en aangeven van het functioneren en de architectuur van het bedrijf)

Via de inlichtingenfiche kan het beheerscomité een eerste screening uitvoeren van de kandidaat en wordt de toewijzingsprocedure versneld.

4.2 De toewijzing van de bedrijfspercelen en bewaken van een doelmatig uitgiftebeleid

Het beheerscomité adviseert over de toewijzing van de bedrijfspercelen op het bedrijventerrein Jagersborg. De procedure behelst concreet:

- De kandidaat geeft te kennen dat hij bedrijfsgrond zoekt. De kandidaat vult de inlichtingenfiche in en bezorgt de aanvraag via post, mail of persoonlijke afgifte tegen ontvangstbewijs.
- Het beheerscomité nodigt de kandidaat uit voor een verkennend gesprek inzake de economische perspectieven, het PRUP Jagersborg, de voorhanden zijnde percelen en mogelijke bestemmingen
- Bij complexe dossiers kan een coördinatievergadering belegd worden
- Er worden bijkomende interne en externe adviezen gevraagd
- De aanvraag wordt besproken op het beheerscomité

- Het beheerscomité streeft ernaar om binnen een termijn van één maand na ontvangst van de aanvraag advies te geven.
- Mits een complex dossier kan een voorwaardelijk gunstig advies afgeleverd worden
- Het aanvraagdossier wordt klaargemaakt voor het college en de gemeenteraad
- Verkoop/akte

4.3 De selectie en onderhandeling met kandidaat-bedrijven

De selectie van en de onderhandeling met kandidaat-bedrijven gebeurt door het beheerscomité en is minstens gebaseerd op de verenigbaarheid van het kandidaat-bedrijf, algemeen binnen de globale ontwikkeling van het bedrijventerrein en specifiek voor de betrokken percelen, tenminste de vereisten m.b.t. het regionaal karakter, de bedrijfsactiviteiten, de tewerkstellingsgegevens van het bedrijf, het ruimtegebruik en de financiële situatie van het kandidaat-bedrijf.

De evaluatiecriteria van de kandidatuur-bedrijven worden gebaseerd op de overeenstemming met de van toepassing zijnde voorschriften en voorwaarden die betrekking hebben op de bedrijventerreinen.

Het beheerscomité kan eventueel bijzondere voorwaarden of mogelijkheden voorstellen. Het beheerscomité kan bijkomende evaluatiecriteria hanteren zoals het lokale of het vernieuwende karakter van het project van de kandidaat, het globaal architecturaal concept, de duurzame initiatieven van het bedrijf, de gezonde mix van groottes en/of sectoren van de ondernemingen op het bedrijventerrein.

4.4 Uitsluitingsgronden

Bedrijven die schade kunnen berokkenen aan de producten of het productieproces van naburige ondernemingen d.m.v. emissies, vibraties, lawaai, geurhinder of andere storende invloeden, kunnen negatief geadviseerd worden.

De kandidaat-kopers van de bedrijventerreinen dienen een overzicht op te stellen van de hinder die hun activiteiten kunnen veroorzaken en dienen zich te engageren tot maatregelen ter beperking van alle vormen van hinder met de best beschikbare technologie.

4.5 Vervreemding van bedrijfspercelen

De vervreemding van bedrijfspercelen gebeurt minstens in twee stappen. Elk verkoopcompromis bevat de ontbindende clause van het bekomen van een noodzakelijke omgevingsvergunning en andere vergunningen voor het project dat men bij de start van het bedrijf wenst op te zetten. Nadien kan de akte worden verleden door de notaris.

4.6 Opties en opties op naastliggende percelen

4.6.1 Opties

Door een kandidaat kan, na gunstig advies van het beheerscomité en goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen, een optie op een bedrijfsperceel worden genomen. Deze optie is onderworpen aan de volgende voorwaarden:

- De optie is op naam en niet overdraagbaar.
- De kandidaat is een vergoeding verschuldigd van 10 % van de koopprijs op jaarbasis, aftrekbaar bij definitieve aankoop door de kandidaat. Deze vergoeding is van rechtswege verworven door de eigenaar indien de definitieve aankoop binnen de optieperiode geen doorgang vindt. Deze vergoeding wordt bij het ingaan van de optieperiode betaald.
- De duur van de optie is in tijd beperkt tot 6 maanden. Mits gunstig advies van het beheerscomité en goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen kan een optie tegen dezelfde voorwaarden worden verlengd voor een tweede periode van 6 maanden. De kandidaat toont hiervoor in een omstandig gemotiveerd dossier aan dat hij tijdens de eerste optieperiode te goeder trouw heeft gehandeld en dat zijn investeringsplannen realiseerbaar zijn binnen de vooropgestelde termijn.
- Mits grondige motivatie kan het beheerscomité hierop een afwijking toestaan.

4.6.2 Optie op een naastliggend perceel

Bij de definitieve aankoop van een perceel kan de kandidaat, mits gunstig advies van het beheerscomité en goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen, een optie op een naastliggend bedrijfsperceel nemen. Deze optie is onderworpen aan de volgende voorwaarden:

- de optie is op naam en niet overdraagbaar
- de oppervlakte van de optie is beperkt tot maximum 50 % van de oppervlakte van het aangekochte perceel
- de kandidaat is een vergoeding verschuldigd van 5 % van de koopprijs op jaarbasis, aftrekbaar bij definitieve aankoop door de kandidaat; deze vergoeding is van rechtswege verworven door de eigenaar indien de definitieve aankoop binnen de optieperiode geen doorgang vindt. Deze vergoeding wordt bij het ingaan van de optieperiode betaald;
- de duur van de optie is in tijd beperkt tot 18 maanden. Mits gunstig advies van het beheerscomité en goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen kan een optie tegen dezelfde voorwaarden worden verlengd voor een tweede periode van 18 maanden. De kandidaat toont hiervoor in een omstandig gemotiveerd dossier aan dat hij tijdens de eerste optieperiode te goeder trouw heeft gehandeld en dat zijn investeringsplannen realiseerbaar zijn binnen de vooropgestelde termijn.

Mits grondige motivatie kan het beheerscomité hierop een afwijking toestaan.

5. De adviesfunctie

Het beheerscomité adviseert de stad Maaseik bij elk ontwikkelingsinitiatief, inclusief private initiatieven, met betrekking tot de toewijzing van de bedrijfspercelen volgende de

geldende reglementering. Bovendien adviseert zij de stad Maaseik op vlak van locatiebeleid, opdat bedrijven geleid worden naar het voor hen meest geschikte terrein. Het beheerscomité adviseert bijkomend over het beheer van het bedrijventerrein Jagersborg en bij uitbreiding over de andere, kleinere bedrijventerreinen. Tot slot adviseert het beheerscomité de stad Maaseik inzake het in de markt zetten van de te koop gestelde bedrijfskavels.

6. De toezichtsfunctie op de naleving verplichtingen verkoopovereenkomsten

Het beheerscomité houdt toezicht op de naleving van de verplichtingen die voortkomen uit de verkoopovereenkomsten, indien van toepassing, zoals de economische bestemming en andere gebruiksvoorwaarden, de bouw- en exploitatievoorwaarden, specifieke verplichtingen bij aankoop of huur, het terugkooprecht, de doorverkoop. De verkoopovereenkomsten worden geactualiseerd.

7. De rapportering

Het beheerscomité dient te rapporteren over de uitgifte van de bedrijfskavels via de GIS-applicatie. Het beheerscomité zal de bevoegde ambtenaar van de stad Maaseik informeren opdat deze op regelmatige basis een actualisatie van de situatie van het bedrijventerrein Jagersborg en de andere, kleinere bedrijventerreinen kan registreren.

8. De ombudsfunctie

Het beheerscomité is het aanspreekpunt voor de ondernemers op de bedrijventerreinen in de stad Maaseik. Het comité bewaakt dat de bedrijven op het bedrijventerrein Jagersborg en bij uitbreiding de andere, kleinere bedrijventerreinen voldoende worden betrokken bij het beheer en de uitgifte.

9. Huishoudelijk reglement

Voor die zaken die niet bepaald zijn binnen de van toepassing zijnde voorschriften en voorwaarden op de bedrijventerreinen in de stad Maaseik, kan het beheerscomité indien nodig een huishoudelijk inwendig reglement van orde opmaken.

Wettelijk kader

Besluit

Het dossier wordt met éénparigheid van stemmen goedgekeurd.

Artikel 1:

De gemeenteraad Maaseik keurt het beheersreglement bedrijventerreinen Maaseik goed.

Artikel 2:

De gemeenteraad Maaseik keurt de installatie van het definitieve beheerscomité bedrijventerreinen Maaseik goed.

**Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de gemeenteraad**

Inge Hawinkel, wnd.
Algemeen directeur

Johan Tollenaere
Voorzitter