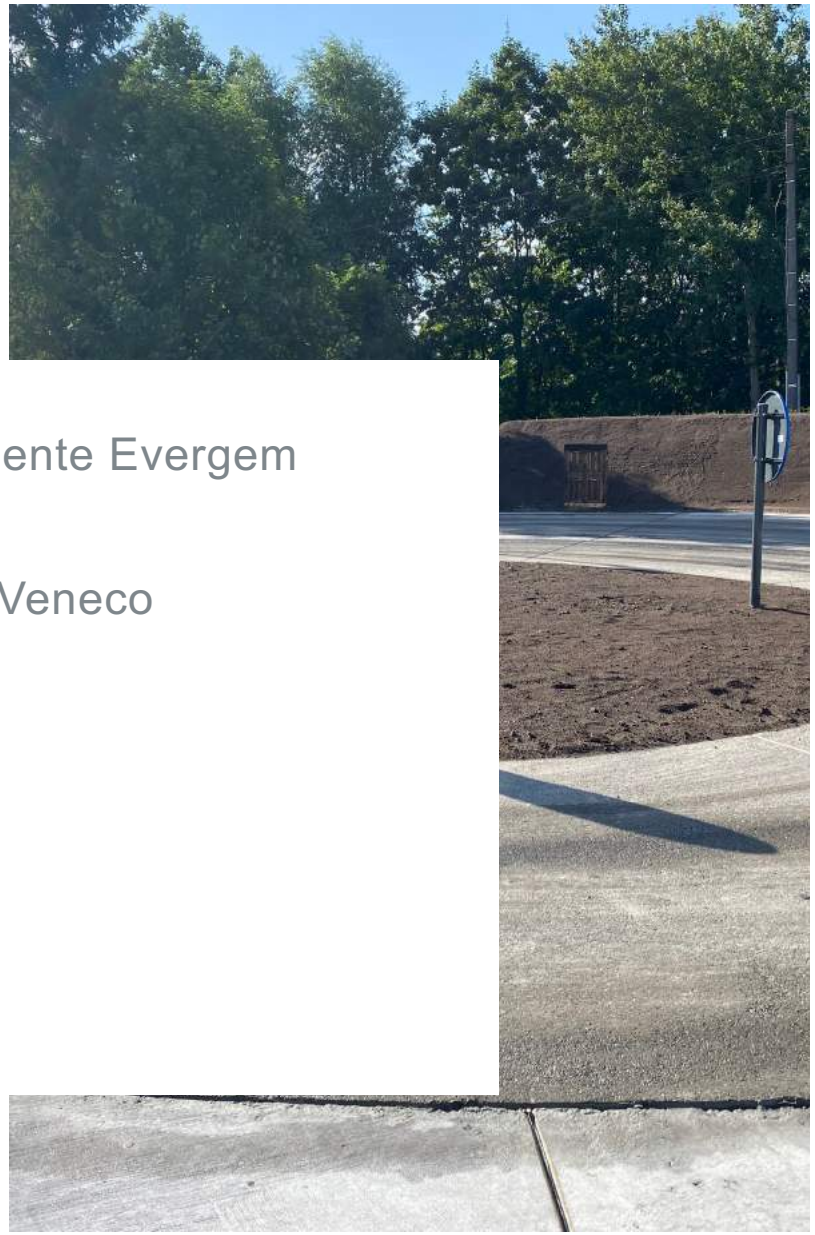
VENECO

INFOMOMENT BEDRIJVENTERREIN

AGENDA

1. Verwelkoming
   Joeri De Maertelaere, burgemeester gemeente Evergem
2. Inleiding
   Sofie Vandelannoote, Algemeen directeur Veneco
3. Toelichting ontwikkeling bedrijventerrein
   Raf Anthoni, Senior projectcoördinator
4. Vragen
5. Afsluitend drankje



VENECO

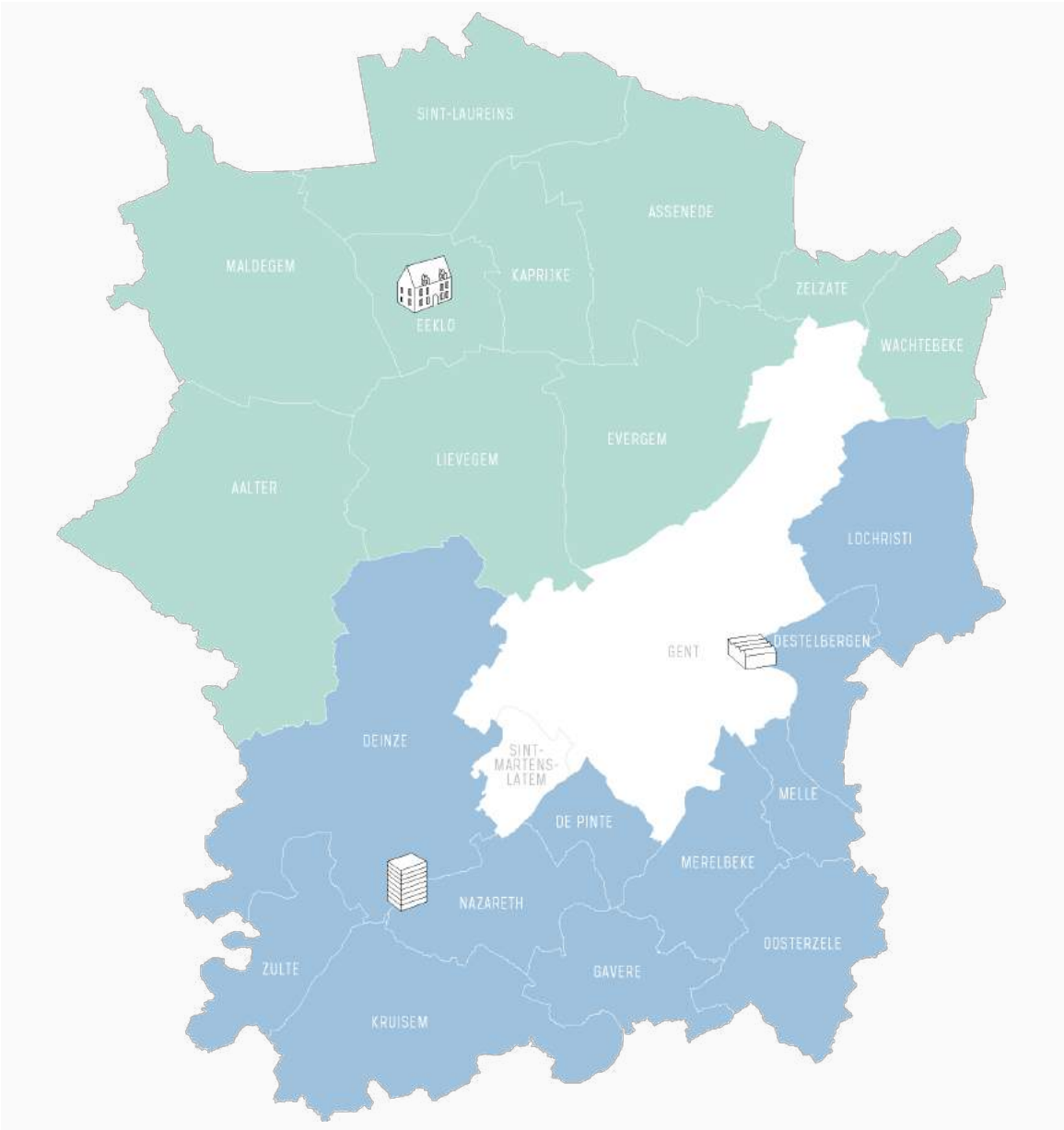
VERWELKOMING

JOERI DE MAERTELAERE
BURGEMEESTER GEMEENTE EVERGEM

VENECO

TOELICHTING VENECO

SOFIE VANDELANNOOTE
ALGEMEEN DIRECTEUR



STREEKINTERCOMMUNALE VENECO

Algemeen

- Dienstverlenende vereniging
- Decreet Lokaal Bestuur, opgericht op 04-10-1960
- Werkingsgebied Veneco: 21 gemeenten rond Gent, 370.000 inwoners
- Gevestigd in Destelbergen
- Regiovorming
- ‘Regio Gent’ + Gent, Sint-Martens-Latem, Laarne en Wetteren

STREEKINTERCOMMUNALE VENECO

Maatschappelijke opdracht

- Klimaatverandering
- Energiecrisis
- Financiële crisis
- Onzekere geopolitieke situatie
- Gespannen arbeidsmarkt

Maatschappelijke context

Doelgroepen

Rol naar gemeenten	• Inhoudelijk en infrastructureel, lokaal en regionaal • Inzetten op verborgen inefficiënties
Rol naar bedrijven	• Betaalbare bedrijfsgronden of KMO-units • Ondernemers betrekken in een verhaal van innovatie en duurzaamheid
Rol naar regioactoren	• Samenwerking door versterking kerncompententies: 1+1 = 3 • Inzetten op schaalvoordelen zonder extra structuren
Rol naar inwoners	• Energiehuis: energieleningen • Verduurzamen woningpatrimonium: groepsacties

Inhoudelijke focus

INZETTEN OP VLOTTE EN DUURZAME BEREIKBAARHEID

KWALITATIEVE EN BEDRIJVIGE KERNEN

DUURZAAMHEID

Reconversie, herbestemming, wooninbreiding, klimaatadaptatie, versterken open ruimte, verhogen ruimtelijk rendement, CO_2-neutraliteit

HERNIEUWBARE ENERGIE

DUURZAME GROEI

BEWAREN EN VERSTERKEN VAN OPEN RUIMTE

RUIMTELIJKE KWALITEIT

Kwaliteitskamer, landschappelijke inbedding, architecturale kwaliteit,…

INTEGRALE BENADERING

Verschillende disciplines versterken elkaar, integraal nadenken

DEPARTEMENT OMGEVING

Teams en werkvelden

- Projectontwikkeling & Projectregie
- Ruimtelijke planning & Mobiliteit
- Streekontwikkeling
- Dienstverlening

- Wonen
- Energie & klimaat
- Erfgoed & archeologie
- Subsidie-aanvra-gen
- Handhaving milieu & ruimtelijke ordening
- Intergemeente-lijke preventie-dienst
- Juridisch advies + onteigening

VENECO

BEDRIJVEN EN ECONOMISCHE ONTWIKKELING

PUBLIEKE PROJECTONTWIKKELING

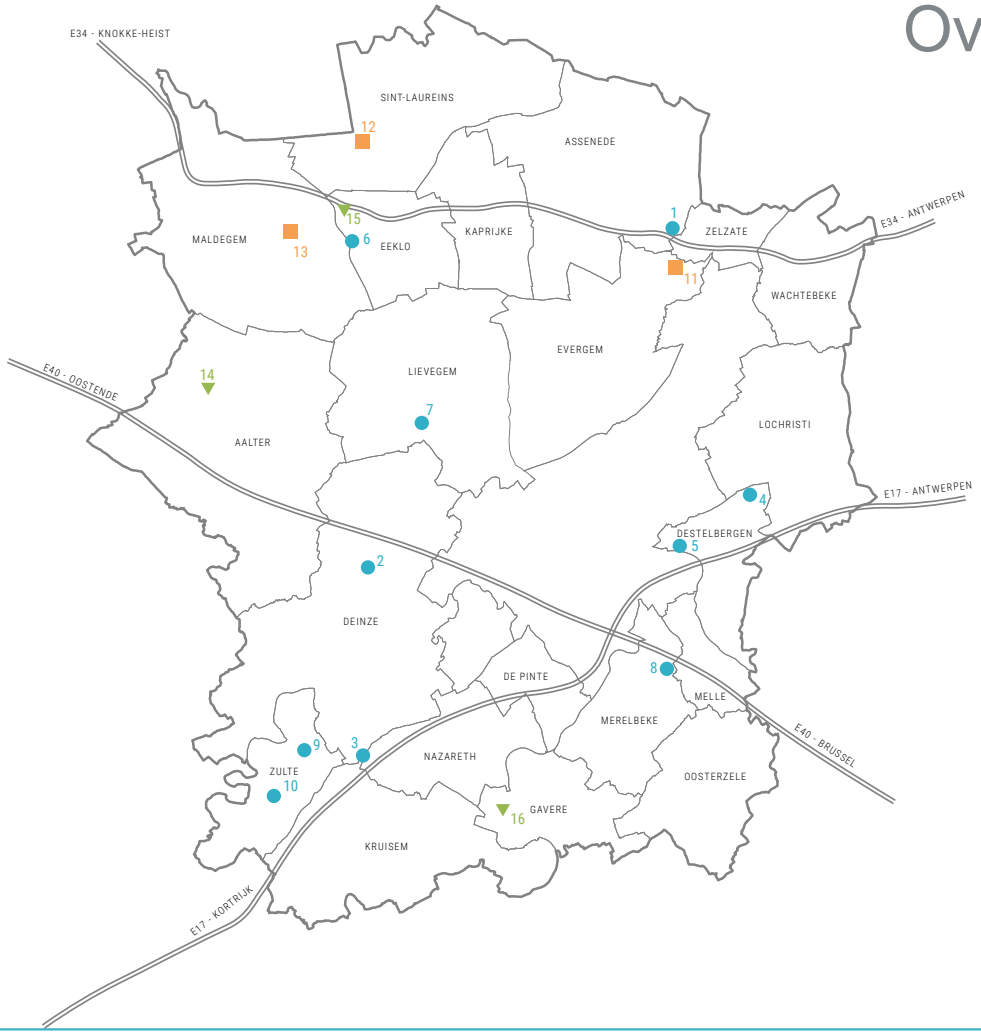
Uitdagingen

Hernieuwbare energie - energiegemeenschappen

Verhogen ruimtelijk rendement

Nieuwe financiële modellen

Overzicht bedrijventerreinen



UITVERKOCHT

1	Assenede	**AKMO II**
2	Deinze	**Ter Mote**
3	Deinze-Nazareth-Kruisem	**De Prijkels**
4	Destelbergen	**KMO-park Burgstraat**
5	Destelbergen	**Panhuis**
6	Eeklo	**Kunstberg**
7	Lievegem	**Mispelare**
8	Merelbeke	**Neringsweg**
9	Zulte	**De Schachelaar**
10	Zulte	**Dries**

BESCHIKBARE BOUWRIJPE KAVELS

11	Evergem	**Rieme Noord**
12	Sint-Laureins	**Singelken**
13	Maldegem	**De Campagne**

GEPLAND OF IN REALISATIE

14	Aalter	**Moerakker**
15	Eeklo	**Balgerhoeke**
16	Gavere	**De Meire**

De Campagne - Maldegem

Singelken – Sint-Laureins

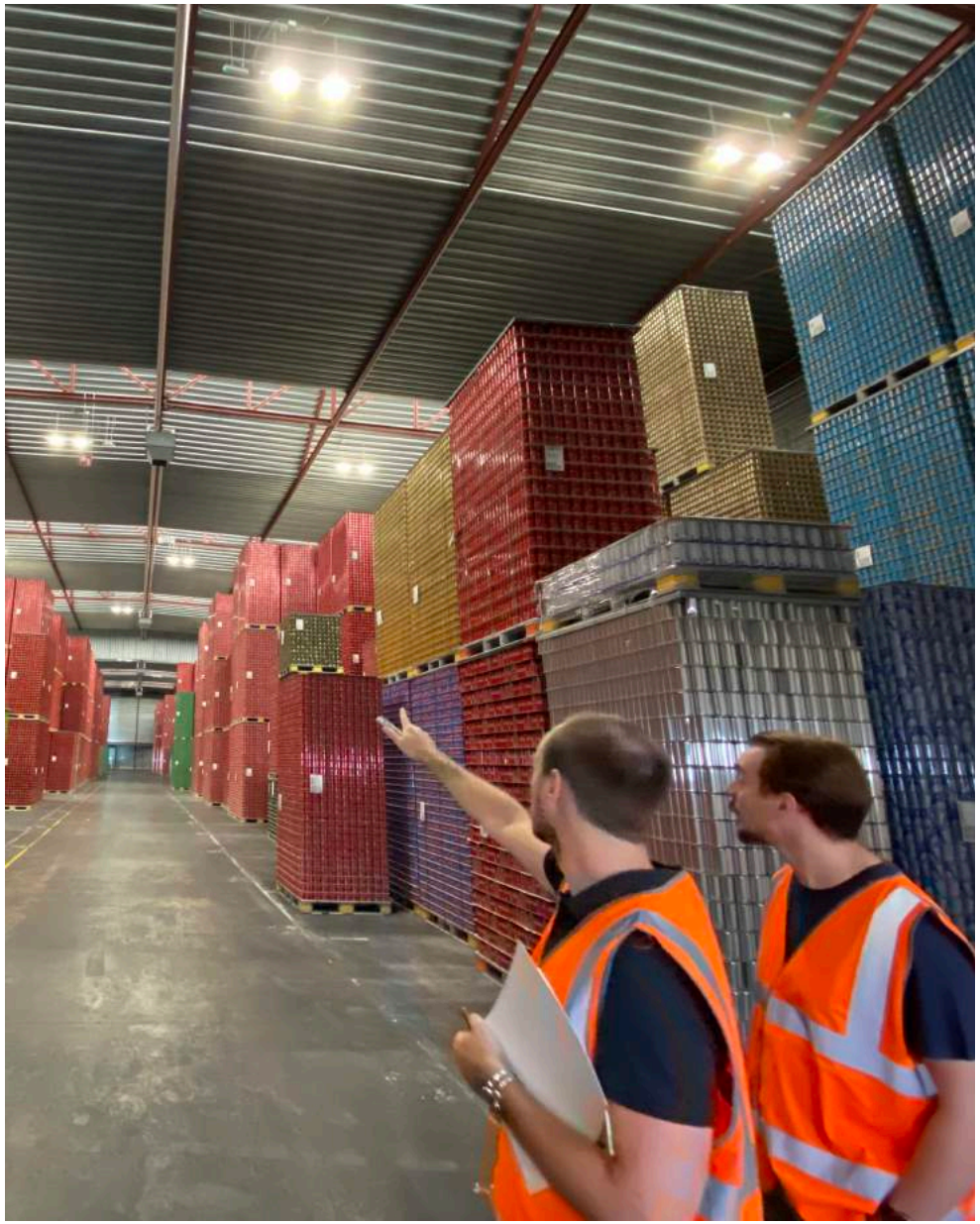
VENECO

ENERGIECOACH VOOR BEDRIJVEN

- Vrijblijvend aanmelden via www.veneco.be/energiecoaching

- Energieaudit
- Stappenplan nuttige investeringen
- Optioneel verdere coaching voor uitvoering van maatregelen

- Samenwerking met steden en gemeenten
- Samenwerking met bedrijventerreinverenigingen
- Samenwerking met sectororganisaties:
  - VOKA
  - POM Oost-Vlaanderen



REGIOKRACHT

STREEKFONDS OOST-VLAANDEREN

verdubbelt jouw gift

VENECO

3d_investors

PAVERCO INVESTMENT & MANAGEMENT

MATEXI Welkom in de buurt.

ALGIST BRUGGEMAN A LESAFFRE COMPANY

Verstraete in mould labels

WEBA

aluvision

DSM KEUKENS.

Coral & Wallace Private Equity

CANDOR building your future

streekfondsoostvlaanderen.be

Koning Boudewijnstichting
Samen werken aan een betere samenleving

Europees Landbouwfonds voor Plattelandsontwikkeling: Europa investeert in zijn platteland

provincie Oost-Vlaanderen

VENECO

TOELICHTING BEDRIJVENTERREIN

RAF ANTHONI
SENIOR PROJECTCOÖRDINATOR

VENECO

BESTEMMING

- Hoofdbestemming
  - Verwerking grondstoffen of productief-technische bedrijven

- Nevenbestemming
  - Complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van andere industriële bedrijven o.a. transportbedrijven en opslagplaatsen van goederen

7,5 ha bruto bedrijventerrein

PROJECTONTWIKKELING ARCHEOLOGIE

- Archeologisch vooronderzoek in 2021 in samenwerking met archeologen De Logi en Hoorne en Gate Archeology.
- Archeologisch onderzoek in 2022 in samenwerking met archeologen van RAAP: zone van 440 m^2 steentijdonderzoek en enkele houtskoolmeiers uit de Romeinse periode.

122 litische artefacten

PROJECTONTWIKKELING INFRASTRUCTUUR

VENECO

- Uitvoering wegenis, riolering en bouwrijp maken van de percelen 2022 – 2023 in samenwerking met Hertsens Infra NV.

- **Betonbaan met ontsluiting via Zonneweg naar R4**

VENECO

- Uitvoering wegenis, riolering en bouwrijp maken van de percelen 2022 – 2023 in samenwerking met Hertsens Infra NV.

  - Betonbaan met ontsluiting via Zonneweg naar R4
  - **Dubbelrichtingsfietspad doorheen de zone**

- Uitvoering wegenis, riolering en bouwrijp maken van de percelen 2022 – 2023 in samenwerking met Hertsens Infra NV.

  - Betonbaan met ontsluiting via Zonneweg naar R4
  - Dubbelrichtingsfietspad doorheen de zone
  - **Noodontsluiting voor hulpdiensten via de Callemansputtewegel**

- Uitvoering wegenis, riolering en bouwrijp maken van de percelen 2022 – 2023 in samenwerking met Hertsens Infra NV.

- Betonbaan met ontsluiting via Zonneweg naar R4
- Dubbelrichtingsfietspad doorheen de zone
- Noodontsluiting voor hulpdiensten via de Callemansputtewegel
- **Gescheiden rioleringsstelsel: DWA – RWA**

VENECO

- Uitvoering wegenis, riolering en bouwrijp maken van de percelen 2022 – 2023 in samenwerking met Hertsens Infra NV.

- Betonbaan met ontsluiting via Zonneweg naar R4
- Dubbelrichtingsfietspad doorheen de zone
- Noodontsluiting voor hulpdiensten via de Callemansputtewegel
- Gescheiden rioleringsstelsel: DWA – RWA
- **Nutsvoorzieningen: aardgas (MD), elektriciteit (LS en MS), drinkwater, Telenet en Proximus.**

PROJECTONTWIKKELING REGENWATERHUISHOUDING

- **Gesloten regenwaterhuishouding**
  - Voorschriften Zwarte Sluispolder
  - Gewestelijke verordening hemelwater

- Prioriteit: **hergebruik** van regenwater (ook perceelsoverschrijdend)

- **Infiltratie en Buffering**
  - Collectief buffer- en infiltratiebekken
  - Collectieve buffer- en infiltratiegrachten
  - Infiltratieriolering onder de wegenis

- **Collectief** (tot 80 % verhardingsgraad perceel)
  - Buffercapaciteit: 450 m^3/ha verharding
  - Infiltratieoppervlakte: 400 m^2/ha verharding

- **Individueel**
  - Buffering en infiltratie bij verhardingsgraad > 80 %
  - Vanaf 2 oktober 2023 nieuwe Vlaamse verordening hemelwater
    - Buffervolume van 33 l/m^2
    - Infiltratieoppervlakte van 8 % (+ 400 m^2/ha)
    - Regenwaterputten 100 l/m^2

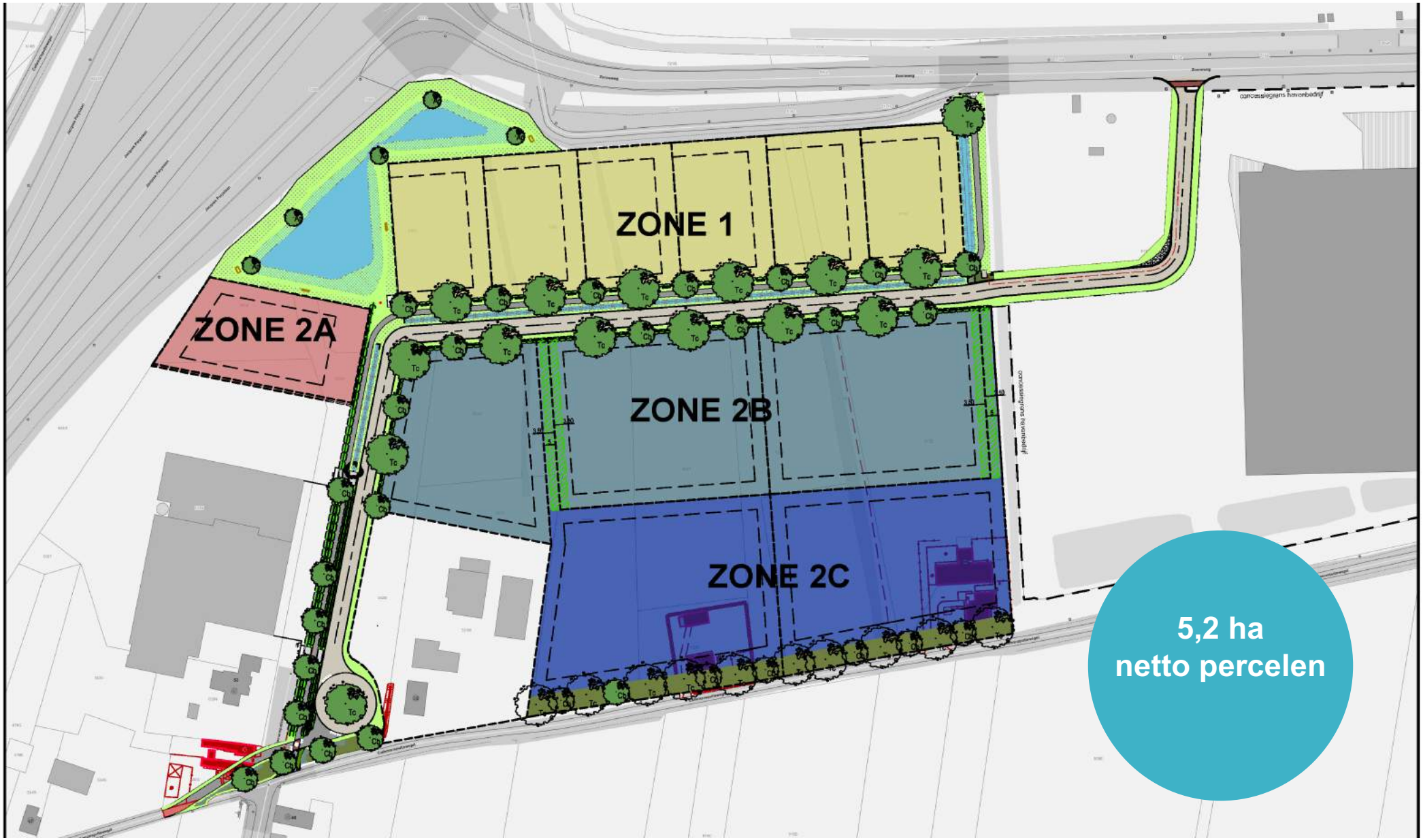
PROJECTONTWIKKELING GROENSTRUCTUREN

VENECO

- Uniforme groenstructuren – aanleg door Veneco
  - Haag langs de rooilijn
  - Bomenrij
  - Beplanting groenbuffer
  - Openbaar groen rond bufferbekken en langs het fietspad
  - Individuele groenaanleg op het perceel

LEGENDE
Zonnewag
concessiegrens haventerrein
concessiegrens haventerrein
Calleminckstraat
Calleminckstraat
Gracht 1 : 54,99m
breedte op plan =
1,09+2,32+1,09 = 4,50m
taluf l & R = 1,70m
Gracht 2 : 230m
breedte op plan =
0,875+0,50+0,875 = 2,25m
taluf l & R = 1,24m
Gracht 3 : 54m
breedte op plan =
0,875+0,50+0,875 = 2,25m
taluf l & R = 1,24m
Beeldon bodem
1098 m²
G4 : 1648 m²
E5 : 830 m²
H : 1283 m²
E3 : 40 m²
G1 : 219 m²
G2 : 130 m²
F : 15 m²
E1 : 944 m²
C1 : 341 m
E4 : 415 m²
E2 : 1340 m²
C2 : 315 m
D3 : 561 m²
B1 : 108 m²
B3 : 193 m²
B2 : 211 m²
B6 : 89 m²
B4 : 96 m²
D1 : 58 m²
A2 : 178 m²
B5 : 68 m²
E7 : 104 m²
A3 : 137 m²
D2 : 11 m²
D5 : 17 m²
A1 : 1667 m²
EVERGEM
Rieme Noord
1 / 1

PROJECTONTWIKKELING BEDRIJVENTERREIN


ZONE 1
ZONE 2A
ZONE 2B
ZONE 2C
5,2 ha
netto percelen

UITGIFTE
ALGEMENE VOORWAARDEN

ALGEMENE VOORWAARDEN VERKOOP BOUWPERCEEL

Basis: Vlaams Decreet Ruimtelijke Economie

Bouw- en ingebruiknameverplichting

- Binnen 2 jaar na aankoopakte:
  start bouwwerken minimum 50 % van de bebouwbare oppervlakte
- Binnen 10 jaar na aankoopdatum, 70 % bebouwd
- Aanvang economische activiteit binnen de 3 jaar na datum van de aankoopakte

Recht van terugkoop, voorkoop, toelating tot doorverkoop

- Om zinvol gebruik van beschikbare ruimte te garanderen – **meldingsplicht voor elk zakelijk recht**
  - In geval niet-naleven van verkoopsvoorwaarden **recht van terugkoop**
  - Bij doorverkoop:
    - **voorkooprecht**
    - enkel mogelijk na toelating
    - vergoeding gelijk aan 2,5 % op de geïndexeerde grondprijs

Verhuur

- Verhuring wordt slechts bij uitzondering en beperkt in tijd (9 jaar) en oppervlakte (50 %) toegestaan

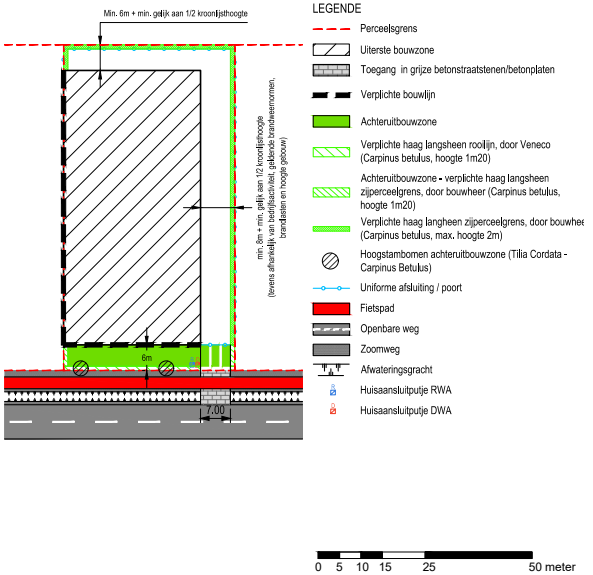
UITGIFTE
BIJZONDERE VOORWAARDEN

VENECO

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bebouwing

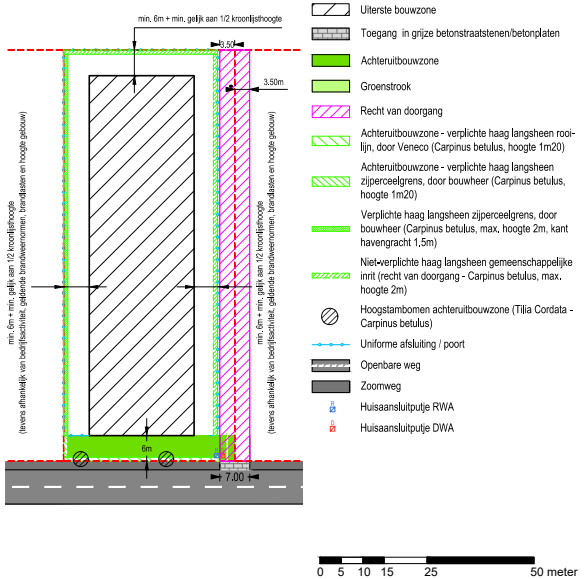
- Aandacht voor kwalitatieve invulling
- Aandacht voor ruimtelijk rendement
- Duurzaam materiaalgebruik, met oog op hedendaagse en aantrekkelijke bedrijfsarchitectuur en beeldkwaliteit ten aan zien van de omgeving
- Vastleggen bouwlijnen en bouwvrije zones, erfdienstbaarheden



Evergem
Rieme Noord
Principeschema verkoopsvoorwaarden

Schaal: 1/750
Datum: 03/04/2023

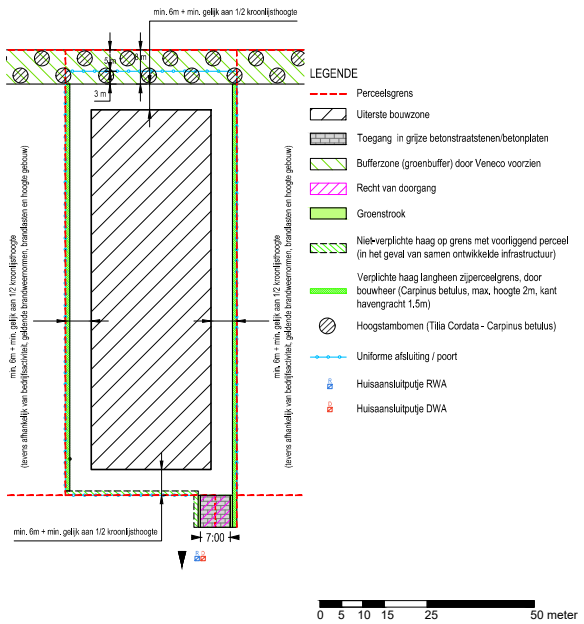
Zone 1



Evergem
Rieme Noord
Principeschema verkoopsvoorwaarden

Schaal: 1/750
Datum: 07/09/2023

Zone 2B



Evergem
Rieme Noord
Principeschema verkoopsvoorwaarden

Schaal: 1/750
Datum: 07/09/2023

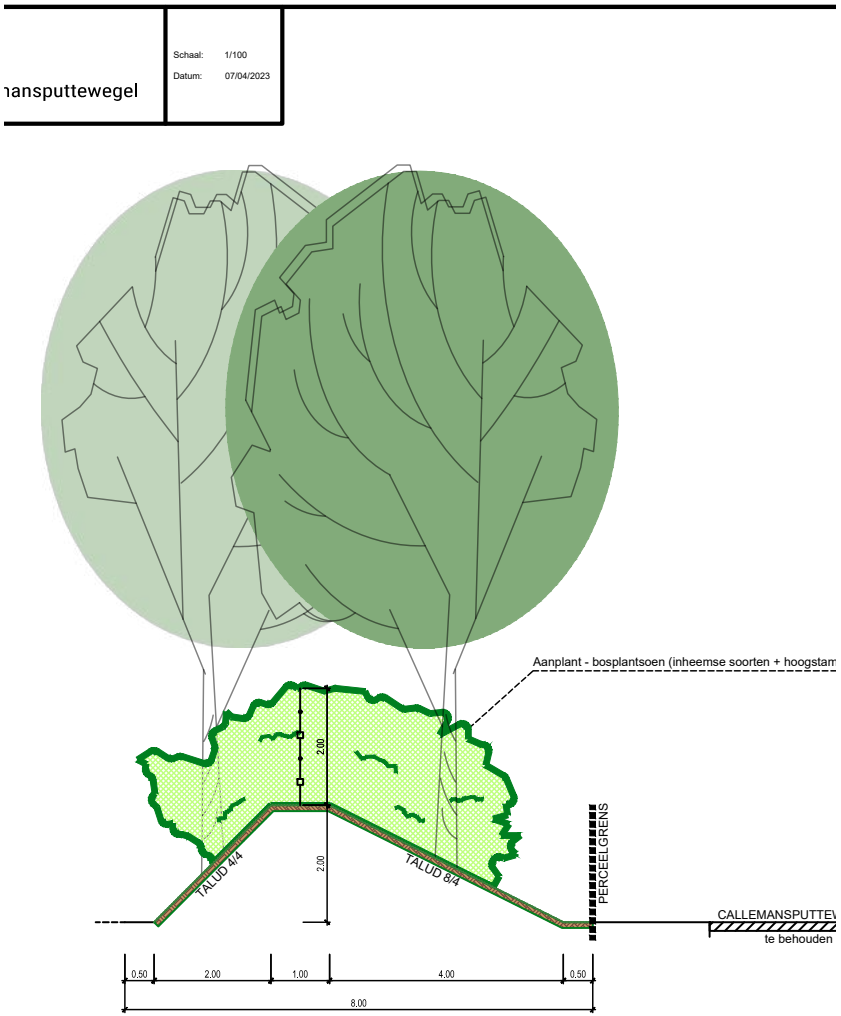
Zone 2C

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Omgevingsaanleg

- Inrichtingsplan met omgevingsaanleg:
- Verhardingen:
  - Mobiliteitsscan, multimodaal, parking bedrijfsvoertuigen, personeel en bezoekers, voorzieningen voor laden en lossen
  - Opslag van goederen maximaal binnen,

    buiten kan, maar niet zichtbaar vanaf openbare weg,
- Groenaanleg:
  - Bufferberm zone 2C,
  - Voortuinstrook
  - Hagen en afsluitingen langs perceelsgrenzen
- Verlichting en publicitaire aanduidingen:



VENECO

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Nutsvoorzieningen

- Gescheiden afvoer hemel- en afvalwater
- Hemelwaterbuffering via collectief bufferbekken
- Hemelwaterinfiltratie via collectief en individuele voorzieningen
- Regenwaterputten
- Individuele bluswatervoorzieningen (advies brandweer)

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Omgevingsvergunning

- Verplichte overlegmomenten met Veneco en de gemeente Evergem samen.
- Vergunningsverlenende overheid is de gemeente Evergem of Provincie Oost-Vlaanderen (milieuklasse 1)
- Advies Veneco tijdens de omgevingsvergunningsprocedure

UITGIFTE
ALGEMENE BEPALINGEN

PARKMANAGEMENT

- Waarborgen kwalitatieve aanleg en beeldvorming
  - Investeringen in signalisatie en straatmeubilair
  - Onderhoud van openbare groenvoorzieningen
  - Onderhoud van grachten en bufferbekken
  - Voldoen aan wettelijke vereisten
    - Opvolging CO_2-neutraliteit, opzetten van uitwisselingssysteem via GIS VLAIO
- Bij interesse en draagvlak bedrijven kunnen projecten opgezet worden:
  - In het kader van duurzame mobiliteit (laadinfrastructuur)
  - In het kader van energie-efficiëntie en klimaatneutraliteit
  - In het kader van ketenbeheer, water en afvalbeheer
  - In het kader van risicobeheer en beveiliging

PARKMANAGEMENT – OPEN BOEKHOUDING

INKOMSTEN

- Parkmanagementbijdrage bij aanvang 1 euro/m^2 perceelsoppervlakte (jaarlijkse indexatie via comsumptie-index)
- Subsidies, ….

UITGAVEN

- Facturen onderhoud ed, verhoogd met 15 % voor parkmanagementscoördinatie (opmaak bestek, aanbesteding, opvolging uitvoering)
- 0,1 euro/m^2 voor voldoen aan wettelijke vereisten bij beheer van bedrijventerreinen (adviesverlening vergunningen, CO_2-neutraliteit, uitwisseling GIS)

RESERVE

- Kosten worden verdeeld a rato van perceelsoppervlakte tav totale uitgeefbare oppervlakte (per perceel bijgehouden)
- Overschot wordt in eerste instantie gebruikt om reserve op te bouwen, tot maximaal 1 euro/m^2
- Kosten kunnen sterk fluctueren.
- Ruimte voor andere initiatieven (mits draagvlak bij de bedrijven)

Indien maximale reserve is opgebouwd, worden overschotten afgetrokken van de bijdragen voor volgende jaar

CO_2-NEUTRALITEIT

Koper garandeert CO_2-neutraliteit op het bedrijfsperceel door:

- Zuinig en rationeel stroomverbruik
- Eigen productie van groene stroom op het perceel of participatie in productie van groene stroom
- Groene stroom aankopen voor het stroomverbruik dat niet kan vermeden of zelf kan opgewekt worden

CO_2-NEUTRALITEIT

Maakt deel uit van het verplicht overleg met Veneco en de gemeente voor het indienen van de omgevingsvergunning

LEIDRAAD ter beschikking

Energiebesparende maatregelen

- Voldoen aan EPB-regelgeving
- Zo compact mogelijk bouwen
- Goede oriëntatie op het bedrijfsperceel
- Warmte- en koudestrategie
- Energie-efficiënte installaties
- Energie-efficiënte regelingen
- Een mechanische ventilatietechniek
- Haalbaarheidsonderzoek mbt productie van hernieuwbare energie

CO_2-NEUTRALITEIT

Hernieuwbare energie

- Maximaal potentieel benutten van bedrijfsdaken voor de productie van hernieuwbare energie
- Eigen productie van groene stroom voor hoofdzakelijk eigen gebruik – huidige EPB richtlijnen voor niet residentiële bestemming.
- Productie van groene stroom binnen een energielandschap
  - Energiegemeenschap bedrijventerrein
- Onbenut potentieel van dakoppervlakte
  - Recht van opstal aan Veneco (vanaf het vijfde jaar na akte)
- Rapporteringsverplichting:
  - Energie- en waterverbruik
  - Contracten voor groene stroom
  - Uitvoeren groencheck (VREG) omtrent herkomst groene stroom

VERKOOP PRIJZEN

PRIJS EN KOSTEN

- **140 euro/m^2**
  - Referentie-index juni 2023
  - Jaarlijkse indexatie via de consumptieprijsindex

- Bijkomende kosten
  - Notariskosten
  - Opmeting en uitzetten van het perceel door landmeter
  - Bijdrage in de Akte neerlegging verkoopsvoorwaarden
  - Administratieve kost voor het vastleggen van erfdienstbaarheden in het collectief bekken (20 euro/m^2 van het bekken)
  - Groenwaarborg: 1 % verkoopprijs – terugbetaling gespreid over 3 jaar
  - Jaarlijkse bijdrage parkmanagement aan 1 euro/m^2 excl. btw.

VERKOOPSPROCEDURE OPENBARE PROCEDURE MET KANDIDATUURSTELLING

VENECO

EEN KANDIDATUURDOSSIER OMVAT

- Voorstelling bedrijf met geplande activiteit
- Behoefte perceelsgrootte - inplantingsplan
- Planning bouwwerken, gewenste startdatum
- Beschrijving hoe u aan de selectiecriteria voldoet:
  - Economie
  - Locatie
  - Mobiliteit
  - Duurzame initiatieven
  - Globale visie

DE VOLLEDIGE VERKOOPSVOORWAARDEN?

Stuur een mailtje naar wendy.vanlaere@veneco.be.

VENECO

PROCEDURE

- Dossier per mail + aangetekend ten laatste op **vrijdag 29 september 2023**
  - wendy.vanlaere@veneco.be
  - Panhuisstraat 1 in 9070 Destelbergen
- Gesprek met alle kandidaten die in aanmerking komen
- Evaluatie van alle kandidaturen
- Overleg met gemeente Evergem
- Voorstel perceel aan de geselecteerde kandidaten
- Definitieve toewijs Raad van Bestuur Veneco
- Opmaak verkoopsovereenkomst
- Akte

- Nog eens alles nalezen? Infobundel op de website:
  www.veneco.be

VERKOOPSPROCEDURE SELECTIECRITERIA

VENECO

UITSLUITINGSGROND

- Indien er geen conformiteit van de activiteit met het bestemmingskader is
- Indien de koper niet de eindgebruiker is

S1 - ECONOMIE – INNOVATIEVE ACTIVITEITEN

- Economische activiteit
- Ruimtebehoevende activiteit
- Lokale – regionale verankering
- Aantal en type werkgelegenheid

VENECO

S2 - LOCATIE – HERLOCATIE BESTAANDE BEDRIJVEN

- Exploitatie-of uitbreidingsproblemen
- Locatieproblematiek huidige site
- Herlocatie
- Starter

S3 - MOBILITEIT

- Verkeersbewegingen
- Duurzaam woon-werkverkeer
- Parkeerbehoefte
- Laad- en losbehoefte
- Opmaak mobiliteitstoets

Standaardformulier mobiliteitstoets

Een (jaarlijkse) evaluatie van deze cijfers zal worden opgevraagd door de terreinbeheerder. Dit kan in de toekomst deel uitmaken van het bedrijventerreinmanagement.

BEDRIJFSNAAM	
ADRES	
TYPE ACTIVITEIT	

I Aantal verplaatsingen op een normale werkdag per uur (in -en uitgaand)

		00:00	01:00	02:00	03:00	04:00	05:00	06:00	07:00	08:00	09:00	10:00	11:00	12:00	13:00	14:00	15:00	16:00	17:00	18:00	19:00	20:00	21:00	22:00	23:00	24:00
Personeel	fiets																									
	auto																									
	openbaar vervoer																									
Bezoekers	fiets																									
	auto																									
	openbaar vervoer																									
Leveringen	cargofiets																									
	bestelwagen																									
	vrachtwagen																									
	uitzonderlijk transport																									

Specifieke piekperiodes per jaar met een hogere intensiteit dan normaal:	

II Aantal vereiste parkeerplaatsen voor de bedrijfsactiviteiten

Personeel	fiets - overdekt	
	fiets	
	auto - inpandig	
	auto - open lucht	
Bezoekers	fiets - overdekt	
	fiets	
	auto - inpandig	
	auto - open lucht	
Leveringen	fiets	
	bestelwagen	
	vrachtwagen	
	uitzonderlijk transport	

** open lucht = buiten gabarit van het gebouw*

S4 - DUURZAME INITIATIEVEN

- Investeringen in duurzaam ondernemen
- CO_2-neutraliteit
- Aanpak van het bedrijf
- Opmaak duurzaamheidstoets

Aanvullend ruimtegebruik in tijd

Stapelen van functies

S5 - GLOBALE VISIE

- Waarom is Rieme Noord geschikt voor uw bedrijvigheid
- Ambities
- Samenwerkingsverbanden
- Optimaal ruimtegebruik
- Milieu-effecten

Intensief ruimtegebruik (incl. daken)

Aandacht voor beeldkwaliteit

VRAGEN?

VENECO

Panhuisstraat 1
B-9070 Destelbergen
+32 (0)9 251 22 22
info@veneco.be

WWW.VENECO.BE