



11/2024

BEDRIJVENTERREIN GROENLING EVERGEM



BESTEMMING



De zone is bestemd voor bedrijvigheid met een ruimtevraag tussen 2.000 m² tot 15.000 m².

Hoofdbestemming

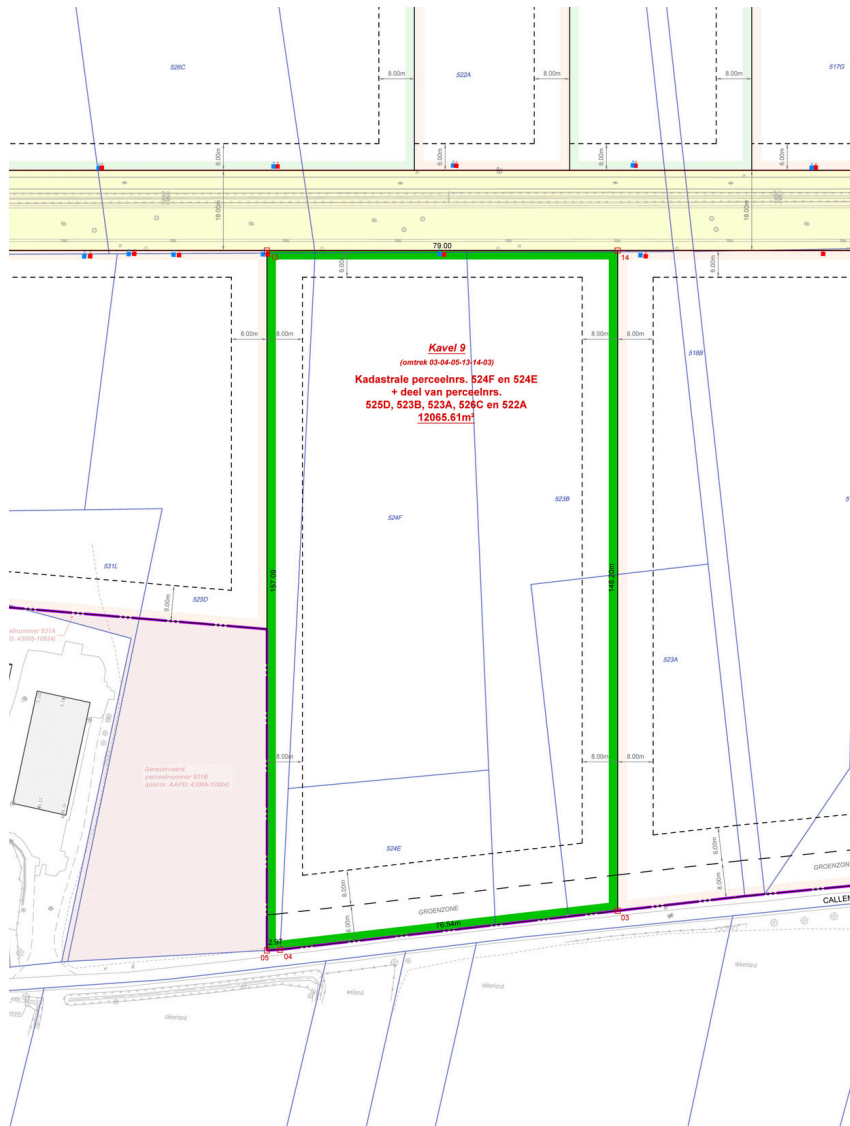
Bedrijven waar grondstoffen worden verwerkt of productief-technische bedrijven.

Nevenbestemming

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

Niet toegelaten

- autonome kleinhandel;
- autonome kantoren;
- benzinestations;
- werkplaatsen waar voertuigen worden onderhouden en hersteld;
- een afvalverbrandingsoven;
- recreatieve activiteiten zoals bvb. dansgelegenheden, discotheken, indoorspeeltuin;
- landbouwactiviteiten zoals bvb. intensieve veeteeltbedrijven.



Het perceel 9 heeft een oppervlakte van 12.065 m².

PROJECTONTWIKKELING



Archeologie

In 2021 voerden de archeologen van De Logi & Hoorne en GATE Archaeology het archeologisch vooronderzoek uit. Aansluitend voerde het archeologenteam van RAAP België steentijdonderzoek uit in een afgebakende zone van 440 m² waarbij 122 litische artefacten (vuursteenrestanten) gevonden werden. Daarnaast werden enkele houtskoolmeiers onderzocht, die dateren uit de Romeinse periode.

122

LITISCHE
ARTEFACTEN

7,5 ha

BRUTO
BEDRIJVENTERREIN

Infrastructuur

Hertsens Infra NV realiseerde de riolering, wegenis en nutsvoorzieningen. Er is een collectieve regenwaterinfrastructuur voor de toekomstige bedrijven en de aannemer maakte de terreinen bouwrijp. De wegenis en het fietspad zijn ontsloten via de Zonneweg in samenwerking met North Sea Port.

Langs de weg is er een vrijliggend dubbelrichtingfietspad. Op het einde van de weg is een rotonde aangelegd voor een vlotte keerbeweging. Zo worden het achterliggende koppelingsgebied en de woonkern van Rieme ontlast van alle vrachtverkeer.

DUURZAME ENERGIE



Duurzaamheid is de rode draad in onze werking. We schakelen over op groene hernieuwbare energie, zetten in op innovaties rond energietransport en -opslag, zoeken naar duurzame synergieën. Dit vraagt een engagement op verschillende niveaus. Om de bedrijven op weg te helpen, maakten we een leidraad op met als belangrijkste pijlers:

- Rationeel en duurzaam energiegebruik
Zo compact mogelijk bouwen, goede oriëntatie, warmte-en koudestrategie,...
- Inzetten op hernieuwbare energie
Maximaal benutten van daken, productie van groene stroom,...
- Verplicht groene stroomafname en controle
Groenestroomcontract & uitvoeren groencheck

De volledige leidraad is op te vragen bij wendy.vanlaere@veneco.be.

SAMENVATTING VERKOOPSVOORWAARDEN



ALGEMENE VOORWAARDEN

Bouw- en ingebruiknameverplichting

- Binnen de 2 jaar na aankoopdatum start de koper met de bouwwerken waarbij minimum 50 % van de bebouwde oppervlakte wordt bebouwd.
- Binnen de 10 jaar moet 70 % bebouwd worden.

Recht van terugkoop, voorkoop en toelating tot doorverkoop

- Om een zinvol gebruik van de beschikbare ruimte te garanderen, behoudt Veneco het recht van terugkoop en voorkoop in geval van doorverkoop of het niet-naleven van de verkoopsvoorwaarden.
- Een doorverkoop is enkel mogelijk na toelating door Veneco en de betaling van een vergoeding gelijk aan 2,5 % berekend op de geïndexeerde grondprijs.

Verhuur

- Verhuring wordt slechts bij uitzondering en beperkt in tijd en oppervlakte toegestaan.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bebouwing

- De kopers besteden aandacht aan een kwalitatieve invulling met aandacht voor ruimtelijk rendement en duurzaam materiaalgebruik met oog voor een aantrekkelijke bedrijfsarchitectuur.
- Een bedrijfswoning voor bewakingspersoneel wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw met een maximum vloeroppervlakte van 200 m².
- Toonzalen zijn beperkt in omvang en ondergeschikt aan de productie-activiteit.
- De koper houdt rekening met verplichte bouwlijnen en verplichte bouwvrije zones.

Omgeving

- Een mobiliteitstoets geeft duidelijkheid over de nodige voorzieningen op het bedrijfsperceel voor het stallen van fietsen, personenwagens en vrachtwagens. Bedrijven zijn verplicht voldoende ruimte te voorzien op eigen terrein.
- Er wordt aandacht besteed aan de groenaanleg op het bedrijventerrein. Een inrichtingsplan wordt bij de bouwaanvraag toegevoegd. Voor de beplanting kiezen de eigenaars uit een opgegeven lijst.

- De opslag van goederen gebeurt maximaal binnen het bedrijfsgebouw. Buiten kan, maar de opslag mag niet zichtbaar zijn van op de openbare weg.
- De verlichting is beperkt tot de strikt noodzakelijke lichtbronnen voor uitbating en veiligheid.

Nutsvoorzieningen

- De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht.
- Er wordt ingezet op hemelwaterbuffering op de private percelen en er is voorzien in collectieve waterbufferbekkens.

ALGEMENE BEPALINGEN

Parkmanagement

Veneco wil de kwaliteit op de bedrijvenzone waarborgen en handhaven. Dit betekent een meerwaarde voor de bedrijvenzone en komt de werking ten goede. Daarom betaalt de koper een jaarlijkse bijdrage van 1 euro/m².

CO₂-neutraliteit

De koper garandeert de CO₂-neutraliteit op het bedrijfsperceel. Dit gebeurt door:

- zuinig en rationeel stroomverbruik;
- eigen productie van groene stroom op het perceel of participatie in de productie van groene stroom;
- groene stroom aankopen voor het stroomverbruik dat niet kan vermeden en zelf opgewekt worden.

DE VOLLEDIGE VERKOOPSVOORWAARDEN?

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

COMMERCIALISATIE



PRIJS

De verkoopprijs van perceel 9 is 145 euro/m².

De verkoopprijzen worden jaarlijks geïndexeerd volgens de consumptieprijsindex, met referentieindex juni 2023.

BIJKOMENDE KOSTEN

- Kosten opmeting
- Kosten akte neerlegging verkoopvoorwaarden
- Notariskosten
- Groenwaarborg t.b.v. 1 % van de definitieve verkoopprijs
- Administratieve kost voor het vastleggen van de erfdienstbaarheid in het collectief infiltratie- en bufferbekken
- Jaarlijkse bijdrage parkmanagement aan 1 euro/m² excl. btw

Opgelet, dit is een inschatting. De totale kost is gekend bij het verlijden van de akte.



SELECTIECRITERIA

UITSLUITINGSGROND

De activiteiten moeten voldoen aan de toegelaten activiteiten zoals beschreven in de verkoopvoorwaarden. De kandidaat aanvaardt bovendien de verkoopvoorwaarden.

De koper is de eindgebruiker.

We streven naar een gemengde activiteit, waarbinnen plaats is voor verschillende sectoren.

Veneco doet de beoordeling. De Raad van Bestuur neemt een definitieve beslissing op basis van onderstaande 5 selectiecriteria.



ECONOMIE - INNOVATIEVE ACTIVITEITEN

Welke economische activiteit creëert het bedrijf? Zet het bedrijf in op innovatie?

Is het een ruimtebehoevende bedrijfsactiviteit waar minstens 70 % van het perceel nodig is voor opslag van grondstoffen, materiaal of voertuigen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten die niet op het bedrijventerrein worden uitgeoefend.

Is er een lokale en regionale verankering (toeleveranciers, samenwerkingsinitiatieven, klanten uit de regio)?

We informeren naar aantal en type werkgelegenheid, op korte en lange termijn.



LOCATIE - HERLOCATIE BESTAANDE BEDRIJVEN

- Heeft het bedrijf exploitatie- of uitbreidingsproblemen op de huidige site?
- Heeft het bedrijf locatieproblemen?

Bij herlocatie wordt gevraagd naar de plannen met de huidige site.



MOBILITEIT

De bedrijfsactiviteit zal bijkomende verkeersbewegingen genereren. Veneco beoordeelt deze in totaliteit in functie van een duurzame invulling van de zone.

Er wordt gestreefd naar duurzaam woon-werkverkeer, gedeelde parkeervoorzieningen, mogelijke samenwerkingen met andere bedrijven,....

Het bedrijf maakt een mobiliteitstoets en beschrijvende nota op waarin wordt aangegeven welke mobiliteit het bedrijf zal genereren.



DUURZAME INITIATIEVEN

We peilen naar de bereidheid van de kandidaat-koper om te investeren in duurzaam ondernemen. Dit kan in de andere selectiecriteria vervat zitten, maar wordt afzonderlijk naar waarde geschat. Er is uiteraard ruimte voor initiatieven die niet in andere criteria aan bod komen.

Minimaal moet voldaan zijn aan de stedenbouwkundige voorschriften (o.a. CO₂-neutraliteit). Wat is de concrete aanpak van het bedrijf?

Het bedrijf maakt een duurzaamheidstoets en beschrijvende nota op waarin wordt aangegeven wat de energiebehoefte van het bedrijf is en welke energievoorzieningen het bedrijf zal genereren. Zo krijgen we zicht op mogelijke perceelsoverschrijdende synergieën.



GLOBALE VISIE

De kandidaat formuleert waarom het bedrijventerrein Rieme Noord geschikt en opportuun is voor de bedrijfsactiviteit. Hoe functioneert het bedrijf nu?

Welke ambities heeft het bedrijf? Zijn er nog elementen die niet aan bod zijn gekomen in andere criteria, maar die wel een meerwaarde vormen voor het dossier? Zijn er bestaande samenwerkingsverbanden tussen bedrijven, of samenwerkingen tussen nieuwe bedrijven die kunnen bijdragen aan een duurzaam bedrijventerrein?

Een conceptvisie van het project vormt de basis voor de beoordeling. Hoe vult de kandidaat-koper de stedenbouwkundige voorwaarden in? Hoe realiseert de kandidaat-koper een optimaal ruimtegebruik? Wat zijn de milieueffecten?

HOE STELT U ZICH KANDIDAAT?



Voor het evalueren van de kandidatuur dient de kandidaat-koper een dossier in bij Veneco.

Het dossier omvat:

- een voorstelling van het bedrijf met de geplande bedrijfsinfrastructuur en -activiteit (= toets uitsluitingsgrond);
- een inplantingsplan (mag een schets zijn);
- planning aanvang bouwwerken en activiteiten;
- beschrijving hoe u aan de selectiecriteria voldoet:
 - economie - innovatieve activiteiten
 - locatie - herlocatie van bestaande bedrijven
 - mobiliteit
 - duurzame initiatieven
 - globale visie

PROCEDURE TOEWIJS

De kandidaat bezorgt het dossier per mail aan wendy.vanlaere@veneco.be. Na ontvangst wordt het dossier beoordeeld op basis van bovenstaande criteria en wordt de kandidaat uitgenodigd voor een gesprek. Wordt de kandidatuur weerhouden, wordt de toewijs voor definitieve goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Bestuur van Veneco.