

Infobundel Hoeve - De Prijkels

contactpersoon
Wendy Van Laere
PR-verantwoordelijke
T 09 218 99 13
Wendy.vanlaere@veneco.be



Deelplan 'De Prijkels'

Het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Deinze' omvat het deelplan 'De Prijkels' waarin de zone 'Regionaal bedrijventerrein' is opgenomen. Dit is de uitbreiding van het bestaand bedrijventerrein.

Hierna vindt u de bestemmingen en de toegelaten activiteiten per zone:

1. Gemengd regionaal bedrijventerrein

- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;
- logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel);
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- productie van energie;
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage;
- verwerking en bewerking van mest en slib;
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.

2. De Poort

- bedrijven gericht op fundamenteel en/of toegepast onderzoek;
- complementair dienstverlenende bedrijven die ondersteuning bieden aan bedrijven die fundamenteel en/of toegepast onderzoek uitvoeren;
- kantoorachtigen (geen loketfunctie);
- gemeenschappelijke voorzieningen gericht op het bedrijventerrein;
- vergader- en congresfaciliteiten en werkposten;
- kantoren en functies gericht op dienstverlening naar bedrijven toe;
- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het regionaal bedrijventerrein.

3. De Iob (zone voor lokale en regionale bedrijven)

- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;
- logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage, fysieke distributie en groothandel);
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- productie van energie;
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage;
- verwerking en bewerking van mest en slib;
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen.

4. Lokaal bedrijventerrein

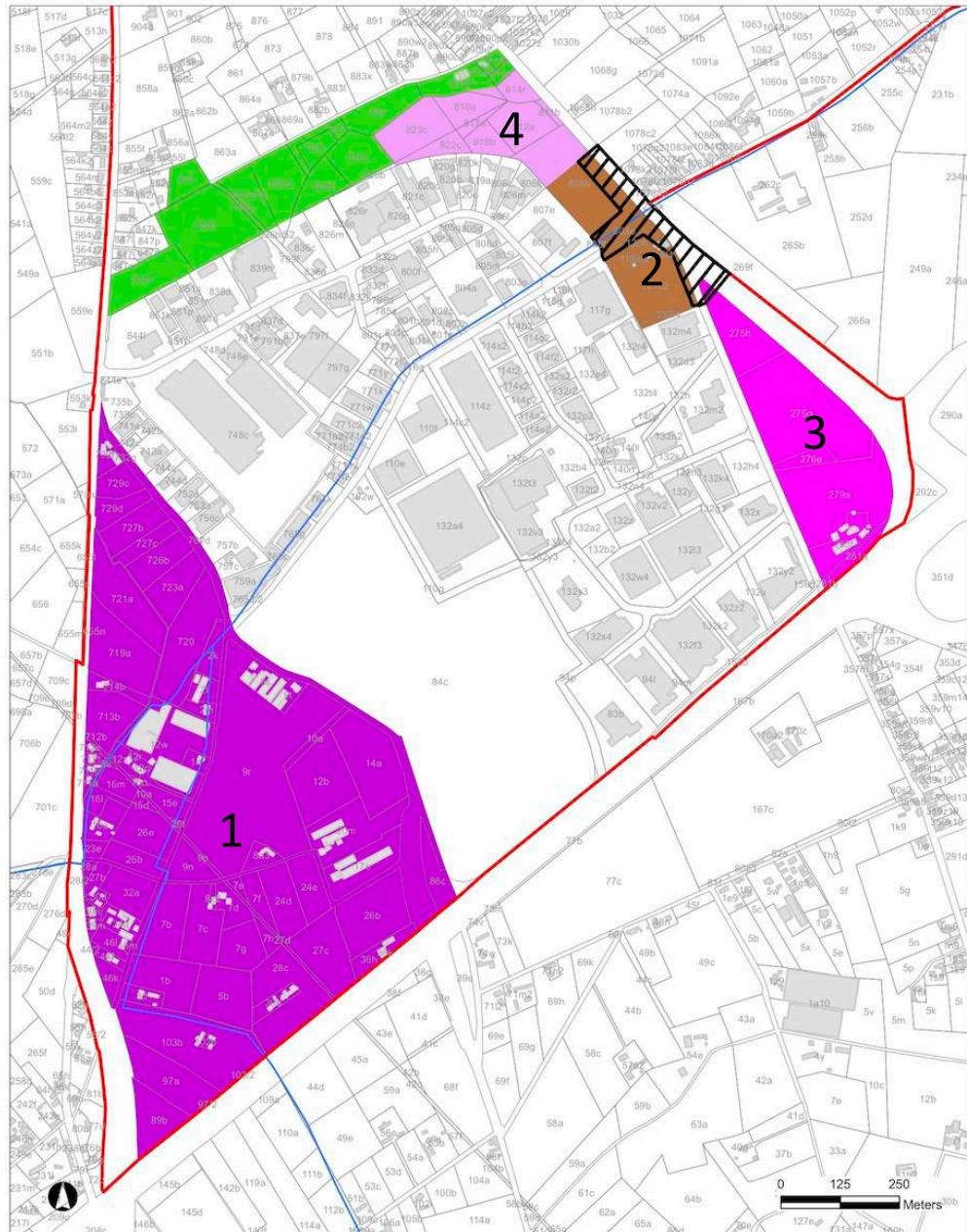
- productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen;
- productie van energie.

De kavelgroottes variëren naargelang de bestemming :

- lokaal bedrijventerrein: maximum. 5.000 m² met uitzondering van restkavels
- regionaal bedrijventerrein: minimum 5.000 m²

Het volledige PRUP raadpleegt u op :

<https://oost-vlaanderen.be/bestuur-en-regio/het-provinciebestuur/wat-doet-de-provincieraad/agenda/provincieraad/overzicht/3/2307/15281.html> (02-2018)



- Gemengd regionaal bedrijventerrein (art.2)
- Bufferzone (art.4)
- De Poort (art.5)
- Zone voor lokale en regionale bedrijven (art.6)
- Lokaal bedrijventerrein (art.7)
- Zone voor infrastructuur (art.3)
- Grenslijn
- Gemeentegrenzen

**Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan
Afbakening kleinstedelijk gebied Deenze**

plangebied Prijkels
Grafisch plan

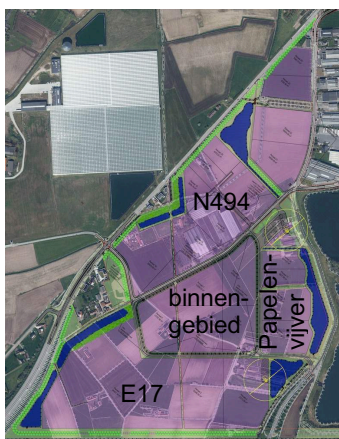
Kaart P5

Grenslin + Plangebied. Copyright Provincie Oost-Vlaanderen
Gemeentegrenzen. Copyright AGIV
KADVEC-bestanden afgeleid uit CADMAP, toestand op
1 januari 2010. Copyright CADMAP A.A.P.D.



Uitbreidingszone

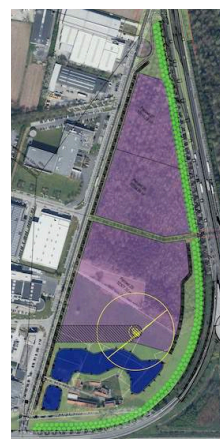
- Bruto oppervlakte: 96 ha
- Netto oppervlakte: 55 ha



Zuidwest



De Poort



De Lob



Lokaal BT Deinze

Verkoopsvoorwaarden

1. 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.
- Veneco moet toelating geven tot doorverkoop en ontvangt in geval van akkoord een vergoeding (2,5 % op de geïndexeerde grondprijs).

Erfdienstbaarheden

- Er geldt een erfdienstbaarheid voor het onderhoud en de werking van de collectieve bufferbekkens.

2. Stedenbouwkundige voorschriften

Bebouwing

- De kopers moeten aandacht besteden aan een hedendaagse en visueel aantrekkelijke bedrijfsarchitectuur.
- De kopers kunnen één wooneenheid integreren in het bedrijfsgebouw met een maximum oppervlakte van 200 m².
- Een toonzaal kan, maar beperkt: tot 10 % van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte en met een maximum van 500 m².
- Per deelzone zijn er verplichte bouwlijnen en verplichte bouwrijze zones vastgelegd.

Omgeving

- Een mobiliteitstoets moet duidelijkheid brengen over de nodige voorzieningen op het bedrijfsperceel voor het stationeren en stallen van fietsen, personenwagens, vrachtwagens. Ieder bedrijf is verplicht om voldoende ruimte te voorzien op eigen terrein.
- Er zal aandacht besteed worden aan de groenaanleg op het bedrijventerrein. Een inrichtingsplan moet bij de bouwaanvraag worden 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.
- Overwelling van de grachten moet op een uniforme wijze worden uitgevoerd, volgens opgegeven type.

3. Algemene bepalingen

Parkmanagement

Via parkmanagement wil Veneco de kwaliteit van het bedrijventerrein op lange termijn handhaven. Hiervoor wordt een jaarlijkse bijdrage aangerekend.

CO₂-neutraliteit

De koper garandeert de CO₂-neutraliteit op het bedrijfsp perceel. Dit gebeurt op volgende wijze:

1. zuinig en rationeel energieverbruik en/of;
2. eigen productie van hernieuwbare energie op het perceel of participatie in de productie van groene stroom en/of;
3. de aankoop van groene stroom voor het stroomverbruik dat niet kan vermeden worden, noch op het perceel zelf kan worden opgewekt.

Wilt u de volledige versie van de verkoopsvoorwaarden?

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



Hoeve in de zone 'De Lob'

De 17^{de} eeuwse hoeve 'Hof ter Schaaubeke' heeft een belangrijke architecturale en archeologische erfgoedwaarde. De schuur is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed. De uiteindelijke koper moet de hoeve integreren in het bedrijventerrein, rekening houdende met de erfgoedwaarde en de bestemmingsmogelijkheden.

Industriële symbiose

De kopers verklaren kennis te hebben van de geplande windturbines en de gevolgen ervan.

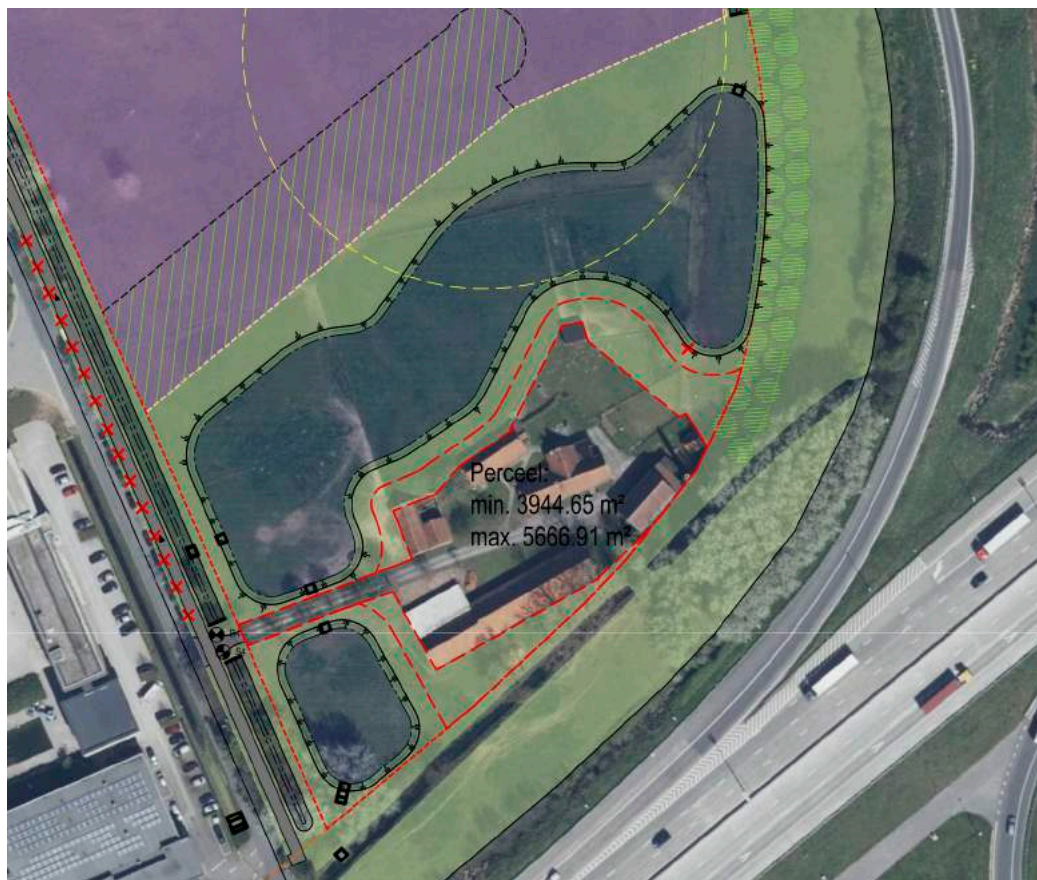
De kopers overleggen tijdens de opmaak van het ontwerp van de bedrijfsgebouwen met Veneco om de eventuele nadelige gevolgen zo veel als mogelijk te vermijden.

Er wordt ook rekening gehouden met een aantal erfdienstbaarheden m.b.t. de turbines en dit voor de duur van de exploitatie. Dit zijn erfdienstbaarheden voor overdraaiende wieken, doorgang, ondergrondse leidingen en toegang tot de aangelegde permanente werkvlakken.

Van de kandidaat-koper vragen wij een invulling waarbij rekening wordt gehouden met onderstaande criteria.

De prijs is 133,65 euro/m².

De minimum oppervlakte is 3.944 m², de maximum (met meer groenruimte) is 5.666 m².



Selectiecriteria

UITSLUITINGSGROND

De activiteiten moeten voldoen aan de toegelaten activiteiten zoals beschreven in de voorschriften van het PRUP. De kandidaat aanvaardt de verkoopsvoorwaarden.

Bij interesse van 2 of meerdere kandidaten voor eenzelfde perceel passen we de selectiecriteria toe. Veneco streeft een gemengde activiteit na op het lokaal en regionaal bedrijventerrein, waarbinnen plaats is voor verschillende sectoren. Binnen dezelfde sector wordt volgens de selectiecriteria gezocht naar een duurzame invulling van het bedrijventerrein. We streven een gemengde invulling na met bedrijven uit verschillende sectoren (vermijden van rechtstreeks concurrerende bedrijven).

Veneco doet de beoordeling en neemt de beslissing op basis van onderstaande 5 selectie-peilers.

LOCATIE

Heeft de firma exploitatie- of uitbreidingsproblemen?

Gaat het om een bedrijf dat op een aanpalend bedrijventerrein is gelegen?

Heeft de firma locatieproblemen?

Wenst het bedrijf meer visibiliteit voor de activiteiten?

Voor bestaande bedrijven is uitbreiding toegestaan. Een herlocatie kan mits een langetermijnoplossing voor het bestaande terrein.

MOBILITEIT

De bedrijfsactiviteit zal bijkomende verkeersbewegingen genereren. Veneco beoordeelt deze in totaliteit naar een evenwichtig aandeel tegenover de globale mobiliteit (evaluatie per sector). Op die manier beperken we zo veel als mogelijk de hinder.

Is er een visie op duurzaam woon-werkverkeer, gedeelde parkeervoorzieningen, mogelijke samenwerkingen voor duurzame mobiliteit met andere bedrijven,...?

Het bedrijf maakt een mobiliteitstoets en beschrijvende nota op waarin duidelijk is welke impact de mobiliteit van het bedrijf zal hebben op de globale mobiliteit van het bedrijventerrein.

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 de andere criteria aan bod komen.

Minimaal moet voldaan zijn aan de stedenbouwkundige voorschriften (oa. CO₂-neutraliteit). Wat is de concrete aanpak van het bedrijf? Zijn er eigen energievoorzieningen?

Duurzame initiatieven die perceeloverschrijdend zijn, waarden we hoger dan individuele initiatieven.

ECONOMIE

Welke economische waarde creëert de bedrijfsactiviteit?

We informeren naar aantal en type werkgelegenheid, impact op het woon-werkverkeer,...

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

Ook hier stellen we een evaluatie per sector voorop met aandacht voor starters, dochterbedrijven, ...

GLOBALE VISIE

De kandidaat formuleert waarom 'De Prijfels' geschikt en opportuun is voor de bedrijfsactiviteit. Hoe functioneert het bedrijf nu?

Wat is de globale impact op het bedrijventerrein? Hoe vult de kandidaat-koper de stedenbouwkundige voorwaarden in? Hoe realiseert de kandidaat-koper een optimaal ruimtegebruik? Wat met de milieueffecten? Een conceptvisie van het project vormt de basis voor de beoordeling.

Bestaande samenwerkingsverbanden tussen bedrijven, maar ook samenwerking tussen nieuwe en bestaande bedrijven dragen bij tot een duurzaam bedrijventerrein.

ERFGOED

We peilen naar de bereidheid van de kandidaat-koper om te investeren in de duurzame en zorgvuldige omgang met het aanwezige vastgesteld en/of beschermd onroerend erfgoed.

De kandidaat-koper beantwoordt in een concreet plan van aanpak minstens de volgende vragen:

1. Wat is de globale impact van de ontwikkeling op het aanwezige erfgoed?
2. Welke specifieke erfgoedelementen blijven behouden en welke verdwijnen er?
3. Biedt de ontwikkeling perspectieven voor behoud op lange termijn?
4. Welke concrete acties naar behoud en beheer worden er genomen?
5. Met welke initiatieven versterk je de aanwezige erfgoedkenmerken en -waarden?
6. Hoe draagt de ontwikkeling bij tot de betekenis van de plek?

De kandidaat-koper geeft aan in welke mate het projectvoorstel beantwoordt aan de adviezen in de bijgevoegde erfgoedscan.

Hoe stelt u zich kandidaat?

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

Het dossier omvat:

1. een inplantingsplan;
2. een beschrijving van de geplande bedrijfsinfrastructuur en –activiteiten (= toets uitsluitingsgrond);
3. planning aanvang bouwwerken en activiteiten;
4. beschrijving hoe u aan de selectiecriteria voldoet:
 - locatie
 - mobiliteit
 - duurzame initiatieven;
 - economie;
 - globale visie;
 - erfgoed.

Procedure toewijs

De deadline voor het indienen van een dossier is donderdag 4 juni, zowel **digitaal** naar wendy.vanlaere@veneco.be als **aangetekend** naar Veneco, Panhuisstraat 1 in 9070 Destelbergen.

Opgelet, het dossier moet op 4 juni in ons bezit zijn.

Veneco

is een kostendelende vereniging van 21 gemeenten rond Gent: Aalter, Assenede, De Pinte, Destelbergen, Deinze, Eeklo, Evergem, Gavere, Kaprijke, Kruisem, Lievegem, Lochristi, Maldegem, Melle, Merelbeke, Nazareth, Oosterzele, Sint-Laureins, Wachtebeke, Zelzate en Zulte.

Eenzijds realiseert Veneco projecten voor individuele gemeenten door:

- het aanleggen van duurzame bedrijventerreinen;
- het realiseren van bijkomende woningen in bestaande kernen;
- het herbestemmen van oude sites zoals kerken, schoolgebouwen, industriële panden.

Anderzijds stimuleert Veneco het samenwerken tussen haar gemeenten door:

- projecten op te zetten rond kernversterking door de lokale economie een kans te geven;
- een regionale werking rond energie en klimaat of mobiliteit uit te werken;
- kennisuitwisseling te stimuleren;
- onze omgeving te handhaven.

Contactpersoon

Wendy Van Laere, PR-verantwoordelijke

wendy.vanlaere@veneco.be, 09 251 22 22

Volg ons op Twitter of LinkedIn: Veneco_be