



12/2022

UITBREIDING BEDRIJVENPARK MALDEGEM



PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

An aerial photograph of a construction site. A large orange Hitachi excavator is positioned on the left side of a wide, dirt-covered path. Two workers in dark clothing and hard hats are walking along the path towards the right. The surrounding area is a mix of dirt, grass, and some trees. The text 'PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN' is overlaid in large white letters on the top left of the image.

Het PRUP 'Bedrijvenpark Krommewege' vormt de basis voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Regionaal bedrijventerrein

Deze zone is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met één van volgende hoofdactiviteiten:

- productie, verwerking en bewerking van goederen;
- verwerking en bewerking van grondstoffen;
- logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie);
- ruimtebehoevende bedrijven (bedrijven die minstens 70 % van het perceel nodig hebben voor opslag van grondstoffen, materiaal of voertuigen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten die niet op het bedrijventerrein uitgeoefend worden).

Lokaal bedrijventerrein

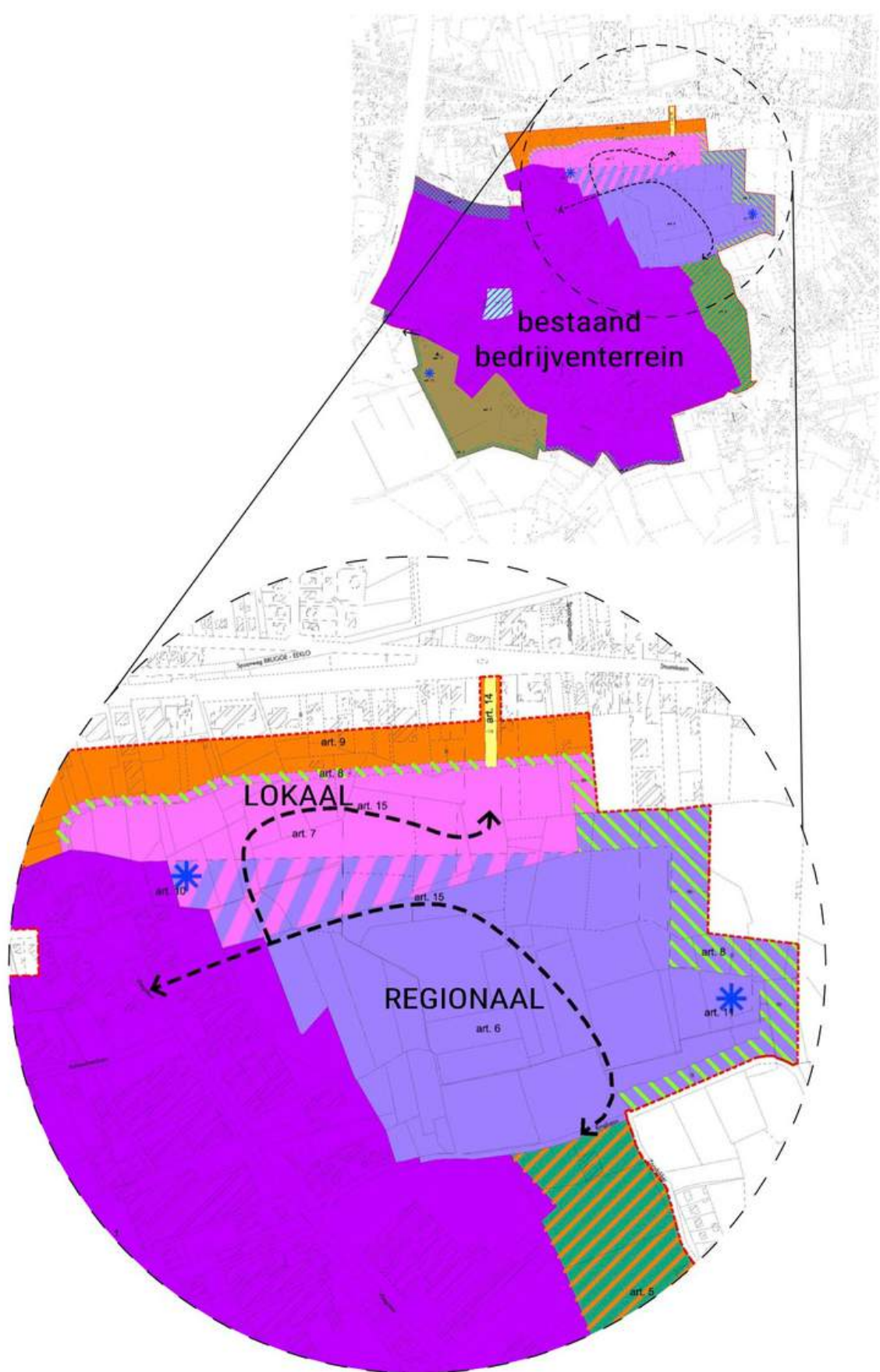
Deze zone is bestemd voor bedrijven van lokaal belang met één van volgende hoofdactiviteiten:

- productie, verwerking en bewerking van goederen;
- verwerking en bewerking van grondstoffen;
- logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie);
- complementair dienstverlenende bedrijven.

Niet toegelaten

- autonome kleinhandel;
- autonome kantoren;
- afvalverwerking en -recyclage;
- inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het relevante betreffende Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

Het volledige PRUP is te raadplegen op de [website van de provincie Oost-Vlaanderen](#).



De kavelgroottes variëren naargelang de bestemming:

- Lokaal bedrijventerrein: max. 5.000 m²
- Regionaal bedrijventerrein: min. 5.000 m²

PROJECTONTWIKKELING



Archeologie

In 2020 startte De Logi & Hoorne en GATE ARCHAEOLOGY een grootschalig archeologisch onderzoek. 17 ha werd tot in detail onderzocht via opgraving. De tweede fase van de opgraving werd uitgevoerd door BAAC Vlaanderen.

De archeologen gingen zo een 15.000 jaar geleden terug. Meer weten over het onderzoek en de vondsten? Surf naar de [Facebookpagina Archeo-Veneco](#). En, bekijk ook het [filmpje over de archeologiedagen](#).

17 ha

ONDERZOCHT VIA
ARCHEOLOGISCHE
OPGRAVING

23,5 ha

EXTRA
BEDRIJVENTERREIN

Uitbreiding

De uitbreiding van het bedrijventerrein zorgt voor meer werk in Maldegem met tientallen nieuwe bedrijven en honderden bijkomende jobs. Een netwerk van fietspaden en een nieuwe toegang langs de N9 voor lokaal verkeer zorgt voor een optimale bereikbaarheid.

In maart 2021 startte aannemer Stadsbader met de wegen- en rioleringswerken in de nieuwe zone. Gelijktijdig vonden er aanpassingswerken plaats t.h.v. van de N9.

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

VERKOOPSVORWAARDEN



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 verkoopsvorwaarden.
- 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 tot 10 % van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte.
- 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 bedrijvzone waarborgen en handhaven. Dit betekent een meerwaarde voor de bedrijvzone 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 VERKOOPSVORWAARDEN?

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

**PERCELEN
OP MAAT**

**GROENE
OMGEVING**

COMMERCIALISATIE

**MITERUUK
WATERBEHEER**

**EEN NETWERK
AAN FIETSPADEN**

**HONDERDEN
BIJKOMENDE JOBS**



PRIJS

Op basis van de activiteit en de gevraagde oppervlakte creëert Veneco percelen op maat van de geïnteresseerde bedrijven.

De verkoopprijzen zijn:

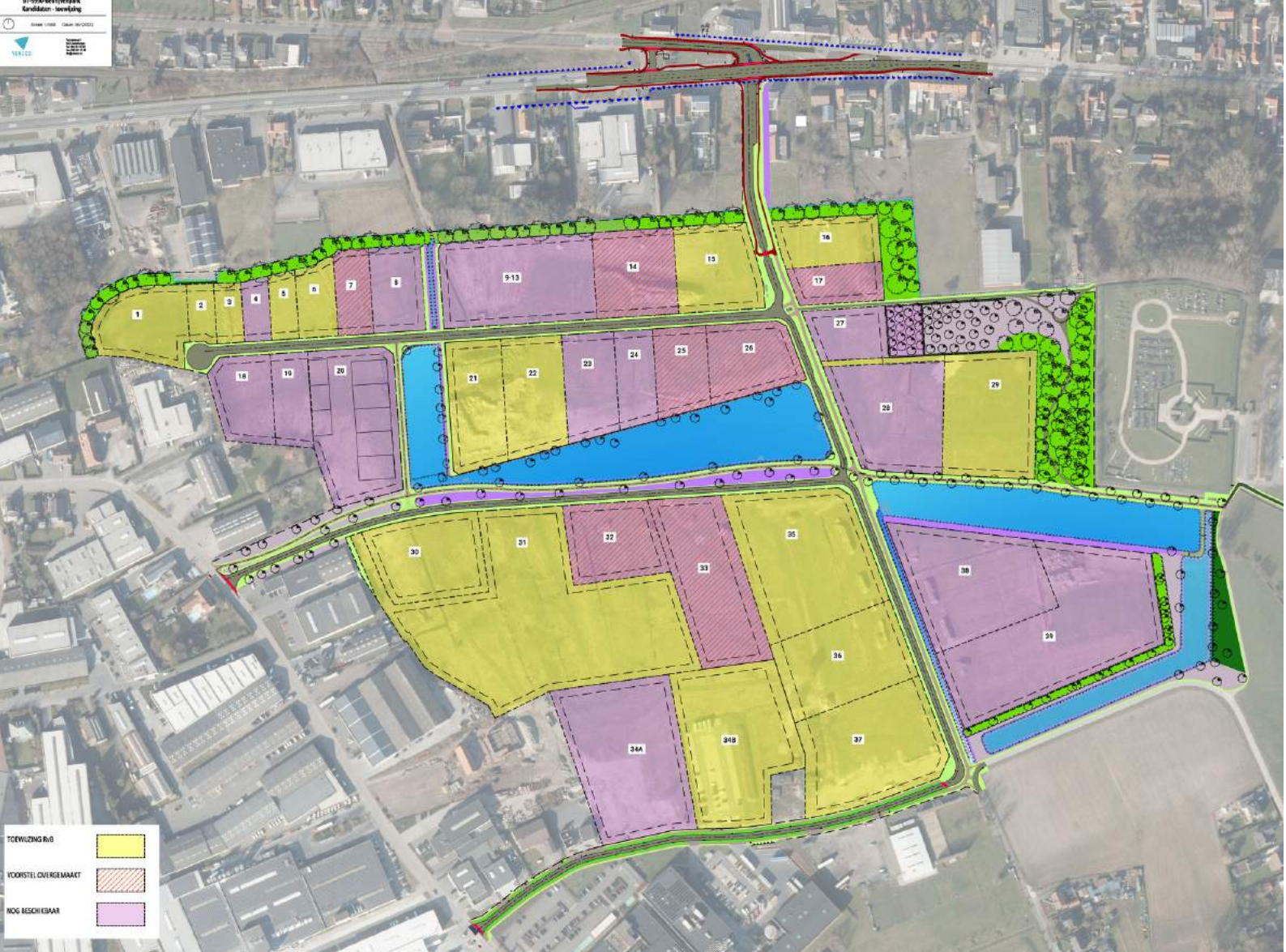
- Zone regionaal bedrijventerrein: 135 euro/m²
- Zone lokaal bedrijventerrein: 130 euro/m²

De verkoopprijzen worden jaarlijks geïndexeerd volgens de consumptieprijsindex, met referentieindex januari 2022.

BIJKOMENDE KOSTEN

- Kosten opmeting
- Kosten akte neerlegging verkoopvoorwaarden
- Notariskosten
- Groenwaarborg t.b.v. 1 % van de definitieve verkoopprijs
- 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.



Op basis van het ingediende dossier wordt een perceel op maat voorgesteld.

Zone lokaal: +/- 3 ha van de 8,5 ha beschikbaar
Zone regionaal: +/- 4,5 ha van de 14 ha beschikbaar

SELECTIECRITERIA



UITSLUITINGSGROND

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

De koper is de eindgebruiker.

Veneco streeft naar een gemengde activiteit op zowel het lokaal als het regionaal bedrijventerrein, 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 de bedrijfsactiviteit? Zet het bedrijf in op innovatie?

Gaat het om een ruimtebehoevende activiteit? D.w.z. het bedrijf heeft minstens 70 % van het perceel nodig voor opslag van grondstoffen, materiaal en/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?
- Gaat het om een bedrijf op het bestaand bedrijvenpark Krommewege?
- 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,....

Bedrijven met een vrachtwagenparking op eigen terrein die bereid zijn om deze open te stellen voor externen, worden positief beoordeeld.

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 bedrijvenpark in Maldegem geschikt en opportuun is voor de bedrijfsactiviteit.

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

Het kandidatuur dossier moet ten laatste op **dinsdag 28 februari** als volgt in ons bezit zijn:

- digitaal via wendy.vanlaere@veneco.be
EN
- aangetekend per post (Veneco, t.a.v. Wendy Van Laere, Panhuisstraat 1 in 9070 Destelbergen)