

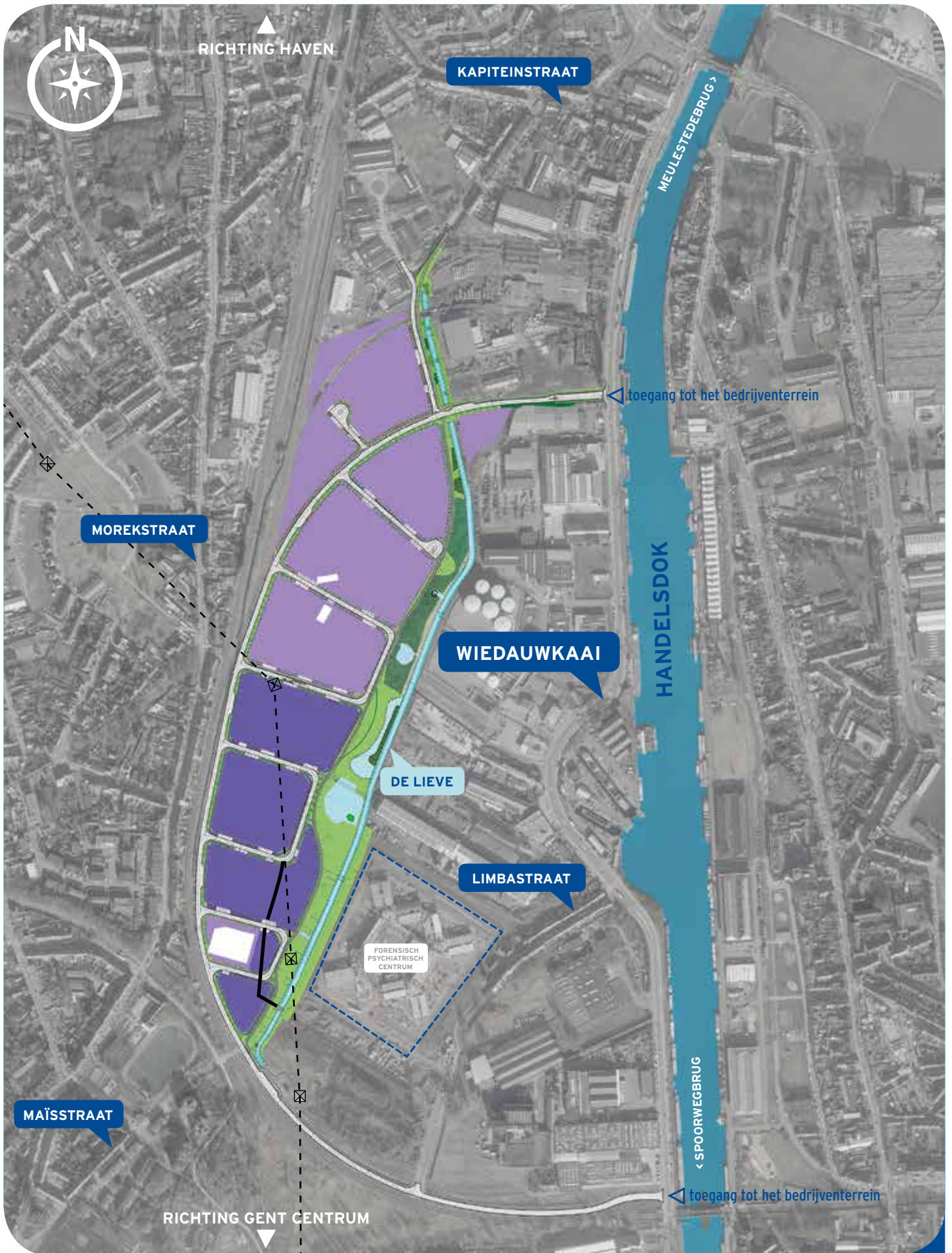
gent:

onderneemt

Bedrijventerrein Wiedauwkaai

INFOBROCHURE BEDRIJVEN





LEGENDE

- beschikbare kavels (fase 1)
- uitgeefbare kavels
- groenzone / aanplanting
- verharde wegen
- waterpartijen
- hoogspanningslijn
- Aquafin-leiding

VOORWOORD

De Stad Gent, stadsontwikkelingsbedrijf sogent en de NMBS ontwikkelen de komende jaren samen bedrijventerrein Wiedauwkaai. De partners richten een gebied van 14,5ha in als een kwalitatief en duurzaam bedrijventerrein voor KMO's met een kavelgrootte tussen 1.000 en 5.000m². Naast het nieuwe bedrijventerrein komt een groene fiets- en wandel-as van 4,5ha langs de Lieve. Dit maakt werken mogelijk in een groene, aangename omgeving. De beschikbare bedrijfsgronden worden in verschillende fasen op de markt gebracht.

In januari 2016 start fase 1b van de uitgifte. In deze fase worden 4 types kavels aangeboden:

- Kavel van +/- 1.000m²
 - Kavel van +/- 2.000m²
 - Kavel van +/- 3.000m²
 - Kavel van +/- 5.000m²
- Een bedrijf kan zich in deze uitgiftefase kandidaat stellen voor één bepaald type kavel.

Met deze infobrochure geven wij u een zicht op de geplande ontwikkeling en de belangrijkste aspecten van de uitgifte.

Wij hopen u en uw bedrijf in de toekomst te mogen begroeten als gebruiker van dit nieuwe stukje stad.



Geert Dierckx
Public Affairs Officer NMBS



Tom Balthazar
voorzitter van de Raad van Bestuur van sogent



Mathias De Clercq
eerste schepen en schepen van Haven, Economie en Ondernemen
Stad Gent

Voordelen

De ontwikkelaars willen dit bedrijventerrein duurzaam ontwikkelen voor KMO's, bij voorkeur maak-bedrijven, met een hoge tewerkstelling.

Duurzaamheid vertaalt zich hier op drie niveaus: de **inrichting**, de **uitgifte** en het **beheer**.

Dat heeft ook voor u heel wat voordelen:

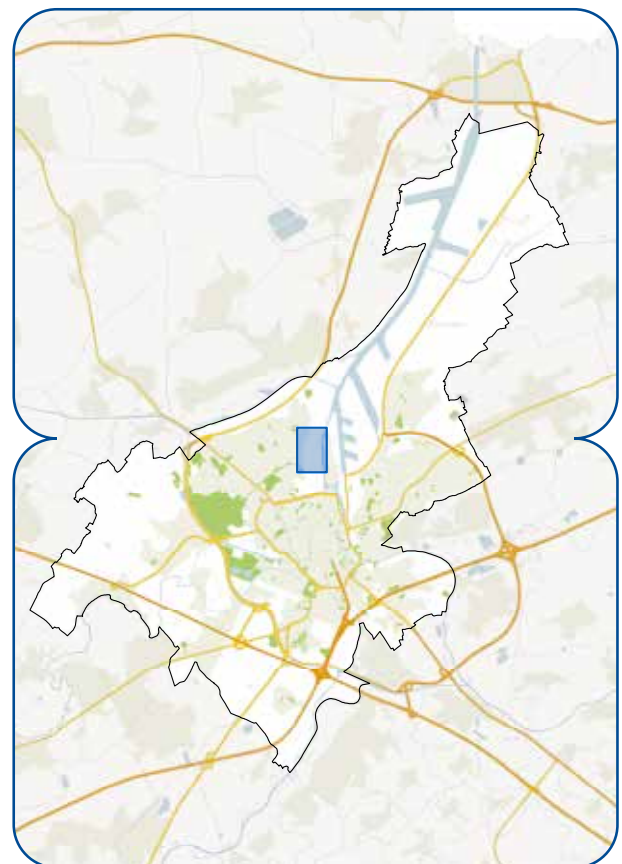
- u krijgt een individueel begeleidingstraject bij de opmaak van uw bouwplannen, met focus op energie en materialen
- uw perceel kan maximaal ontwikkeld worden omdat alle groen centraal wordt aangelegd en beheerd
- een CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik en eventuele productie
- een goed bereikbaar bedrijventerrein, ook met de fiets en het openbaar vervoer

Prijszetting

De bedrijfskavels in de eerste fase van het bedrijventerrein worden vanaf januari 2016 te koop aangeboden aan een vaste prijs van **€ 129/m²**.

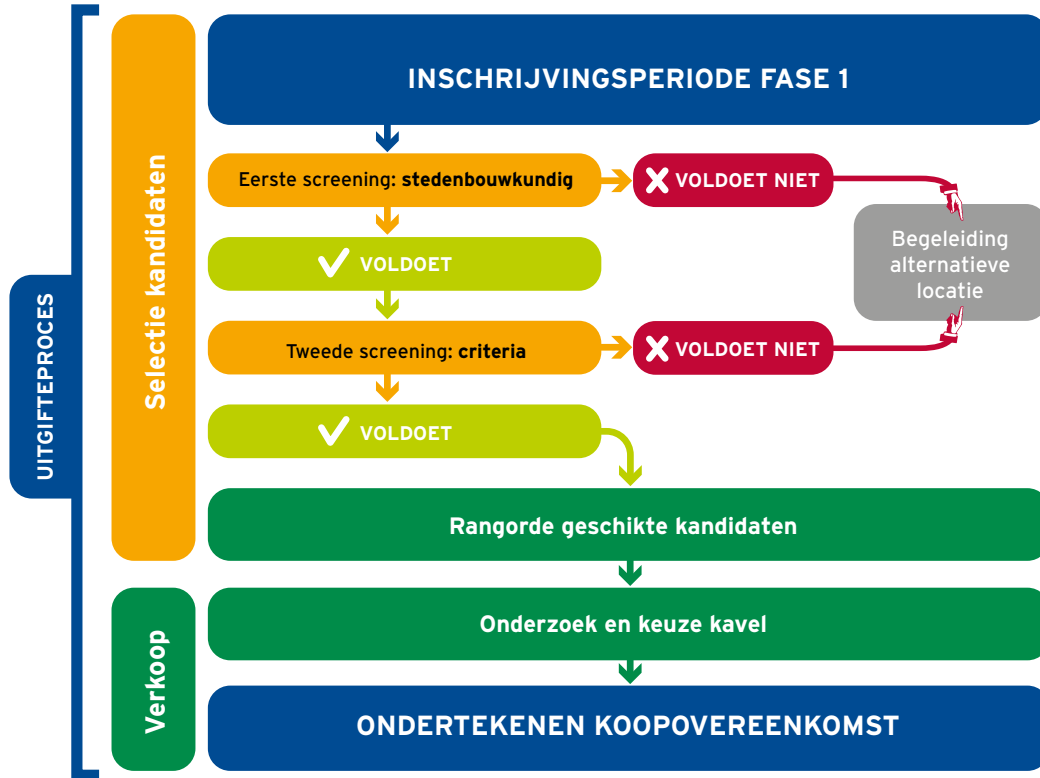
Voor deze prijs kan u rekenen op:

- goed uitgeruste bedrijfskavel met een oppervlakte tussen 1.000 en 5.000m²
- professionele begeleiding bij het bouwtraject
- ondersteuning bij het realiseren van de vier vooropgestelde duurzame maatregelen waardoor een terugbetaling van € 3/m² mogelijk is via (bank)waarborg



SELECTIEPROCEDURE

De beschikbare ruimte op bedrijventerreinen wordt schaars, ook in Gent. Op bedrijventerrein "Wiedauwkaai" wensen de partners daarom nieuwe, bijkomende bedrijfsruimte te ontwikkelen. De toewijzing van de bedrijfskavels gebeurt op basis van een dubbele screening.



Eerste screening op basis van stedenbouwkundige randvoorwaarden

Wie mag zich juridisch gezien vestigen op het bedrijventerrein?

De stedenbouwkundige voorschriften zeggen het volgende over bedrijventerrein Wiedauwkaai:

- 1) Bestemd voor bedrijven
- 2) Detailhandel is niet toegelaten.
- 3) Enkel kantoren in functie van de bedrijfsactiviteit worden toegelaten, naast één geïntegreerde bedrijfswoning per bedrijf.
- 4) Seveso-bedrijven zijn toegelaten voor zover zij passen binnen de randvoorwaarden gesteld in het ruimtelijk veiligheidsrapport.
- 5) Maximale perceelsoppervlakte is 5.000m²

Bedrijven die voldoen aan deze voorschriften gaan automatisch door naar de tweede screening.

Bedrijven die negatief gescreend zijn komen niet in aanmerking voor een kavel op bedrijventerrein Wiedauwkaai.

Tweede screening op basis van vestigingsvoorwaarden

Welke voorwaarden stelt de Stad?

Volgende criteria worden meegenomen bij de screening:

- 1) Tewerkstelling
- 2) Activiteit
- 3) Milieuvergunning
- 4) Herlokalisatie
- 5) Clustering

Bedrijven krijgen per criterium een score toegekend. Een totale minimumscore van 4 punten is nodig om in aanmerking te komen voor een kavel.

GEBRUIKTE SELECTIECRITERIA

Tewerkstelling (max. 10 punten)

Bedrijven die een hogere tewerkstelling creëren per gevraagde oppervlakte, krijgen de voorkeur.

Als tewerkstelling wordt beschouwd het aantal VTE's (voltijdse equivalenten) dat werkzaam is of zal zijn in het bedrijf. Interimwerknemers en seizoensarbeiders worden mee in rekening genomen.

Dit criterium toetst een toekomstbeeld, bedrijven dienen hun geraamde toekomstige tewerkstelling te staven aan de hand van hun huidige tewerkstelling of aan de hand van een businessplan.

Activiteit (max. 3 punten)

Het bedrijventerrein Wiedauwkaai is bestemd als "zone voor lokale bedrijvigheid" in het RUP Wondelgemse Meersen

Het is bijgevolg niet bestemd voor zuivere kantoren, kantoorachtigen of detailhandel,... Kantoren die verbonden zijn aan een bedrijf kunnen wel.

Alle soorten bedrijven kunnen zich vestigen op het bedrijventerrein, maar maakbedrijven (productiebedrijven) krijgen de voorkeur.

Milieuvergunning (max. 3 punten)

Bedrijven die omwille van hun type milieuvergunning best een plaats krijgen in een gebied dat bestemd is als bedrijventerrein, krijgen de voorkeur.

Herlokalisatie (max. 3 punten)

Bedrijven die door een (gedeeltelijke) bestemmingswijziging op hun huidige locatie geen vergunningen meer krijgen voor de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen of uitbreiding van bestaande, krijgen de voorkeur.

Daarnaast wordt ook een voorkeur gegeven aan bedrijven die al jaren actief zijn, maar op een zodanige manier gegroeid en ontwikkeld zijn dat zij de draagkracht van de omgeving overstijgen. De beoogde bedrijven hebben al een gamma aan maatregelen genomen om de hinder te beperken, maar slagen er toch niet in om die binnen aanvaardbare grenzen te houden.

Clustering (max. 1 punt)

Er wordt voorkeur gegeven aan groepen (meer dan één) van bedrijven die zich wensen te vestigen op bedrijventerrein Wiedauwkaai om daar structureel met elkaar samen te werken (bv. cradle to cradle). Dit kan gaan om leveranciers/afnemers, bedrijven die energie/reststromen/... uitwisselen, ...

Deze clustering moet een wezenlijke economische meerwaarde hebben en passen in een duidelijke duurzame doelstelling.

De betrokken bedrijven dienen hiervoor een ondertekende engagementsverklaring in.



Na het afsluiten van de inschrijvingsperiode en het doorlopen van de screeningsprocedure worden de bedrijven gerangschikt volgens geschiktheid voor vestiging op het bedrijventerrein.

Er zal per type kavel een aparte rangschikking opgemaakt worden. Deze rangschikking zal per type kavel bepalen of een bedrijf de onderhandelingen kan starten voor de aankoop van een perceel.

Een bedrijf moet een minimumscore van 4 punten halen om in aanmerking te komen voor vestiging op het bedrijventerrein.

DUURZAAMHEID OP WIEDAUWKAAL: wederzijdse engagementen

De ontwikkelaar engageert er zich toe om:

- 1) bij de **aanleg van de infrastructuur** erop toe te zien dat dit op een duurzame manier gebeurt.
- 2) een **professioneel begeleidingstraject** op te zetten op maat van elk bedrijf.
- 3) de **waarborg van €3/m² terug te geven** aan bedrijven die de 4 vastgelegde duurzame maatregelen nemen (cumulatief)
- 4) het **lange termijnbeheer** van het bedrijventerrein te organiseren.



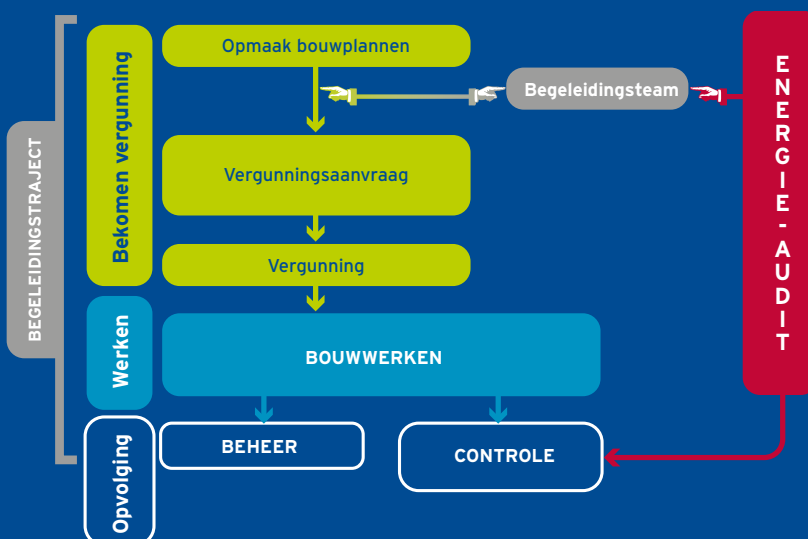
Bedrijven die zich wensen te vestigen op bedrijventerrein Wiedauwkaai engageren zich ertoe om:

- 1) de opgegeven economische activiteit uit te oefenen
- 2) het terrein binnen de 4 jaar te bebouwen, voor minstens 70% van de bebouwbare oppervlakte.
- 3) het terrein binnen de 4 jaar in exploitatie te nemen
- 4) hun elektriciteitsverbruik CO₂-neutraal te houden, inclusief eventuele elektriciteitsproductie indien aanwezig. CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik kan verkregen worden door:
 - het verbruiken van groene stroom
 - de compensatie van de CO₂-emissies t.g.v. elektriciteitsverbruik door de aankoop van emissiekredieten
 - door een combinatie van beide voorgaande mogelijkheden
- 5) maximaal mee te werken aan het voorziene begeleidingstraject.

Begeleidingstraject

De Stad Gent wenst de bedrijven maximaal te informeren over de meerwaarde van duurzame maatregelen en ondersteuning te bieden indien de bedrijven die maatregelen wensen te implementeren. We zijn er van overtuigd dat deze maatregelen ook voor een ondernemer aantrekkelijk zijn. Dit komt niet enkel zijn toekomstige energierekening ten goede, maar ook de kwaliteit van het gebouw en de bijhorende marktwaarde. Het begeleidingstraject voorziet volgende ondersteuning:

- Aanstelling van een energiedeskundige die professioneel advies levert bij de opmaak en de uitvoering van de bouwplannen
- Ondersteuning van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) voor bedrijven die wensen samen te werken rond materiaalstromen en reststromen
- Ondersteuning van de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM) en de Confederatie Bouw voor bedrijven die wensen samen te werken rond duurzaam bouwen
- Een team van mensen uit de betrokken stadsdiensten dat ondersteuning biedt in zoektocht naar subsidies, informatie over duurzame maatregelen, best practices,...



VOLDOEN AAN 4 DUURZAME MAATREGELEN = VRIJGAVE WAARBORG

De verkoopprijs voor het bedrijventerrein voorziet een terugbetaling van € 3/m². Het betreft een (bank)waarborg die enkel vrijgegeven zal worden wanneer een bedrijf 4 vooraf vastgelegde duurzame maatregelen neemt. Via het begeleidingstraject en de energiedeskundige wordt uw bedrijf ondersteund om deze maatregelen te behalen.

E-peil berekenen voor kleine kantoren (tussen 100m² en 800 m²) grenzend aan andere specifieke bestemmingen, zoals industrie

Het E-peil is een maat voor de energieprestatie van een gebouw en de vaste installaties ervan. Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger het gebouw is.

wat wordt verwacht van de bedrijven: aanleveren van een EPB-attest waaruit blijkt dat kantoorruimte met een oppervlakte tussen 100m³ en 800m³ voldoet aan de op dat moment vigerende wetgeving voor grote kantoren. Vanaf 2016 is dat een E-peil van maximum E55 en een K-peil van maximum K40.

K-peil: bouwknoepen berekenen met minimaal methode B (of methode A)

Bouwknoepen zijn een andere naam voor 'koudebruggen'. Ze veroorzaken doorsijpelen van vocht, verlies van warmte en verhogen het K-peil van het gebouw.

wat wordt verwacht van de bedrijven: aanleveren van het hoofdformulier als reglementaire bijlage van het EPB-attest, waaruit blijkt dat zij die bouwknoepen hebben laten berekenen via de methode B of A.

Lage-temperatuur verwarming en/of hoge-temperatuur koeling voor alle niet-industriële verwarmde oppervlaktes

Voor de voorzieningen die vallen binnen de groep waarvoor een E-peil-plicht geldt, met inbegrip van de kleine kantoren (zie voorwaarde E-peil), moet gebruik gemaakt worden van lage-temperatuur verwarming en hoge-temperatuur koeling (indien van toepassing). Op die manier is de basisinfrastructuur van deze functies nu en in de toekomst compatibel met elke vorm van (duurzame) warmteopwekking.

wat wordt verwacht van de bedrijven: aanleveren van een bewijs dat zij lage-temperatuur verwarming en indien van toepassing hoge-temperatuur koeling in alle niet-industriële verwarmde functies (kantoor, labo, toonzaal,...) hebben voorzien (via lastenboeken, as-builtplannen, foto's, facturen,...).

Blowerdoortest

Elk beschermd volume van elk gerealiseerd gebouw dat K-peil-plichtig is, met inbegrip van de kleine kantoren (zie voorwaarde E-peil), dient een blowerdoortest uit te voeren, al dan niet gesegmenteerd per energieprestatiepeil (dus per functie).

wat wordt verwacht van de bedrijven: aanleveren van een bewijs dat zij de blowerdoortest hebben laten uitvoeren (bv. via facturen).

Tot 20% energiebesparing voor uw bedrijf

Het is belangrijk oog te hebben voor energie (o.a. isolatie, verwarming en luchtdichtheid) op het ogenblik dat er gebouwd wordt. Het is immers veel duurder om achteraf nog aanpassingen aan te brengen. Deze maatregelen zullen het comfortgevoel van de werknemers en de marktwaarde van het gebouw verhogen. Het voorziene begeleidingstraject zal het energieverbruik van uw organisatie sterk doen dalen. Een pilootproject in 15 Gentse bedrijven leverde energiebesparingen tot 20%. Zo werkt u ook aan een financieel sterkere toekomst voor uw bedrijf. Daalt uw energieverbruik, dan daalt ook de CO₂-uitstoot van uw bedrijf. Zo helpt u mee van Gent een klimaatstad te maken.

Want in 2050 wil Gent geen impact meer hebben op het klimaat.

Meer info vindt u op: www.gentklimaatstad.be/bedrijven



CONTACTINFO

OOG

Ondersteuningspunt Ondernemers Gent

tel. 09 210 10 60

www.oogent.be/wiedauwkaai

david.vanbaden@stad.gent



Ondersteuning Ondernemers Gent



**Dit bedrijventerein wordt gerealiseerd door:
Stad Gent, sogent en NMBS**

**Het project krijgt steun van Agentschap Ondernemen
en het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling**

TIMING UITGIFTETRAJECT FASE 1b

- Kandidatuurstelling: van 4 januari 2016 tot en met 29 februari 2016
- Daarna: enkel wanneer er nog kavels beschikbaar zijn
- Afsluiten koopovereenkomst: 2e helft 2016
- Begeleidingstraject: doorlooptijd variabel per bedrijf
- Kavels bouwrijp: bij verlijden akte