



BEDRIJVENTERREIN MONNIKENHOEK
VEURNE – ZONE VOOR RUIMTEBEHOEVENDE BEDRIJVIGHEID
PROJECTDEFINITIE

14 MEI 2019 /

DOSSIERNR°	05581 en 4101
PROJECTVERANTW.	Isabelle Sack
RUIMTELIJK PLANNER	Björn Denecker
	1) Inrichtingsplan bedrijventerrein Monnikenhoek
	2) Beplantingsplan bedrijventerrein Monnikenhoek
	3) Duurzame kwaliteit voor bedrijventerrein, deel 3 Draaiboek
BIJLAGEN	4) PRUP Afbakening Kleinstedelijk Gebied Veurne

INHOUD

ALGEMEEN	3
-----------------	----------

UITGIFTE	4
-----------------	----------

1	De selectie op basis van de uitgiftecriteria	4
2	Vraag tot indienen van een projectvoorstel	5
3	Indienen van een projectvoorstel	6
4	Evaluatie van de projectvoorstellen	7
4.1	Volledigheidscontrole	7
4.2	Toewijzingscriteria	7
5	Onderhandelingsfase	8
6	Uitgifte op basis van een goedgekeurd projectvoorstel	8

ALGEMEEN

WVI realiseert in samenwerking met de stad Veurne een nieuw gemengd bedrijventerrein van ca. 27 hectare groot.

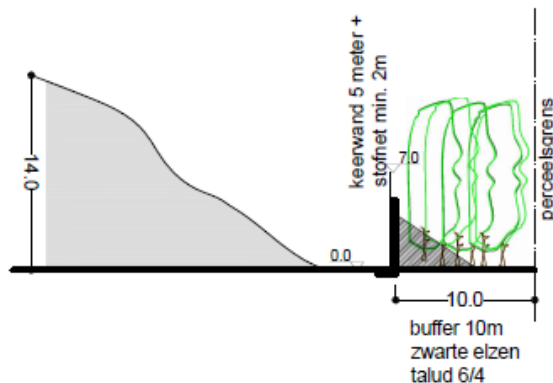
Het nieuwe bedrijventerrein 'MONNIKENHOEK' ligt langs de invalsweg Brugsesteenweg (N35) - E40 en paalt aan het bestaande bedrijventerrein Industrierrein I in Veurne. Op het nieuwe bedrijventerrein zullen zowel kleine, grote als ruimtebehoevende bedrijven zich kunnen vestigen. Daarnaast is er nog een specifieke zone van 2,5 hectare voorzien voor grootschalige kleinhandel. Een zone van 1,5 hectare wordt als reservezone bewaard.

Het bedrijventerrein ligt aan de toegangspoort tot het centrum van Veurne en situeert zich ten noorden van het kruispunt Brugsesteenweg (N35) - Albert I-laan (N390). Dit kruispunt zal bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein (2016-2017) worden heringericht als een kruispunt met verkeerslichtenregeling.

De zone voor ruimtebehoevende bedrijvigheid is aangeduid als "zone IV" op het inrichtingsplan van het bedrijventerrein Monnikenhoek en ligt ten noordoosten van het kruispunt Brugsesteenweg (N35) - Albert I-laan (N390).

De zone is bruto maximum 5 hectare groot. Door de koper is een groenbuffer van 10 meter zwarte Elzen –al dan niet met een talud 6/4- verplicht aan te leggen op eigen terrein ter hoogte van de perceelranden zoals aangeduid op het inrichtings- en beplantingsplan. Daarnaast dient door de koper een betonnen keerwand opgericht te worden met een minimale hoogte van 4 meter ten opzichte van het peil van de aangrenzende interne wegenis zoals weergegeven op onderstaand schema.

Hieronder principesnede groenbuffer met talud en keerwand.



Gezien reeds een groenbuffer met berm van 10 meter breed is voorzien ter hoogte van de Proostdijkvaart, is een extra groenbuffer niet noodzakelijk en kan de keerwand op de grens van het bedrijfsperceel geplaatst worden.

Hieronder principesnede groenbuffer aan de Proostdijkvaart.

DOORSNEDE A-A' schaal 1/100



De betonnen keerwand kan plaatselijk vervangen worden door een gebouw en/of toegangspoort, die door hun hoogte en inplanting ten opzichte van de voorziene activiteiten dezelfde bufferende werking hebben als een betonnen keerwand van 4 meter.

Gezien het gebruik van dezelfde ontsluitingsweg en de nabijheid van een zone voor grootschalige kleinhandel dienen de nodige voorzorgs- en minder hindermaatregelen getroffen te worden opdat de andere activiteiten op het bedrijventerrein minimale hinder zouden ondervinden.

Over deze zone loopt een te behouden erfdiensbaarheid van ondergrondse inname ten behoeve van een Aquafin collector. Deze erfdiensbaarheid ligt in de zone voor de aan te leggen groenbuffer en loopt ongeveer evenwijdig met de westelijke grens van de projectzone.

Er wordt voorzien in een collectieve buffering van hemelwater . De collectieve buffervolumes staan in voor het bufferen en vertraagd afvoeren van het regenwater afkomstig van de verharde oppervlaktes aan 330 m³/ha verharde oppervlakte betreffende 80% van het perceel. De koper heeft zodoende het recht om gebruik te maken van de collectieve buffervolumes voor een volume dat als volgt bepaald wordt:

Max. te gebruiken volume in m³ = (0,80 x aangekochte oppervlakte in m²) x (330/10.000)

WVI staat in voor de aanleg van de infrastructuur van de volledige bedrijvenzone. De zone voor ruimtebehoevende bedrijven zal door WVI en Stad Veurne als bouwrijpe kavel aangeboden worden via een verkoop.

WVI wenst onder meer dat op deze zone een kwalitatief, duurzaam totaalconcept gerealiseerd wordt. Beeldkwaliteit en zuinig ruimtegebruik zijn hier basisvereisten.

De verkoper is in deze niet gebonden aan de wetgeving overheidsopdrachten, maar zal de verkoop afhandelen door middel van een objectieve en doorzichtige procedure met mededinging op grond van de beginselen van behoorlijk bestuur.

De instrumenten hiertoe zijn de uitgiftecriteria, de onderhavige projectdefinitie en de toewijzingscriteria.

UITGIFTE

De uitgifte van de zone voor ruimtebehoevende bedrijven, zone IV op het inrichtingsplan, zal in **zes stappen** plaatsvinden.

WVI behoudt zich te recht om, in alle omstandigheden, ontbrekende of bijkomende stukken op te vragen.

1 De selectie op basis van de uitgiftecriteria

Alle kandidaturen worden aan onderstaande uitgiftecriteria getoetst. Op basis hiervan worden vervolgens kandidaten wel of niet geselecteerd.

1. Voldoen aan de bestemmingsvoorschriften van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Afbakening Kleinstedelijk Gebied Veurne".

PRUP: " Onder ruimtebehoevende bedrijven worden onder meer verstaan: afvalverwerking met inbegrip van recyclage, mestverwerking, slibverwerking, verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen, aannemers, grondwerkers. De ruimtebehoefte dient te volgen uit de aard van de activiteiten."

PRUP: " Ruimtebehoevende bedrijven zijn bedrijven die minstens 70% van hun perceel nodig hebben voor de opslag van grondstoffen, materiaal of voertuigen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten."

2. Dringende herlocalisatiebehoefte van Veurnse bedrijven i.f.v. ruimtelijk economische beleidskeuzes van de stad of planningskader (o.a. AKSG Veurne Memorie van Toelichting: vermijden van overlast door transport en milieuhinder).
3. Herlocalisatiebehoefte van Veurnse bedrijven i.f.v. vergunnings- of mobiliteitsprobleem oude locatie.
4. Uitbreiding van Veurnse bedrijven door ruimtegebrek.
5. Herlocalisatie van bedrijven uit de Veurnse regio.
6. Omgevingsaanleg i.f.v. visuele en milieuhygiënische integratie.
7. Ontwikkelingsvisie en beheerplan (vermijden hinder).
8. Plan van aanpak voor herinrichting oude locatie.
9. Concrete planning/timing.

Alle kandidaten worden van de selectie respectievelijk niet-selectie, met inbegrip van de nodige motivering, op de hoogte gebracht.

2 Vraag tot indienen van een projectvoorstel

De geselecteerde kandidaten zullen worden uitgenodigd om een projectvoorstel in te dienen.

Het projectvoorstel behelst minstens het ontwerp(1), de ontwikkelingsvisie(2) en het beheer(3) van de zone voor ruimtebehoevende bedrijven met weergave van de gemeenschappelijke delen op het bedrijventerrein Monnikenhoek te Veurne.

WVI legt nog volgende **bijkomende randvoorwaarden** op voor deze zone voor ruimtebehoevende bedrijven:

- de eventuele gebouwen worden waar mogelijk geschakeld (efficiënt ruimtegebruik);
- de bedrijven binnen de zone maken collectief gebruik van minstens 3 van de hierna vernoemde bedrijfsfuncties:
 - gezamenlijke laad-, los en overslagzones;
 - gezamenlijke wielwasinstallatie;
 - gezamenlijke onderhoudswerkplaatsen;
 - gezamenlijke (vracht)autowasplaatsen;
 - gezamenlijke parkeerplaatsen¹;
 - gezamenlijke afvaldepot;
 - gezamenlijke grondvoorraad;
 - gemeenschappelijke vergaderruimtes;
 - flexibele kantoren;
 - gemeenschappelijke waterzuiveringsinstallatie;
 - gemeenschappelijke breek- en zeefinstallatie;
 - gemeenschappelijke weegbrug;
 - gemeenschappelijke in- en uitrit;
 - gemeenschappelijke wegenis.

¹ PRUP: art. 2.1.2.2. Parkeren: bedrijven kunnen maximaal 10% van hun terreinoppervlakte aanwenden voor parkeerplaatsen op gelijkvloers niveau op eigen terrein. De bijkomende parkeerruimte dient onder of bovenop het bedrijfsgebouw ingericht te worden of gemeenschappelijk op het bedrijventerrein.

Het **ontwerp** omvat minstens volgende verplicht aan te leveren stukken:

- een **inrichtingsplan** op schaal 1/1.000 of groter met aanduiding van de circulatie (bezoek, personeel, leveranciers), parkeerplaatsen, fietsenstallingen, bebouwing, belangrijkste productiestromen, groenvoorzieningen en materiaalgebruik;
- een 3D-visualisatie van het totaalproject;
- een **mobilitiestudie**;
- een **begeleidende conceptnota** met o.a. de vermelding welke van de 19 principes uit het handboek **Duurzame kwaliteit voor bedrijventerreinen**² vervuld zijn. Dit handboek wordt als bijlage bij deze projectdefinitie gevoegd.

De **ontwikkelingsvisie** behelst minstens volgende aspecten:

- plan van aanpak met timing.

Het **beheerplan** omvat minstens volgende aspecten:

- minder hinder maatregelen bij realisatie en uitvoering van de bedrijfsactiviteiten.

3 Indienen van een projectvoorstel

- op papier,
- alsook een volledig digitaal kopie met de documenten in pdf-vorm op USB,
- alle documenten **in pdf-formaat** zijn opgemaakt in een bewerkbare versie dat aflezen en / of digitaal bewerken mogelijk maakt in functie van het verslag;
- gericht aan:

WVI

t.a.v. Isabelle Sack
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge

uiterlijk op **02.09.2019 om 11u**

- op één van de hierna volgende wijzen:
 - ofwel onder definitief gesloten omslag afgegeven tegen ontvangstbewijs aan het onthaal van WVI,
 - ofwel ingezonden over de post, als gewoon of aangetekend stuk, in een tweede definitief gesloten omslag met vermelding op de omslagen, benevens het adres, **“PROJECTVOORSTEL – zone voor ruimtebehoevende bedrijvigheid Monnikenhoek Veurne – datum indienen projectvoorstel: 02.09.2019 om 11u”**.

WVI is niet verantwoordelijk voor moeilijkheden met een Projectvoorstel dat door de kandidaat, op eigen risico, op een andere wijze aan WVI worden gezonden. Laattijdige projectvoorstellen worden niet weerhouden.

² Duurzame kwaliteit voor bedrijventerreinen, uitgegeven door WES, deel 3, draaiboek

4 Evaluatie van de projectvoorstellen

De ingediende projectvoorstellen worden enerzijds onderworpen aan een volledigheidscntrole en anderzijds gewogen volgens de toewijzingscriteria. De inhoud van het projectvoorstel is echter doorslaggevend in de selectie.

4.1 Volledigheidscntrole

- Inrichtingsplan met aanduiding van de circulatie (bezoek, personeel, leveranciers), parkeerplaatsen, fietsenstallingen, bebouwing, belangrijkste productiestromen, groenvoorzieningen en materiaalgebruik;
- 3D-visualisatie;
- Mobiliteitsstudie;
- Conceptnota.

4.2 Toewijzingscriteria

4.2.1 Plan van aanpak (20 ptn)

- Plan van aanpak mbt timing;
- Plan van aanpak mbt het beheer van de gemeenschappelijke delen.

4.2.2 Totaal concept (30 ptn)

- Voorzorgs- en minder hindermaatregelen;
- Plan van aanpak mbt circulatie (bezoek, personeel, leveranciers)
- Plan van aanpak mbt belangrijkste productiestromen.

4.2.3 19 principes voor duurzame kwaliteit uit het handboek¹ (50 ptn)

- Collectief gebruik van bedrijfsfuncties (minstens 3 van de hierna vernoemde bedrijfsfuncties)
 - gezamenlijke laad-, los en overslagzones;
 - gezamenlijke wielwasinstallatie;
 - gezamenlijke onderhoudswerkplaatsen;
 - gezamenlijke (vracht)autowasplaatsen;
 - gezamenlijke parkeerplaatsen³;
 - gezamenlijke afvaldepot;
 - gezamenlijke grondvoorraad;
 - gemeenschappelijke vergaderruimtes;
 - flexibele kantoren;
 - gemeenschappelijke waterzuiveringsinstallatie;
 - gemeenschappelijke breek- en zeefinstallatie;
 - gemeenschappelijke weegbrug;
 - gemeenschappelijke in- en uitrit;
 - gemeenschappelijke wegenis.
- Stapelen van bedrijfsfuncties (vertikaal)
- Intensief ruimtegebruik (horizontaal)
- Intensief ruimtegebruik (tijdsdimensie)
- Efficiënt gebruik van transportmiddelen
- Gebruik van hoogwaardig (collectief) personenvervoer
- Stimuleren van multimodaal transport
- Concentratie van verkeersgenererende activiteiten
- Multifunctioneel ruimtegebruik

³ PRUP: art. 2.1.2.2. Parkeren: bedrijven kunnen maximaal 10% van hun terreinoppervlakte aanwenden voor parkeerplaatsen op gelijkvloers niveau op eigen terrein. De bijkomende parkeerruimte dient onder of bovenop het bedrijfsgebouw ingericht te worden of gemeenschappelijk op het bedrijventerrein.

- Aandacht voor beeldkwaliteit en de bestaande structuur
- Beperken van de hinder naar omliggende functies
- Locatiebeleid
- Cascades
- Gesloten kringlopen
- Vrije capaciteit van utilities⁴ benutten
- Gebruik van hoogwaardige utilities en nutsvoorzieningen met hoog rendement
- Afvalmanagement
- Duurzaam werkklimaat
- Duurzaam leefklimaat

Indien een principe niet haalbaar is dient dit ook beknopt gemotiveerd te worden. Het ambitieniveau is om voor deze deelzone op **minstens 14 van de 19 principes** in te zetten.

Op basis van de weging volgens de toewijzingscriteria worden de projectvoorstellen gerangschikt. Het projectvoorstel met de hoogste score wordt geselecteerd voor verdere onderhandelingen. Ingeval de onderhandelingen niet tot het gewenste resultaat leiden, zal de kandidaat met het projectvoorstel met de tweede hoogste score worden aangeschreven. Alle kandidaten worden van de selectie respectievelijk niet-selectie, met inbegrip van de nodige motivering, op de hoogte gebracht.

5 Onderhandelingsfase

Een aantal besprekingen tussen WVI, stad Veurne en de geselecteerde kandidaten zullen gevoerd worden met als doel het geselecteerde projectvoorstel verder te verfijnen zodat op deze zone een **kwalitatief totaalconcept** gerealiseerd wordt, dat ook **duurzaam** is in de tijd. **Beeldkwaliteit** en **zuinig ruimtegebruik** zijn hier basisvereisten.

6 Uitgifte op basis van een goedgekeurd projectvoorstel

Van zodra er een overeenstemming is bereikt met de geselecteerde kandidaten over het integrale voorstel, met inbegrip van de plannen, zal WVI overgaan tot uitgifte van deze bouwrijpe kavel voor ruimtebehoevende bedrijvigheid. Deze plannen zullen samen met de ontwikkelingsvisie en het beheerplan geïntegreerd worden in de verkoopvoorwaarden van WVI.

⁴ Met utilities wordt bedoeld: alle installaties voor de opwekking van elektriciteit, de productie van stoom, proceswater of perslucht en de zuivering van afvalwater.