

ruimtelijke
planning
& mobiliteit

woonprojecten

bedrijfs-
huisvesting

milieu & natuur

projectregie

- CO₂-neutrale bedrijventerreinen
- brouwerijsite Kortemark
- glastuinbouwzone Oudenburg

Driemaandelijks nieuwsbrief | 10de jaargang | oktober 2009



vooraf

De klimaatopwarming staat hoog op de agenda. In december zullen op de klimaatconferentie in Kopenhagen afspraken worden gemaakt om de uitstoot van broeikasgassen zoals CO₂ nog verder terug te dringen. Die afspraken worden verankerd in nationale regelgevingen. Regio's en bedrijven die er onvoldoende op inspelen, zien hun concurrentiepositie verzwakken. Wvi geeft een duwtje in de goede richting door in de verkoopvoorwaarden van bedrijventerreinen ook CO₂-neutraliteit op te nemen. In deze wvi-info leest u er meer over.

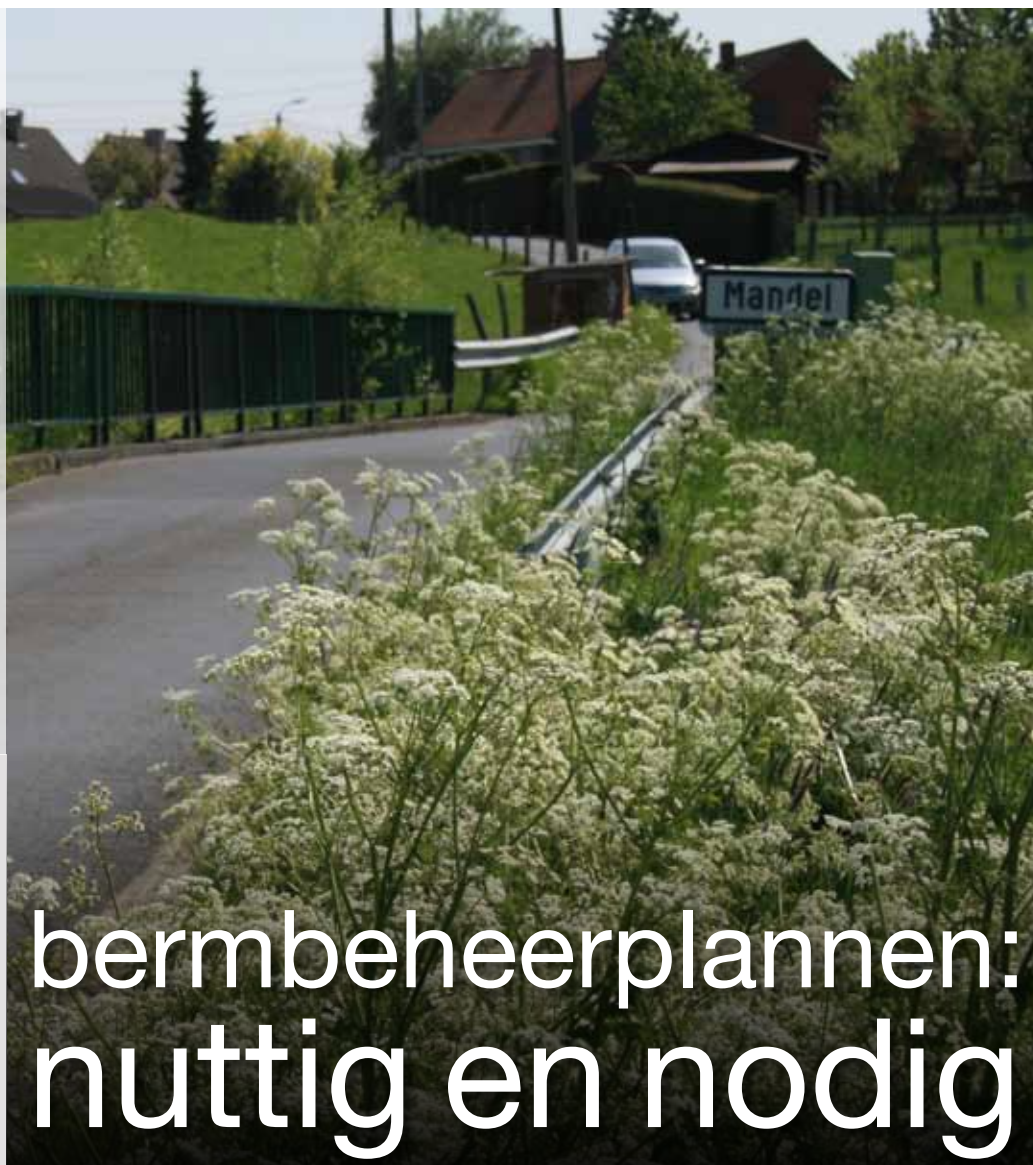
We belichten ook een beeldbepalend inbreidingsproject in het centrum van Kortemark, waarvoor wvi als projectregisseur optreedt. We stelden een projectdefinitie op en begeleiden nu de wedstrijd, waarvan de eerste fase net is afgerond.

In Oudenburg bestudeert wvi de realisatie van een duurzame glastuinbouwzone. Daarvoor kregen we een Europese subsidie in het kader van Doelstelling 2.

Op deze voorpagina zetten we onze dienstverlening rond het bermbeheerplan in de kijker. Wvi kan zo'n beheerplan opmaken, maar we kunnen ook vrijwilligers opleiden en begeleiden die dan in de gemeente de noodzakelijke berminventarisatie uitvoeren.

Veel leesplezier!

Geert Sanders
algemeen directeur



bermbeheerplannen: nuttig en nodig

wvi levert dienstverlening op maat

Elke gemeente moet zich houden aan het Bermbesluit uit 1984. Afwijkingen kunnen worden gemotiveerd met een bermbeheerplan. Bij de opmaak daarvan kan wvi de gemeenten helpen.

■ Fleurige en kleurige bermen zijn een lust voor het oog. Bovendien vormen ze een toevlucht voor allerlei planten en dieren. Ze moeten dan wel behoorlijk worden onderhouden – anders veranderen ze snel in eentonige stroken gras. Daarom wilde het Bermbesluit uit 1984 het natuurvriendelijk bermbeheer stimuleren. Dat levert bloemen- en soortenrijke bermen op, beschermt de aanwezige natuurwaarden en versterkt hun landschappelijke en ecologische functie.

waardevol instrument

Volgens het Bermbesluit valt de eerste maaibeurt na 15 juni, een eventuele tweede maaibeurt na 15 september. Vanuit botanisch oogpunt zijn die twee maaidata niet voor elk vegetatietype de beste keuze. Dat geldt bijvoorbeeld voor bermen met een potentieel rijke zomerbloei. Zij vragen een beheer dat de bloei en

de zaadvorming niet in het gedrang brengt: een eerste maaibeurt half mei geeft de zomerbloeiers de kans opnieuw uit te groeien.

Het Agentschap voor Natuur en Bos staat afwijkingen van het Bermbesluit toe als ze worden gemotiveerd met een bermbeheerplan. Zo'n plan is ook op zichzelf een waardevol instrument. Een aangepast bermbeheerplan kan de verborgen soortenrijkdom van de berm herstellen en de specifieke fauna en flora nieuwe kansen geven.

In de samenwerkingsovereenkomst 2008-2013 kan de gemeente de opmaak van het bermbeheerplan overigens indienen als project voor het thema natuur. In dat geval krijgt de gemeente voor de opmaak een subsidie. De beheermaatregelen moet de gemeente zelf financieren. Sommige gemeenten kiezen er daarom voor om een beheerplan op te maken dat beperkt blijft tot hun meest waardevolle wegbermen.



vrijwilligers opleiden

Een bermbeheerplan bevat voor elke berm specifieke beheersvoorschriften. Het stoelt op een grondige inventarisatie van de aanwezige plantensoorten. Aan de hand van die inventaris worden de bermen ingedeeld in vegetatietypes. Voor elk van die types worden de meest geschikte maaieregimes (met maaidata en frequenties) en andere beheermaatregelen en niet beheersmaatregelen bepaald en vastgelegd in een praktijkgericht en hanteerbaar plan.

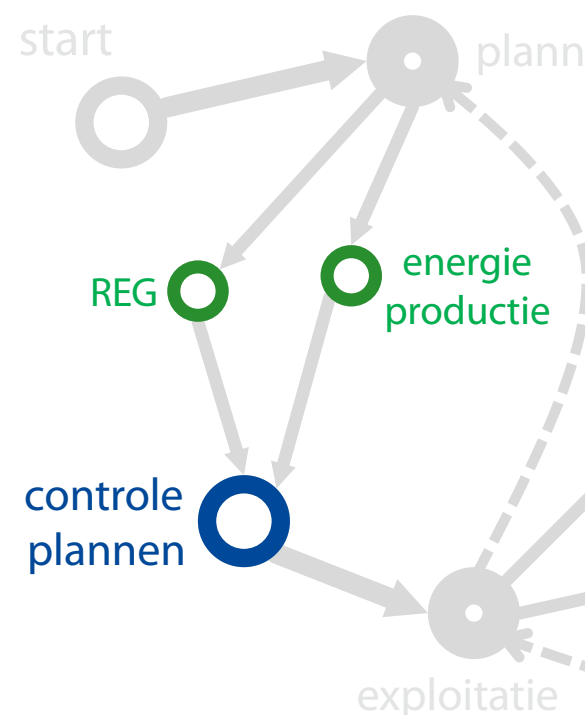
Voor het bermbeheerplan biedt wvi een dienstverlening op maat aan. De gemeente kan de opmaak van het bermbeheerplan integraal aan ons toevertrouwen. Ze kan ook besluiten om de inventarisatie op eigen houtje uit te voeren, bijvoorbeeld door lokale vrijwilligers of door gemeentepersoneel, en zich door ons te laten bijstaan voor de vegetatieschema's en de beheermaatregelen. In dat geval kunnen we de vrijwilligers die de berm inventariseren opleiden en begeleiden.

Na 5 à 10 jaar is een bermbeheerplan aan evaluatie toe. Wvi kan voor de gemeente onderzoeken of het beheerplan de vooropgestelde doelen heeft gehaald en of het al dan niet aan bijsturing toe is.

MEER INFO [Arnout Zwaenepoel, a.zwaenepoel@wvi.be](mailto:a.zwaenepoel@wvi.be)
050 36 71 71



wvi maakt werk van strategie



op weg naar CO₂-neutrale bedrijven

Op sommige bedrijventerreinen hanteert wvi voortaan het principe van CO₂-neutraliteit als verkoopvoorwaarde. De kopers verbinden zich ertoe te streven naar rationeel energiegebruik en hun resterende elektriciteitsverbruik te vergroenen. Wvi begeleidt hen daarbij.

■ In het besluit over de subsidiëring van bedrijventerreinen dat de Vlaamse regering in 2007 had goedgekeurd, is CO₂-neutraliteit als subsidievoorwaarde opgenomen. Als de projectontwikkelaar voortaan subsidie wil krijgen voor de aanleg van een terrein, moet hij in een deelplan CO₂-neutraliteit duidelijk maken hoe hij die neutraliteit zal bewerkstelligen.

positief verhaal

Dat is voor wvi niet de enige reden om in te zetten op CO₂-neutraliteit. We zijn al langer een voortrekker op het gebied van duurzame bedrijventerreinen. CO₂-

neutraliteit is een aspect van duurzame kwaliteit dat snel aan belang wint en dat in onze aanpak nog niet in detail was bestudeerd. Ook onze vennoten – de gemeenten en de Provincie – werden zich steeds sterker bewust van de CO₂-problematiek.

Daarom besloten de bestuursorganen van wvi om werk te maken van een strategie. Het nieuwe subsidiebesluit verplicht ons ertoe om van bedrijven die zich op een gesubsidieerd bedrijventerrein komen vestigen CO₂-neutraliteit te eisen. Wvi gaat de uitdaging aan om die eis om te vormen in een positief verhaal, niet alleen voor de samenleving en het milieu, maar ook voor de bedrijven zelf.

twee assen

Om de nodige expertise in huis te halen, sloot wvi een overeenkomst met de associatie Universiteit Gent – Hogeschool West-Vlaanderen. Een doctoraatsstudent die een proefschrift voorbereidt over de verduurzaming van bedrijventerreinen, bestudeert voor ons hoe CO₂-neutraliteit kan worden ingebed in de principes van duurzame kwaliteit. Het is de bedoeling dat de praktijkervaring die hij zo opdoet zijn proefschrift zal voeden. Intussen heeft hij een deelplan CO₂-neutraliteit gemaakt en een strategie ontwikkeld.

Die strategie speelt zich af op twee assen. Enerzijds benaderen we de individuele bedrijven (zie kaderstuk *Hoe pakt wvi het aan?*). Dat doen we door de CO₂-neutraliteitseis op te nemen in de verkoopvoorwaarden en tegelijk te vertalen in een wervend, sensibiliserend en stimulerend verhaal.

Anderzijds willen we bedrijven de kans geven in te stappen in een samenwerkingsmodel. Momenteel werken we een bedrijfsmodel uit dat wvi in staat stelt om op grote bedrijventerreinen groene energie-opwekkings-

hoe pakt wvi het aan?

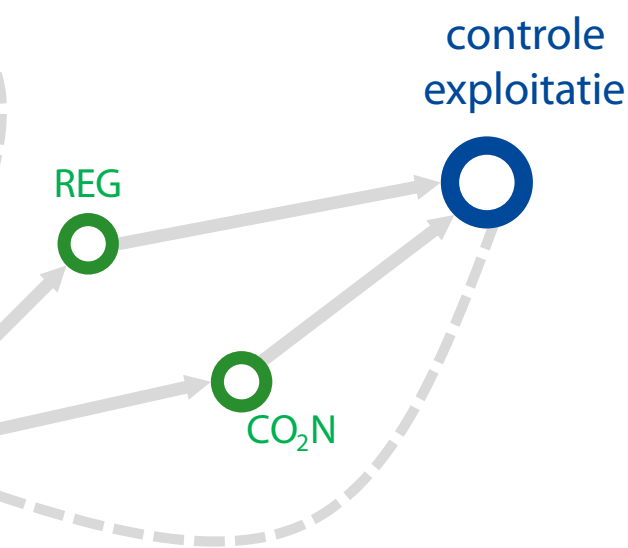
Wvi heeft richtlijnen opgesteld om bedrijven te helpen rationeel met energie om te springen en hun elektriciteitsverbruik te vergroenen. Die richtlijnen en adviezen leveren hen ook kostenvoordelen op. Ze werden voor het eerst opgenomen in de verkoopvoorwaarden van het bedrijventerrein Lissewege Kazerne.



- **Bedrijfsgebouwen.** Kandidaat-kopers vragen we om ons vooraf de plannen voor hun bedrijfsgebouwen voor te leggen. In deze fase kunnen immers op allerlei vlakken nog zeer efficiënte ingrepen rond rationeel energiegebruik (REG) worden doorgevoerd: energieprestatie en isolatie van de gebouwen, verwarming en ventilatie, verlichting, enzovoort. Omdat latere aanpassingen aan gebouwen erg duur zijn, hanteert wvi alvast strengere isolatie- en energieprestatienormen dan de geldende energieprestatieregelgeving (EPB). In de voorbereidingsfase waken we er ook over dat het dak geschikt is voor zonnepanelen.
- **Exploitatie.** Ook voor de eigenlijke bedrijfsactiviteit zijn natuurlijk kostenvoordelige REG-ingrepen mogelijk. Zodra de plannen van het gebouw en de technische installaties er zijn, vraagt het bedrijf daarvoor

bij wvi een quickscan aan. De ingrepen met een terugverdientijd van minder dan drie jaar voert het bedrijf in elk geval uit. Tegelijk voeren we ook een quickscan alternatieve energieopwekking uit. Die onderzoekt of alternatieve energiebronnen toepasbaar of haalbaar zijn.

- **CO₂-neutraliteit.** Het geregistreerde elektriciteitsverbruik van de onderneming moet CO₂-neutraal zijn. Hoe het bedrijf daarvoor zorgt, beslist het zelf: zelf groene stroom produceren, via een groenestroomcontract of door emissiekredieten te kopen om de CO₂-uitstoot te compenseren.
- **Rapportering.** Wvi moet de naleving van de CO₂-neutraliteitsverplichting controleren. Daarom rapporteert het bedrijf elk jaar over de manier waarop het aan de verplichting heeft voldaan.



terreinen

systemen te initiëren, zoals windmolenparken of warmtekrachtkoppelinginstallaties. Wvi initieert en betreft partners bij de samenwerking die in staat zijn om grootschalig groene energie te produceren. Bedrijven op onze bedrijventerreinen krijgen zo de kans om aan hun CO₂-neutraliteitsverplichting te voldoen door te participeren in een aantrekkelijk en rendabel bedrijfsmodel.

MEER INFO *Johan Proot, j.proot@wvi.be,*
Marianne VanCleemput, m.vanCleemput@wvi.be,
Tom Maes, t.maes@wvi.be
 050 36 71 71

CO₂-neutraliteit: wat en waarom?

CO₂ is een broeikasgas en is dus mee verantwoordelijk voor de klimaatverandering. Om de klimaatverandering aan te pakken, moet de uitstoot van CO₂ worden verminderd. Dat hebben geïndustrialiseerde landen afgesproken in het Kyoto-protocol. Steeds meer bedrijven volgen dat engagement en kondigen aan dat ze CO₂-neutraal zullen werken. Op die manier versterken ze hun imago als duurzame en maatschappelijk verantwoorde onderneming. Tegelijk bouwen ze een voorsprong uit op afwachende ondernemingen: het regelgevende kader zal immers steeds strenger worden en CO₂ steeds sterker penaliseren.

Grof geschetst wordt een bedrijf CO₂-neutraal in twee stappen. Eerst probeert het zijn energieverbruik maximaal te reduceren. Vervolgens neemt het maatregelen om het resterende elektriciteitsverbruik te vergroenen en CO₂-neutraal te maken, bijvoorbeeld door groene stroom te produceren of aan te kopen. Het spreekt vanzelf dat die inspanningen niet te onderschatten kostenvoordelen opleveren.

Met de CO₂-neutraliteitsdoelstelling op onze bedrijventerreinen helpt wvi de uitstoot van broeikasgassen verlagen. Zo geven we onze regio bovendien een sterke uitgangspunt in de aanstormende duurzame economie.

3 concepten voor brouwerijsite Kortemark

wvi maakte projectdefinitie en begeleidt wedstrijd

Fase 1 van de wedstrijd voor het inbreidingsproject op de brouwerijsite in Kortemark is afgerond. De jury selecteerde drie ontwerpers die hun concept nu zullen uitwerken tot een voorontwerp. Wvi begeleidt het hele project.



Poot-Roegijs Architecten en David Verhoestraete, Antwerpen
 De jury prees de eenvoud en de zuiverheid van het ontwerp en de aandacht voor de omgeving, met onder meer veel groen in het straatbeeld van de Hospitaalstraat.



Stein Van Rossem Architectenbureau bvba, Brussel
 Een kwalitatief ontwerp, oordeelde de jury, met een gevoelige oplossing voor de verschijningsvorm van de gebouwen aan de markt en een goed evenwicht tussen publieke en private ruimte. Een scharnierpunt in het concept is de mouttoren.



Salens Architecten, Brugge
 Dit ontwerp heeft een aantal duidelijk afgebakende kamers, die stapstenen vormen tussen het cultuurcentrum en de markt. De jury vond het een poëtisch ontwerp, met sterke verwijzingen naar het brouwersverleden en een zinvolle integratie van de schoorstenen en de mouttoren.

De site van de oude brouwerij Louwaeghe ligt pal in het dorpscentrum van Kortemark en biedt daarom aantrekkelijke mogelijkheden om dat centrum op te waarderen. De gebouwen en de bedrijfsgronden – met een totale oppervlakte van ongeveer 7.600 m² – zijn enkele jaren geleden aangekocht door het gemeentebestuur. Dat wil er een gemengd woonproject realiseren, met een verbinding voor voetgangers en fietsers tussen de Markt en het Cultureel Centrum De Beuk.

19 inzendingen

Het gemeentebestuur klopte bij wvi aan om het project als regisseur te begeleiden. Wvi stelde een wedstrijdformule voor in drie fasen. Fase 1 was een open oproep naar ontwerpers om een kwalitatief architecturaal en stedenbouwkundig concept uit te werken. Uit de 19 inzendingen koos de jury drie onderling verschillende concepten – een keuze die later door de gemeenteraad werd bekrachtigd. In de jury hadden vertegenwoordigers van alle gemeenteraadsfracties zitting, naast het hoofd van de technische dienst van Kortemark, een deskundige uit de gecoro, ruimtelijk planners-architecten van wvi, een medewerker van de Vlaams Bouwmeester en de befaamde architect Jan Maenhout.

De drie geselecteerde ontwerpers werken hun concept momenteel verder uit tot een voorontwerp (fase 2). Daarbij houden ze rekening met de opmerkingen van de jury.

Fase 3 is een oproep naar projectontwikkelaars. Zij worden uitgenodigd om voor een van de drie geselecteerde ontwerpen een realistisch, maatschappelijk relevant en prijsbewust uitvoeringsdossier op te maken. De gemeente Kortemark zal de gronden verkopen aan de winnende projectontwikkelaar. Vermoedelijk zal de winnaar tegen oktober 2010 bekend zijn.

maatwerk

Wvi begeleidt het project als regisseur. Dat betekent dat we niet optreden als ontwerper of uitvoerder, maar als adviseur en procesarchitect. De rol van projectregisseur nemen we op in complexe opdrachten zoals dorpskernvernieuwingen en de realisatie van woonprojecten.

Wvi kan voor dergelijke opdrachten het hele traject begeleiden, van de visievorming tot de uitvoering. Dat doen we altijd in nauw overleg met het gemeentebestuur.

Projectregie is maatwerk. In elke opdracht wordt de specifieke rol van wvi anders ingevuld. Voor de brouwerijsite in Kortemark hebben we de wedstrijdformule aangereikt, uitgewerkt en begeleid. Voordien hadden we een projectdefinitie opgemaakt. Daarin analyseerden we de locatie en het dorpsweefsel, verkenden we de potenties van het project en zetten we de krijtlijnen uit. De projectdefinitie werd gebruikt om als programma het wedstrijdbestek te stofferen.

blijvende beeldwaarde

Zo werden de ontwerpers gevraagd na te denken over mogelijkheden om de site open te trekken, om zo voor voetgangers en fietsers een aangename doorgang te realiseren van de markt naar de bibliotheek en het cultureel centrum. Aan die doorgang kon een publieke ontmoetingsruimte worden gekoppeld. Ze moesten voor voldoende (half)ondergrondse parkeerplaatsen zorgen en het bestaande pleintje op de markt herinrichten. Aandachtspunten waren daarnaast ook de grondig doordachte indeling van het openbaar domein en uiteraard ook de kwalitatieve architectuur, die de strategische locatie een eigentijdse en blijvende beeldwaarde moet verlenen.

MEER INFO *David Vandecasteele, d.vandecasteele@wvi.be*
Björn Denecker, b.denecker@wvi.be
Dieter Vandenbergh, d.vandenbergh@wvi.be
 050 36 71 71



studieproject glastuinbouw Oudenburg

■ In het kader van Doelstelling 2 van het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) werd het project DuGLO goedgekeurd. Daardoor kan wvi de realisatie voorbereiden van een 60 hectare grote glastuinbouwzone in Oudenburg. De subsidie bedraagt ongeveer 243.000 euro of 40 procent van het totale projectbedrag. Het project zal onder meer onderzoeken hoe men in de glastuinbouw het energieverbruik en de CO₂-uitstoot kan terugdringen.

aantrekkelijke perspectieven

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan creëert mogelijkheden voor glastuinbouw op het grondgebied van Oudenburg tussen de A10 en de spoorweg Oostende-Brugge. De locatie ligt vlakbij het bedrijventerrein Plassendale 2, wat meteen aantrekkelijke perspectieven biedt. Het serrecomplex kan immers energiezuinig worden verwarmd met restwarmte van de elektriciteitsproducent Electrawinds en eventueel ook gebruik maken van rest-CO₂ van chemiebedrijf Proviron. Beide bedrijven zijn gevestigd op het bedrijventerrein Plassendale 2. Tegelijk komt de glastuinbouwzone tegemoet aan de vraag van de sector naar bijkomende ruimte en vestigingsmogelijkheden. Het samenbrengen van glastuinbouwbedrijven op een bedrijventerrein biedt allerlei schaalvoordelen op het gebied van logistiek, water, energie en CO₂.

Naast energie-efficiëntie zal in het DuGLO-project ook het rationeel watergebruik worden onderzocht. Tegelijkertijd wordt de realisatie van de infrastructuur voorbereid en wordt nagegaan welke collectieve voorzienin-

gen – zoals een gezamenlijke logistieke ruimte – kunnen worden aangeboden. Veel aandacht gaat ook naar de landschappelijke inbedding van het serrecomplex.

Het is de bedoeling om de expertise die dit project oplevert, mee te nemen in de realisatie van een duurzame glastuinbouwzone in Roeselare, vlakbij de verbrandingsoven.

nieuwe markt

Voor wvi biedt het project een kans om onze expertise en jarenlange ervaring met de realisatie van duurzame bedrijventerreinen in te zetten op de markt van de land- en tuinbouw, die een eigen economische dynamiek heeft. Op deze manier draagt wvi zijn steentje bij om de zeer competitieve sector van de grootschalige glastuinbouw in West-Vlaanderen te moderniseren en te verduurzamen.

MEER INFO *Eveline Huyghe, e.huyghe@wvi.be*

Johan Proot, j.proot@wvi.be

Kathy Danneels, k.danneels@wvi.be

050 36 71 71



Europese Unie
Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling



EFRO
Europa investeert,
Vlaanderen groeit.

nieuwe intergemeentelijke duurzaamheids- ambtenaar

Wvi rekruteert een nieuwe intergemeentelijke duurzaamheidsambtenaar (IGDA). Hij of zij zal de gemeenten Staden, Mesen en Ruiselede intensief bijstaan om een duurzaam milieu- en natuurbeleid te voeren.

Wvi had de formule van de intergemeentelijke milieuambtenaar (IGMA) en de intergemeentelijke duurzaamheidsambtenaar (IGDA) ontwikkeld om de gemeenten – die steeds meer en steeds complexere taken krijgen op het gebied van milieu en duurzame ontwikkeling – daarvoor de nodige menskracht of deskundigheid aan te reiken. De IGMA's en IGDA's hebben hun werkplek in de deelnemende gemeenten, die de kosten samen kunnen delen. Overigens worden IGDA's in de nieuwe samenwerkingsovereenkomst 2008–2013 gesubsidieerd.

De IGDA zal de gemeenten ondersteunen bij de uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst. Hij of zij zal onder meer acties uitwerken rond diverse milieuthema's (natuurontwikkeling, landschapsbeheer, integraal waterbeleid, afvalbeheer, reductie bestrijdingsmiddelen, erosiebestrijding, energie, mobiliteit, milieuhinder, duurzame ontwikkeling). De IGDA zal ook het milieuloket verzorgen, communiceren en sensibiliseren, de lokale MINA-raad organiseren, het gemeentelijke milieujaarprogramma opmaken, enzovoort.

MEER INFO *Ann Tack, a.tack@wvi.be*

050 36 71 71

wvi heeft energie- deskundige

Energiebeheer, energiezuinig gedrag, energie-efficiëntie, REG: het worden steeds belangrijkere thema's, ook voor de lokale overheden. In de nieuwe samenwerkingsovereenkomst 2008–2013 is energie zelfs een van de negen thema's geworden. Maar ook op andere vlakken wordt van de gemeenten verwacht dat ze de principes van duurzaam energiegebruik stimuleren en voorbeeldig in de praktijk brengen.

Om de gemeenten daarin bij te staan, is sinds 1 oktober bij wvi een energiedeskundige aan de slag. Hij zal de gemeenten ondersteunen om een duurzaam energiebeleid op te zetten en hen begeleiden bij de uitvoering van allerlei acties en projecten: energiedoorlichtingen, energieprestatiecertificaten voor openbare gebouwen, haalbaarheidsonderzoeken, sensibiliseringsacties. Daarnaast zorgt hij voor de kennisoverdracht aan de gemeenten en verleent hij adviezen.

Natuurlijk zal de energiedeskundige voortaan ook alle interne wvi-projecten ondersteunen waarin efficiënt energiegebruik en hernieuwbare energiesystemen een rol spelen.

MEER INFO *Ann Tack, a.tack@wvi.be*

050 36 71 71