

ruimtelijke  
planning  
& mobiliteit

woonprojecten

bedrijfs-  
huisvesting

milieu & natuur

projectregie

- (Technisch) parkmanagement
- Windmolenproject in Poperinge
- Geslaagde projectregie Hoogdele

Driemaandelijks nieuwsbrief | 14de jaargang | oktober 2013

## vooraf

In deze wvi-info nemen we een kijkje in de Westhoek, waar letterlijk een nieuwe wind waait. In Poperinge worden nog dit jaar vier windmolens in bedrijf genomen. Twee ervan staan op het wvi-bedrijventerrein Sappenleen.

In Hoogdele heeft wvi een kernversterkend project geregisseerd. Dankzij de integrale dienstverlening die wvi als regisseur kon aanbieden – stedenbouwkundig, bouwtechnisch en juridisch – werd het project een succesverhaal.

We zetten ook nog even ons parkmanagement in de kijker. Daarmee houden we de kwaliteit van onze duurzaam ingerichte bedrijventerreinen op een hoog niveau. Dat doen we als supervisor, ombudsman en beheerder. Een technisch parkmanager houdt voortaan een oogje in het zeil en fungeert als aanspreekpunt voor bedrijven en lokale overheid. Bij problemen denkt hij samen met hen over oplossingen na.

Om de energie- en klimaatdoelstellingen te halen, moet ons woningbestand dringend energiezuiniger worden. Wvi biedt in dat verband een nieuwe dienstverlening aan. Onze energiedeskundigen gaan bij particulieren ter plaatse en geven energieadvies op basis van een doorlichting en een thermografische scan. Op die manier willen we gemeenten helpen hun stimulerende rol ten volle op te nemen.

Geert Sanders  
algemeen directeur



woningbestand gemeenten energiezuiniger helpen maken

## wvi biedt energieadvies op maat

U wilt uw inwoners stimuleren om hun woningen energiezuiniger te maken? Wvi kan u daarin ondersteunen. We bieden gepersonaliseerd energieadvies, inclusief thermografische screening met een infraroodcamera.

■ Dat ons woningbestand dringend energiezuiniger moet worden, beseft iedereen. De Vlaamse overheid zou graag zien dat ook de gemeenten daarvoor initiatieven nemen. Dat is nodig om de Vlaamse energie- en klimaatdoelen te halen. Wvi wil hen daarin ondersteunen. Het energieadvies dat we – als lokale entiteit voor het FRGE – al langer aanbieden, willen we nu verruimen tot inwoners buiten de doelgroep.

### Binnen het FRGE ...

Sinds mei 2011 is wvi erkend als lokale entiteit voor het Fonds voor de Reductie van de Globale Energiekost (FRGE). Via dat federale fonds verstrekt wvi goedkope leningen aan particulieren die willen investeren in energiebesparende maatregelen. Inwoners van gemeenten die bij wvi als lokale entiteit zijn aangesloten, kunnen zo'n goedkope energielening afsluiten. Daarmee kunnen ze structurele

energiebesparende maatregelen uitvoeren: dakisolatie en hoogrendementsbeglazing plaatsen, energiezuinige verwarmingssystemen installeren enzovoort.

Financieel zwakkere gezinnen kunnen ook renteloos lenen. Wvi begeleidt hen bovendien om hun woning energiezuiniger te maken en het wooncomfort te verhogen. Door hun gepersonaliseerd energieadvies te geven, helpen we hen de meest doeltreffende energiemaatregel te nemen.

### ... en daarbuiten: energieadvies

Wvi biedt gemeenten nu de kans om hun inwoners dezelfde gepersonaliseerde energieadvies aan te bieden, ook los van de FRGE-leningen. Dat energieadvies begint met een doorlichting, waarvoor onze energiedeskundige de woning bezoekt. Die doorlichting wordt ondersteund met een thermografische scan: infraroodbeelden maken

Een tijd geleden gaf de wvi-energie-deskundige op de OCMW-raad een deskundige toelichting over de FRGE-leningen. We bespraken toen ook even een concreet dossier: een cliënt wilde graag haar buitenmuren laten isoleren. Dat kost 6300 euro. Intussen staat het licht voor een FRGE-lening op groen. De cliënt krijgt budgetbegeleiding en wordt dus van nabij opgevolgd. De energiezuinige ingreep zal haar energiefactuur minder zwaar maken, en wij helpen haar om de lening binnen budgetbegeleiding terug te betalen.

Willy Vansteenkiste,  
secretaris OCMW De Haan

OCMW-Voorzitster Marleen  
Schillewaert-Vercruyce,  
die de werking van FRGE  
zeer genegen is.



oppervlaktetemperaturen zichtbaar, zodat warmtelekken, koudebruggen, tochtzones enz. gemakkelijk kunnen worden opgespoord.

Op basis van de doorlichting lijsten we de energiebesparende maatregelen op die doeltreffend en economisch verantwoord zijn. Met de nodige raad en praktische tips zorgen we dat de particulier in kwestie een gerichte prijs kan opvragen en zo tot een perfecte uitvoering kan komen. Wij ramen de kosten en geven een idee van de terugverdientijd die elke investering heeft. Tot slot bezorgen we ook informatie over eventuele subsidies, premies en fiscale steunmaatregelen.

### Doeltreffender dan premies

Hoe zit de formule financieel in elkaar? Voor de energiedoorlichting betaalt de particulier een beperkte bijdrage. Voert hij of zij binnen het jaar een van de voorgestelde ingrepen uit, dan betaalt de gemeente die bijdrage terug. Ook de gemeente betaalt een kleine bijdrage om de service mogelijk te maken.

Sommige gemeenten bieden hun inwoners premies voor energiebesparende ingrepen. Doordat die premies pas worden toegekend nadat de ingreep is uitgevoerd, werken ze niet altijd stimulerend. Energieadvies is doeltreffender en duurzamer: het stelt correcte en kosteneffectieve oplossingen op maat voor, die de hele woning energiezuiniger en comfortabeler maken.

### MEER INFO

Jeroen Verbeke, 050 36 71 71  
E-mail: j.verbeke@wvi.be



Wvi blikt tevreden terug op de projectregie in Hooglede. We boden de gemeente een integrale dienstverlening, inclusief juridische opvolging en nazorg. Dat stond borg voor een vlot procesverloop en een kwalitatief eindresultaat.



# integrale dienstverlening sleutel tot succes

terugblik op projectregie Hooglede

■ Projectregie houdt in dat wvi zelf geen financiële inbreng in het project doet, maar dat we onze ervaring en deskundigheid inzetten om het project te begeleiden en de kwaliteit ervan te bewaken.

## samenhang en kwaliteit

In Hooglede ging het om een belangrijk project in het hart van de gemeente, vlakbij het beschermde neoclassicistische gemeentehuis en de kerk (zie kader). Op die strategische plaats wilde het gemeentebestuur de dorpskern versterken met hoogwaardige architectuur. Dat kon alleen als het hele project – de uitbreiding van het gemeentehuis en het woonprogramma – vanuit een samenhangende en kwaliteitsvolle visie werd aangepakt.

Om die samenhang en die kwaliteit van het project te waarborgen, stelde wvi een wedstrijdformule in twee

fasen voor. In de eerste fase werd de expertise en creativiteit van ontwerpers aangeboord. Die fase leverde drie kwalitatieve voorontwerpen op. In de tweede fase werd een projectontwikkelaar aangezocht. Die moest een voorontwerp naar keuze omzetten in een haalbaar uitvoeringsdossier.

## maximaal benutten

Fase 2 omvatte dus een oproep naar projectontwikkelaars. Wvi zocht uit welke juridische formule – uiteraard conform de wet op de overheidsopdrachten – het best geschikt bleek en stelde een onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking voor. Alle mogelijkheden die de gekozen formule ons bood, hebben we maximaal benut om voor de gemeente een optimale oplossing uit te werken.

Wvi onderhandelde namelijk niet pro forma met de twee geselecteerde projectontwikkelaars, maar deed dat ook daadwerkelijk en zeer grondig. In vier zittingen – waarvan nauwgezet verslag werd gedaan – passeerden alle financiële, bouwtechnische en juridische aspecten van de opdracht de revue. Op basis van die onderhandelingen koos de gemeente Hooglede de uiteindelijke uitvoerder. Vervolgens stelden we mee de samenwerkingsovereenkomst op tussen de gemeente en de projectontwikkelaar in kwestie.

## juridische opvolging

Die juridische dienstverlening is natuurlijk erg belangrijk om eventuele betwistingen te voorkomen. Wvi beschikt daarvoor over de nodige expertise: door onze ervaringen als opdrachtgever en als uitvoerder zijn we grondig ver-

trouwd met de regelgeving op de overheidsopdrachten. Die regelgeving volgen we bovendien op de voet. Door onze lokale binding met de gemeenten, nemen we ook volop onze verantwoordelijkheid in de loop van het proces: mochten zich problemen voordoen, dan leveren we de nodige nazorg om ze te remediëren.

Dankzij de nauwgezette juridisch-technische opvolging door wvi groeide een goede verstandhouding tussen gemeente, ontwerper en projectontwikkelaar. Op die solide basis konden ze vervolgens voortbouwen, met de beste garanties op een kwalitatief eindresultaat.

## MEER INFO

Mathias Delrue, 050 36 71 71

E-mail: [m.delrue@wvi.be](mailto:m.delrue@wvi.be)

## het project in Hooglede

De uitbreiding van het gemeentehuis omvatte een vlot toegankelijke ruimte van 450 m<sup>2</sup> met loketfunctie op het gelijkvloers en een ondergrondse archiefruimte van 200 m<sup>2</sup>. Die uitbreiding werd deels gefinancierd door ze samen te brengen met een woonproject van 23 appartementen met een mix van typologieën en ondergrondse parkeerterruimte. Daarnaast werd op de site ook sociale woningbouw gerealiseerd.

Wvi stelde een wedstrijdformule in twee fasen voor. Fase 1 was een open ideeënwedstrijd voor architecten, die een globaal concept voor de projectsite moesten bedenken. Uit 12 anonieme inzendingen koos de jury drie concepten. De geselecteer-

de ontwerpers werkten hun concept vervolgens uit tot een stedenbouwkundig doordacht voorontwerp. Fase 2 was een oproep aan projectontwikkelaars. Zij werkten een van de geselecteerde voorontwerpen uit tot een realistisch en commercieel haalbaar uitvoeringsdossier.

In de jury – die voor beide fasen dezelfde was – zaten onder meer schepenen en de gemeentesecretaris van Hooglede, architecten en experts van wvi. Uiteindelijk ging de gemeente in zee met projectontwikkelaar Alheembouw, die een voorontwerp van Buro II uitwerkte. Het nieuwe gemeentehuis werd voorjaar 2012 in gebruik genomen.





Op een strategische plaats – vlak bij de kerk – heeft het project de dorpskern versterkt met hoogwaardige architectuur.

# wvi als supervisor, ombudsman en beheerder

(technisch) parkmanagement op bedrijventerreinen

Met een duurzaam ingericht bedrijventerrein haal je ambitieuze bedrijven naar je regio. Met parkmanagement hou je die duurzame kwaliteit – en dus de uitstraling van de vestigingslocatie – op peil.

■ Parkmanagement is een gereedschapskist met 'tools' om een bedrijventerrein duurzaam in te richten en in stand te houden. Die 'tools' kunnen gaan van bewegwijzering, cameratoezicht en collectief groenonderhoud tot het begeleiden van bedrijven om de CO<sub>2</sub>-neutraliteitsverplichting na te leven. Zonder behoorlijk parkmanagement is het onmogelijk om de duurzame kwaliteit van een bedrijventerrein op peil te houden. Na verloop van tijd zijn dan forse en dure ingrepen nodig om het kwaliteitsniveau te herstellen. Parkmanagement helpt dat te voorkomen.

## drie rollen

Parkmanagement is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gevestigde bedrijven, de lokale overheid en de terreinbeheerder, die als parkmanager het voortouw neemt. Dat gebeurt al in de uitgiftefase: tijdens gesprekken met kandidaat-kopers lichten we toe wat duurzame kwaliteit kan betekenen – zowel voor het bedrijventerrein als geheel als voor de individuele bedrijven – en hoe we daar werk van maken. En in de verkoopakte nemen we al meteen enkele voorschriften en afspraken op.

Als parkmanager neemt wvi drie rollen op.

1. Als **supervisor** zien we er vooral op toe dat de bedrijven de voorschriften in de verkoopvoorwaarden naleven: bouw- en exploitatieverplichting, voorschriften in verband met inplanting, ontsluiting, groenaanleg en bewegwijzering enz.
2. Als **ombudsman** zijn we een luisterend oor voor alle terreinbound aspecten. Bedrijven vinden in ons een aanspreekpunt met problemen of vragen, bijvoorbeeld in verband met bewegwijzering, wegenis, openbaar groen, sluisstorten, riolering, parkeren en mobiliteit enz. We fungeren voor de bedrijven ook als spreekbuis tegenover diverse overheden – een mobiliteitsprobleem op een gewestweg kaarten we bijvoorbeeld bij de Vlaamse overheid aan.
3. Als **beheerder** coördineren we gezamenlijke activiteiten zoals groenonderhoud, onderhoud van een collectief bufferbekken, bewegwijzering, beveiliging en cameratoezicht enz. Een deel van de activiteiten zit in een verplicht basispakket: ze worden als voorschrift in de verkoopakte opgelegd. De inhoud van dat basispakket varieert naargelang het ambitieniveau van het terrein. Het basispakket kan – op vraag van de gemeente of de bedrijven – optioneel worden aangevuld met een facultatief pakket.

## ook technisch parkmanagement

Aan al die rollen zitten ook technische aspecten. Die worden van nabij opgevolgd door de technisch parkmanager van wvi. De technische 'fundamentals' zijn immers cruciaal voor de kwaliteit van het terrein.

De technisch parkmanager zorgt er onder meer voor dat de voorwaarden en voorschriften gerespecteerd blijven. Is de ontsluiting van het bedrijf geregeld zoals was afgesproken? Stapelt het bedrijf geen materiaal waar dat niet mag? Is de oprit aangelegd in waterdoorlatend materiaal? Is streekeigen beplanting als scherm gebruikt?

Voor al tijdens de bouwfase is de technisch parkmanager regelmatig op het terrein te vinden. Ook op bestaande bedrijventerreinen zoekt hij de dialoog met bedrijven en denkt hij oplossingsgericht met hen mee. Hij is het gezicht van wvi, maar ook de ogen en de oren – en het eerste aanspreekpunt bij problemen, bijvoorbeeld in verband met groenonderhoud, aansluitingen en bewegwijzering.

## MEER INFO

Johan Proot, Bart Taveirne, Marianne Vandeemput, 050 36 71 71  
E-mail: [j.proot@wvi.be](mailto:j.proot@wvi.be),  
[b.taveirne@wvi.be](mailto:b.taveirne@wvi.be),  
[m.vandeemput@wvi.be](mailto:m.vandeemput@wvi.be)

## flash

### nieuw subsidiebesluit bedrijventerreinen

■ In juli 2013 ging het nieuwe subsidiebesluit bedrijventerreinen van kracht, in uitvoering van het decreet 'ruimtelijke economie'. Het subsidiebesluit regelt zowel het voortraject, de (her)aanleg als het beheer.

Het nieuwe besluit zet verder in op verduurzaming en heroriënteert de beschikbare middelen: ze worden gereserveerd voor de projecten die zonder extra steun niet of moeilijk ontwikkeld kunnen worden. Greenfields – nieuw bestemde terreinen – krijgen dus niet automatisch steun. De klemtoon ligt op brownfields, de modernisering van verouderde terreinen, knelpunten terreinen en greenfields waarvan de ontwikkeling zonder steun onrendabel zou zijn. Kwaliteitseisen zoals de CO<sub>2</sub>-neutraliteitsverplichting blijven behouden. Dat geldt ook voor de subsidie voor het beheer van de terreinen.

Wvi – die als publieke actor een gebiedsdekkend aanbod van bedrijventerreinen wil realiseren – zet al langer versterkt in op knelpunten terreinen, brownfields en het revaloriseren van verouderde bedrijventerreinen. Het nieuwe subsidiebesluit biedt ons dus extra opportuniteiten.

## MEER INFO

Johan Proot, 050 36 71 71  
E-mail: [j.proot@wvi.be](mailto:j.proot@wvi.be)

Bedrijventerrein Menen-Oost: een voorbeeld van goed parkmanagement



Een groene oase midden in het bedrijventerrein onderhouden door parkmanagement, zorgt voor een aangenaam werkklimaat



# windmolens op bedrijventerrein Sappenleen in Poperinge

Nog dit jaar worden in Poperinge vier windmolens operationeel. Wvi stond in voor het volledige traject tot en met de bouw- en milieuvergunning.



Wvi is erin geslaagd de wensen van de stakeholders te vertalen in een breed gedragen inrichtingsconcept.

## wvi optimaliseert potenties hernieuwbare energie

De vier windturbines staan in een lijnopstelling langs de Westhoekweg (N38, Poperinge-Ieper). Twee ervan staan op het nieuwe bedrijventerrein Sappenleen II en twee in het aanpalende landbouwgebied. Elke turbine heeft een vermogen van 2,05 MW. De jaarlijkse productie van het windmolenpark komt overeen met het elektriciteitsverbruik van 5714 gezinnen. Tegelijk zorgen de windmolens ervoor dat elk jaar 9120 ton minder CO<sub>2</sub> wordt uitgestoten.

### geïntegreerd concept

Zodra wvi aan de ontwikkeling voor Sappenleen II begon, dachten we meteen ook na over de inplanting van windmolens op de bedrijventerrein. Al in dat vroege stadium hielden we in het ontwerp onderzoek voor de nieuwe bedrijventerrein rekening met die mogelijke inplanting. Daardoor konden we de risico's of problemen vooraf in kaart brengen en al meteen remediëren.

In een aangepast inrichtingsplan bedacht wvi oplossingen voor de soms tegengestelde eisen of behoeften van windturbines, bedrijven, openbare infrastructuur en omwonenden. Zo kozen we er onder meer voor om onder een van de windturbines een publieke vrachtwagenparkeerplaats in te plannen, zodat de 'verloren ruimte' onder de turbine toch optimaal wordt benut.

### evenwicht tussen 'maximaal' en 'verantwoord'

De Vlaamse overheid drong erop aan om de potenties van het bedrijventerrein Sappenleen voor windenergie maximaal – lees: zoveel mogelijk – te benutten. Anderzijds stelde het stadsbestuur een duidelijke grens aan wat het als aanvaardbaar voor de stad en omgeving kon beschouwen. Dankzij doorgedreven onderzoek en intens overleg met alle stakeholders is wvi erin geslaagd de wensen van beide overheden te verzoenen en om te zetten in een breed gedragen inrichtingsconcept.

Uit de vele scenario's werd uiteindelijk gekozen voor vier windturbines in lijnopstelling langs de Westhoekweg (N38). Daarvan staan er twee opgesteld in de bedrijventerrein en twee in het aanpalende landbouwgebied.

### draagvlak

Bij het voorbereidende onderzoek hielden we natuurlijk

ook rekening met het regelgevend kader inzake omgevingshinder door geluid of slagschaduw en met het ruimtelijke beleid op Provinciaal en Vlaams niveau. Maar daarbovenop hadden we ook oog voor de visie van de Stad Poperinge en de bevolking. Doordat we constructief en transparant samenwerkten en communiceerden met alle stakeholders, verbreedden we meteen ook het draagvlak voor het project.

Intussen was duidelijk dat ook Electrabel in de zoekzone Poperinge windmolens wilde bouwen. Wvi startte daarom een constructieve samenwerking op om een gezamenlijk project uit te werken.

De Stad Poperinge was nauw bij het hele traject betrokken. Het stadsbestuur had onder meer een sleutelrol in de communicatie met de bevolking. Zo creëerde het mee het nodige draagvlak bij de omwonenden.

### wvi als trekker

Wvi zat van bij het begin aan het stuur voor de opmaak van een inrichtingsconcept dat meteen ook de mogelijkheden en beperkingen van windmolens in kaart bracht. Samen met gespecialiseerde studie bureaus werden voorbereidende onderzoeken uitgevoerd om het omgevingsgeluid, de slagschaduw en de visuele impact op de omgeving tot een minimum te beperken.

Vervolgens maakte wvi een dossier op voor de stedenbouwkundige en de milieuvergunning. In september-oktober 2011 bewaam wvi – samen met de private partner EGPF WWE – een bouw- en milieuvergunning voor vier gelijke windturbines van maximum 3 MW.

Voor het windmolenproject fungeerde wvi dus als trekker, tot en met de stedenbouwkundige en milieuvergunning. Enkele factoren droegen zeker bij tot het succes:

- de optimale integratie van het project in het inrichtingsconcept van het bedrijventerrein,
- geen elkaar beconcurrerende projectvoorstellen, die tijd en energie zouden kosten,
- een breed draagvlak voor het voorgestelde concept,
- de goede coördinatie tussen stakeholders en de snelle realisatietermijn.

### verder onderzoek

Het windmolenproject vergroot het aanbod van her-

nieuwbare energie in de regio. Het levert ook een financiële return op voor de Stad Poperinge en voor wvi. Die return investeert wvi in het parkmanagement van het bedrijventerrein.

Toch zijn niet alle ambities van wvi gerealiseerd. Zo is de initiële opzet om bedrijven rechtstreeks te laten participeren en de groene stroom te leveren aan de bedrijven op Sappenleen niet gelukt. De huidige regelgeving maakt zulke directe energieleveringen aan meerdere bedrijven nagenoeg onmogelijk.

Het windmolenproject op het bedrijventerrein Sappenleen heeft in elk geval aangetoond dat wvi over sterke troeven beschikt om zulke projecten te doen slagen: we hebben een methodologie om de productie van hernieuwbare energie te integreren in onze inrichtings-

plannen, we kunnen het vergunningstraject trekken en we zorgen voor een draagvlak bij de lokale overheid, de bevolking en de bedrijven. Daarom wil wvi verder onderzoeken hoe de productie van hernieuwbare energie nog directer kan worden gekoppeld aan de bedrijven. Dat zou onze bedrijventerreinen nog aantrekkelijker maken, zeker voor energie-intensieve bedrijven.

### MEER INFO

Patrick Zutterman, Johan Proot,  
Kelly Verstraete, Eveline Huyghe

050 36 71 71

E-mail: p.zutterman@wvi.be, j.proot@wvi.be,  
k.verstraete@wvi.be, e.huyghe@wvi.be

## sappenleen II in verkoop

De uitbreiding van bedrijventerrein Sappenleen beslaat bijna 30 hectare. Sappenleen II is een gemengd bedrijventerrein: zowel regionale bedrijven als kleinschalige lokale bedrijven en KMO's kunnen er terecht. Er is ook ruimte voor afvalverwerkende en recyclagebedrijven. Ook op Sappenleen II besteedde wvi veel aandacht aan duurzame kwaliteit. Zo is er een collectief bufferbekken en is het terrein optimaal in het landschap ingebed. De verkoop – die dit voorjaar is opgestart – loopt goed: op 90 procent van de percelen is intussen een optie genomen.

## mee gefinancierd door ACE

Het onderzoek naar de potenties van hernieuwbare energie op het bedrijventerrein Sappenleen II werd mee gefinancierd door Agentschap Ondernemen (Vlaanderen in Actie) en door het project Answers to the Carbon Economy (ACE), een Europees Interreg IV A-project in het programma 2 Zeeën. ACE verkent hoe we kunnen evolueren naar een lage-koolstofeconomie. Daarin worden het milieu en het klimaat niet verder belast, maar blijft economische groei gewaarborgd. Wvi is een van de zes partners in het ACE-project, dat nog loopt tot 30 juni 2014. Ook verder onderzoek van wvi naar hernieuwbare energie op bedrijventerreinen wordt via ACE gefinancierd.



met steun van het Agentschap Ondernemen

