

Projectnota Vorselaar – Sassenhout

1.1 Projectbeschrijving

Het project omvat de inrichting van een lokaal bedrijventerrein in Vorselaar en situeert zich ten oosten van de kern van Vorselaar, op de verbindingssas Sassenhout tussen de kern en de N153 Herentals-Poederlee. Het RUP beoogt de realisatie van een bijkomend aanbod aan bedrijvigheid ter hoogte van de bestaande KMO-zone Sassenhout.

Het bedrijventerrein wordt afgebakend door de weg Sassenhout, de Boonakkers-loop (ook gekend als Sassenhoutakkerloop) in het noorden en de Geerbeek in het westen. Het bedrijf Webo vormt de oostelijke grens van het onderzoeksgebied.

Het project wordt uitgevoerd in overeenstemming met het ruimtelijk uitvoeringsplan “Lokaal bedrijventerrein Sassenhout” (verder genoemd RUP) zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Vorselaar op 4 december 2017 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 22 januari 2018.

Met voorliggende projectnota wenst IOK tot een geïntegreerd project te komen voor het nieuw te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein.

De uit te voeren werken omvatten minstens:

- Bouwrijp maken van de gronden;
- Aanleg van wegenis en riolering voor ontsluiting van het nieuwe lokale bedrijventerrein;
- Aanleg van de nutsvoorzieningen voor toekomstige bedrijven;
- Aanleg van bufferbekkens en baangrachten;
- Aanleg van de groenbuffer.

Vooraleer deze werken kunnen worden aangevat moet eerst het voortraject tot realisatie van het project nog worden afgewerkt:

- Uitwerking gecoördineerd voorontwerp tot ontwerp- en uitvoeringsdossier;
- Archeologisch vooronderzoek;
- Omgevingsvergunning voor de uit te voeren werken.

1.2 Voorwaarden conform het RUP

Bij besluit van de gemeenteraad van Vorselaar van 4 december 2017 werd het RUP “Lokaal Bedrijventerrein Sassenhout” definitief vastgesteld. Het ruimtelijk uitvoeringsplan omvat de realisatie van een lokaal bedrijventerrein ter hoogte van de weg Sassenhout. Het RUP legt de voorwaarden van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de bedrijvenzone vast, zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en in bijlage toegevoegd.

1.2.1 Integrale ontwikkeling

Binnen het RUP wordt er naar gestreefd om de zone in te richten als een samenhangend en kwaliteitsvol geheel, waarbij minstens volgende gemeenschappelijke voorzieningen door de ontwikkelaar moeten worden ingericht:

- Openbare weg- en nutsinfrastructuur;
- Gemeenschappelijke waterbuffer- en infiltratievoorzieningen;
- Groenbuffer

Het bedrijventerrein dient verder ruimtelijk kwalitatief en geïntegreerd uitgewerkt te worden met inachtnaam van volgende principes:

- efficiënt ruimtegebruik
- maximalisatie van gemeenschappelijke voorzieningen
- duurzaamheidsaspecten
- optimale ontsluiting

Met het oog op het realiseren van de zone volgens een globaal concept, wordt best een inrichtingsstudie opgemaakt voor de gehele zone.

De te ontwikkelen bedrijvenzone (incl. de oppervlakte voor de inrichting van de groenbuffer, de openbare weg- en nutsinfrastructuur en de gemeenschappelijke waterbuffer- en infiltratievoorzieningen) omvat een oppervlakte van ca 61.488 m². Op basis van minnelijke onderhandelingen heeft IOK 33.354 m² minnelijk kunnen verwerven en werden er met 4 eigenaars akkoorden gesloten voor een oppervlakte van 17.460 m². Samen goed voor 50.814 m², zijnde ca. 83 % van de totaliteit.

Door de integrale aanpak worden onderstaande meerwaarden bereikt:

- Een éénduidige eigendomsstructuur zonder versnippering;
- Een duidelijke verantwoordelijkheid inzake onderhoud en herstel, wat anders zou leiden tot een groter risico op juridische conflicten zowel onderling als ten aanzien van derden;
- Een directe coördinatie tussen ontwikkelaar en de aannemer aangesteld door de ontwikkelaar (via toepassing wetgeving overheidsopdrachten);
- Een gewaarborgd overkoepelend beheer en onderhoud vanuit de globale inrichting.

1.2.2 Groenbuffering

Het bedrijventerrein wordt in totaliteit ingericht als een samenhangend geheel, waarbij de openbare weg- en nutsinfrastructuur, de gemeenschappelijke waterbuffer- en infiltratievoorzieningen en de groenbuffer door de ontwikkelaar moeten worden ingericht:

Binnen deze zone moet een groenbuffer worden gerealiseerd die de bedrijvigheid afschermt naar de omgeving. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing.

De groenbuffer wordt beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. De buffer wordt samengesteld uit streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.

Een gedeelte van de buffer kan eveneens ingericht worden als waterbuffer. In functie van het onderhoud van de waterloop dient een bouwvrije zone met een breedte van 5 m voorzien te worden uit de kruin van de waterloop.

Het beheer van de groenbuffer is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. De buffer wordt ecologisch beheerd.

1.2.3 Waterhuishouding en -buffering

Naast duurzaam ruimtegebruik als vertrekpunt voor de inrichting wordt elke vergunningsaanvraag getoetst op andere aspecten van duurzaamheid, zoals duurzaam waterbeheer, duurzaam materiaalgebruik, duurzame energie, biodiversiteit, e.a.

Gelet op de sterke verhoging van de bebouwde en verharde oppervlakte dient er grote aandacht te gaan naar de integrale waterbuffering. Binnen het RUP wordt gewezen op het zo veel mogelijk beperken van de infiltratiemogelijkheden. Dit kan doordat IOK voorziet in een collectieve wateropvang met vertraagde afvoer.

Zo voorziet het infrastructuurplan van IOK een infiltratiebekken en aanleg van open grachten in functie van alle toekomstige bedrijfsspercelen, conform de bepalingen van het RUP dat een integrale aanpak van de waterproblematiek vraagt.

Het inrichtingsplan in bijlage vertaalt de wensen op vlak van waterhuishouding en -buffering.

1.2.4 Mobiliteit/ontsluiting

De interne wegenis van het bedrijventerrein kan op maximum 1 punt aansluiten op de weg Sassenhout. Bij de inrichting van de nieuwe ontsluitingsweg en bij de aansluiting op de bestaande weg Sassenhout dient rekening gehouden te worden met een verkeersveilige inrichting met bijzondere aandacht voor de zwakke weggebruiker.

Om de verkeersdoorstroming op Sassenhout zo beperkt mogelijk te verstoren, wordt het aantal op- en afritten tot Sassenhout beperkt tot een minimum. Waar mogelijk worden de bestaande bedrijfsspercelen ontsloten langs de nieuwe ontsluitingsweg. Op die manier wordt het aantal conflictpunten op de weg Sassenhout verminderd.

Ook binnen het bedrijventerrein is het de bedoeling om het aantal conflictpunten te beperken tot een minimum. Zo is het mogelijk om per bedrijf één toegang te voorzien met een breedte afhankelijk van grootte van de vrachtwagen die instaat voor het laden en lossen.

Het inrichtingsplan in bijlage vertaalt de wensen op vlak van mobiliteit.

1.2.5 Beheer van de delen die in het openbaar domein worden opgenomen

Het RUP schrijft voor dat het bedrijventerrein beheerd wordt door een terreinbeheerder, die de goede ruimtelijke inrichting van het bedrijventerrein bewaakt en daarvoor overeenkomsten afsluit. De overeenkomst kan bepalingen omvatten omtrent de taakverdeling, de betrokkenheid van de bedrijven bij het beheer, aanleg en onderhoud van het openbaar domein, aanleg en onderhoud van de systemen voor gemeenschappelijk waterbeheer, de uitgiftepolitiek, aspecten van duurzaam ruimtegebruik, enz. De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen worden beheerd volgens de principes van een verantwoord groenbeheer.

IOK neemt deze taak op zich en het beheer wordt door IOK opgenomen binnen bedrijventerreinmanagement (BTM). In artikel 10 van de bijzondere verkoopsvoorwaarden van IOK wordt dieper ingegaan op de omvang en reikwijdte van het door IOK opgenomen BTM.

1.3 Uitvoering van de werken

1.3.1 Plan van de te realiseren werken

In bijlage wordt ontwerp infrastructuurplan bijgevoegd. Dit plan geeft op een duidelijke manier aan welke werken en voorzieningen gerealiseerd zullen worden, zodat een concreet beeld kan gevormd worden en de noodzaak en de impact van de werken ingeschat kan worden. Het plan omvat o.a. volgende zaken:

- Tracé van de wegenis;
- Voorziene maten van de werken (profielen)
- Locatie en omvang water- en groenbuffering;
- Ligging van de bedrijfsgronden.

Het nieuwe bedrijventerrein zal uitgerust worden met volgende nutsleidingen:

- Drinkwater;
- Elektriciteit: LS, MS;
- Gasleiding: LG;
- Databekabeling;
- Openbare verlichting;
- Gescheiden rioleringsstelsel.

1.3.2 Timing

Voorziene timing:

- 2020-2021: afronden eigendomsverwerving en finaliseren technisch ontwerp
- 2021: archeologisch vooronderzoek en aanvraag omgevingsvergunning
- 2022: verkrijgen omgevingsvergunning en aanbesteding werken
- 2023: start en uitvoering werken
- 2024: verkoop uitgeruste bedrijfspercelen

1.3.3 Kostprijs

De totale kostprijs wordt geraamd op 1.814.998 euro excl. BTW en omvat volgende kostencomponenten:

- Verwervingskosten i.k.v. toekomstig openbaar domein;
- Archeologie;
- Infrastructuurwerken met inbegrip van de sloopwerken, aan- en/of verleggen van nutsvoorzieningen;
- Projectcoördinatie.

De netto verkoopbare oppervlakte bedraagt 42.283 m³, wat neerkomt op een ontwikkelingskost van ca 42,93 euro excl. BTW/m².

1.4 Uitgifte- en toewijzingsbeleid

1.4.1 Uitgiftebeleid

Het uitgiftebeleid omvat de bezwarende maatregelen met betrekking tot de toekomstige individuele bedrijfspercelen en omvat diverse aspecten zoals hieronder opgenomen.

1.4.1.1 Beoogde doelgroep

Het RUP omschrijft dat het gebied bestemd is voor lokale bedrijven. Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving en beperkt is van omvang.

1.4.1.2 Toegelaten en niet-toegelaten bedrijfsactiviteiten

Enkel lokale bedrijven met volgende hoofdactiviteiten zijn toegelaten: productie, opslag en/of verwerking van goederen, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.

Per bedrijfsperceel zijn volgende activiteiten toegestaan als complementaire en ondergeschikte functie:

- aan het bedrijf gerelateerde representatieve functies;
- één bedrijfswoning.

Niet toegelaten zijn:

- louter detailhandel;
- milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden;
- Seveso-inrichtingen.

1.4.1.3 Beoogde tewerkstelling

Al bijna 60 jaar lang is één van de hoofdactiviteiten van IOK de (her)ontwikkeling van bedrijventerreinen in opdracht van de gemeenten met het oog op het creëren van tewerkstelling in de regio. Doorheen de jaren worden jaarlijks hoge tewerkstellingscijfers per ha gehaald van gemiddeld 25-30 personen/ha.

Vermits het hier gaat om een lokaal bedrijventerrein waar de klemtoon zal liggen op startende en groeiende bedrijven, wordt een ondergrens van 15 personen/ha opgelegd.

1.4.1.4 Verwijzing naar stedenbouwkundige principes:

Bebouwingstype

De gebouwen worden minimaal per twee gekoppeld. Minstens één zijgevel van de gebouwen moet op de zijdelingse perceelsgrens geplaatst worden.

Een uitzondering is toegestaan in volgende gevallen:

- wanneer dit ruimtelijk moeilijk inpasbaar is in de omgeving;
- wanneer de goede werking van het bedrijf in het gedrang komt;

Rationeel en zuinig ruimtegebruik

Per bedrijfsperceel dient de verhouding effectief bebouwde oppervlakte ten opzichte van de bebouwbare oppervlakte van het bedrijfsperceel (tussen voor- en achtergevelbouwlijn) minimum 2/3 te bedragen.

Zonering van gebieden in het kader van de uitgifte

Perceelsgrootte

De perceelsgrootte bedraagt maximaal 5000 m². Om te waken over het lokale karakter van de bedrijvigheid, wordt er gestreefd naar een gemiddelde perceelsoppervlakte van 2500 m², met een maximum van 5000 m².

Bouwhoogte

De bouwhoogte bedraagt minimum 6 m en maximum 12 m, behoudens de uitzonderingen in het RUP:

Architectuur en materiaalgebruik

De architecturaal meer aantrekkelijke functies (i.e. representatieve functies en de bedrijfswoning) worden aan de voorzijde van de bebouwing ingericht. Op deze manier worden monotone, kale gevelpartijen vermeden en bekomt men een meer aantrekkelijk straatbeeld. De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

Op de percelen die grenzen aan de groenbuffer zijn voor de overige bedrijfsruimten enkel gevelmaterialen toegestaan in een kleur die een visuele inpassing in het landschap mogelijk maakt.

De architectuur van de gebouwen wordt zodanig opgevat dat er een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de representatieve bedrijfsruimten enerzijds en de overige bedrijfsruimten anderzijds.

Parkeren op eigen terrein

Het parkeren van personenwagens gebeurt hetzij op collectieve parkings op het openbaar domein, hetzij op eigen terrein onder specifieke voorwaarden.

In functie van een efficiënt ruimtegebruik is het wenselijk parkeervoorzieningen op eigen terrein in te richten in de vorm van gebundelde parkings met een gedeeld gebruik. Gelet op het lokale karakter van het bedrijventerrein wil men woon-werkverkeer met de fiets promoten. Om deze reden moet het bedrijf voldoende fietsenstalplaatsen voorzien conform het geldend vademecum aangaande fietsvoorzieningen.

Woongelegenheden geïntegreerd en ongelijkvloers

De bedrijfswoning moet geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw en kan uitsluitend op de verdiepingen worden ingericht. De bruto-vloeroppervlakte bedraagt max 20 % van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte van het bedrijfsperceel of van het oorspronkelijk bedrijfsperceel voor opsplitsing naar kleinere bedrijfsunits, met een minimum van 80 m² en een maximum 200 m².

1.4.1.5 Prijszetting: vastleggen maximum verkoopprijs

Gelet op het aanbod van IOK op vlak van bedrijventerreinen wordt een maximale verkoopprijs van 90 EUR/m² opgelegd.

1.4.1.6 Bijzondere verkoopvoorwaarden

IOK verkoopt de gronden aan kandidaat-investeerders met bijzondere verkoopvoorwaarden. Deze bijzondere verkoopvoorwaarden worden in bijlage toegevoegd en maken integraal deel uit van de verkoopakte. Deze bijzondere verkoopvoorwaarden omvatten artikelen die o.a. ingaan op:

- Terreinbenutting (bebouwingsverplichting);
- Vervreemdingsverbod;
- Terugkooprecht (exploitatieverplichting);
- Voorkooprecht;
- Bedrijventerreinmanagement (BTM, zie bijlage).

De bijzondere verkoopvoorwaarden omvatten een kettingbeding waardoor de bijzondere verkoopvoorwaarden integraal moeten overgaan naar de partijen met wie de kopers contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook. Dit geldt ook in geval van gedwongen verkoop.

1.4.2 Toewijzingsbeleid

De toewijzing van de bedrijfspercelen aan de kandidaat-investeerders gebeurt op basis van afgesproken onderstaande evaluatiecriteria die uitwerking geven aan de gewenste stedenbouwkundige en het beoogde economische beleid.

1.4.2.1 Vestigingsaanvraag

Een kandidaat-investeerder op een door IOK ontwikkeld en beheerd bedrijventerrein is verplicht een aanvraagformulier in te vullen (formulier "aanvraag nijverheidsgrond": cf. bijlage).

Volgende gegevens worden opgevraagd:

- Identiteit kandidaat;
- Presentatie van het bedrijf: wat is zijn activiteit, tewerkstelling;
- Omschrijving en verantwoording van de gewenste locatie en oppervlakte: hierbij wordt gepolst naar de gevraagde oppervlakte, de reden van vestiging (verhuis, zonevreemd of niet, aflopen huurcontract, enz.);
- Beschrijving van de activiteiten die op het gevraagde perceel zullen uitgeoefend worden in de toekomst;
- Businessplan (over 3 jaar);
- Milieumaatregelen: om na te gaan of de kandidaat volgens het Milieuvergunningendecreet bepaalde maatregelen moet nemen;
- Realisatieschema: van belang om o.m. de dringendheid en noodzaak van een herlokalisatie te kunnen evalueren.

1.4.2.2 Akkoord gemeente

De kandidaat-investeerder wordt uitgenodigd voor een gesprek met IOK om de vestigingsaanvraag te bespreken. Nadien wordt formeel akkoord gevraagd aan de gemeente m.b.t. de vestigingsaanvraag alvorens het dossier te agenderen op de raad van bestuur van IOK.

1.4.2.3 Voorlopige en definitieve goedkeuring aanvraagdossier raad van bestuur IOK

Na gunstig advies (akkoord) van de gemeente betreft de eerste stap een voorlopige goedkeuring door IOK (ontvankelijkheidsverklaring). Deze voorlopige toewijzing wil zeggen dat IOK op basis van het aanvraagformulier van mening is dat het bedrijf in aanmerking komt voor de gevraagde gronden. De kandidaat-koper krijgt dan 3 maanden om zijn dossier verder uit werken (nodige architecturale plannen opmaken, bijkomende inlichtingen overmaken, enz.). Ondertussen wordt het beoogde perceel alvast gereserveerd.

Wanneer de kandidaat-koper de gevraagde plannen en/of gegevens aan IOK bezorgt, volgt de tweede stap. IOK kijkt na of deze laatste informatie in lijn ligt met de oorspronkelijke aanvraag. Indien dit het geval is, volgt een definitieve goedkeuring door IOK. De kandidaat-koper krijgt dan een eenzijdige verkoopbelofte (van IOK naar de kandidaat-koper) met bijhorend opmetingsplan. Deze verkoopbelofte is 5 maanden geldig, termijn waarbinnen de kandidaat-koper kan te kennen geven om in te gaan op deze belofte en tevens een notaris ingeschakeld wordt voor het verlijden van de akte.

1.4.2.4 Oprichting beheerscomité

Naast het voorzien van BTM wordt een beheerscomité opgericht met als voornaamste taken:

- Globaal bewaken en sturen beheer bedrijventerrein;
- Overleg tussen verschillende partijen.

Het beheerscomité bestaat minstens uit de gemeente, IOK, de bedrijventerreinmanager en 2 vertegenwoordigers vanuit BTM.

Het beheerscomité komt minstens één maal per jaar samen.

1.5 Bijlagen

- Stedenbouwkundige voorschriften RUP "Lokaal bedrijventerrein Sassenhout"
- Inrichtingsplan infrastructuur
- Raming kosten
- Bijzondere verkoopvoorwaarden
- Bedrijventerreinmanagement
- Aanvraag nijverheidsgrond