



9 SEPTEMBER 2024

# **Infomoment** **Nieuwpoort Noordvaart Uitbreiding II**

STIJN AELTER

# Agenda

- **Welkomstwoord door de burgemeester**
- **Voorstelling WVI**
- **Bedrijventerrein Noordvaart Uitbreiding II**
  - Bestemming
  - Kwalitatief bedrijventerrein
  - Private bouwwerken
  - Aanbod
  - Erfpacht
- **Uitgifteprocedure**
  - Uitgiftevoorwaarden
  - selectiecriteria
  - Verdere uitgiftetraject

## VOORSTELLING WVI

# WVI

- Dienstverlenende vereniging van 54 West-Vlaamse gemeenten, actief in de regio's Westhoek, Midwest, en Brugge-Middenkust
- Verlengstuk van de lokale besturen
- Ondersteuning bij het vervullen van hun taken binnen volgende beleidsdomeinen
  - ontwikkelen van bedrijventerreinen
  - realiseren van woonprojecten
  - project- en procesregie
  - advies en studies op het gebied van ruimtelijke planning, mobiliteit en GIS
  - advies en studies op het gebied van milieu, natuur, klimaat en energie
  - delen van diensten, personeel en producten
  - Europese subsidieprojecten
  - ondersteunen van regiowerking en grensoverschrijdende samenwerking

# WVI – Ondernemen

- Gedifferentieerd ruimteaanbod voor bedrijven creëren
  - Ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen
  - Begeleiden van lokale besturen om proactief ruimte voor bedrijvigheid in de kern te creëren met de nadruk op een bredere functiemenging (wonen, werken en voorzieningen) en flexibilisering
  - Reconversie en verdichting van bestaande sites, gebouwen en leegstaande panden die we omvormen tot een kwalitatieve en functionele stek voor de bedrijven en de nabije omgeving
  - opwaardering van (ver)ouder(d)e bedrijventerreinen
- Bedrijfsvriendelijk en -ondersteunend uitgiftebeleid : het juiste bedrijf op de juiste plaats
- duurzaam en ruimte-efficiënt geplande en ingerichte bedrijventerreinen
- Performant terreinbeheer: nazorg en beheer, aanspreekpunt voor de bedrijven op het terrein

# Agenda

- Welkomstwoord door de burgemeester
- Voorstelling WVI
- **Bedrijventerrein Noordvaart Uitbreiding II**
  - Bestemming
  - Kwalitatief bedrijventerrein
  - Private bouwwerken
  - Aanbod
  - Erfpacht
- Uitgifteprocedure
  - Uitgiftevoorwaarden
  - selectiecriteria
  - Verdere uitgiftetraject

# Bestemming



# Bestemming – Voorschriften RUP

- Niet-milieuhinderlijke, kleine en middelgrote bedrijven
- Toegelaten activiteiten
  - Lokaal bedrijventerrein -> kavels vanaf ca. 1 500 tot max. 5 000 m<sup>2</sup>
  - lokale productie-, verwerkende en/of dienstverlenende activiteiten, niet hinderlijk voor de omgeving;
  - collectieve bedrijfsvoorzieningen;
  - Bedrijfsverzamelgebouwen -> kleinere ruimtevragers, units van ca. 230 m<sup>2</sup>, combineerbaar
- Nevenactiviteiten : bedrijfs- of conciërgewoning en gezamenlijke overige functies (= kantoorruimte, toonzaal of verkoopsruimte)
  - **ondergeschikt en gekoppeld** aan hoofdactiviteit
  - Geïntegreerd
  - Woning max 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte en max ¼ totale bebouwde vloeroppervlakte

# Bestemming – Voorschriften RUP

- NIET Toegelaten activiteiten
  - Klein- of detailhandel
  - Financiële instellingen
  - tankstations
  - SEVESO-bedrijven



BEDRIJVENTERREIN NOORDVAART UITBREIDING II

# Kwalitatief bedrijventerrein



- Archeologie
- Lusvormige weg
- MS/LS – OV – Water – Telecom
- Gas beperkt
- Wadi's, Buffergrachten, buffer- en infiltratiebekken (collectief)
- Groenzones
- Bouwrijp zomer 2025

BEDRIJVENTERREIN NOORDVAART UITBREIDING II

# Werken in uitvoering



# Inrichting percelen

- **Terreinbezetting**

- minimale bebouwingscoëfficiënt: 25 %
- minimale bezettingscoëfficiënt: 50 %

- **Inplanting van de gebouwen**

- min 5 m van de rooilijn interne wegenis,
- min 5 m van de overige perceelsgrenzen, tenzij koppelbouw
- Min 5 m van achterkavelgrens

- **Inrichting**

- Verharding max 80% niet-bebouwde ruimte
- Min 20% onbebouwde ruimte groenaanleg beplanting dient min 2 m breed te zijn

- **Dakrandhoogte**

- max 10 m, uitzicht plat dak
- koppelbouw : zelfde bouwhoogte eerste 10 m

- Niet-overdekte **stapelruimte** enkel achter de bedrijfsgebouwen

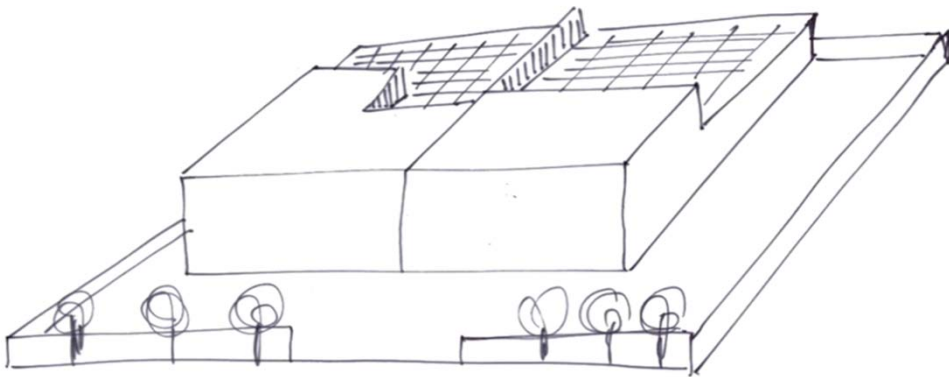
- 1 gecombineerde **in- en uitrit** van max 10 m

- Min 5 **parkeerplaatsen, min 5 fietsstalplaatsen**

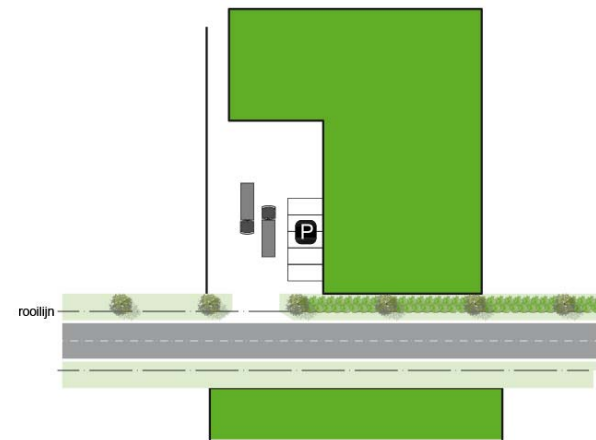
- **Afsluiting** max 2,5 m hoog

# Inrichting percelen

Voorzie voldoende ruimte voor parkeren en interne circulatie



Optimaliseer door te koppelen



BEDRIJVENTERREIN NOORDVAART UITBREIDING II

# Inrichting percelen



- Plat dak
- Maximum 10m hoog
- Maximale binnenopslag
- Geen opslag in bouwvrije stroken of groenzones



# Aanbod

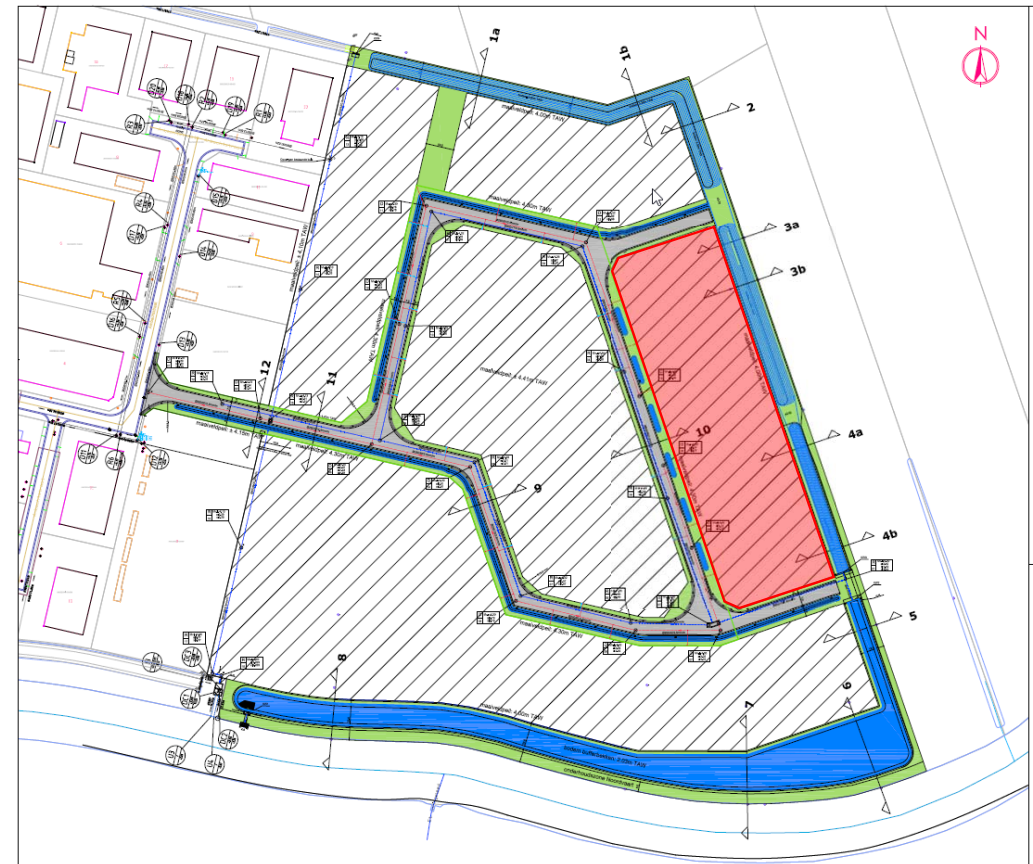
- GON-zone ca. 1,5 ha voor Stad Nieuwpoort
- Ca. 4 ha bedrijfskavels door WVI
  - Ca. 1 500 m<sup>2</sup> tot max 5 000 m<sup>2</sup>
  - Prijzen
    - Verkoop €150 /m<sup>2</sup> (geldig tot eind 2025)
    - Erfpacht €6 /m<sup>2</sup>/j (jaarlijks te indexeren)
- Bedrijfsverzamelgebouw 26 units van gemiddeld 225 m<sup>2</sup> op ca. 1 ha, realisatie door ION



WVI de percelen op maat van de bedrijven vastlegt?

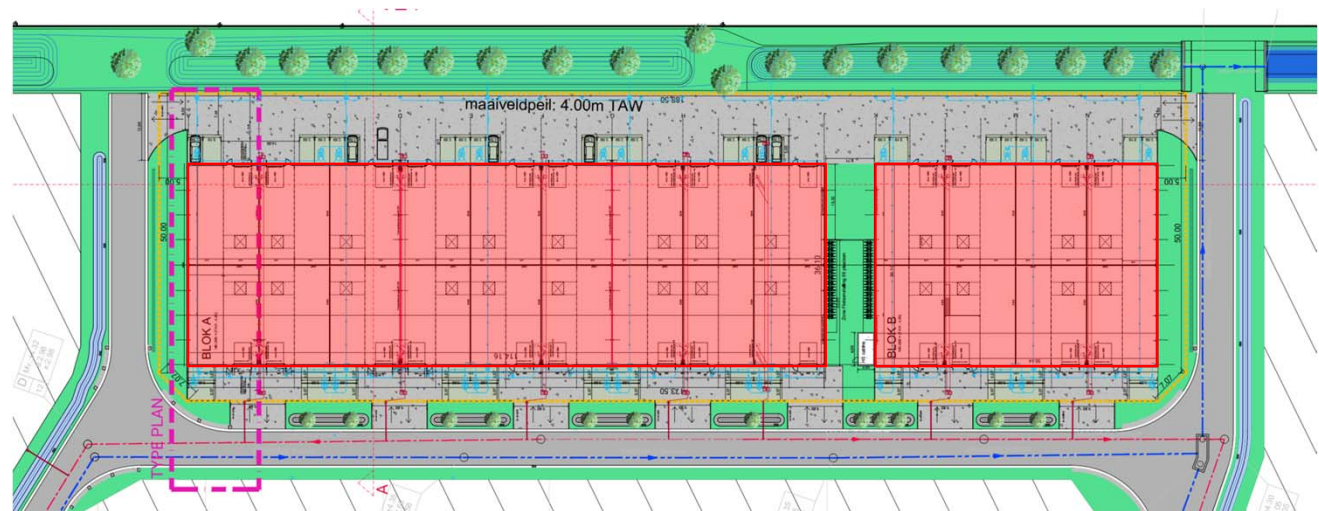
# Bedrijfsverzamelgebouw ION

- Bedrijfsverzamelgebouw **26** units van gemiddeld 228 m<sup>2</sup> op ca. 1 ha
- Commercialisatie
  - ION opstalhouder & WVI grondeigenaar
  - Verkoopvoorwaarden WVI
  - Uitgiftebeleid stad Nieuwpoort:
    - In eerste instantie bedrijven/starters uit Nieuwpoort
    - Later ook voor andere geïnteresseerden
  - Verkoop van afzonderlijke units
  - 2 – 4 – 6 units combineerbaar
- Timing:
  - Vanaf eind oktober: in verkoop
  - Q1 2026 beschikbaar



# Bedrijfsverzamelgebouw ION

- **26** units van gemiddeld 228 m<sup>2</sup>:
  - Twee gebouwen (18 & 8 units)
    - B: 12,6m X L: 18m X H:7,2m-7,8m
  - Extra verdieping mogelijk
    - In lengte of breedte
    - kantoor/stockage
    - Max. 1/3<sup>de</sup> van de oppervlakte
  - Casco oplevering
  - Alle technieken/nutsvoorzieningen mogelijk
  - Brandklasse C
  - E-ready
- Bereikbaar voor vrachtwagens met opleggers (18m) + zone voor laden/lossen
- 2 autostaanplaatsen per unit + gezamenlijke fietsenstalling
- Groenbuffer rondom perceel





BEDRIJVENTERREIN NOORDVAART UITBREIDING II

# Bedrijfsverzamelgebouw ION

**ION** develop different



BEDRIJVENTERREIN NOORDVAART UITBREIDING II

# Bedrijfsverzamelgebouw ION



• Voor meer info:

- Joris Gods (ION)
- +32 471 79 06 14
- [joris.gods@ion.be](mailto:joris.gods@ion.be)



# Erfpacht

- Geen investering in grond -> meer budget voor uitbouwen economische activiteiten
- Volle genot van de grond -> erfpachtvergoeding
- Min 15 jaar – max 99 jaar
- Tijdelijk recht maar verleng- of hernieuwbaar
- Algemene WVI voorwaarden blijven van toepassing
- Erfpachtvergoeding is fiscaal aftrekbaar

# Agenda

- Welkomstwoord door de burgemeester
- Voorstelling WVI
- Bedrijventerrein Noordvaart Uitbreiding II
  - Bestemming
  - Kwalitatief bedrijventerrein
  - Private bouwwerken
  - Aanbod
  - Erfpacht
- **Uitgifteprocedure**
  - Uitgiftevoorwaarden
  - selectiecriteria
  - Uitgiftetraject

# Uitgiftevoorwaarden

Publiek initiatief met publieke middelen -> **publieke sturing en beheer**

## Hoe ?

- Bebouwingverplichting < 2 jaar
- Exploitatieverplichting < 4 jaar
- Actief opvolgingsbeleid
  - Terreinbeheer
  - Groenbeheer
  - Terugkooprecht/wederovernamerecht, doorverkoop/toekennen van rechten aan derden, voorkooprecht
- Duurzaamheid, saving space -> evaluatie voorontwerp

UITGIFTEPROCEDURE

# Uitgiftevoorwaarden

Collectieve waterbuffer ifv watertoets  
Eigen regenputten voor hergebruik

Collectief groenonderhoud  
jaarlijkse groenbeheervergoeding €0,645 /m<sup>2</sup>



UITGIFTEPROCEDURE

# Uitgiftevoorwaarden

## CO<sub>2</sub>-neutraliteit



## Hernieuwbare energie

PV : Recht van Opstal t.v.v. WVI na 4 jaar (geen derden)



# Selectiecriteria

- Voldoen aan bestemmingsvoorschriften RUP
- Objectieve criteria volgens prioriteit :

1. In eerste orde wordt voorrang gegeven aan bedrijven uit Nieuwpoort die op hun huidige site geen of onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden hebben en die zich geheel of gedeeltelijk moeten herlokalisieren of wensen uit te breiden.

2. In tweede orde wordt voorrang gegeven aan starters uit Nieuwpoort. Een starter wordt hier gedefinieerd als een bedrijf dat maximaal 5 jaar staat ingeschreven in de kruispunt databank voor ondernemingen.

Binnen deze tweede orde worden volgende criteria gehanteerd om de rangorde verder te verfijnen:

2.1. De directe tewerkstelling die het bedrijf genereert uitgedrukt in voltijdse tewerkstellingsequivalenten.

2.2. Het ontbreken van hinder bij de voorgestelde activiteiten op het vlak van mobiliteit, lawaai, geur.

3. In derde orde wordt voorrang gegeven aan starters uit de aanliggende gemeenten van Nieuwpoort, namelijk Middelkerke, Diksmuide, Veurne en Koksijde. Een starter wordt gedefinieerd als een bedrijf dat maximaal 5 jaar staat ingeschreven in de kruispunt databank voor ondernemingen.

Binnen deze derde orde worden volgende criteria gehanteerd om de rangorde verder te verfijnen:

3.1. De directe tewerkstelling die het bedrijf zal genereert uitgedrukt in voltijdse tewerkstellingsequivalenten.

3.2. Het ontbreken van hinder bij de voorgestelde activiteiten op het vlak van mobiliteit, lawaai, geur.

4. In laatste orde ook andere bedrijven.



# Uitgiftetraject

- Vervroegde uitgifte eventueel via **optiesysteem**.
- **Oktober 2024:** Individuele gesprekken vinden plaats op 8, 11, 22 en 25 oktober 2024 (voormiddag)
  - Toelichting activiteiten, aantal werknemers, gewenste opp, perceelindeling, ....
  - Uitnodiging tot inschrijving volgt
- **November 2024:** Selectie bedrijven in samenspraak met CBS
- **Winter 2024-2025:** Kennisgeving @ bedrijven met vraag tot extra info/voorontwerp
- **Voorjaar 2025:** Toewijzing obv extra info én eventueel middels een optie :
- **Na zomer 2025:** Eerste Akten (onder voorbehoud van VO)



CONTACTGEGEVENS

**Stijn Aelter**

Projectverantwoordelijke

s.aelter@wvi.be

050 36 71 71

