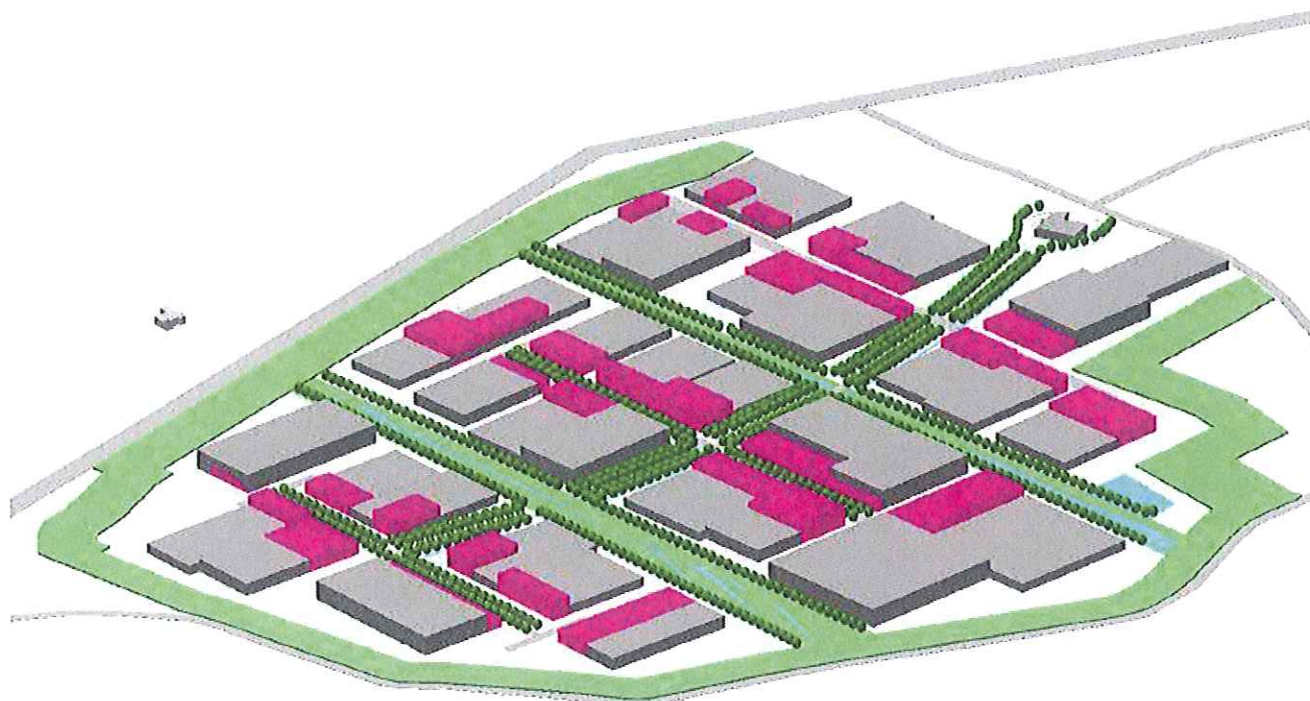




Brochure Duurzaamheidsaspecten
Regionaal bedrijventerrein
Ronse,
Pont-West



Deze brochure is louter informatief. Alle gegevens, beschrijvingen en prijzen worden opgegeven onder alle voorbehoud en zonder enige verbintenis of verplichting in hoofde van SOLVA. SOLVA is niet aansprakelijk voor eventuele onjuistheden, wijzigingen of aanvullingen

Inleiding en ambitieniveau

Voor bedrijven met behoefte aan omvangrijke vestigingsruimte ontwikkelt SOLVA, het intergemeentelijk samenwerkingsverband voor ruimtelijke ordening en socio-economische expansie in Zuid-Oost-Vlaanderen, in opdracht van de Stad Ronse en in uitvoering van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan, een **regionaal bedrijventerrein** met een totale oppervlakte van 48ha.

SOLVA is hiertoe door de gemeenteraad van de stad Ronse op 29 juni 2009 aangesteld.

De ontwikkeling van dit bedrijventerrein gebeurt in uitvoering van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) "Afbakening Kleinstedelijk Gebied Ronse" waarbij het gebied aan de Pontstraat in een deel-RUP wordt herbestemd tot een zone voor regionaal bedrijventerrein.

In het bovengenoemd provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan is vooropgesteld dat het nieuwe bedrijventerrein dient te fungeren als een voorbeeldproject met aandacht voor de principes van duurzaam ruimte- en energiegebruik.

Meer dan dit hebben het stadsbestuur van Ronse en SOLVA als streefdoel een kwalitatief **hoogwaardig en duurzaam** bedrijventerrein te realiseren. Hierbij wordt een **zuinig en efficiënt ruimtegebruik** voorop gesteld waarbij kansen worden geboden aan (innovatieve) milieuvriendelijke bedrijvigheid met een sterke integratie van landschappelijke, maatschappelijke en ecologische aspecten. Deze aspecten en de bereidheid deze toe te passen zullen ook van belang zijn bij de beoordeling van een vestigingsaanvraag door een kandidaat-bedrijf.

Een bedrijvensite met een hoogkwalitatieve identiteit creëert niet alleen een groter lokaal draagvlak voor de omwonenden van het terrein, maar heeft ook voordelen voor de bedrijven zelf.

Het streven naar een tewerkstellingsterrein met een verzorgd en milieuvriendelijk karakter garandeert een waardetoeename van het terrein.

SOLVA zal als goede huisvader deze hoge conceptuele duurzaamheid en kwaliteit nastreven en bewaken.

Geografische ligging

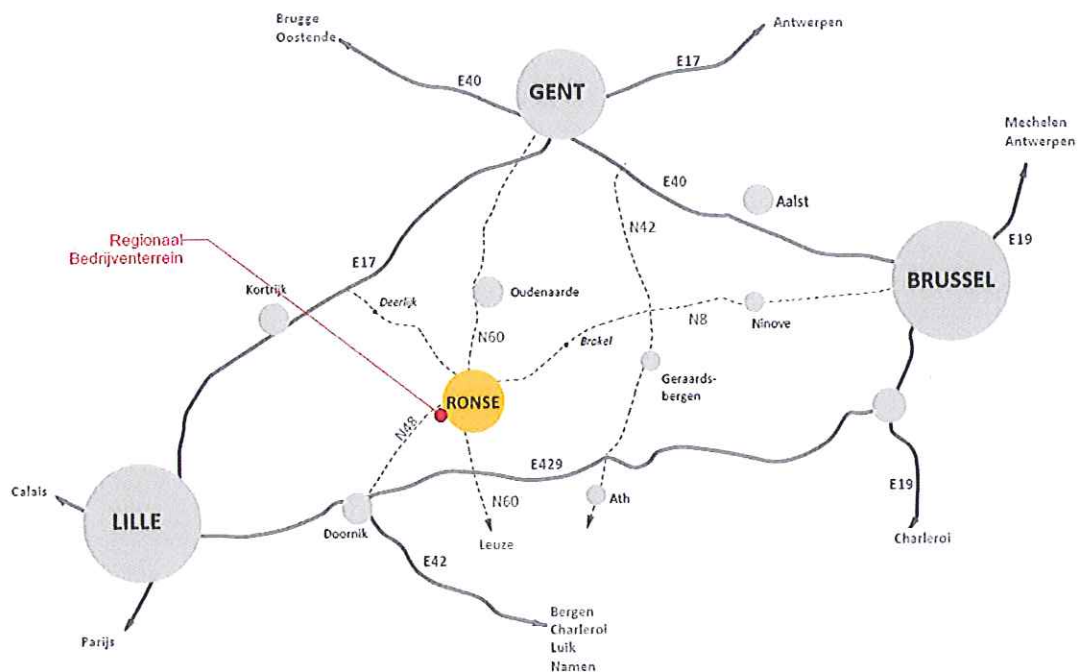
De stad Ronse is gelegen in het zuidwesten van de provincie Oost-Vlaanderen, grenzend aan Wallonië en vlakbij het noorden van Frankrijk.

Ronse is een compacte stad, met een rijk verleden als industriële textielstad en heeft respect voor haar historisch, bouwkundig en industrieel erfgoed. Ronse telt om en bij 25.000 inwoners.

Het is een stad met alle accommodatie, mogelijkheden en diensten van een grote stad, maar dan wel met meer bewegingsvrijheid en zonder files.

Als stad is Ronse op een unieke locatie gegroeid : aan de voet van een hoge heuvelrij in het hart van de Vlaamse Ardennen. Bij de verdere ontwikkeling van de stad wordt bijgevolg gewaakt over het evenwicht tussen stedelijke ontwikkeling, leefomgeving en *industriële innovatie*.

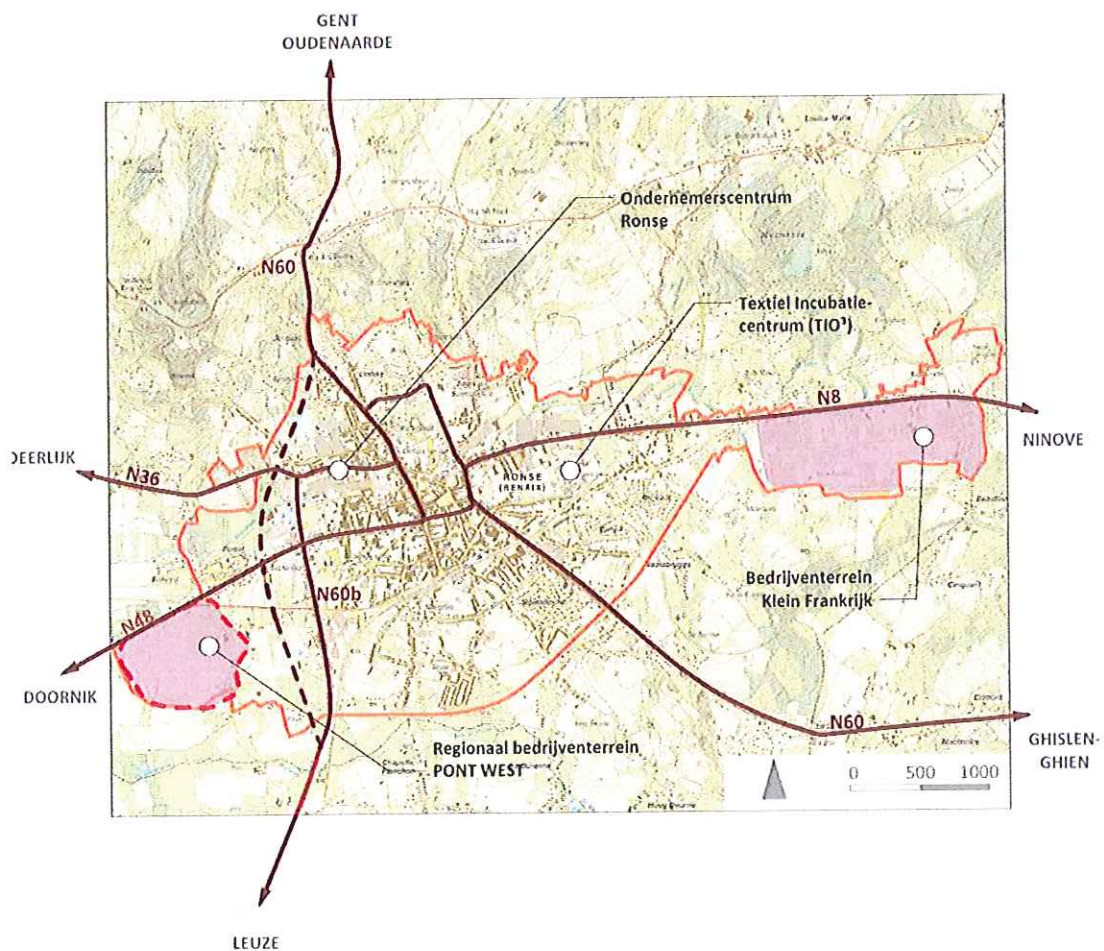
Kaart 1: liggingsplan Ronse



Het gemengd regionaal bedrijventerrein Pont West wordt in het noorden begrensd door de Doorniksesteenweg (N48) en in het oosten door de Ponstraat. Het gebied sluit onmiddellijk aan bij de bestaande en verder uit te bouwen KMO-zone.

Deze locatie werd uitgekozen omdat de omgeving van het toekomstig knooppunt N60-N48 de meeste kansen biedt qua mobiliteit. Gelegen vlakbij bij het toekomstig knooppunt N60-N48 kan het bedrijventerrein zowel op korte als op lange termijn, met nieuwe omleidingswegen, op een goede manier naar de N60 aangesloten worden.

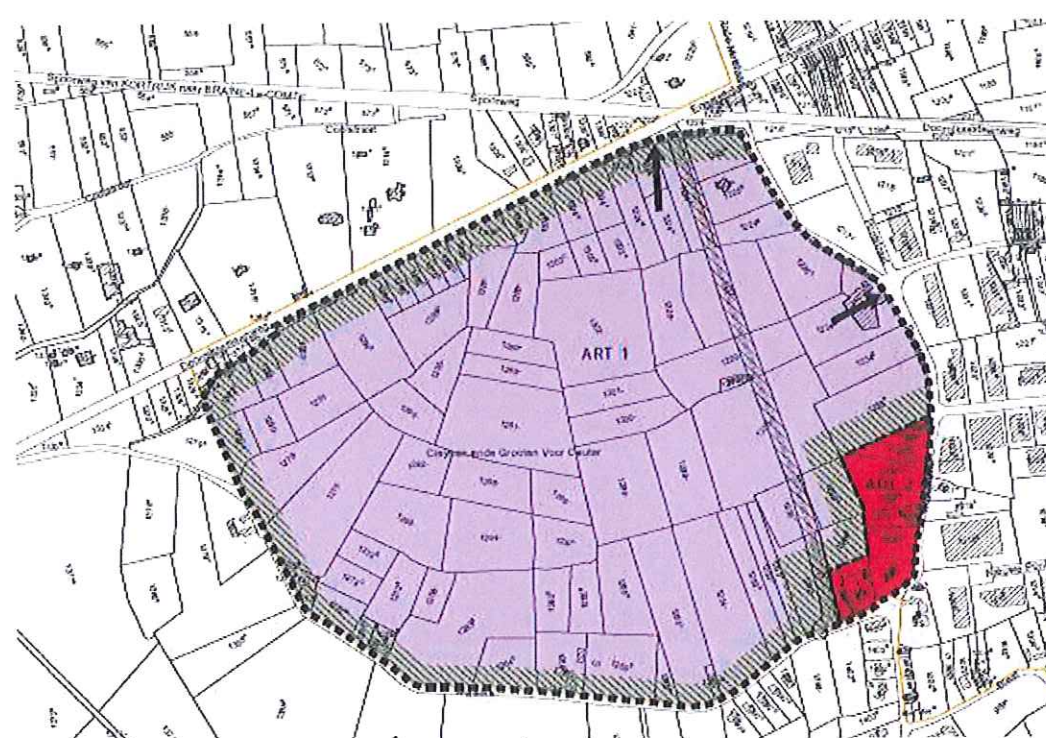
Kaart 2: situering van het projectgebied binnen Ronse met de belangrijkste verkeersverbindingen



Type project en inrichting

Het bedrijventerrein Pont West is een gemengd regionaal bedrijventerrein, een realisatie in uitvoering van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) "Afbakening van het Kleinstedelijk Gebied Ronse" en het bijhorende deel-RUP, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 22 december 2008.

Kaart 3: grafisch plan deelRUP Pontstraat West



-  Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Ronse
-  ART 1 Gemengd Regionaal bedrijventerrein
-  ART 2 Woonzone
-  Buffer
-  Ontsluiting regionaal bedrijventerrein (indicatief)
-  ART 3 Bouwrijpe zone ledingsstrook
-  collector

Het totale terrein, 48 ha groot, wordt niet in één keer ingericht. Het PRUP legt immers een gefaseerde ontwikkeling op. Als gevolg hiervan wordt een progressieve uitbreiding voorzien van oostelijke naar westelijke richting, aansluitend op de bestaande activiteitenzone rond de Pontstraat. De eerste te realiseren fase is ongeveer 17 ha groot. Een volgende fase kan pas worden aangevat wanneer 70% van de vorige fase is gerealiseerd.

Kaart 4: inrichtingsplan bedrijventerrein Pont West met aanduiding fasering



De ontwikkeling van het bedrijventerrein gebeurt met de grootste zorg voor de omgeving, zowel op landschappelijk vlak als naar leefbaarheid voor de omliggende woningen. Een *voldoende brede buffer* wordt voorzien over de volledige omtrek van het bedrijventerrein, met uitzondering van de zijde waar het aansluit op de KMO-zone aan de Pontstraat.

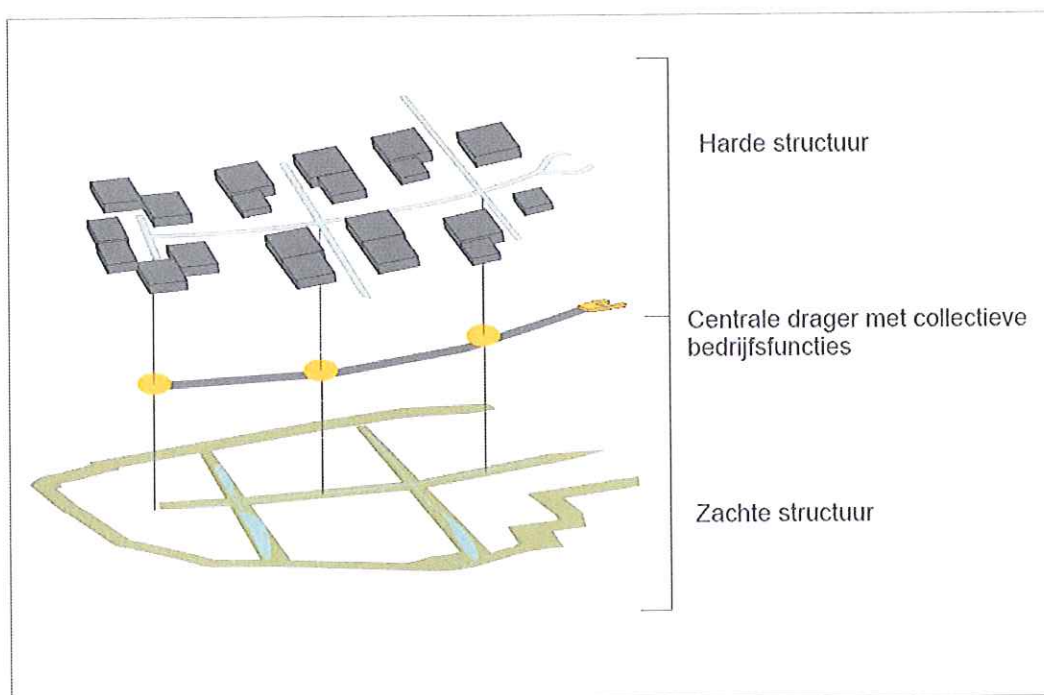
Teneinde de groene en ecologisch waardevolle gebieden ten noorden (Park) en ten zuiden (Ronse Meersen) van de site met elkaar te verbinden, worden *twee dwarse groenassen* voorzien. Ze vormen als ecologische verbindingen en landschappelijke dragers de zachte ruggengraat van het bedrijventerrein.

Voor de *interne ontsluiting* van het bedrijventerrein wordt geopteerd voor een *centrale as* die het bedrijventerrein bijna volledig doorkruist. *Dwarse straten* takken op deze centrale drager aan en lopen parallel met de dwarse groenassen. Deze heldere ordening bevordert de leesbaarheid van het bedrijventerrein en biedt bovendien een flexibele structuur waarop de indeling van de percelen wordt geënt.

In het kader van een efficiënt ruimtegebruik worden een *aantal bedrijfsfuncties* zoals het parkeren *collectief georganiseerd*. De bundeling van die bedrijfsfuncties, die klassiek op elke bedrijfskavel voorkomen, resulteert in minder ruimte-inname en een betere benutting van de infrastructuur.

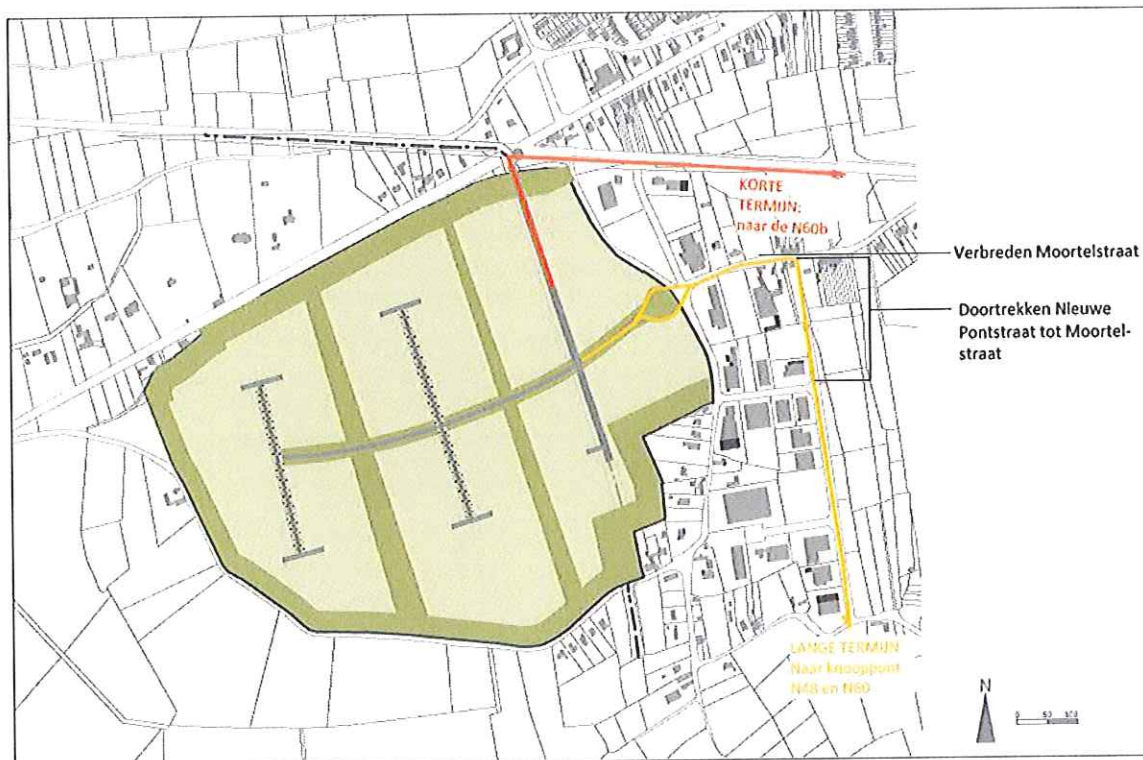
De *verschillende bedrijven en gebouwen* worden gegroepeerd in *clusters*, wat ook ruimtebesparend werkt. De verschillende bedrijfselementen worden hoofdzakelijk als halfopen en gesloten bebouwingselementen aaneengeschakeld.

Kaart 5: structuurschets bedrijventerrein Pont West



Op korte termijn richt de *externe ontsluiting van de zone* zich op de huidige N60b (kruispunt Engelsenlaan) via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. Op langere termijn gebeurt de ontsluiting via de geplande omleiding voor de N60.

De bereikbaarheid voor zwakke weggebruikers is daarnaast een belangrijk aandachtspunt.



Kaart 6: ontsluiting bedrijventerrein Pont West op korte en lange termijn

Fase en Planning :

Juni 2009:	Aanstelling SOLVA door gemeenteraad Ronse
Midden 2010:	Opstarten onteigeningsprocedures en minnelijke verwervingen
Eerste helft 2011:	Infovergadering bewoners
Augustus 2011:	start archeologisch vooronderzoek
Najaar 2011:	indienen bouwaanvraag infrastructuurwerken
Voorjaar 2012:	bekomen bouwvergunning + start aanbestedingsprocedure
Najaar 2012:	start van de ontsluitingswerken
Zomer 2014:	start toewijs percelen

De verwerving van de gronden in de eerste fase is inmiddels voltooid.

Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld door SOLVA, dat instaat voor:

- de aanleg van verkeersinfrastructuur;
- de plaatsing van gemeenschappelijke bewegwijzering;
- de aanleg van fiets – en voetgangersverbindingen;
- de aanleg van de bufferzone;
- het voorzien van voldoende parkeerplaatsen waarbij het gebruik van gemeenschappelijke parkings vooropstaat (het creëren van parkeerplaatsen op het openbaar domein wordt verboden);
- de wateropvang van de (niet-)privatieve delen.

Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Hieronder worden de relevante bindende bepalingen weergegeven zoals deze zijn vastgelegd in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan – deelRUP Pontstraat West.

Het bedrijventerrein Pont West is een gemengd regionaal bedrijventerrein met volgende toegelaten of mogelijke activiteiten:

- productie en verwerking van goederen;
- onderzoek- en ontwikkelingsactiviteiten;
- logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie) en groothandel;
- afvalverwerking, recyclage inbegrepen;
- mestverwerking, slibverwerking;
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen;
- complementaire dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten verlenen aan andere bedrijven);
- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein; inclusief infiltratievoorzieningen en wateropvang en -afvoer;
- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau zij worden ingericht. De toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² zijn;
- herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen;
- het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bebouwingsvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen;
- reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming;
- groenaanleg;
- openbare nutsvoorzieningen die niet exclusief voor het bedrijventerrein bedoeld zijn (windturbineparken, transformatieposten).

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel;
- horeca-, motel- en congresaccomodaties;
- discotheken;
- geluidsproducerende recreatie, onder verstaan: gemotoriseerde sporten (indoorcarting, motorcross,...) en sporten die van mechanische hulpmiddelen gebruik maken (schietstand...);
- agrarische productie;

- autonome kantoren. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit;
- opslag van schroot en storten van afval;
- (grootschalige) opslag, productie en verwerking in open lucht;
- seveso – bedrijven.

De minimale *perceelsoppervlakte* bedraagt 5 000 m².

Uitzonderingen op de minimale perceelsoppervlakte zijn toegestaan voor:

- percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen;
- percelen met bedrijfsverzamelgebouwen, gebouwen die verschillende bedrijven herbergen. Deze bedrijven delen gedeelten van hun infrastructuur en sparen zo ruimte en kosten;
- een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerreinen een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen;
- percelen van regionale bedrijven die in een traditionele opzet meer dan 5 000 m² nodig hebben, doch door een aantoonbaar intensiever ruimtegebruik met minder kunnen.

Bouwvrije afstanden en bouwhoogtes – bindende bepalingen

De afstand van de gebouwen en constructies tot de buffer bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw en is minimaal 6 meter. Voor alle gebouwen en constructies aan een weg bedraagt de afstand 8 meter tot de rooilijn.

De bouwhoogte van de nieuwe gebouwen en constructies is beperkt tot 8,5 meter binnen een strook van 30 meter grenzend aan de zones met buffers, tenzij een hogere hoogte bedrijfstechnisch noodzakelijk is. In de rest van het gemengd regionaal bedrijventerrein is de bouwhoogte van de nieuwe gebouwen en constructies beperkt tot 12 meter, tenzij een hogere hoogte bedrijfstechnisch noodzakelijk is.

Parkeerplaatsen worden voorzien in gemeenschappelijke parkings. Parkeren op het openbaar domein is verboden.

Beeldkwaliteitsplan

Zoals reeds hoger gesteld is het streefdoel van het stadsbestuur van Ronse en SOLVA een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam bedrijventerrein te realiseren.

Teneinde de gewenste inrichting en beeldkwaliteit van het bedrijventerrein te bereiken wordt er, naast de stringente stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP, vanuit SOLVA nog aandacht gevraagd voor een aantal bijkomende architectonische elementen. Ze dienen beschouwd als een toetsingskader voor de inrichting van de site.

Zone voor bebouwing

De inplanting van de bouwvolumes dient het inrichtingsplan te volgen. Hierbij dient een strook van 8 m tot de dwarse groenstroken gevrijwaard van bebouwing.

Indien de zone voor bedrijfspercelen wordt opgedeeld in meerdere kleine percelen (met een minimum van 5.000 m²), dient de bebouwing op elk van deze percelen onderling aan te sluiten. Tussen deze gebouwen wordt geen groenstrook voorzien.

De beschikbare bebouwbare oppervlakte per perceel dient maximaal benut teneinde een zo zuinig mogelijk ruimtegebruik te garanderen. Hierbij wordt een minimale bezettingsgraad (benutte oppervlakte van bebouwing en verharding) van 75 % van de bebouwbare oppervlakte vooropgesteld. Dit kan gerealiseerd worden in fasen.

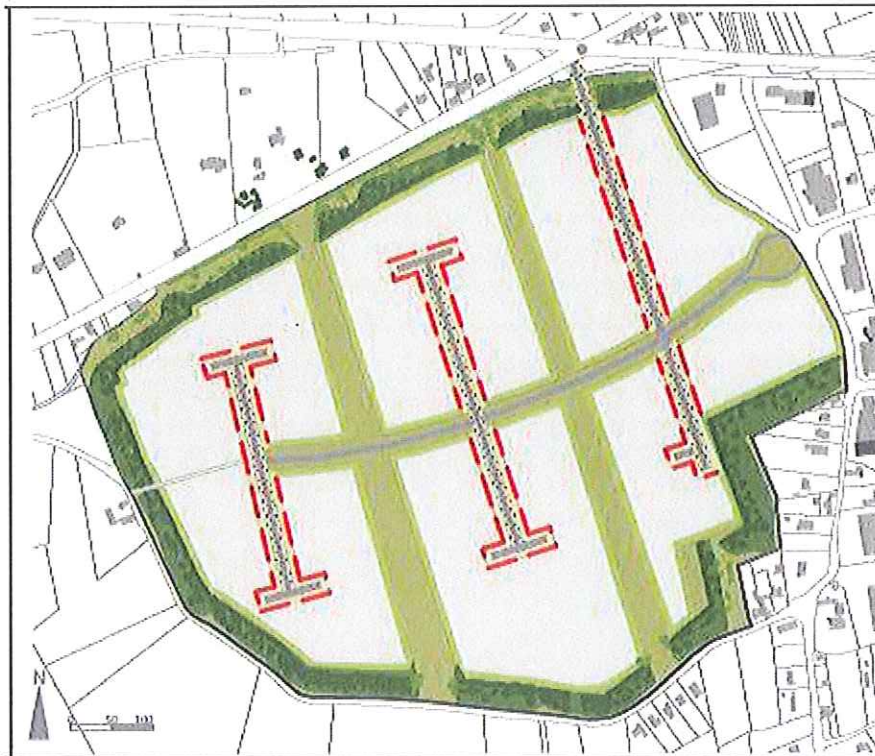
Bouwlijn en -volume

Op alle kavels is aan minimaal één zijde de verplichte bouwlijn aangegeven. Door alle bedrijven op deze lijn te ordenen vormen deze een samenhangend geheel en wordt een duidelijke façade naar het openbaar domein gevormd.

De verschillende functies van het bedrijf, de bedrijfsvloer, de kantoren, de opslagruimtes, de technische ruimtes, ... dienen in één bouwvolume vorm gegeven. Losstaande constructies zoals een garagegebouwtje, een opslagloods, een kantoorcontainer, ... zijn niet toegelaten. Bouwen in meerdere lagen wordt als een pluspunt beschouwd.

Voor de bedrijfsgebouwen dient gestreefd naar een eigentijds ingevulde architectuur. In de architectuur worden contrasten als open en gesloten, licht en robuust, horizontale en verticale geleding op een duidelijk manier gehanteerd, zodat een uitgebalanceerd doch gevarieerd beeld ontstaat.

Het gebouwde volume dient gerealiseerd met een doordachte combinatie van esthetiek en duurzaamheid waarbij enkel duurzame en esthetisch verantwoorde materialen mogelijk zijn (geen golf- of betonplaten,...).



- | | |
|---|--|
|  | BEBOUWBARE OPPERVLAKTE |
|  | VOORZIJD KAVELS (aan openbare weg grenzend)
- vaste bouwlijn: 8 m t.o.v. de rooilijn (cf. PRUP)
- voorzien van representatieve bedrijfsbebouwing; |
|  | ACHTER- EN ZIJGRENS KAVELS (aan groenzone grenzend)
- 8 meter bouwvrije zone ten opzichte van groenzones;
- voorzien van kwalitatieve gevels richting openbare groenzone;
- opslag beperken of bufferen. |

Oriëntatie gebouw en materiaal

De inrichting van de kavel en de representatieve gevel van de bebouwing richt zich naar de verplichte bouwlijn. De gevel dient een representatieve uitstraling te hebben wat zich vertaalt in een architecturaal doordachte wand waarbij uitvoeringsdetails, materiaalkeuzes, gevelopeningen en reclame als een samenhangend geheel ontworpen zijn. De meest representatieve ruimtes van het te realiseren programma, zoals kantoorruimtes, vergaderruimtes, showrooms, ...zijn aan deze zijde ingeplant.

Verharding

De eventuele verharding tussen rooilijn en bouwlijn bestaat uit - indien gewenst en mogelijk - waterdoorlatend materiaal. Per kavel is de materiaalkeuze beperkt tot een strikt minimum om een homogeen beeld te verkrijgen.

Groen en de bedrijfstuin

De niet verharde zone tussen rooi- en bouwlijn vormt een representatieve voortuin waarvan het tuinontwerp als onderdeel van het totale inrichtingsconcept van het bedrijf dient beschouwd.

Buitenopslag

Vermits de achterzijden van de kavels grenzen aan de groenzones die toegankelijk zijn voor fietsers en/of voetgangers, is het belangrijk dat ook de achterzijden kwaliteitsvol worden gebouwd en dat zowel de bebouwing als de terreininrichting zorgvuldig worden afgewerkt.

Voor de terreininrichting kan open opslag aan de achterzijde vanaf de openbare groenzones een rommelig beeld opleveren. Open opslag wordt daarom aan het zicht onttrokken.

Gezien op dit bedrijventerrein zal beheerd worden volgens het syndicusprincipe, waarbij de gemeenschappelijke delen mede-eigendom van de aanwezige bedrijven zijn, kunnen zo nodig een gemeenschappelijke oplossing geboden worden door bv de aanplant van een haag

De zijdelingse bouwvrije strook

De breedte van de zijdelingse bouwvrije strook bedraagt minimaal 4 m. Er kan gebouwd worden tot op de perceelsgrens (bouwvrije strook = 0 m) indien gebruik gemaakt wordt van brandscheidende wanden en indien de bebouwing op het aanpalende perceel eveneens tot op de perceelsgrens reikt. Eventuele begeleidende maatregelen inzake brandpreventie, zoals brandwegen en bereikbaarheid, zullen dienen ingepast. Met bouwvrij wordt bedoeld dat in deze zone geen constructies kunnen opgetrokken worden. Deze zone kan dienst doen als doorgang voor brandweerdiensten.

Hekwerken

De afsluitingen kunnen worden voorzien op alle perceelsgrenzen. Deze afsluitingen en de bijbehorende poorten hebben een hoogte van 2.50 m en dienen te bestaan uit een combinatie van paal en draad. Enkel aan de zijde waar de verplichte bouwlijn aangegeven is, kunnen lagere hekwerken met een minimumhoogte van 0.70 m toegestaan worden.

Evaluatiecriteria

Van bij de start van de ontwikkeling van het bedrijventerrein was de doelstelling om een duurzaam bedrijventerrein te ontwikkelen. Dit vanuit bezorgdheid voor de levenskwaliteit van volgende generaties en ook vanuit de bezorgdheid om een bedrijventerrein te ontwikkelen dat zoveel mogelijk anticipeert op toekomstige ontwikkelingen en beleidsbeslissingen. SOLVA neemt zelf een aantal taken op zich om dit waar te maken (via de inrichting van het terrein en het parkmanagement) maar verwacht ook van de toekomstige bedrijven dat ze mee hun bijdrage leveren aan de duurzaamheid van het bedrijventerrein. Enkel op die manier kunnen we komen tot een volwaardig duurzaam bedrijventerrein.

Elke aanvrager van een vestiging op het regionaal bedrijventerrein Pont-West dient rekening te houden met een aantal criteria.

Ruimtelijke kwaliteit

Zorgvuldig ruimtegebruik staat voorop. Gebouwen dienen maximaal gegroepeerd en in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit het toelaat.

Onder ruimtelijke kwaliteit wordt ook de kwaliteitsvolle aanleg van het perceel verstaan, alsook de architecturale afwerking en beeldkwaliteit van het gebouw (cfr. boven).

Om dit te screenen, is elk bedrijf verplicht - vóór het indienen van een bouwvergunning - tot het uitvoeren van een bouw- en energieadvies. Deze screening bekijkt in grote lijnen de verschillende aspecten van duurzaam bouwen van de bouwplannen. Minstens volgende aspecten moeten hierbij worden bekeken en toegelicht: duurzaam gebouwconcept (aandacht voor gebouwcompactheid, interne zonering en compartimentering, oriëntatie), gebruik hernieuwbare energie, isolatie, ventilatie, verwarming, koeling, productie sanitair warm water, verlichting, perslucht.

Een dergelijk bouw- en energieadvies wordt gratis uitgevoerd door het Agentschap Ondernemen maar men is vrij om dit te laten uitvoeren door een andere partner of studiebureau.

Dit bouwadvies wordt besproken in een overleg bestaande uit de bouwheer, de partner die het advies heeft opgemaakt alsook de stedenbouwkundig ambtenaar van de stad Ronse en de parkbeheerder van SOLVA. Op basis van dit overleg worden indien nodig de plannen aangepast. De verschillende aspecten van duurzaam bouwen zullen ook een criterium zijn bij de beoordeling van de stedenbouwkundige vergunning.

Op de website www.duurzaamindustrieelbouwen.be vindt u meer informatie over de verschillende aspecten van duurzaam bouwen van kantoren en industriële gebouwen voor bedrijven.

Duurzaamheid

Daarnaast zal ook iedere aanvraag beoordeeld worden op basis van de voorgestelde duurzaamheidsmaatregelen. De evaluatie hiervan zal gebeuren in functie van de bedrijfsactiviteit en de vigerende wetgeving ter zake. Verwacht wordt dat de kandidaat-

bedrijven duurzaamheidsmaatregelen nemen die verder gaan dan wat nu reeds wettelijk wordt opgelegd.

Dergelijke maatregelen kunnen zijn, waar mogelijk en haalbaar:

- duurzaam isoleren waarbij een K-peil lager dan het wettelijk verplicht peil nagestreefd wordt
- gebruik van milieuvriendelijke materialen (FSC- of PEFC-gelabeld hout, ecologisch isolatiemateriaal, COPRO-gekeurd puin, ...);
- hergebruik en buffering van hemelwater ; maximaal hergebruik van hemelwater voor toiletten, schoonmaak van gebouwen en voertuigen, beplanting,...
- aanleg van een groendak;
- gebruik van grijswater : recuperatie van afvalwater of gebruikt regenwater dat via minimale zuivering opnieuw kan gebruikt worden in het productieproces;
- energiearme verlichting;
- commerciële verlichting wordt minstens gedoofd tussen 23u en 6u. Eventuele terreinverlichting moet neerwaarts gericht zijn, bodemstralers zijn verboden;
- fotovoltaïsche zonnepanelen;
- zonneboiler;
- warmtepomp;
- waterbesparende voorzieningen (bijvoorbeeld automatisch sluitende kranen met sensor, spaardouchekoppen, ...)
- verbod op chemische onkruidbestrijdingsmiddelen en pesticiden voor de niet-verharde delen van de groenaanleg. Er dient dan ook geopteerd voor onderhoudsvriendelijke beplanting met streekeigen groen en de aanplant van kleine landschapselementen
- maatregelen ter voorkoming van bedrijfsafval en milieuhinder
- gebruik hernieuwbare grondstoffen

Rationeel energiegebruik

Teneinde de kandidaat-bedrijven zoveel mogelijk aan te sporen tot rationeel energieverbruik, wordt aanbevolen beroep te doen op de gratis diensten van het Agentschap Ondernemen om een energiescan te laten uitvoeren. Eco-efficiëntie gaat over het invoeren van maatregelen in uw bedrijf die zowel voor het milieu als voor uw bedrijfseconomische situatie interessant zijn en voordelen opleveren. De maatregelen situeren zich vaak op het vlak van de productieprocessen (afval, water, energie, ...), maar even goed op het vlak van het productontwerp en/of het bijsturen van de markt en keten waarin het bedrijf zich bevindt.

De accountmanagers van het Agentschap Ondernemen geven energieadvies op maat van een project en stellen daarbij haalbare energiebesparingsmaatregelen voor. In een gesprek worden energiezuinige HVAC-technieken, EPB-regelgeving, steunmaatregelen, ... en duurzaam bouwen toegelicht. De beschikbare subsidies worden mee in kaart gebracht.

Meer informatie kan verkregen worden via Agentschap Ondernemen afdeling Oost-Vlaanderen, Seminariestraat 2, 9000 Gent, Tel 09 267 40 00, Fax 09 267 40 60

Bedrijven die voorafgaand aan de eco-efficiëntiescan van het Agentschap Ondernemen een eerste kennismaking wensen met eco-efficiëntie, kunnen gebruik maken van de gratis zelfscan op de website www.ovam.be/eco-efficientiescan.

Het gebruik van hernieuwbare energie dient nagestreefd.

Tewerkstelling

Het gaat hierbij om het aantal huidige werkgelegenheidplaatsen per oppervlakte en de toekomstige jobcreatie.

Ook het opleidingsniveau van de tewerkgestelden is belangrijk. Bedrijven die in hun personeelsbeleid een optimale mix van hooggeschoold talent en lager geschoolden nastreven, genieten de voorkeur.

Regionale verankering

Er wordt gepeild naar de regionale verankering van de kandidaat-bedrijven met andere bedrijven, klanten uit de regio, ...

Innovativiteit

Het betreffen innovaties zowel op vlak van producten als diensten, het al dan niet hebben van een R&D-afdeling, subsidiëring en samenwerking op het vlak van innovatie,...

De uitbouw van een kwalitatief parkmanagement.

Een duurzame ontwikkeling van een bedrijventerrein is enkel mogelijk wanneer er een minimale vorm van centraal beheer is. De gemeenschappelijke voorzieningen zoals parkings, waterbuffers en de samenwerking tussen de bedrijven onderling kan enkel indien deze in goede banen worden geleid.

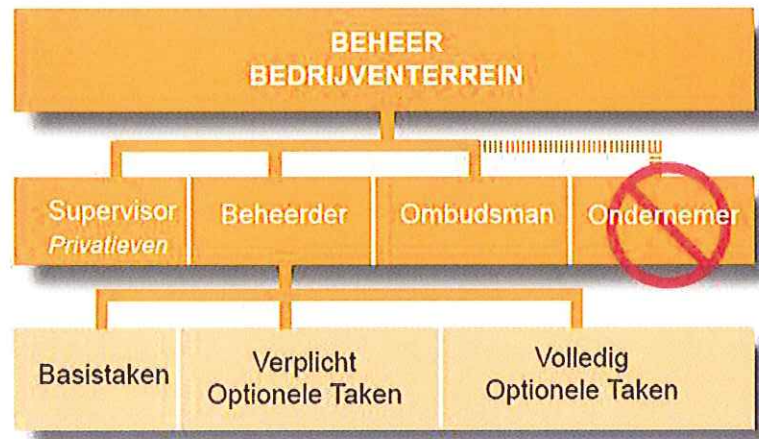
SOLVA zal dan ook een doorgedreven terreinbeheer toepassen, teneinde terreinontwaarding in de toekomst tegen te gaan. Hiertoe wordt een mede-eigendomsstructuur gecreëerd, geïnspireerd op dat systeem bij appartementsgebouwen.

Voor het bedrijventerrein Pontstraat West te Ronse zal SOLVA als parkmanager het beheer op zich nemen en de samenwerking tussen bedrijven en het beheer van gemeenschappelijke voorzieningen verankeren, teneinde de technische haalbaarheid van de clusteracties te garanderen en de investeerders tegelijk de nodige duidelijkheid en zekerheid te verschaffen.

De taken van een parkmanager

- supervisor en controleur omtrent de opvolging van de verkoopvoorwaarden;
- effectief beheerder van het bedrijventerrein;
- ombudsman en aanspreekpunt voor de bedrijven;
- ondernemer (deze taak wordt door SOLVA niet ingevuld).

Deze vier taken zijn in bijhorende figuur uitgezet.



Supervisor en controleur omtrent de opvolging van de verkoopvoorwaarden

Deze taak is minimaal en wordt momenteel door alle openbare instellingen die zich met de ontwikkeling van tewerkstellingsterreinen bezighouden, ingevuld. Ook SOLVA vervult deze rol voor al de door haar ontwikkelde industrieterreinen en dit op diverse vlakken :

- *milieuaspecten*: controle van hinder voor zowel omwonenden als het leefmilieu;
- *stedenbouwkundige normen*: handhaving van de visie op ruimtelijke ordening;
- *bedrijfsactiviteit*: handhaving van de visie op socio-economische expansie door selectieve invulling van bedrijventerreinen;
- *bezettingsgraad en bouwtermijn*: streven naar een efficiënter ruimtegebruik;
- *esthetische aspecten*: handhaving van de aantrekkelijkheid van het terrein.

Effectief beheerder van het bedrijventerrein

De rol van bedrijventerreinbeheerder is, net als voor vele andere instanties die zich met de ontwikkeling van bedrijventerreinen bezighouden, nieuw.

SOLVA heeft daartoe een heel nieuw concept van de ontwikkeling van bedrijventerreinen uitgewerkt. Er is gekozen voor een "appartementstructuur" waarbij, net als in een appartementsgebouw, op het industrieterrein onderscheid wordt gemaakt tussen private delen – de eigenlijke bedrijfspercelen – en de gemeenschappelijke delen – de gemeenschappelijke voorzieningen, gemeenschappelijke groenzones, bluswaterbuffers,

Net als bij appartementsgebouwen wordt een basisakte opgesteld waarin het beheer van deze gemeenschappelijke delen wordt vastgelegd en waarin een syndicus wordt aangeduid. Door

deze structuur wordt de jure een gemeenschap van mede-eigenaars gecreëerd waardoor bedrijven in de vereniging van mede-eigenaars van meet af aan met elkaar in contact komen teneinde te beslissen over het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en het gemakkelijker wordt nieuwe initiatieven te ontwikkelen.

SOLVA behoudt zich, althans bij aanvang, in deze basisakte de rol van syndicus voor.

Binnen de basisakte zijn vooreerst, opnieuw net als bij appartementen, de relatieve aandelen van elk bedrijf in de gemeenschappelijke delen middels quotiteiten vastgelegd.

Er zijn de basistaken en de optionele taken waarvan een deel verplicht en een deel vrijwillig zal zijn. De taken binnen het basispakket worden geregeld via de mede-eigendom, de optionele via de vergadering van de mede-eigenaars.

- De basistaken

De basistaken bestaan uit het beheer van de gemene delen welke in mede-eigendom toebehoren aan de eigenaars, die verplicht worden er aan deel te nemen in zowel de uitvoering als in de financiering ervan.

In het huidig concept van SOLVA betreffen deze basistaken de aanleg en het beheer van de groenzones met waterbuffers, de blusvijver(s), de gemeenschappelijke parking en het plaatsen van bewegwijzering op de gemeenschappelijke delen.

De aanleg van de gemeenschappelijke parkings, blusvijver en groenzones zit vervat in de verkoopprijs. De parkings worden door de gemeenschap van mede-eigenaars verhuurd aan de individuele eigenaars zodat een onderscheid wordt gemaakt tussen de aanlegkost die door iedereen gedragen wordt en de gebruikskost die enkel ten laste van de gebruikers valt.

- De optionele taken, al dan niet verplichtend opgelegd

De optionele taken hebben betrekking op het overleg en de samenwerking tussen de bedrijven voor gemeenschappelijke beveiliging, samenwerking rond mobiliteit en het beheer van de gemeenschappelijke website.

De opgelegde samenwerking tussen alle bedrijven binnen de vergadering van mede-eigenaars omvat initiatieven die een duidelijke meerwaarde aan het bedrijventerrein kunnen leveren, die duurzame doelstellingen verwezenlijken of die het maatschappelijk verantwoord ondernemen bevorderen.

De rol van het parkmanagement is om de initiatieven die onder deze categorie ressorteren zelf te initiëren, promoten, faciliteren en beheren. Kenmerkend voor deze taken is dat bij de opstart van de realisatie niet duidelijk is of en hoe ze zullen moeten uitgevoerd worden, vermits ze afhangen van de desiderata en kenmerken van de toekomstige kopers. Deze taken kunnen door de vergadering van de mede-eigenaars met een drie vierden meerderheid verplichtend aan alle leden worden opgelegd.

Een overleg op regelmatige basis induceert betrokkenheid en vergroot de kans dat een probleem tijdig wordt gemeld en kan worden aangepakt.

Daarnaast kan de vereniging van mede-eigenaars beslissen tot een aantal optionele taken die bestaan uit initiatieven gaande van gemeenschappelijk water- en afvalbeheer over gemeenschappelijke energieaankoop tot samenwerking op vlak van bedrijfsprocessen.

Het staat de bedrijven vrij om deze op de agenda van de overlegstructuur te brengen teneinde te bepalen of en hoe samenwerking mogelijk is. Er dient niet over gestemd en niemand kan

worden verplicht mee te werken of mee te betalen. In een samenwerkingsovereenkomst wordt overeengekomen wie deelneemt, wie de opdracht uitvoert (SOLVA kan kiezen of het dit project draagt) en hoe de kosten worden geregeld (voorfinanciering, periodieke invordering, betaling bij finalisatie van het project...).

Ombudsman en aanspreekpunt voor de bedrijven

SOLVA dient er voor te zorgen dat de bedrijven op een gestructureerde manier met elkaar kunnen overleggen rond thema's en opportuniteiten die henzelf en/of het gehele bedrijventerrein aanbelangen. Dit gebeurt door het organiseren, faciliteren, animeren en opvolgen van formele en informele overlegmomenten. Door de parkmanager zal bij de deelnemende bedrijven ook ondermeer gepolst worden naar de interesse in gezamenlijk elektriciteitsaankoop, gezamenlijke inzameling van specifieke afvalstoffen, aanpak van geurhinder en eventuele andere opportuniteiten op het vlak van milieu

Ook de functie als aanspreekpunt voor de bedrijven wordt door de parkmanager opgenomen waarbij terreingebonden problemen of behoeftes tijdig worden gekanaliseerd naar de betrokken instanties en organisaties.

Meer informatie en kandidaatstelling:

SOLVA

Koen De Mesel - parkmanager-patrimoniumbeheerder

koen.de.mesel@so-lva.be

Joseph Cardijnstraat 60

9420 Erpe-Mere

Tel: 053/64.65.25

Nuttige adressen

Stad Ronse

Nele Defour - Duurzaamheidsambtenaar

duurzaamheid@ronse.be Tel 055/232 776

Danny De Brakeleer - Stadsingenieur

danny.debrakeleer@ronse.be Tel: 055/232 750

Veronique De Wulf – Lokale Economie

economie@ronse.be Tel:055/232 729

Belgacom

www.belgacom.be/professioneel

Klantendienst 0800/22500

Eandis

Zonnestraat 55

9600 Ronse

078/353534

Telenet

www.telenet.be/business

Klantendienst 0800/66066

TMVW Ninovestraat 533A

9600 Ronse

Tel 055/21 12 55