



## PROJECTDEFINITIE

### AANLEIDING

De West-Vlaamse Intercommunale heeft in overleg met de gemeente Langemark-Poelkapelle het initiatief genomen een bedrijfsverzamelgebouwproject te realiseren op een perceel grond naast het te ontwikkelen diftar recyclagepark langs de Houthulstseweg (N301).

Dit streven sluit aan bij de ambities van de WVI om te streven naar duurzame kwaliteit voor bedrijven op zoek naar kleine ruimtes.

Door WVI, hierna genoemd 'de opdrachtgever', wordt een overheidsopdracht uitgeschreven voor het uitwerken van een aangereikt stedenbouwkundig basisconcept tot een definitief ontwerp, het aanleggen van infrastructuur en groenvoorzieningen en het bouwen van bedrijfsunits in de vorm van bedrijfsverzamelgebouwen.

De bedrijfsunits in het project zijn bestemd voor de koop- en huursector waarbij maximum 50% verhuring is toegestaan en voor een breed spectrum aan lokale ambachtelijke bedrijvigheid.

### OPDRACHT

De opdracht bestaat uit het uitwerken van een aangereikt stedenbouwkundig basisconcept tot een definitief stedenbouwkundig en architecturaal ontwerp, het aanleggen van infrastructuur en groenvoorzieningen en het bouwen van bedrijfsunits in de vorm van bedrijfsverzamelgebouwen.

### SITUERING

#### 1 Ruimtelijke situering

De projectsite is gelegen te Langemark-Poelkapelle langs de Houthulstseweg (N301).

## 2 Planologisch-juridische situering

De projectsite is gelegen binnen het gewestplan Ieper-Poperinge dat werd goedgekeurd op 14 augustus 1979. Het gebied langs de Houthulstseweg is bestemd als “**gebied voor ambachtelijke en voor kleine en middelgrote ondernemingen**”.

### PROJECTDEFINITIE

#### 1 De uitdaging

##### 1.1 Recente ontwikkelingen

Streven naar kwaliteit

Op verschillende beleidsniveaus wordt ervaren dat de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen meer is dan de ruimtelijke vertaling van de economische groei binnen een bepaalde regio. Dat wat nog wel eens koudweg ‘KMO-zone’ genoemd wordt, wordt nu een nieuw ‘werk-terrein’ en een plek waar duurzame kwaliteit een rol van betekenis speelt. Het bedrijf wil een kwalitatieve omgeving. De omgeving wil een kwalitatieve bedrijfsruimte. Daar waar de nijverheid zich vroeger zo goed mogelijk schuil hield in de achtertuin van een stads-of dorpskern, treedt steeds vaker nieuwe bedrijfsarchitectuur naar de voorgrond. Het is duidelijk dat niet alleen de ‘gevel’ hierbij van belang is; het doordenken van een bedrijfsfilosofie naar een gebouw en naar een terrein omvat een uitspraak over alle aspecten van het ruimtegebruik: de locatie en haar ruime omgeving, de publieke en semipublieke ruimte die het gebouw definieert, de mogelijkheden tot collectiviteit, het gebouw zelf en haar productieruimte, de werkplek.

Kleinschaligheid en flexibiliteit

Op vandaag is een sterke groei aan kleinschalige lokale bedrijven vast te stellen met een eerder beperkte ruimtevrage (max. 200 à 300m<sup>2</sup>). Deze bedrijfjes kunnen veelal niet terecht op de ‘klassieke’ bedrijventerreinen omwille van hun beperkte ruimtevrage of eerder beperkte financiële middelen. Overigens blijkt dat de meeste bedrijven die individueel bouwen dat doen in de vorm van ‘standaard’ rechthoekige volumes, waaruit geconcludeerd kan worden dat veel bedrijven eigenlijk enkel op zoek zijn naar kubieke meters bedrijfsruimte, veeleer dan naar vierkante meters bouwgrond.

Duurzaam bouwen

Vandaag de dag is, binnen het kader van de bestaande milieuproblematiek, duurzaam bouwen een troef, een opportuniteit. Duurzaam bouwen kan door gebruik te maken van bepaalde materialen, door zuinig om te gaan met afval en water, door het energieverbruik te beperken zonder in te boeten op comfort, door gebruik te maken van duurzame en/of hernieuwbare energiebronnen, door oog te hebben voor de gezondheid binnenin gebouwen, ...

##### 1.2 Integrale kwaliteitszorg - huidig instrumentarium

Vanuit de publieke rol van de intercommunale wordt grote aandacht besteed aan de integrale kwaliteitszorg. Voor de invulling van de bedrijventerreinen wordt gestreefd naar een invulling volgens de principes van duurzame kwaliteit voor bedrijventerreinen. Hiervoor wordt gesteund op de studie ‘Draaiboek voor duurzame kwaliteit op bedrijventerreinen’, opgemaakt in mei 2006 door het WES in opdracht van WVI waarin deze principes zijn uitgewerkt. Voor de (her)inrichting van het plangebied wordt gesteund op de volgende principes:

- **Efficiënt ruimtegebruik – collectief gebruik van bedrijfsfuncties**

Door af te stappen van het idee dat elk bedrijf georganiseerd dient te worden op een eigen kavel ontstaan heel wat mogelijkheden tot efficiënt ruimtegebruik. Binnen één kavel kunnen op die manier veel meer bedrijven een plek krijgen, kunnen parkeerplaatsen gemeenschappelijk gebruikt worden, kunnen een gezamenlijke toegang en laad-, los- en overslagzones aangelegd worden, gemeenschappelijke afvalopslag, ...

Door samenwerking tussen verschillende KMO's op het terrein kunnen meer hoogwaardige en duurzame infrastructuren worden aangeschaft en onderhouden dan wanneer ieder bedrijf apart instaat voor deze functies. Het collectief ruimtegebruik kan aangevuld worden met bepaalde diensten zoals bewaking, onderhoud, ... Bovendien kan het gezamenlijk gebruik van de bedrijfsfuncties gecombineerd worden met de uitwisseling van energie- en/of materiaalstromen tussen de bedrijven (zie duurzame processen).

- **Stapelen van bedrijfsfuncties**

Het verzamelen van bedrijven in een bedrijfsverzamelgebouw is één van de mogelijkheden om stapeling te stimuleren. Bedrijfsverzamelgebouwen zijn overigens bijzonder geschikt voor KMO-activiteiten. Naast het delen van een dak kunnen tal van overige voorzieningen gemeenschappelijk gebruikt worden zoals een collectief warmtesysteem (wkk-installatie), een gemeenschappelijke regenwateropvang, zonnepanelen, meerlagig bouwen, ...

- **Intensief ruimtegebruik**

Het voorbehouden van gronden voor het clusteren van bedrijven in bedrijfsverzamelgebouwen maakt intensief ruimtegebruik mogelijk.

- **Efficiënt gebruik van transportmiddelen**

Bedrijven kunnen hun transportmiddelen efficiënter gebruiken door hun vervoersstromen op mekaar af te stemmen en samen te werken op het gebied van voor- en natransport.

- **Multifunctioneel ruimtegebruik**

Door de mogelijkheid van functiemenging (KMO, kantoor, showroom) worden verkeersstromen vermeden en wordt het eigen gebruik van het terrein versterkt.

- **Aandacht voor beeldkwaliteit en de bestaande structuur**

Het realiseren van bedrijfsverzamelgebouwen maakt het mogelijk het bedrijventerrein een eigen gezicht te geven. Zo zal het beeldbepalende karakter en de eigenheid van de gehele projectsite veel sterker zijn dan die van een individueel bedrijf. Daarnaast dient de groeninrichting de beeldkwaliteit van het bedrijfsperceel te versterken. De beheerder dient bij te dragen tot een hogere beeldkwaliteit door groenaanleg op te nemen bij de ontwikkeling. Het groenonderhoud dient gegarandeerd te worden aan de hand van een basisakte of een andere overeenkomst.. Ook andere onderhouds- en beheerswerken zoals gevel-/glasreiniging, beheer van private en gemeenschappelijke verlichting, ... kunnen hieronder vallen.

- **Beperken van de hinder naar omliggende functies**

Om de 'hinder' naar de omliggende omgeving te beperken is een groenbuffer te voorzien. Daarnaast dient ook op schaal van de individuele modules aandacht besteed te worden voor een kwalitatieve inkleding t.o.v. de omliggende omgeving.

- **Cascades**

Duurzame processen zijn in hoofdzaak een opdracht voor de individuele bedrijven, maar het clusteren van bedrijven maakt het mogelijk een aantal bijkomende cascades, gesloten kringen te realiseren. Zo kunnen in een bedrijfsverzamelgebouw technische infrastructuren voorzien worden voor waterbuffering, leidingen, zonnepanelen, gescheiden rioleringsstelsel, warmtekrachtkoppeling, ...

- **Gebruiken van hoogwaardige utilities en nutsvoorzieningen**

Er is een gescheiden rioleringsstelsel ingebracht. De buffering van hemelwater afkomstig van de verharde oppervlakten is voorzien voor een buffercapaciteit van 3000m<sup>2</sup> verharde oppervlakte. Indien meer wordt verhard dient bijkomende buffercapaciteit op het perceel voorzien te worden.

De 'standaard' utilities en nutsvoorzieningen (gas, water, elektriciteit en rioleringen) bieden vaak weinig mogelijkheden voor de optimalisatie van energie- en materiaalstromen. Voorzieningen met een hoog rendement kunnen hiervoor een alternatief bieden. Deze voorzieningen streven naar een zo groot mogelijke reductie van de inzet van fossiele brandstoffen en van de emissie van schadelijke stoffen.

Het begint bij het beperken van de energiebehoefte door een rationeel energiegebruik onder meer door isolatiemaatregelen, compact bouwen, goede oriëntatie van gebouwen in functie van maximale bezonning, gepaste zonnewering tegen oververhitting, ...

Daarnaast kan het gebruik van zonnepanelen, warmtekrachtkoppeling, restwarmte, ... onderzocht worden.

- **Afvalmanagement**

Afvalmanagement is de samenwerking tussen bedrijven ter voorkoming of vermindering van afvalstoffen. Gezamenlijk afvalbeheer kan door bijvoorbeeld het afsluiten van een collectief afvalcontract in combinatie met een gezamenlijk afvaldepot. Het afsluiten van een dergelijk contract met één inzamelaar kan leiden tot een extra dienstverlening van deze inzamelaar, wat naast milieu ook economische voordelen biedt.

Naast afvalverwerking kan ook afvalpreventie een onderdeel zijn van het afvalmanagement.

- **Duurzaam werkklimaat**

De rol van de ontwikkelaar in het stimuleren van een duurzaam werkklimaat zal er in bestaan bij de inrichting van het terrein aandacht te besteden aan het creëren van een aangenaam werklandschap door:

- groen en water te introduceren;
- een kwalitatieve bedrijfsarchitectuur én omgevingsaanleg;
- de functiemenging van KMO, burelen, showrooms en diltarpark, waardoor gezorgd wordt voor sociale veiligheid, levendigheid en kwaliteitsvolle voorzieningen.

Daarnaast kan aandacht besteed worden aan communicatie met omwonenden voor het verkrijgen van draagvlak.

Vanuit bovenstaande duurzaamheidsprincipes wordt gewerkt aan een duurzame site op maat van de individuele bedrijven.

### 1.3 Duurzaamheid

WVI gaat er van uit dat men het bedrijfsverzamelgebouwproject vanuit 3 invalshoeken kan benaderen:

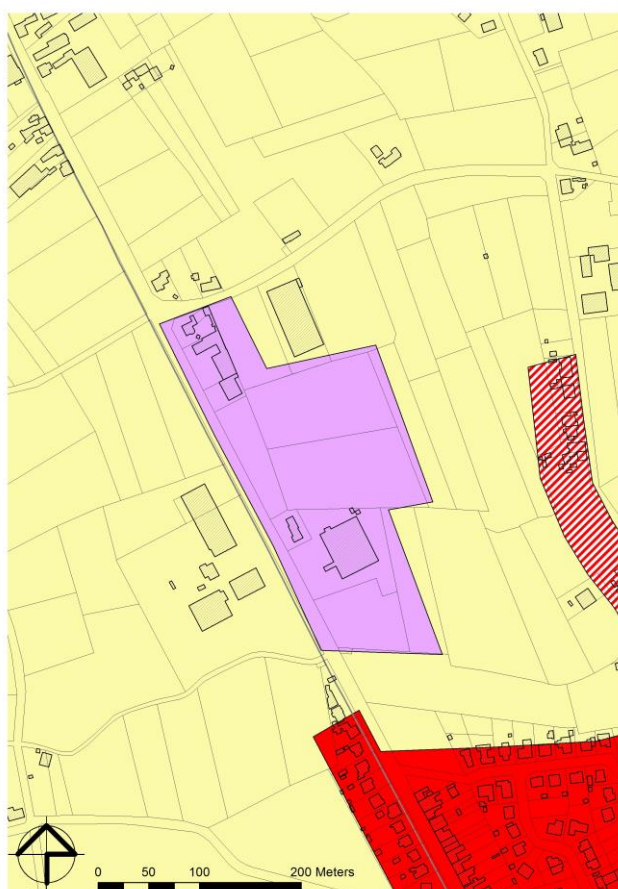
- **duurzame ruimte**, met een doordacht ontwerp, ontwikkeling en beheer om op korte en lange termijn het terrein een hogere toegevoegde waarde te geven;
- **duurzame energie**, met een aantal voorzieningen die vooruitstrevend zijn voor een lokaal terrein;
- **duurzaam waterbeheer**, met oplossingen op schaal van het terrein, op schaal van het bedrijfsverzamelgebouw en waar mogelijk zelfs op schaal van de bedrijfsunits.

Een vierde invalshoek, die van de **duurzame bedrijfsprocessen**, waarbij een efficiëntere organisatie van stromen (grondstoffen, energie, personen...) tussen bedrijven leidt tot win-win situaties, wordt binnen deze site in eerste instantie aan de bedrijven zelf overgelaten.

## 2 Het programma van eisen

### 2.1 Ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden

De projectsite is gelegen binnen de grenzen van het gewestplan Ieper-Poperinge KB 14.08.1979 en is bestemd als “**gebied voor ambachtelijke en voor kleine en middelgrote ondernemingen**”. De ontwerpen dienen te kaderen binnen de stedenbouwkundige voorschriften van dit gewestplan en binnen de hieronder vermelde voorwaarden.



## 2.2 Kwantitatieve eisen

### Functioneel

- Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 3.875m<sup>2</sup>;
- Streefdoel van minimaal 8 en maximaal 16 bedrijfsunits, met een gemiddelde oppervlakte van 100 à 200 m<sup>2</sup> die flexibel moduleerbaar/samenstelbaar zijn tot grotere units (tot ca. 300 m<sup>2</sup>);
- Minimaal 2 parkeerplaatsen per unit;
- De bedrijfsunits zijn uitsluitend bedoeld voor economische activiteiten, huisvesting is niet toegelaten binnen de units;
- Er wordt een zone voor gemeenschappelijke afvalopslag voorzien;
- De hoogte en de constructiewijze van de gebouwen dient de mogelijkheid te bieden voor het inbouwen van een (gedeeltelijke) verdiepingsvloer, deze dienen als een optie voor de toekomstige gebruiker aangeboden te worden tegen een afzonderlijke meerprijs;
- Elke unit dient voorzien te worden van een poort;
- Inzake energieprestatieregelgeving dienen de units beschouwd te worden als verwarmde ruimtes;
- De constructie dient te voldoen aan het Koninklijk besluit van 1 maart 2009 (bijlage 1) inzake brand- en explosiepreventie voor industriële gebouwen;
- De constructiewijze van de gebouwen dient zo geconcipieerd te zijn dat op het dak zonnepanelen voorzien kunnen worden;
- Hergebruik van hemelwater dient collectief mogelijk te zijn, hetzij per gebouw (bv. buitenkraan en collectieve pomp in put), hetzij individueel georganiseerd (bv. Socarexdarm voorzien, maar geen individuele pompen per unit);
- Er dient voldoende manoeuvreerruimte voorzien te worden voor doorgang van voertuigen, voor parkeren en voor laad- en losbewegingen (rekening houden met minimale draaicirkels);
- Bij de inrichting van de semi-publieke ruimte dient waar mogelijk geopteerd te worden voor waterdoorlatende verharding, al dan niet gecombineerd met onderhoudsvriendelijke streekeigen beplanting;
- De bedrijfsunits dienen casco verkocht te worden (technieken tot binnen), de concrete invulling van de units zal door de kopers gebeuren;
- Binnen het casco-idee dienen de mogelijkheden voor duurzaam energiegebruik verder onderzocht te worden (bv. de mogelijkheid tot collectieve verwarming en/of energievoorziening) en als een optie of variant tegen een afzonderlijke prijs aangereikt te worden;
- Collectieve buffering van het hemelwater dient voorzien te worden. Er is reeds een waterbekken voorzien op de grens tussen het bedrijfsverzamelgebouw en het diftar recyclagepark. In dit ontwerp is aangenomen dat het perceel van het bedrijfsverzamelgebouw voor 3000m<sup>2</sup> verhard is. Indien het ingediende ontwerp meer verharde oppervlakte omvat, dient extra collectieve buffering op het perceel voorzien te worden;
- Ten westen van het bufferbekken is een erfdiensbaarheidstrook van 5m voor het onderhoud van het bufferbekken en de groenbuffer gevestigd;
- Aantakking op de nutsleidingen, de RWA- en DWA-leiding dient te gebeuren op de daartoe voorziene aansluitingspunten (plannen zie Bijlage 2)

### Terreinbezetting en bouwhoogte

- Met uitzondering van de achteruitbouwstrook van 8m t.o.v. de onteigeningsgrens van plan 1M3D8J G 104987 (zie Bijlage 3) is de inplanting van de gebouwen op het perceel vrij;

- Regenwaterputten, septische putten en/of iba's dienen ingeplant te worden achter de achteruitbouwstrook van 8m;
- Ontsluiting van het perceel dient te gebeuren via de aangelegde toegangsweg. Rechtstreekse ontsluiting van het perceel op de Houthulstseweg (N301) is niet toegestaan;
- De bouwhoogte wordt gerekend met volgende aanname: de hoogte van een gebouw wordt berekend vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst, waar bij het aanzetpeil van de inkomdorpel maximaal 40 cm hoger mag liggen dan het openbaar domein op de rooilijn;
- De minimale bouwhoogte bedraagt 6m;
- Nevenbestemmingen zoals kantoorruimte en toonzaal kunnen maximum 30% van de vloeroppervlakte omvatten.

### **Landschappelijke inkleding en groenonderhoud**

- In het noorden van het perceel dient een groenbuffer ten opzichte van het landbouwgebied aangelegd te worden. De groenbuffer dient één geheel te vormen met de groenbuffer die wordt aangelegd ten noorden van het diftar recyclagepark. Deze groenbuffer heeft een breedte van 5 meter en bestaat uit beplanting zoals aangegeven op het inrichtings- en beplantingsplan (Bijlage 4). De zichtlocatie van de modules langs de N301 en de interne ontsluitingsweg worden maximaal benut in combinatie met een vrij te kiezen groenaanplant;
- Naast de aanleg van het groen, dient 3 jaar groenonderhoud te worden voorzien. Het groenonderhoud gebeurt 3 jaar op een gestructureerde manier. Na 3 jaar dient het groenbeheer geregeld te worden volgens het onderhouds- en beheerplan voorgelegd door de Private Partner. De groenaanplant moet behouden blijven, indien de Private Partner of de kopers dit wensten te veranderen, moeten ze dit aan WVI voorleggen.

### **Vorm en voorkomen van de gebouwen**

- De gebouwen dienen uitgevoerd te worden in duurzame materialen (bv. NIBE) in lichtgrijze en/of roodbruine kleuren, in een sobere en eenduidige vormtaal (zie referentiebeelden in Bijlage 5);
- De constructietechniek is vrij;
- De gebouwen dienen een verzorgde, sobere uitstraling te hebben;
- Door middel van gevelopzet en/of gevelpubliciteit dient het voor ieder bedrijf mogelijk te zijn zich binnen het kader van het geheel te profileren;
- Voor de gevels dienen verschillende type-invullingen voorgesteld te worden: units met showroomruimte (bv langs de N301 of de toegangsweg) zullen namelijk eerder opteren voor open gevels (glasvlakken) dan voor gesloten gevels of gevels met poorten.

### **2.3 Kwalitatieve eisen**

- Implementatie van de beoogde duurzaamheidsprincipes op terrein- en op gebouwniveau;
- Een kwalitatieve landschappelijke integratie van de bedrijfsarchitectuur, de publiciteit, de verlichting, de zone voor gemeenschappelijke afvalopslag, ... met de onmiddellijke omgeving;
- Publiciteit is steeds te integreren in de bedrijfsarchitectuur, er worden richtlijnen hieromtrent verwacht van de Inschrijvers;

- Zuinig, efficiënt en flexibel ruimtegebruik;
- Flexibiliteit op gebouwniveau, moduleerbaarheid van de units;
- Een goede gebruikskwaliteit voor de toekomstige gebruikers:
  - daglicht- en luchttoegang in de werkruimtes;
  - geen lawaaioverlast tussen de verschillende units;
- Eenvoud en kost van onderhoud:
  - op korte termijn robuuste materiaalkeuze en afwerking binnenin en buiten;
  - op lange termijn waterdichtheid en stabiliteit;
  - onderhoudsvriendelijke inrichting van de semi-publieke ruimte;
- Bouwbaarheid van het concept - voornamelijk in de vorm van bouwfysische overwegingen (compactheid):
  - voldoende isolatie van de gebouwschil met name voor de ruimtes die als kantoor ingericht kunnen worden (bv op de optionele verdiepingsvloer);
  - de luchtdichtheid van de gebouwschil;
  - de ventilatie van de gebouwen en de units;
  - voor de drie bovenstaande criteria dient rekening gehouden te worden met de geldende wetgeving ter zake en dient in een variëte te worden aangegeven waar een meerwaarde mogelijk is en tegen welke kostprijs;
- Afstemming op de doelgroep:
  - rekening houden met de mogelijke evolutie in de tijd van deze specifieke noden;
  - rekening houden met hun financiële draagkracht (marktconforme prijszetting van de units).

## BEOORDELING

De jury die zal oordelen over de inschrijvingen zal bestaan uit:

- 2 vertegenwoordigers van de gemeente Langemark-Poelkapelle
- 3 vertegenwoordigers van WVI, waarvan 1 projectverantwoordelijke, 1 ingenieur en 1 architect-stedenbouwkundige.

## BIJLAGEN

Bijlage 1: KB van 1 maart 2009

Bijlage 2: Plan aansluitingspunten nutsleidingen, RWA en DWA

Bijlage 3: Plan AWV - 1M3D8J G 104987

Bijlage 4: Inrichtings- en beplantingsplan

Bijlage 5: Referentiebeelden