

# BEDRIJVEN- EN DIENSTENZONE LOBEEK

---

---

Jinne Wijnobel

09.05.2018

4251



---

---

WVI  
[www.wvi.be](http://www.wvi.be)

BARON RUZETTELAAN 35  
8310 BRUGGE

T +32 50 36 71 71  
E [wvi@wvi.be](mailto:wvi@wvi.be)

---

---



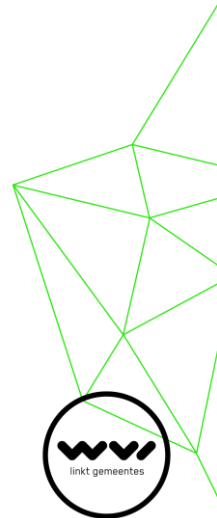
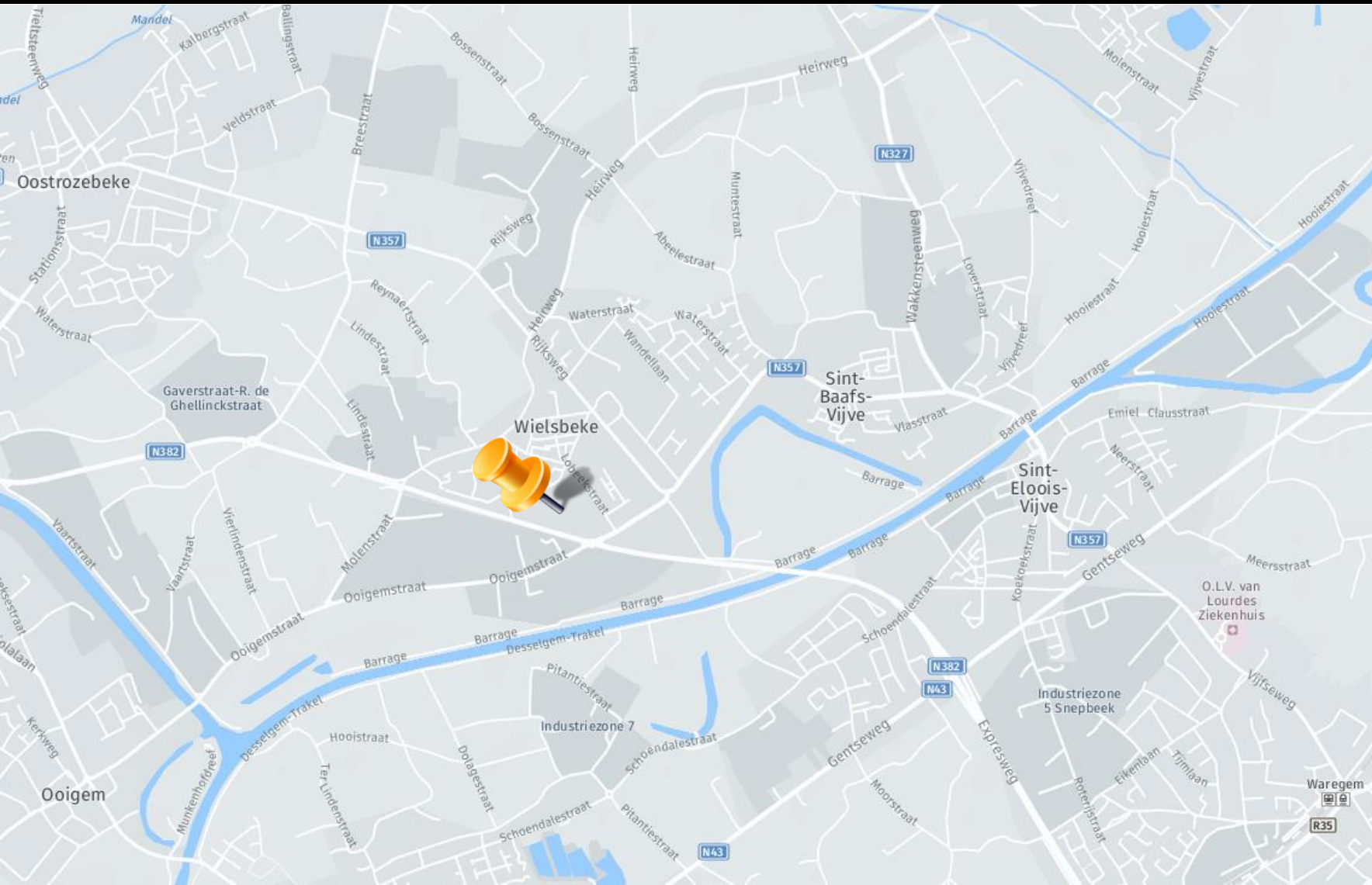


# BEDRIJVEN- EN DIENSTENZONE LOBEEK LOCATIE

---

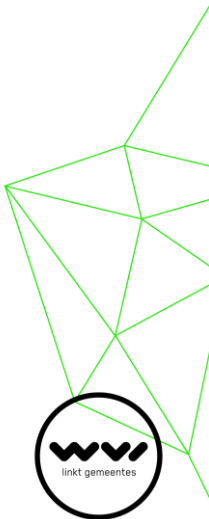
---

# LOCATIE



# LOCATIE

---





# BEDRIJVEN- EN DIENSTENZONE LOBEEK BESTEMMING

---

---

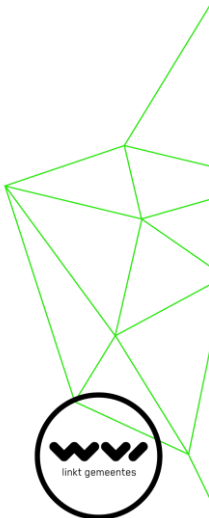
# BEDRIJVEN- EN DIENSTENZONE LOBEEK

---

## Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (2012)





















*“opmaken GRUP voor een nieuw terrein voor kantoren, diensten en op handel gerichte bedrijvigheid voor de zone begrepen tussen de N382 en de LobEEKstraat”*

- Graduele overgang tussen zone voor grootschalige bedrijvigheid en woonomgeving
- Terrein met open en groene structuur
- Kwalitatieve architectuur en zichtbaarheid langs de N382



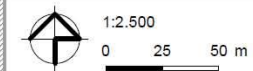
# RUP LobEEK

## Grafisch plan

-  grens RUP LobEEK
-  privaat karakter
-  openbaar karakter
-  overkapping
-  ondergrondse constructie
-  art. 1 - openbare wegenis
-  indicatieve deelaanduiding voor herinrichten kruispunt
-  art. 2 - zone voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving
-  A deelaanduiding A
-  B deelaanduiding B
-  C deelaanduiding C
-  indicatieve deelaanduiding ontsluitingsweg
-  indicatieve deelaanduiding fiets- en voetgangersontsluiting
-  deelaanduiding bospark
-  deelaanduiding groenscherm voor visuele integratie type 1
-  deelaanduiding groenscherm voor visuele integratie type 2
-  deelaanduiding visuele as/doorzicht
-  omvattende groenstructuur
-  uiterste bouwgrens
-  art. 3 - tracé aquafin-leiding



Basiskaart: CadMap 2010



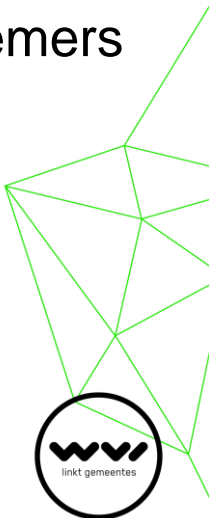
# BEDRIJVEN- EN DIENSTENZONE LOBEEK

---

## Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) (2014)

Bestemming van het gebied als een terrein voor bedrijfsactiviteiten. De volgende activiteiten zijn toegelaten:

- Op handel gerichte kleinschalige bedrijvigheid
- Diensten
- Kantoren
- Ondersteunende faciliteiten en voorzieningen voor bedrijven en werknemers
- Voorzieningen in de sector van ontspannen, sport, speelvoorzieningen
- Openbare en private gemeenschapsvoorzieningen
- Voorzieningen voor recreatief medegebruik
- Maximaal 2 kleinhandelszaken met een beperkte vloeroppervlakte
- Bedrijfswoningen of conciërgewoningen



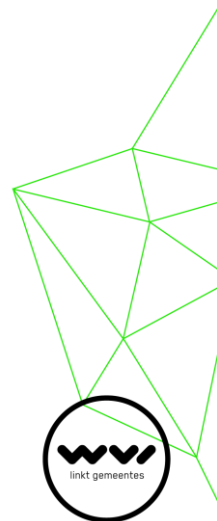


## Op handel gerichte kleinschalige bedrijvigheid

Bedrijvigheid waarbij minstens 20% en maximaal 60% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte wordt ingenomen met verkoop- en/of toonzaalruimte

### Voorbeelden

- (Brom)fietsenhandel
- Merkgarage met showroom
- Keukeninrichtingsbedrijf
- Bedrijf in CV en sanitaire installaties
- Traiteur met winkel
- Wijnhandel met stockageruimte
- ...

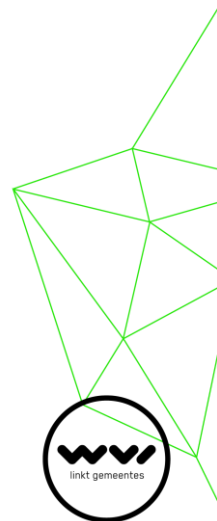


# GRUP LOBEEK

---

## Diensten

- Socio-medische dienstverlening
- Labo's
- Onderzoeksateliers
- Softwarebedrijven
- Vrije beroepen
- Wasserij
- Kapsalon
- Bank- en verzekeringskantoor
- Reisbureau
- ...

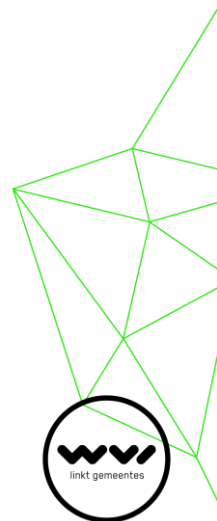


# GRUP LOBEEK

---

## Kantoren

Bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. Er dient sprake te zijn van een lokaal karakter en/of een lokale verankering

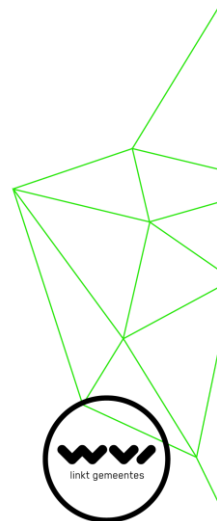


# GRUP LOBEEK

---

## Ondersteunende faciliteiten en voorzieningen voor bedrijven en werknemers

- Vergader- en/of conferentieaccommodatie
- Ontmoetingsruimten
- Horeca
- (Bedrijfs)restaurants
- Kinderopvang
- ...

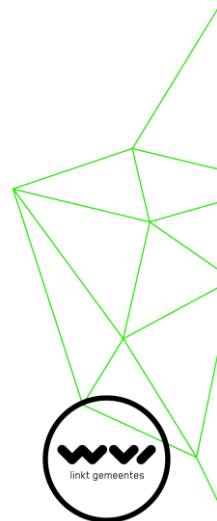


## Maximaal 2 kleinhandelszaken met een beperkte vloeroppervlakte

Er zijn 2 kleinhandelszaken met een netto vloeroppervlakte  $< 400 \text{ m}^2$  toegelaten. De netto vloeroppervlakte bij een kleinhandelszaak betreft de netto handelsoppervlakte, met name de oppervlakte die bestemd is voor verkoop en toegankelijkheid voor het publiek.

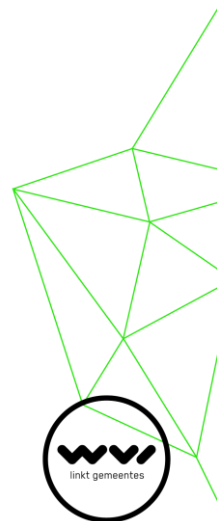
### Voorbeelden

- Buurtwinkel
- Superette
- Dagbladhandel
- ...



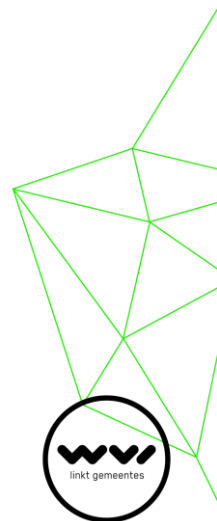
## Bedrijfswoningen of conciërgewoningen

Per bedrijfsgebouw is één bedrijfswoning of conciërgewoning toegelaten, dit met een maximale vloeroppervlakte van 200 m<sup>2</sup> en mits deze geïntegreerd wordt in de bedrijfsgebouwen



## Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Transport- en distributiebedrijven
- Autonome groothandel in volumineuze goederen
- Shoppingcentrum
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen
- Agrarische productie, mestverwerking en slibverwerking
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage
- Autonome kantoren zonder lokaal karakter en/of lokale verankering
- Autonome detailhandel, muv de 2 voorziene kleinhandelszaken
- SEVESO-bedrijven





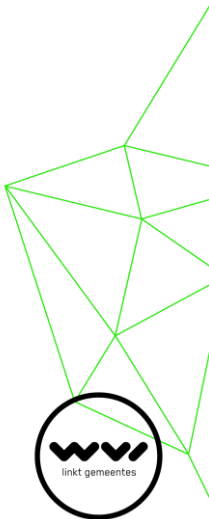
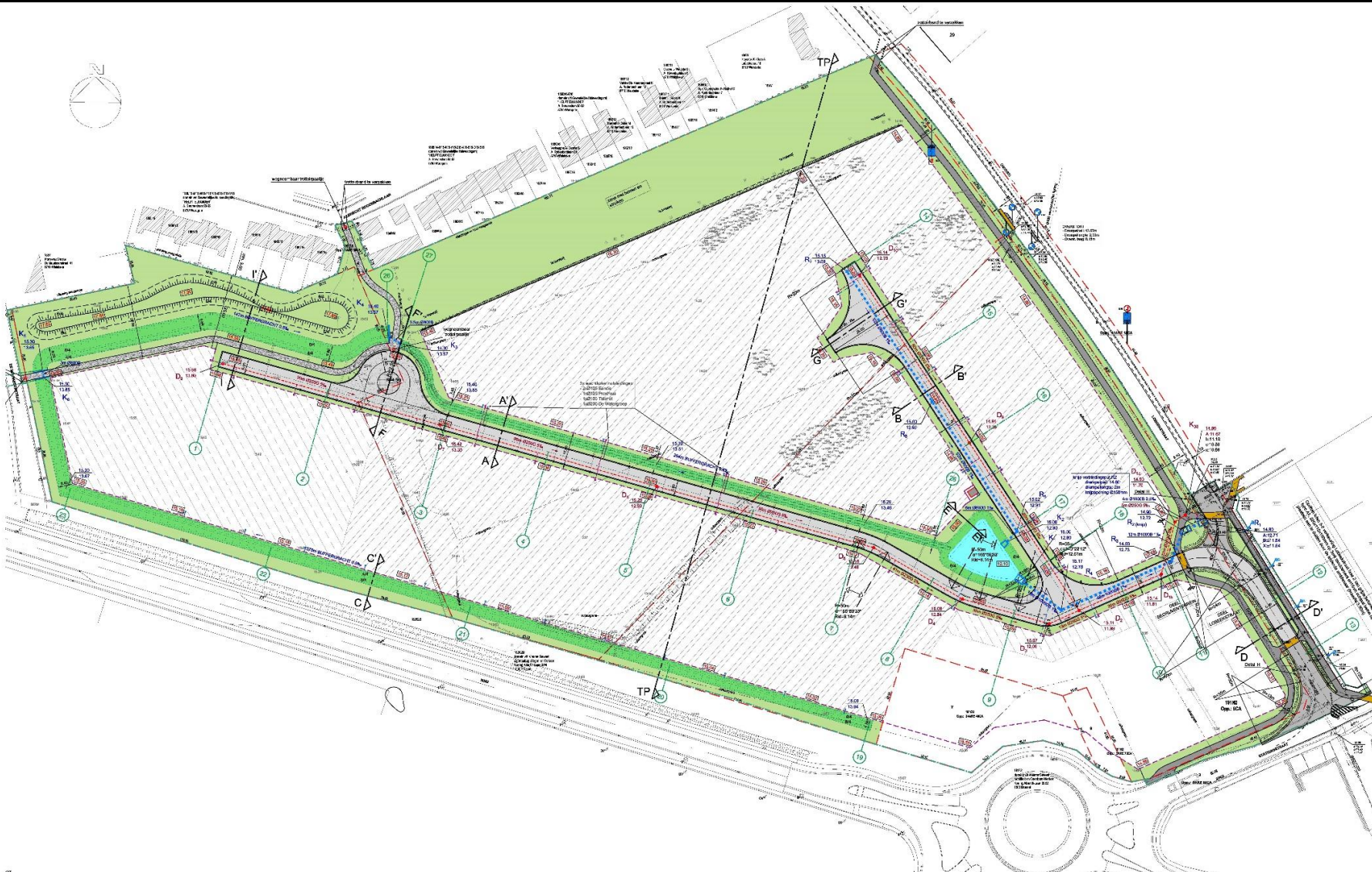
# BEDRIJVEN- EN DIENSTENZONE LOBEEK INRICHTING EN INFRASTRUCTUURWERKEN

---

---



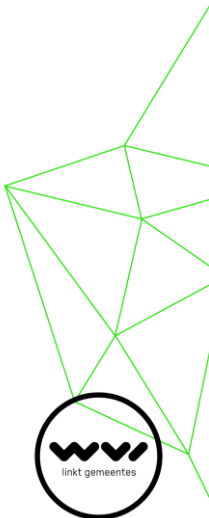
# INRICHTING EN INFRASTRUCTUURWERKEN



# INRICHTING EN INFRASTRUCTUURWERKEN

---

- Eén centrale toegangsweg
- Alle bedrijven zijn verplicht om aan te sluiten op de interne wegenis
- Rechtstreekse ontsluiting van de bedrijven op de Lobeekstraat, de Stationstraat, de N382 of de De Maurissenstraat is niet toegestaan
- Voor fietsers en voetgangers worden er doorsteken voorzien naar de Albrecht Rodenbachlaan en de De Maurissenstraat
  
- Gescheiden rioleringsstelsel
- Collectieve waterbuffering

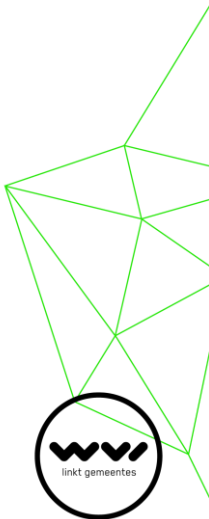


# INRICHTING EN INFRASTRUCTUURWERKEN

---

## Nutsvoorzieningen

- Elektriciteit laagspanning
- Elektriciteit middenspanning
- Gas lage druk
- Water
- Proximus
- Telenet
- Openbare verlichting



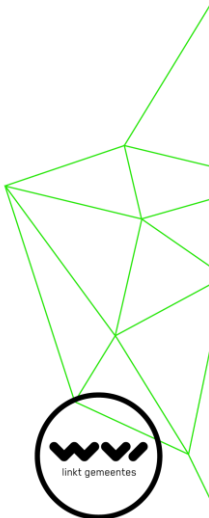
# INRICHTING EN INFRASTRUCTUURWERKEN

---

## Planning infrastructuurwerken\*

- Maart: Start van de werken
- April: Aanleg riolering en opbraak LobEEKstraat
- Mei: Aanleg bufferbekken, heraanleg LobEEKstraat
- Juni: Aanleg wegverharding, grachtenstelsel
- Juli: Nutsleidingen
- Augustus: Nutsleidingen
- September: Afronding van de werken

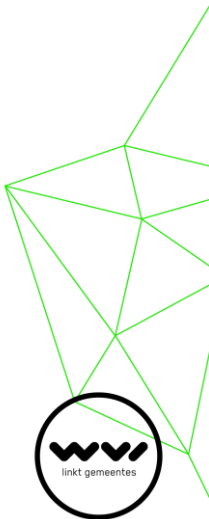
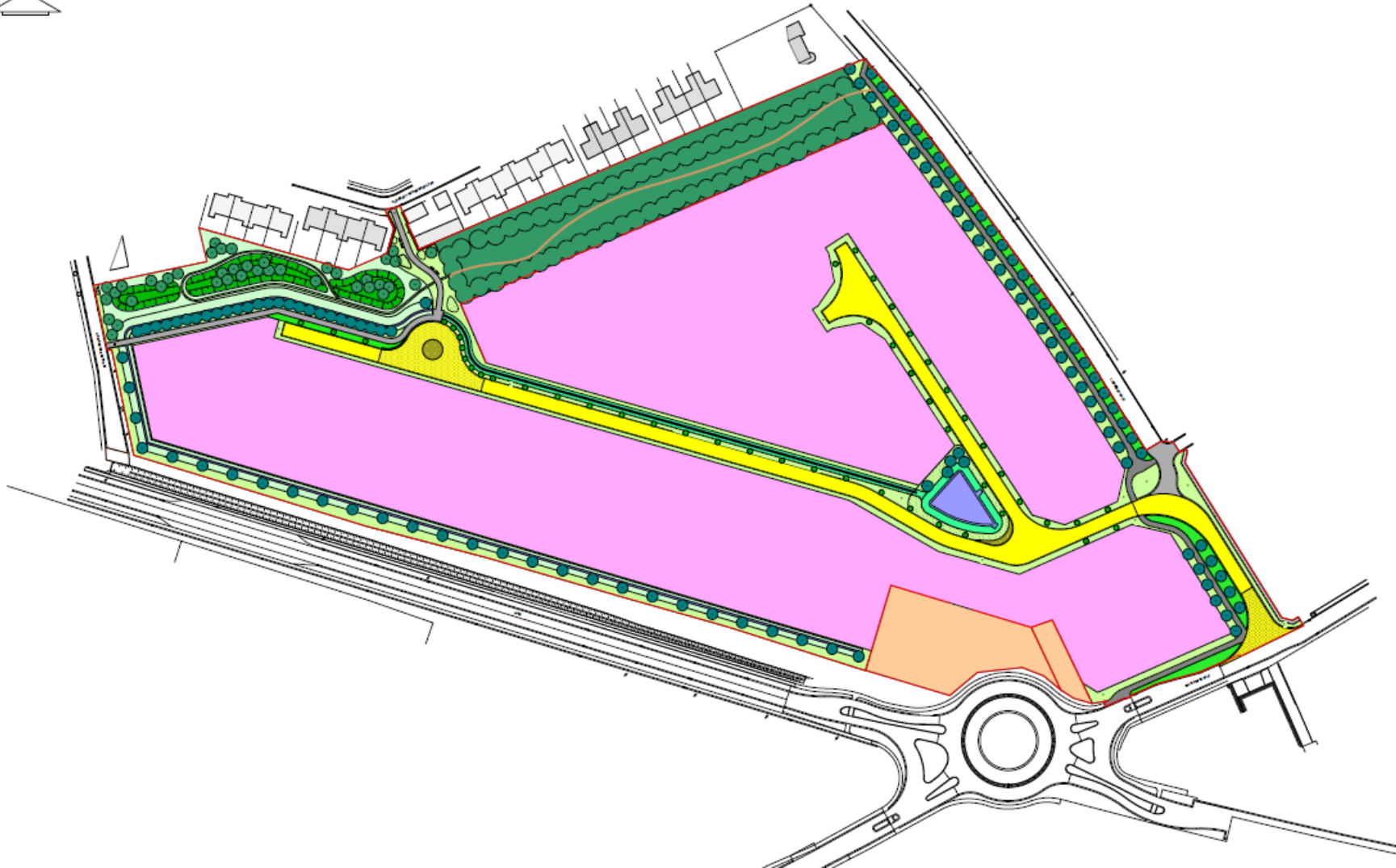
\*Onder voorbehoud van onvoorziene omstandigheden



# INRICHTING EN INFRASTRUCTUURWERKEN

---

---





# BEDRIJVEN- EN DIENSTENZONE LOBEEK

## 3 DEELZONES

---

---

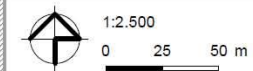
# RUP Lobeek

## Grafisch plan

- grens RUP Lobeek
- privaat karakter
- openbaar karakter
- overkapping
- ondergrondse constructie
- art. 1 - openbare wegenis
- indicatieve deelaanduiding voor herinrichten kruispunt
- art. 2 - zone voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving
- deelaanduiding A
- deelaanduiding B
- deelaanduiding C
- indicatieve deelaanduiding ontsluitingsweg
- indicatieve deelaanduiding fiets- en voetgangersontsluiting
- deelaanduiding bospark
- deelaanduiding groenscherm voor visuele integratie type 1
- deelaanduiding groenscherm voor visuele integratie type 2
- deelaanduiding visuele as/doorzicht
- omvattende groenstructuur
- uiterste bouwgrens
- art. 3 - tracé aquafin-leiding



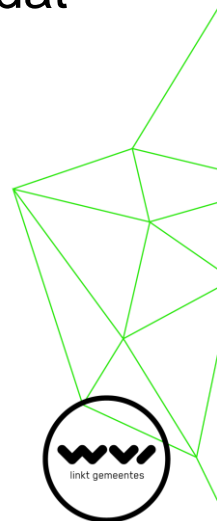
Basiskaart: CadMap 2010



# DEELZONE A

---

- Deze zone is hoofdzakelijk bedoeld voor op handel gerichte kleinschalige bedrijvigheid
- De maximale perceelsoppervlakte in deze zone bedraagt 2.500 m<sup>2</sup>
- Het streven is om per twee bedrijfsgebouwen te koppelen
- Eventuele bedrijfswoningen dienen opgericht te worden aan de kant van de Lobeekstraat
- De maximale bouwhoogte bedraagt 7,00 meter. Het achterste gedeelte van het gebouw mag maximaal 10,00 meter hoog zijn, op voorwaarde dat de bovenste verdieping gebruikt wordt voor de bedrijfswoning en/of bureelruimte
- Een plat dak is verplicht
- Maximaal 1 gecombineerde in- en uitrit per bedrijfskavel

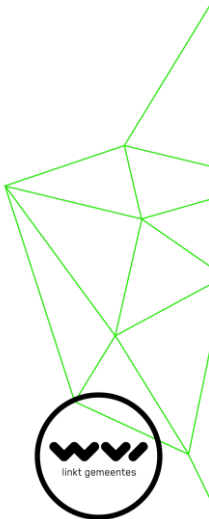




# DEELZONE A



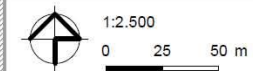
Beelden: Caan architecten, Enzo architecten, Verschuere architecten



# RUP LobEEK

## Grafisch plan

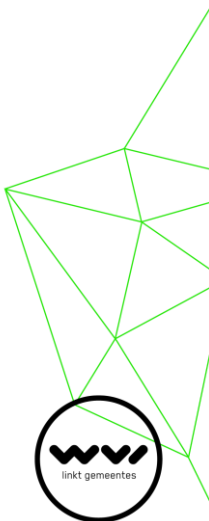
- grens RUP LobEEK
- privaat karakter
- openbaar karakter
- overkapping
- ondergrondse constructie
- art. 1 - openbare wegenis
- indicatieve deelaanduiding voor herinrichtend kruispunt
- art. 2 - zone voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving
- deelaanduiding A
- deelaanduiding B
- deelaanduiding C
- indicatieve deelaanduiding ontsluitingsweg
- indicatieve deelaanduiding fiets- en voetgangersontsluiting
- deelaanduiding bospark
- deelaanduiding groenscherm voor visuele integratie type 1
- deelaanduiding groenscherm voor visuele integratie type 2
- deelaanduiding visuele as/doorzicht
- omvattende groenstructuur
- uiterste bouwgrens
- art. 3 - tracé aquafin-leiding



# DEELZONE B

---

- In deze zone zijn de volgende bedrijfsactiviteiten toegelaten:
  - Diensten
  - Op handel gerichte kleinschalige bedrijvigheid
  - Kantoren
  - Ondersteunende faciliteiten en voorzieningen voor bedrijven en werknemers
- De maximale perceelsoppervlakte in deze zone bedraagt 3.000 m<sup>2</sup>
- De bouwhoogte bedraagt minimaal 10,00 meter en maximaal 20,00 meter
- Maximaal 2 ontsluitingen op het openbaar domein per bedrijfskavel



# DEELZONE B























Beelden: Cepezed, Goedefroo + Goedefroo, Project Architects



# RUP LobEEK

## Grafisch plan

-  grens RUP LobEEK
-  privaat karakter
-  openbaar karakter
-  overkapping
-  ondergrondse constructie
-  art. 1 - openbare wegenis
-  indicatieve deelaanduiding voor herinrichten kruispunt
-  art. 2 - zone voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten in een parkomgeving
-  A deelaanduiding A
-  B deelaanduiding B
-  C deelaanduiding C
-  indicatieve deelaanduiding ontsluitingsweg
-  indicatieve deelaanduiding fiets- en voetgangersontsluiting
-  deelaanduiding bospark
-  deelaanduiding groenscherm voor visuele integratie type 1
-  deelaanduiding groenscherm voor visuele integratie type 2
-  deelaanduiding visuele as/doorzicht
-  omvattende groenstructuur
-  uiterste bouwgrens
-  art. 3 - tracé aquafin-leiding



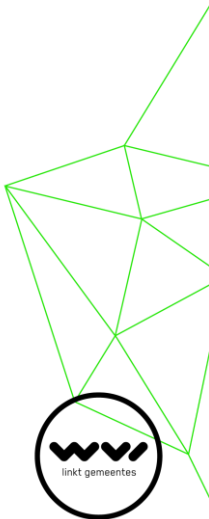
Basiskaart: CadMap 2010



# DEELZONE C

---

- In deze zone zijn alle eerder genoemde activiteiten mogelijk
- De maximale bouwhoogte bedraagt 14,00 meter
- Ontsluiting zoveel als mogelijk via de interne wegenis ten noordoosten van de deelzone



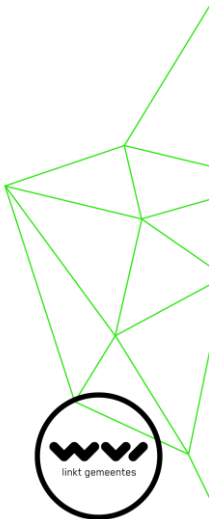
# DEELZONE C

---

---



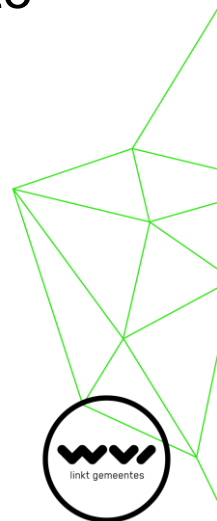
Beelden: Atelier V&ik, Orens + Van Grimbergen architecten RoosRos architecten



# ALGEMENE PRINCIPES

---

- De architectuur van de bedrijfsgebouwen dient eigentijds en kwalitatief te zijn
- Publiciteit dient op een sobere en kwalitatieve wijze opgenomen te worden in de architectuur van de bedrijfsgebouwen
- Parkeren, manoeuvreren, laden en lossen dient te gebeuren op eigen terrein
- Afsluitingen worden zoveel als mogelijk beperkt
- De draagstructuur en dakconstructie van de gebouwen dient voorzien te zijn op de plaatsing van zonnepanelen







# BEDRIJVEN- EN DIENSTENZONE LOBEEK AANBOD EN VERKOOPPROCEDURE

---

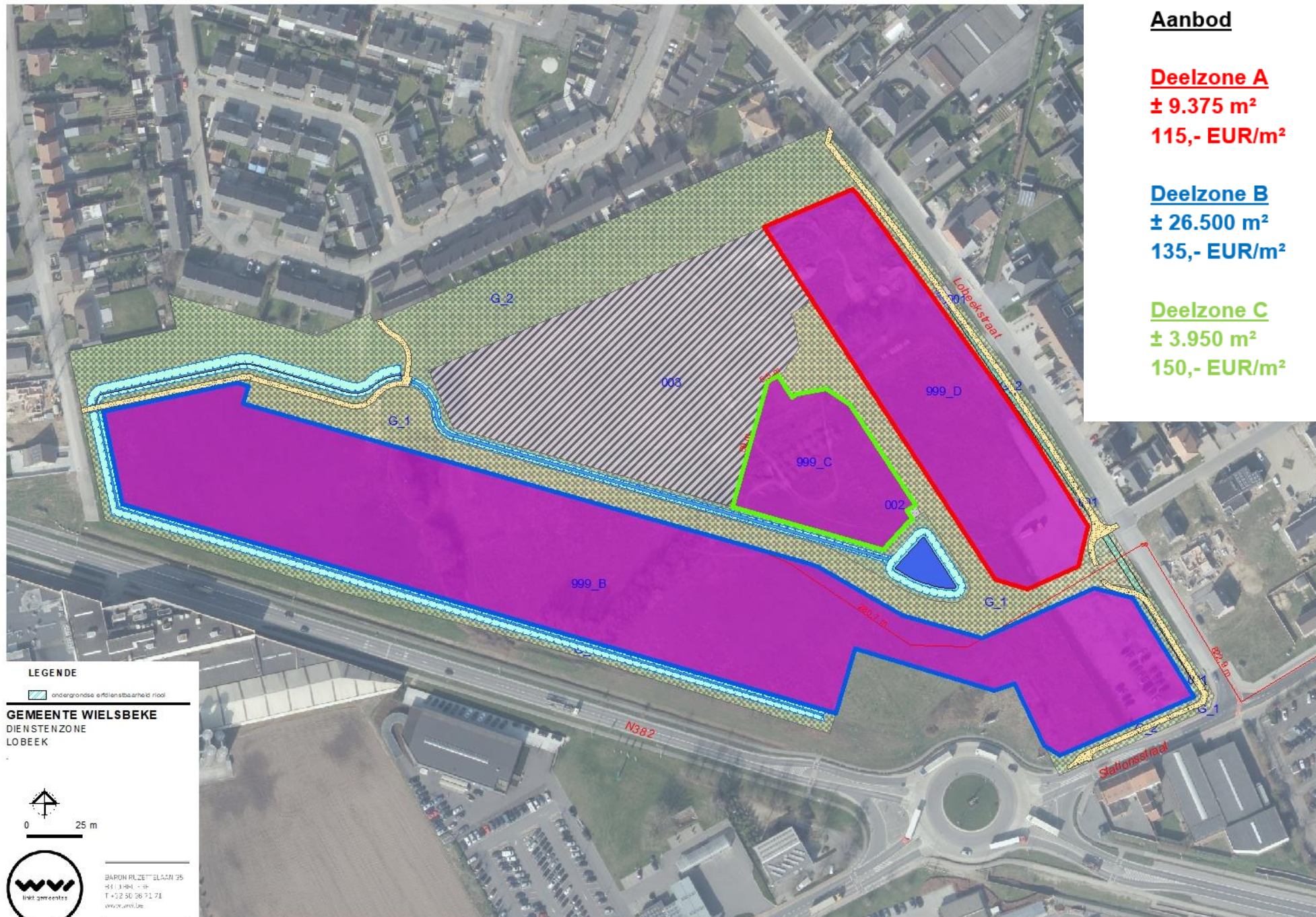
---

## Aanbod

**Deelzone A**  
**± 9.375 m<sup>2</sup>**  
**115,- EUR/m<sup>2</sup>**

**Deelzone B**  
**± 26.500 m<sup>2</sup>**  
**135,- EUR/m<sup>2</sup>**

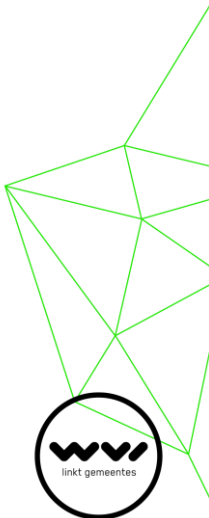
**Deelzone C**  
**± 3.950 m<sup>2</sup>**  
**150,- EUR/m<sup>2</sup>**



# VERKOOPVOORWAARDEN

---

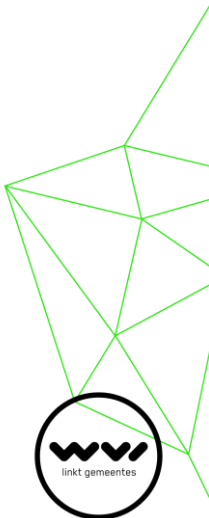
- **Bebouwingsverplichting**
  - Aanvang van de private bouwwerken binnen de twee jaar, afronding van de bouwwerken binnen de vier jaar na aankoop
- **Verplichting tot ingebruikname**
  - Binnen de vier jaar na aankoop dient het bebouwde perceel geactiveerd te worden met een toegestane economische activiteit
- **Het elektriciteitsverbruik in de bedrijfsgebouwen dient CO<sub>2</sub>-neutraal te zijn. Hieraan kan worden voldaan door:**
  - Groene stroom op te wekken
  - Groene stroom aan te kopen
  - Aankoop van emissiekredieten
  - Een combinatie van bovenstaande opties



# VERKOOPPROCEDURE

---

- Om de uitgifte van de gronden optimaal te kaderen in het economische beleid van de gemeente Wielsbeke, worden de prioriteiten omgezet in duidelijke criteria
- Met alle geïnteresseerde bedrijven wordt de kandidatuur uitgebreid besproken. Op deze manier streven wij ernaar om elk bedrijf een passende locatie te bieden



# VERKOOPPROCEDURE

---

---

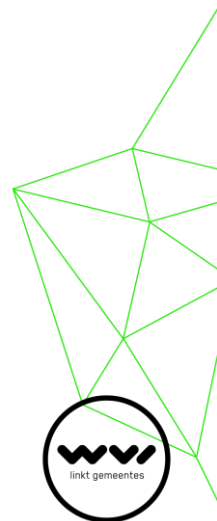
- Algemeen infomoment (vandaag)
- Individuele gesprekken met alle kandidaten (juni)
  - Op uitnodiging van WVI
  - Op basis van inschrijving voor vandaag
  - Individuele toelichting door elk bedrijf
    - Algemene bedrijfsinformatie (huidige locatie, tewerkstelling, ...)
    - Aard van de activiteiten die uitgeoefend zullen worden
    - Definiëring van uw project (benodigde oppervlakte, functies van het bedrijfsgebouw, voorkeurslocatie, ...)

# VERKOOPPROCEDURE

---

---

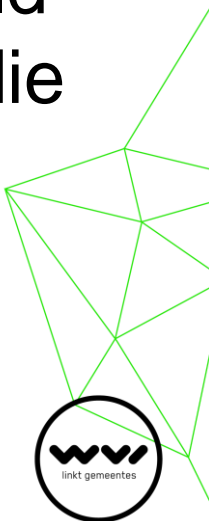
- Selectie van bedrijven en verdeling percelen
  - Bestemmingsvoorschriften van het GRUP
  - Specifieke selectiecriteria:
    1. Bedrijven die herlocaliseren binnen de gemeente
    2. Bedrijven die afkomstig zijn uit de gemeente
    3. Bedrijven die een link hebben met de gemeente (historisch, personeel, activiteit, ...)
    4. Datum van kandidatuurstelling bij WVI

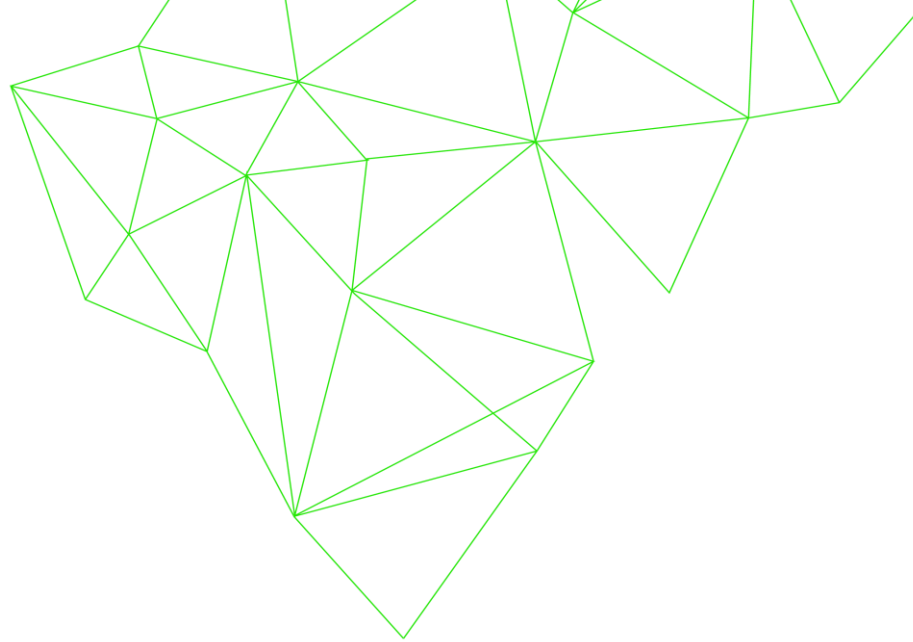


# VERKOOPPROCEDURE

---

- Aan elke kandidaat wordt meegedeeld of er al dan niet een perceel kan worden toegewezen
- Voordat er tot aankoop van het perceel kan worden overgegaan, wordt een voorontwerp opgemaakt voor de inrichting van het perceel
- De akte wordt verleend nadat WVI heeft vastgesteld dat het voorontwerp voldoet aan de voorschriften die op de betreffende locatie van toepassing zijn





WVI  
Ondernemen  
050 36 71 71  
ondernemen@wvi.be

---

---

WVI  
www.wvi.be

BARON RUZETTELAAN 35  
8310 BRUGGE

T +32 50 36 71 71  
E wvi@wvi.be

---

---

