



berlare

Informatie Avond

25 April 2019

Lokaal bedrijventerrein
Overmere

LANDEXPLO
INDUSTRIAL LAND DEVELOPMENT

Verwelkoming

Welkomwoord door mevrouw Katja Gabriëls, burgemeester gemeente Berlare en

Dhr. Luc Van Rysseghem, Landexplo Berlare bvba



Toelichting bouwvoorschriften

Toelichting bouwvoorschriften volgens het RUP door Dhr. Kristof Van Peteghem,

Ruimtelijke planner Gemeente Berlare

- ▶ Totstandkoming bedrijventerrein
- ▶ Toelichting concept
- ▶ Stedenbouwkundige voorschriften
- ▶ Aanvraag omgevingsvergunning

Toelichting bouwvoorschriften

Lokaal Bedrijventerrein

- ▶ Bedrijven met lokaal karakter
- ▶ Maximaal 5ha
- ▶ Aansluitend bij hoofddorp
- ▶ Bestemmingswijziging via RUP



Kaart 2: Bestaande feitelijke toestand: Luchtfoto

Ontwerp: Consumentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan
Lokaal Bedrijventerrein Overmeer

Legende

▨ Plangebied

1:7.500

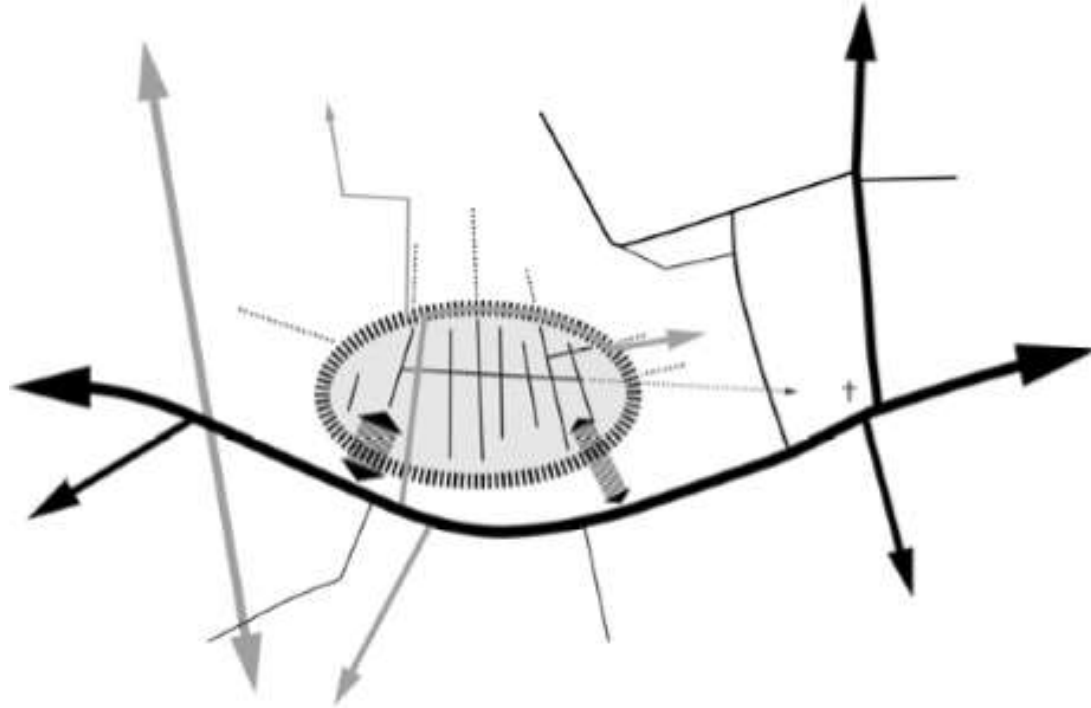
Bijlage III: Toelichtingsnota (aanne)



Toelichting bouwvoorschriften

Ontwerpprincipes

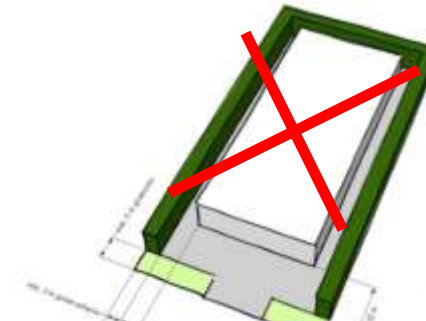
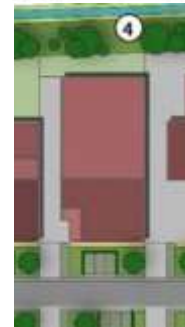
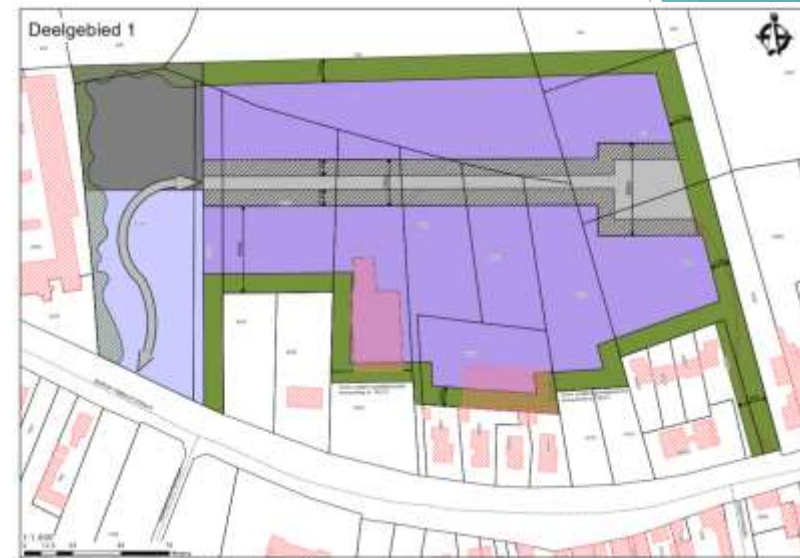
- ▶ Gericht op lokale bedrijven
- ▶ Aandacht voor starters
- ▶ Efficiënt ruimtegebruik
- ▶ Geïntegreerd in landschap
- ▶ Met ruimtelijke kwaliteit
- ▶ Wonen GRAAG



Toelichting bouwvoorschriften


Ontwerp

- ▶ Terreinen van diverse grootte met min. bezetting
- ▶ Integratie bedrijfsverzamelgebouw
- ▶ Kwalitatieve groenbuffer omheen het terrein
- ▶ Geen groen tussen de bedrijven onderling
- ▶ Bouwen langs perceelsgrens
- ▶ Strook met parkeerhavens vóór de bebouwing
- ▶ Maximalisatie bedrijfseenheden
- ▶ Garanties voor uniform en kwalitatief beeld
- ▶ Wonen op verdieping vooraan



Toelichting bouwvoorschriften

- ▶ Bouwvoorschriften raadpleegbaar via gemeentelijke website
- ▶ Referentiebeelden K.M.O.-zone Zwevegem (Intercommunale Leiedal)

verordende stedenbouwkundige voorschriften	toelichting
 <p>Art. 2: Zone voor lokaal bedrijventerrein <i>Cebiedscategorie bedrijvigheid</i></p>	
<p>Bestemming <u>Hoofdbestemming</u> Deze zone is bestemd voor de vestiging van bedrijven met een lokaal karakter en de erbij horende groene en verharde ruimtes en gemeenschappelijke voorzieningen.</p> <p><u>Nevenbestemming</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 bedrijfs- of conciërgewoning per bedrijfsgebouw met een maximale vloeroppervlakte van 225 m², inclusief buitenruimte (1). Deze woning dient gesitueerd te worden op de verdieping en aan de straatzijde van het bedrijfsgebouw. Het wonen moet in functie van de bedrijfsactiviteit blijven. - Kantoren en een eventuele toonzaal dienen gesitueerd te worden aan de straatzijde. De vloeroppervlakte van de toonzaal bedraagt maximaal 10% van de totale vloeroppervlakte van het bedrijf. - Constructies in functie van openbare nutsvoorzieningen. - De aanleg van waterlopen, bufferbekkens en aanhorigheden. <p><u>Uitgesloten activiteiten</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Seveso-inrichtingen (2) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Onder buitenruimte wordt verstaan: dakterrassen en -tuinen.</i> 2. <i>Onder Seveso-inrichtingen worden inrichtingen bedoeld die onder het toepassingsgebied van de Europese Seveso II-richtlijn vallen. Het gaat om inrichtingen die een bepaalde hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op hun terrein aanwezig hebben. Met aanwezigheid wordt bedoeld zowel de feitelijke of voorziene aanwezigheid in opslaginstallaties en procesinstallaties (als grondstof, tussenproduct, katalysator, solvent, eindproduct, ...), als de aanwezigheid die kan ontstaan wanneer een industrieel chemisch proces buiten controle geraakt. Voor de voorziene aanwezigheid moet rekening gehouden worden met de maximaal vergunde hoeveelheid.</i> 3. <i>Onder milieuvergunningplichtige klasse 1 - bedrijven worden als hinderlijk ingedeelde inrichtingen bedoeld die behoren tot de eerste klasse, zoals bepaald door de bevoegde overheid.</i> 4. <i>Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven</i>



openbaar domein



bedrijfsgebouwen

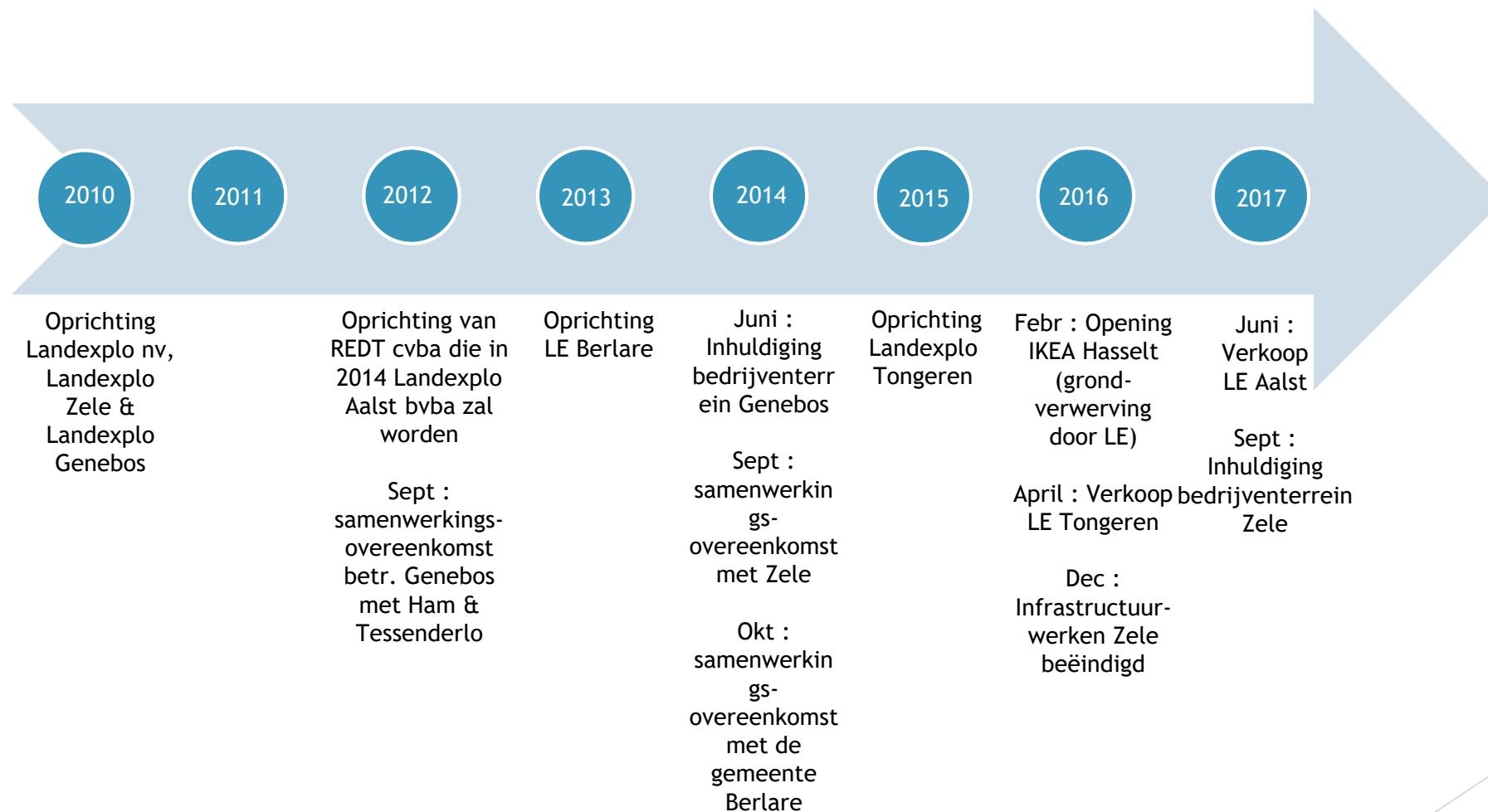


Toelichting bouwvoorschriften

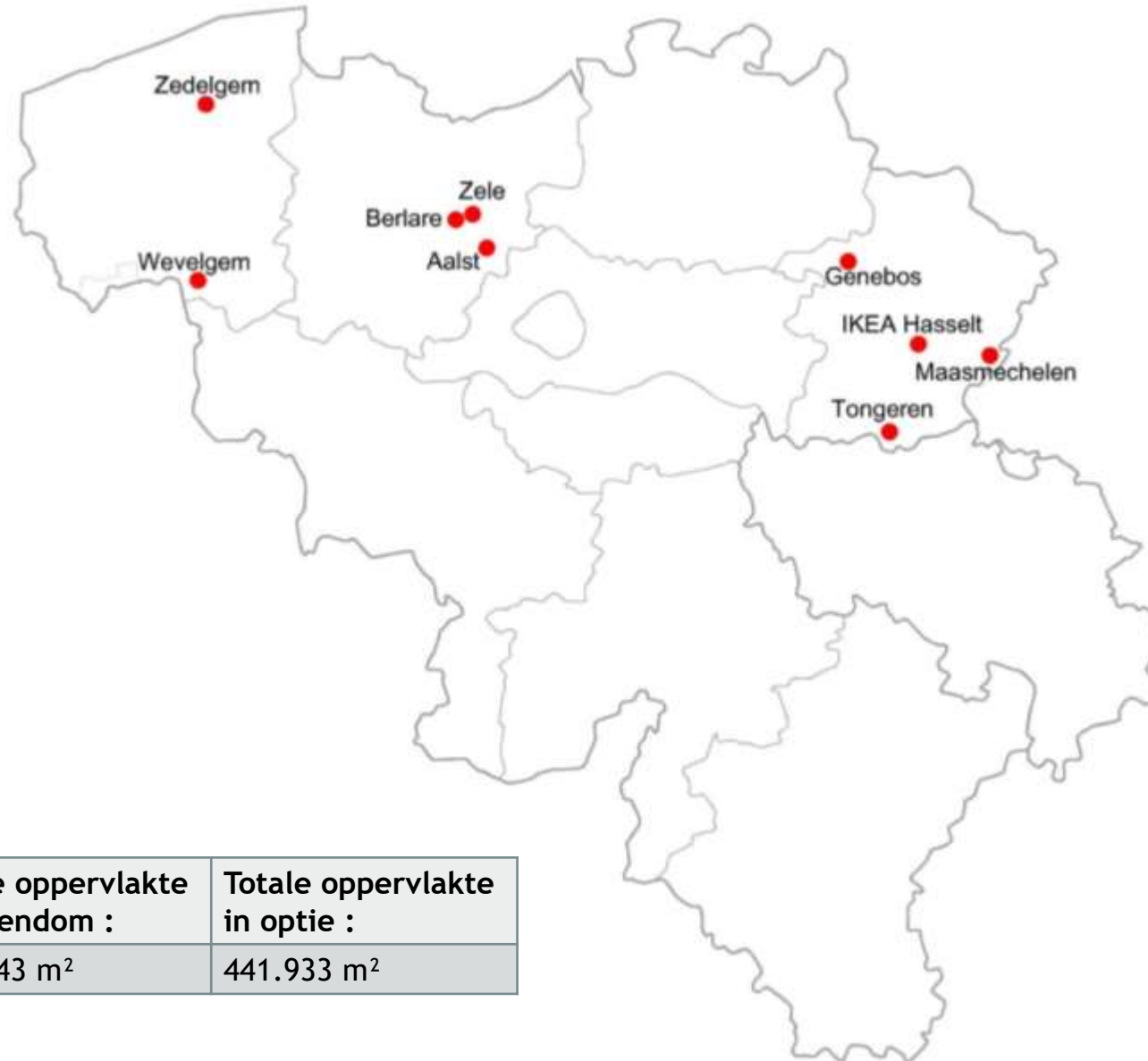
Aanvraag omgevingsvergunning

- ▶ Stedenbouwkundige voorschriften te raadplegen op gemeentelijks website <https://www.berlare.be/rup.html>
Doorklikken naar “Lokaal bedrijventerrein Overmere” (bijlagen 1 en 2)
- ▶ Behandelingstermijn omgevingsvergunning standaard 60 dagen (+30 dagen ontvankelijkheid)
- ▶ Gemeentelijk omgevingsambtenaar Nathalie Lemaire
dienst Vergunningen, tel. 052 43 25 15, vergunningen@berlare.be
- ▶ Vraag pré-advies!

Historiek LANDEXPLO

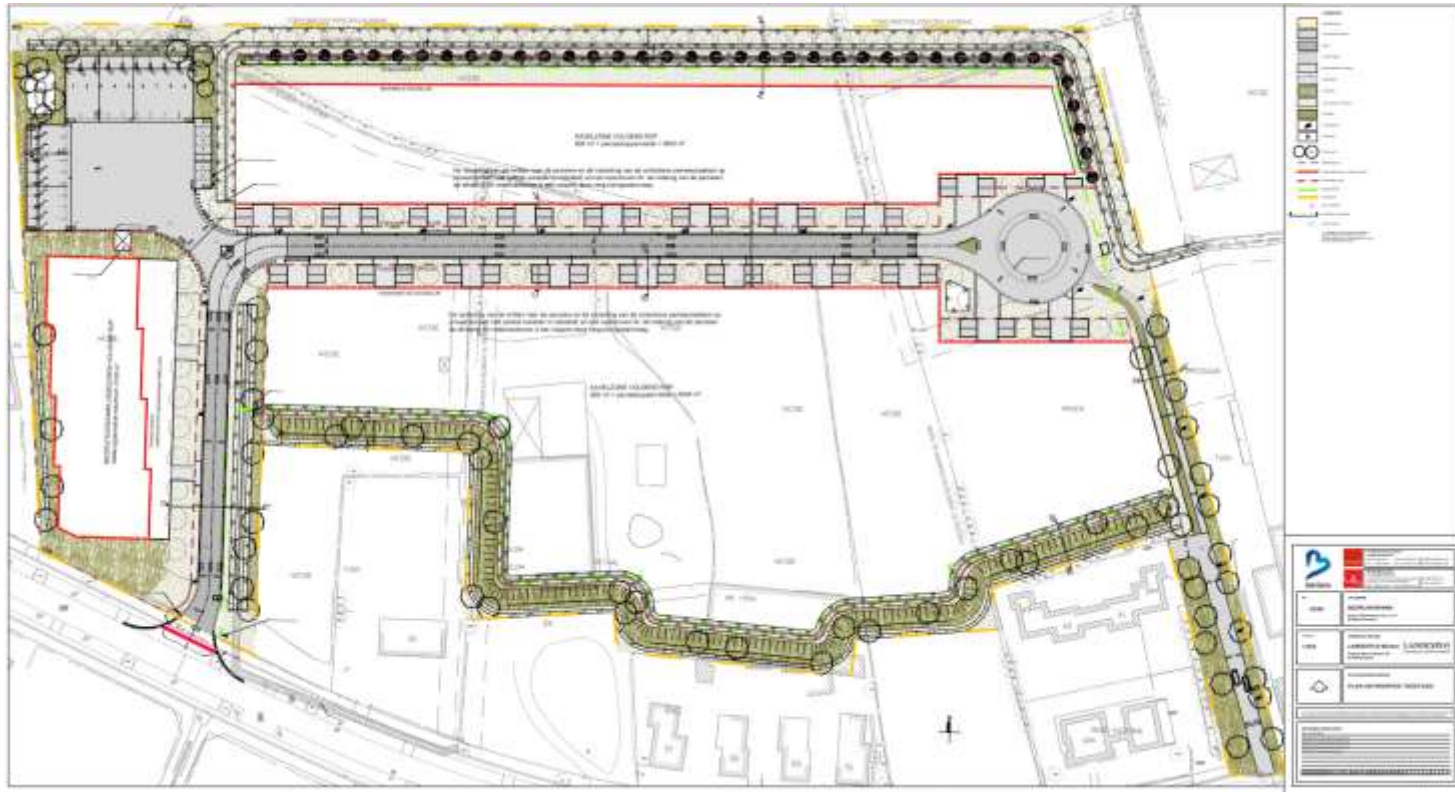


Projecten LANDEXPLO



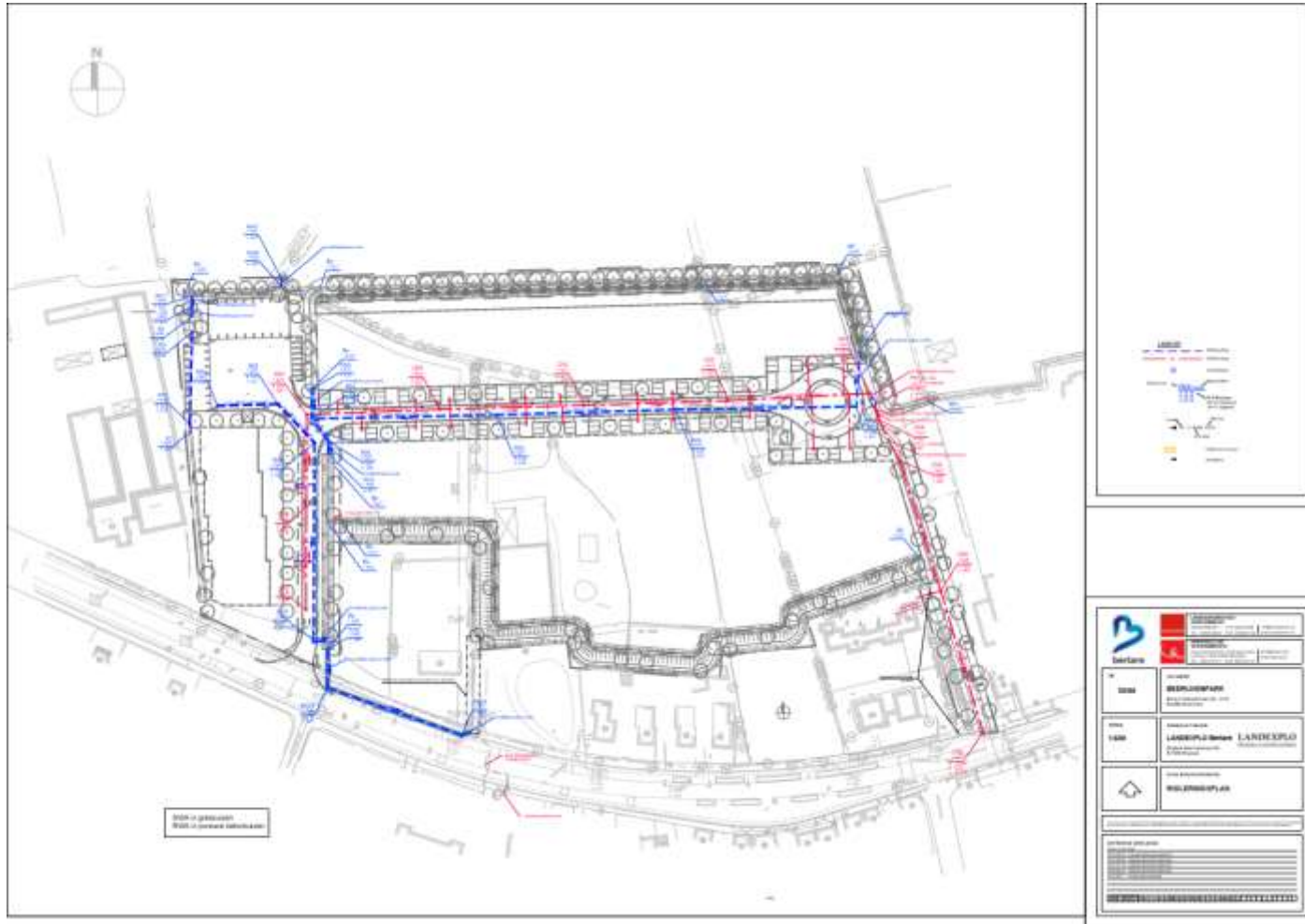
Totale oppervlakte in eigendom :	Totale oppervlakte in optie :
370.643 m ²	441.933 m ²

Technische toelichting van het business park



- ▶ Wegen
- ▶ Riolering
- ▶ Parking
- ▶ Nutsleidingen
- ▶ Straatverlichting
- ▶ Groenschermen
- ▶ Waterbuffers en infiltratie

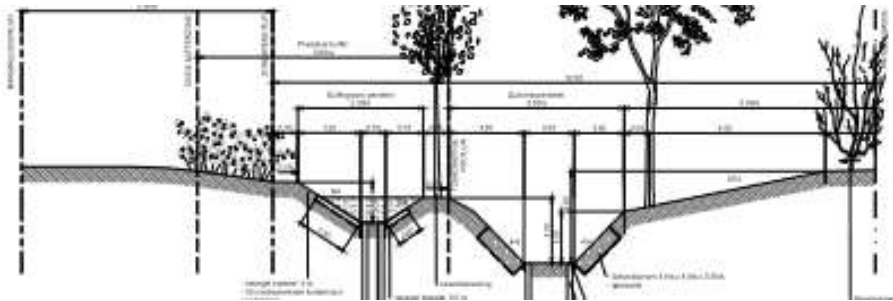
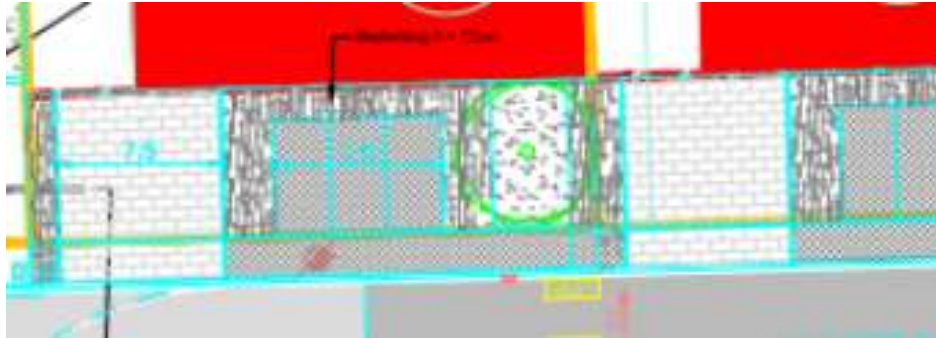
Technische toelichting van het business park



Riolering:

- ▶ DWA: huisaansluiting diam 160 straatzijde
- ▶ RWA: aansluiten op bufferbeek achteraan
- ▶ Bufferen en infiltreren water voor maximale bebouwing
- ▶ Herbruik te voorzien door koper

Technische toelichting van het business park



Detail voorstrook

- ▶ Indeling richtgevend
- ▶ Materiaalkeuze te volgen
- ▶ Te bestellen door de koper bij hoofdaannemer
- ▶ Aan te leggen na bouwwerken

Detail buffer

- ▶ Wordt aangelegd door LANDEXPLO

Technische toelichting van het business park

Nutsvoorzieningen:

- ▶ Laagspanning: 43,5KVA/unit (4 polig 63 A)
- ▶ Aardgas
- ▶ Water
- ▶ Proximus
- ▶ Telenet

De individuele aansluitingskosten zijn ten laste van de koper

Technische toelichting van het business park

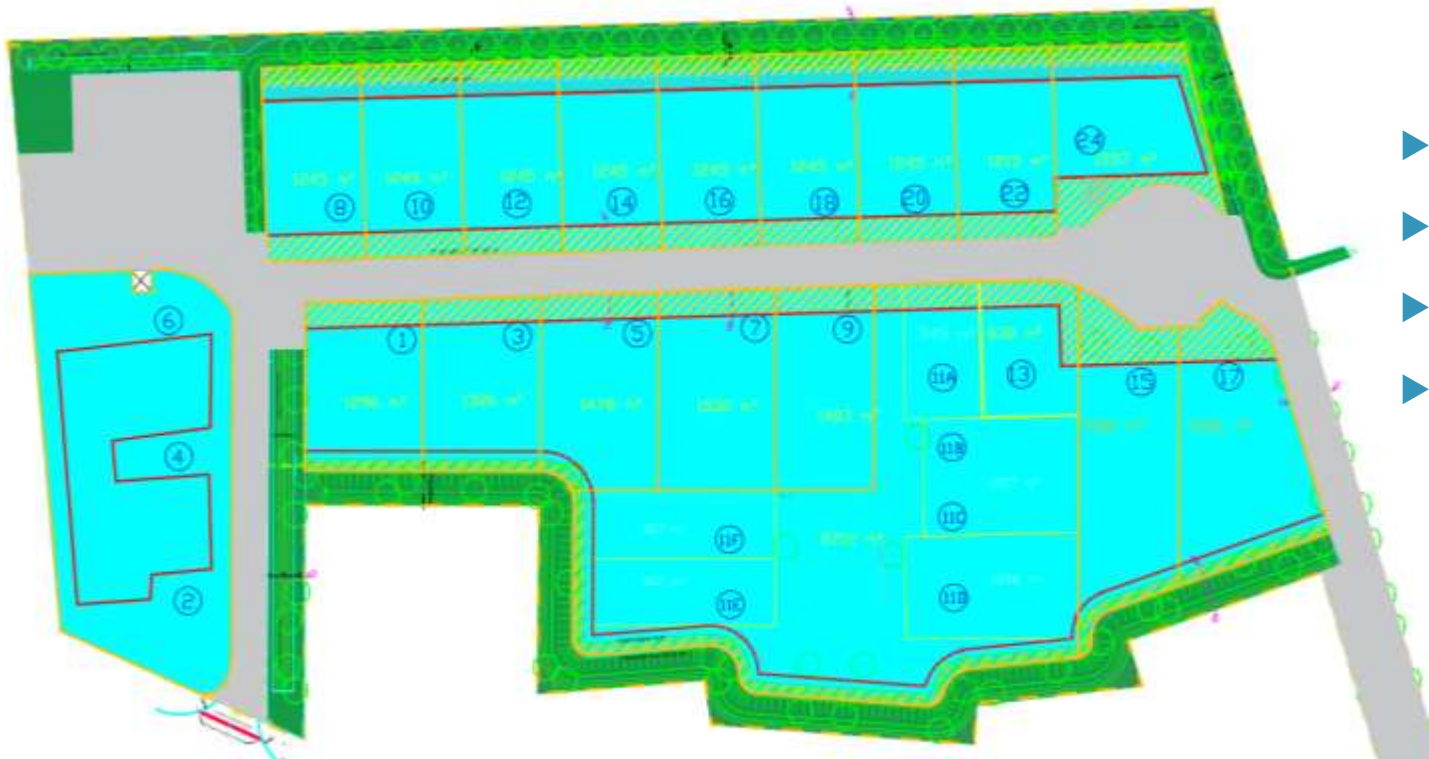
Timing

- ▶ De voorbereidende werken zijn uitgevoerd (afbraakwerken, archeologisch onderzoek, ...)
- ▶ Start infrastructuurwerken: 23 april 2019
- ▶ Start nutsvoorzieningen: 01 september 2019
- ▶ Einde werken: 15 oktober 2019
- ▶ Groenaanleg: najaar 2019

Notariële toelichting

Opmaak splitsingsakte

- ▶ De splitsingsakte
 - ▶ Beschrijving privatieve kavels
 - ▶ Beschrijving gemeenschappelijke delen
 - ▶ Aandeel van de gemeenschappelijk delen/privatief



- ▶ Privatief
- ▶ Gemeenschappelijk/ Tijdelijk
- ▶ Gemeenschappelijk
- ▶ Privatief maar gemeenschappelijk beheerd

Notariële toelichting

Opmaak splitsingsakte

- ▶ Reglement van mede-eigendom
 - ▶ Rechten en plichten van iedere mede-eigenaar
 - ▶ Verdeling van de lasten
- ▶ Reglement van interne orde
 - ▶ Werking algemene vergadering en syndicus (cfr. uiteenzetting Carl Mariën)
- ▶ Ondersplitsingsakte voor het bedrijfsverzamelgebouw met KMO units
 - ▶ aandelen in de algemeen gemeenschappelijke delen
 - ▶ aandelen in de bijzonder gemeenschappelijke delen

Notariële toelichting

Opmaak wederzijdse aan-en verkoopbelofte (compromis)

- ▶ Beschrijving van het aangekochte lot
- ▶ Prijs (voorschot dient bij ondertekening van de compromis betaald te worden)
- ▶ Administratieve clausules
- ▶ Bijkomende voorwaarden:
 - ▶ Recht van terugkoop - Landexplo
 - ▶ Inkooprecht - Gemeente Berlare

Notariële toelichting

Verlijden authentieke verkoopakte

- ▶ Wettelijke verplichte opzoeken en controles.
- ▶ Bepalingen uit de wederzijdse aan- verkoopbelofte worden in de akte opgenomen.
- ▶ De koopsom wordt opgedeeld in twee delen
 - ▶ Grondaandeel + 10% registratierechten
 - ▶ Aandeel in de Infrastructuurwerken + 21% btw
- ▶ Overschrijving en registratie van de akte.
- ▶ Eventueel leningsakte en hypotheek

Beheer & Parkmanagement

Voorstelling Vesta-KMO-Parken.be & Referentie

Praktische verloop & organisatie: Reglement inwendige orde

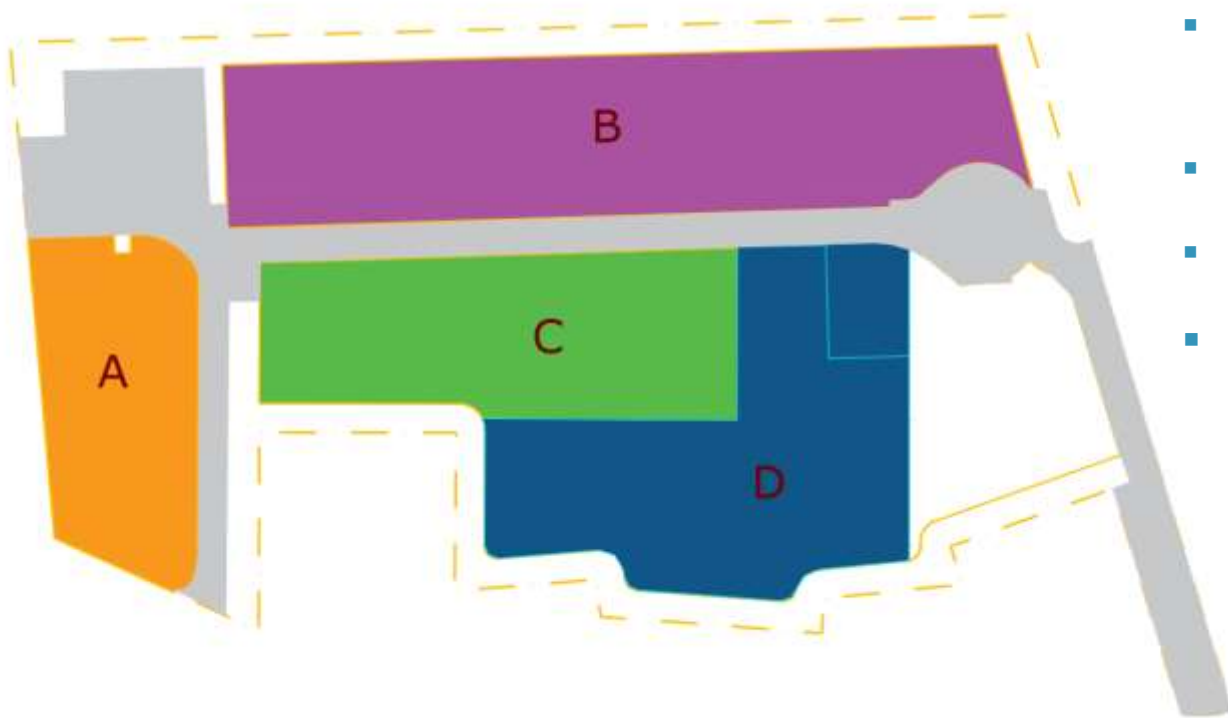
- ▶ De regels over de bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheid van de algemene vergadering
- ▶ De regels met betrekking tot de syndicus
- ▶ De jaarlijkse periode voor de gewone AV
- ▶ De plichten en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen
- ▶ Daarnaast bevat het reglement van interne orde ook regels die de leefbaarheid van het gebouw ten goede komen.

Aandachtspunt: BTW

Notariële toelichting: Quotiteiten voorbeeld

Kavel	Huisnummer	Privatief	verkoopbare oppervlakte	Aandeel in totaal
	1GEM Baron Thibaut 2-6 Unit A	151,00	341,88	0,955%
	2GEM Baron Thibaut 2-6 Unit B	148,00	335,09	0,936%
	3GEM Baron Thibaut 2-6 Unit C	170,00	384,90	1,076%
	4GEM Baron Thibaut 2-6 Unit D	176,00	398,49	1,114%
	5GEM Baron Thibaut 2-6 Unit E	148,00	335,09	0,936%
	6GEM Baron Thibaut 2-6 Unit F	223,00	504,90	1,411%
	7GEM Baron Thibaut 2-6 Unit G	223,00	504,90	1,411%
	8GEM Baron Thibaut 2-6 Unit H	148,00	335,09	0,936%
	9GEM Baron Thibaut 2-6 Unit I	149,00	337,36	0,943%
	10GEM Baron Thibaut 2-6 Unit J	209,00	473,20	1,322%
	11GEM Baron Thibaut 2-6 Unit K	337,00	763,01	2,132%
	12Zone Noord B 8		1.247,00	3,485%
	13Zone Noord B 10		1.246,20	3,482%
	14Zone Noord B 12		1.247,20	3,485%
	15Zone Noord B 14		1.245,50	3,480%
	16Zone Noord B 16		1.246,20	3,482%
	17Zone Noord B 18		1.245,60	3,481%
	18Zone Noord B 20		1.243,70	3,475%
	19Zone Noord B 22		1.215,20	3,396%
	20Zone Noord B 24		1.553,45	4,341%
	21 Zone Noord C 1		1.302,15	3,639%
	22 Zone Noord C 3		1.334,40	3,729%
	23 Zone Noord C 5		1.486,85	4,155%
	24 Zone Noord C 7		1.529,50	4,274%
	25 Zone Noord C		1.409,49	3,939%
	26 Zone Noord D 11		7.789,71	21,768%
	33 Zone Noord D 13		867,30	2,424%
	34 Zone Noord C 15		1.932,34	5,400%
	35 Zone Noord C 17		1.930,02	5,393%
	Totaal onder		19.581,76	

Commerciële toelichting/ Situering



- **Zone A:** bedrijfverzamelgebouw GEM Corporation
- **Zone B:** Loten Noordzijde
- **Zone C:** Loten Zuidzijde
- **Zone D:** Gebouwgebonden Loten

Commerciële toelichting: Detail

Situering per huisnummer

- ▶ Zone A (huisnr 2-4-6): bedrijfverzamelgebouw GEM Corporation
- ▶ Zone B (huisnr 8-24): Loten Noordzijde
- ▶ Zone C (huisnr 1-9): Loten Zuidzijde
- ▶ Zone D (huisnr 11 a-f en 13): Gebouwgebonden Loten

Situering naar prijszetting

- ▶ Zone A: bedrijfverzamelgebouw GEM Corporation
- ▶ Zone B: Loten Noordzijde: 150 EUR/m²
- ▶ Zone C: Loten Zuidzijde: 135 EUR/m²
- ▶ Zone D: Gebouwgebonden Loten: grond 150 EUR/m² + bouw & coördinatie



Bedrijfverzamelgebouw: GEM

Voorstelling GEM

- ▶ GEM wil kleine en middelgrote ondernemingen voorzien van duurzame, functionele en volledig afgewerkte bedrijfsgebouwen in hun regio.
- ▶ Sinds onze start hebben wij een 200-tal units gerealiseerd zonder enige leegstand en zonder enige beroepsprocedure.
- ▶ GEM ondersteunt kleinere ondernemingen die vaak niet de middelen hebben om meteen te investeren in grote bedrijfsgebouwen en vaak niet over de nodige expertise beschikken om zelf hun project te realiseren.
- ▶ GEM wil net als zijn klanten investeren in ondernemen op lange termijn door kwalitatieve goederen en diensten aan te bieden.
- ▶ Door op eigen risico te ontwikkelen en samen met onze klanten, leveranciers, bureaus en de lokale gemeenten eerlijk en open te communiceren bouwen wij naast gebouwen ook duurzame relaties op.
- ▶ Persoonlijk contact en service staan centraal.

Technisch kenmerken

- ▶ Onze gebouwen worden gebouwd in staal- of betonconstructie met geïsoleerd buitenpanelen conform de nieuwste EPB-isolatie en de hoogste brandweernorm.
- ▶ Wij voorzien steeds voldoende parkeermogelijkheden.
- ▶ Onze gebouwen hebben een vrije hoogte van 6,5m
- ▶ Een polybetonvloer met een draagvermogen van 2,5 ton /m²
- ▶ De units worden casco afgeleverd maar kopers hebben steeds de mogelijkheid deze te voorzien van een kantoorruimte.
- ▶ Onze moduleerbare geveldelen in sandwichpanelen maken verschillende geveltypes mogelijk met aangepaste glaspartijen voor een mooie uitstraling.
- ▶ Voor dit project zouden wij 11 units willen aanbieden tussen de 148m² en 337m².
- ▶ Nutsleidingen worden voorzien in elke unit evenals de vereiste technieken zoals basis brandbeveiling, de rookluiken en een sectionaalpoort.
- ▶ Mogelijkheid tot het samenvoegen van verschillende units, gebouwd op maat van elke ondernemer.

Referenties

- ▶ KMO project “MOORTELPARK” te Ronse, volledig afgewerkt en uitverkocht
- ▶ KMO project “BOSCO PARK” te Kapellen, volledig afgewerkt en uitverkocht
- ▶ KMO project “MOLENPARK” te Willebroek, volledig afgewerkt en uitverkocht
- ▶ KMO project “CLEYDAALPARK” te Aartselaar, volledig afgewerkt en uitverkocht
- ▶ KMO project “PONTIPARK” te Harelbeke, volledig afgewerkt en uitverkocht
- ▶ KMO project “VICHTE” bij Kortrijk, volledig afgewerkt en uitverkocht
- ▶ KMO project “DOORNZEELSESTRAAT3 te Evergem, volledig afgewerkt en uitverkocht
- ▶ KMO project “HEIPARK” te Melle, volledig afgewerkt en uitverkocht
- ▶ KMO project “SANDPARK” te Nieuwkerken, volledig afgewerkt en uitverkocht
- ▶ KMO project “Reel Park” te Wortegem-Petegem, volledig afgewerkt en uitverkocht
- ▶ KMO project “Ruisbroekveld” te Sint-Pieters-Leeuw, volledig afgewerkt en uitverkocht
- ▶ KMO project “Poel Park” te Diksmuide, volledig afgewerkt en uitverkocht



Contactgegevens:

Patrick Lambrechts: 0473 36 96 69
Patrick@gem-corporation.be

Bekijk vrijblijvend onze website
www.gem-corporation.be

Toelichting Kandidaatstelling

In eerste instantie wordt de verkoop enkel gericht naar bedrijven die;

- ▶ zich vanaf de opmaak van het RUP als geïnteresseerde kenbaar gemaakt hebben bij de gemeente BERLARE.
- ▶ zich aanmelden op de infovergadering in navolging van de oproep in het gemeentelijk infoblad Infogem
- ▶ Bedrijven kunnen zich vanaf datum van de infovergadering kandidaatstellen tot eind mei 2019, door het invullen van een formulier, te verkrijgen via info@landexplo.be
- ▶ Kandidaatstellingen worden ingediend bij LANDEXPLO.
- ▶ Voorrang wordt gegeven aan lokale bedrijven
- ▶ Uitgiftecomite paritair samengesteld GEMEENTE BERLARE / LANDEXPLO
- ▶ Beoordeling eerste helft van de juni door het uitgiftecomité, met een rangorde op, voortvloeiend uit de gunningscriteria (o.a. Motivatie, Afstand, Personeel, Aard van bedrijfsactiviteit,...)
- ▶ Activiteiten moeten conform het RUP zijn.
- ▶ Weerhouden kandidaten worden uitgenodigd tweede helft juni voor opmaak en ondertekening aan- en verkoopbelofte.

Disclaimer

De inhoud van deze bundel is zuiver ten informatieven titel. Enkel een ondertekende overeenkomst kan bindend zijn tussen partijen.



Contactgegevens

Bij interesse, kan u zich ook later kandidaatstellen per mail via info@landexplo.be

▶ Contact gegevens

- ▶ Gemeente Berlare, Dhr. Kristof Van Peteghem , afdelingshoofd openbare werken Berlare
 - ▶ kristof.vanpeteghem@berlare.be
 - ▶ 052 43 25 30
 - ▶ Info Omgevingsvergunning via vergunningen@berlare.be - omgevingsambtenaar Nathalie Lemaire
- ▶ Notaris Van Hauwermeiren- Instrumentende Notaris
 - ▶ Tel: 09/365 40 07 (rechtstreeks nummer)
 - ▶ Email: sylvie@notarisvanhauwermeiren.be
- ▶ Landexplo Berlare bvba- Grondverkavelaar
 - ▶ info@landexplo.be
 - ▶ Luc Kiebooms: 0477 78 66 60 (Commercieel)
 - ▶ Luc Van Rysseghem: 0478 88 10 34 (Technisch)
- ▶ GEM Corporation
 - ▶ Patrick Lambrechts: 0473 36 96 69
 - ▶ Patrick@gem-corporation.be
- ▶ KMO Parken.be – Syndicus:
 - ▶ info@kmoparken.be
 - ▶ 015 69 66 48 (Algemeen)
 - ▶ Carl Mariën: 0497 29 54 48