

# VESTIGINGSVOORWAARDEN VOOR INDUSTRIETERREIN TE LIER DUWIJCKPARK II

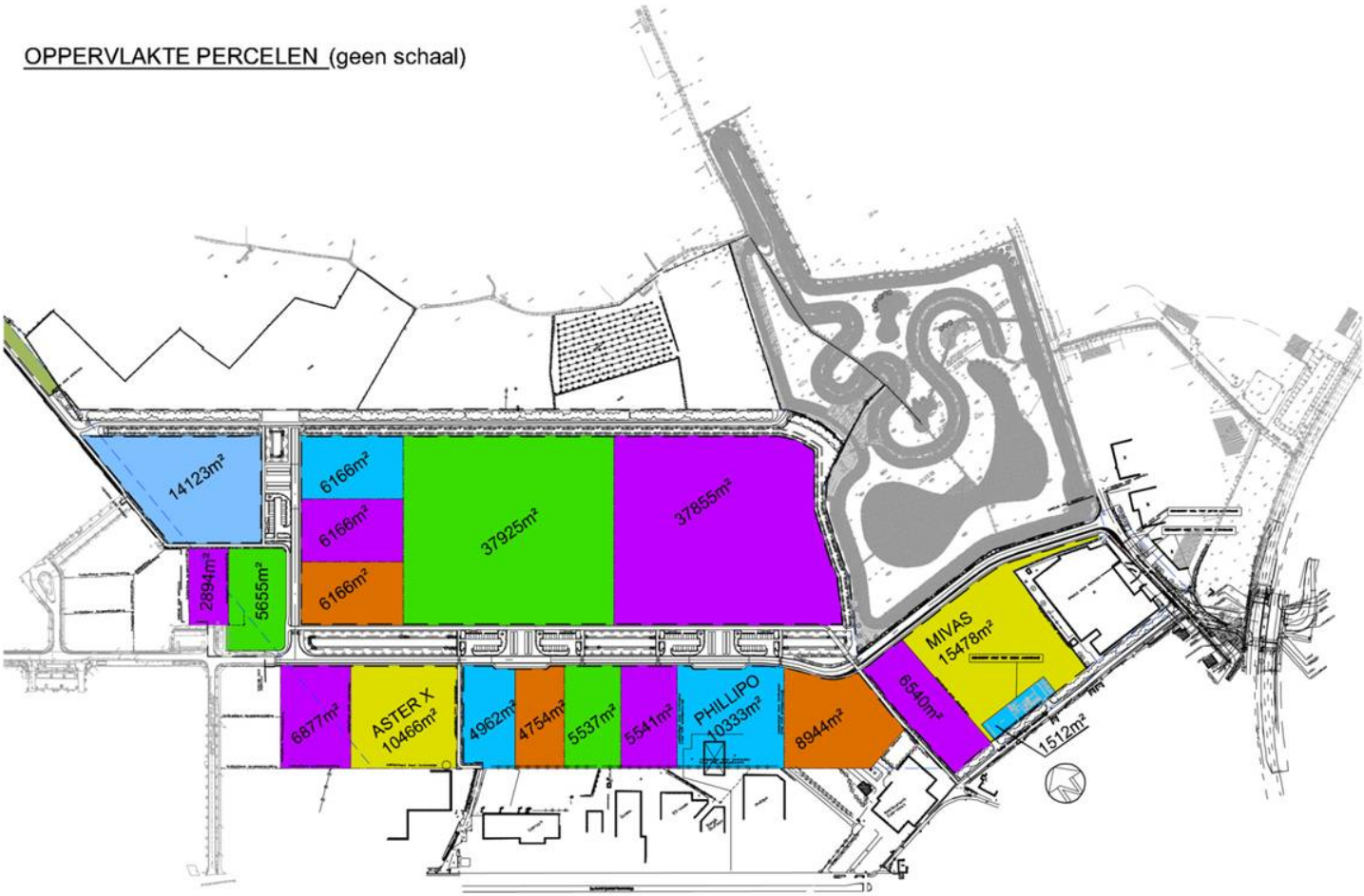


Lier Duwijck



# ONTWIKKELINGSPLAN

OPPERVLAKTE PERCELEN (geen schaal)



## **Inleiding**

POM Antwerpen heeft ca. 20 ha. grond achter de Antwerpsesteenweg te Lier verworven ten behoeve van de aanleg van een regionaal bedrijventerrein (Duwijck II)

Doel van deze nota is om te komen tot een zorgvuldige gronduitgifte te komen, alsmede het hoge ambitieniveau via de duidelijke selectiecriteria te verankeren.

## **Algemene uitgangspunten voor een uitgifte- en vestigingsbeleid op bedrijventerreinen**

### ***1. Duurzaamheid***

Conform de Europese Mededingingsregeling dient de overheid die onroerende goederen te koop aanbiedt dat te doen aan marktvoorwaarden en ten voordele van iedere gegadigde. De Europese Commissie beoogt te vermijden dat, via verkoop van onroerend goed aan een beperkte groep van bedrijven, of aan voorwaarden onder de markt, niet-aangemelde subsidies worden verleend aan die bedrijven. Bij de vaststelling van de criteria tot toewijzing van de kavels op het bedrijventerrein, dient er dan ook over gewaakt te worden dat deze louter op objectieve en vanuit de wetgeving inzake economische expansie verantwoorde gronden steunen.

Het aspect duurzaamheid van het industrieterrein komt tot uiting in de aandacht welke wordt gegeven aan de kwaliteit en architectuur van de infrastructuur en gebouwen.

Ook de integratie van de bedrijven in de lokale/regionale samenleving is van belang. Dit heeft alles te maken met het aantrekken van lokaal/regionale personeel, het werken met lokale/regionale toeleveranciers, de contacten met de lokale/regionale overheid, het doen van zodanige investeringen waardoor de duurzaamheid in sociaal economische zin ook verder wordt versterkt.

In het verlengde hiervan wordt ook nadrukkelijk gekeken naar het vermijden van uitgifte aan bedrijven die niet de intentie hebben zelf de activiteiten uit te gaan voeren. Het verkrijgen van speculatie op grond moet worden vermeden.

### ***2. Versterking regionale/lokale economie***

Met de aanleg van het bedrijventerrein wordt primair gestreefd naar versterking en behoud van de regionale (ruime omgeving Lier) en de lokale (stad Lier) economische structuur.

In verband hiermee is het gewenst dat bestaande bedrijven, gevestigd in Lier of in de regio, die op hun huidige locatie zodanig klem zitten dat noodzakelijke investeringen in vernieuwing of uitbreiding niet meer mogelijk zijn, in aanmerking komen voor een kavel, teneinde vertrek van het bedrijf naar elders te voorkomen.

Voorts is het gewenst dat startende ondernemers uit de Stad Lier of binnen de regio, de mogelijkheid hebben zich op het bedrijventerrein te vestigen

Er wordt ook een spreiding in bedrijvigheid voorgestaan. Hiertoe kan de vestiging van bedrijven in sectoren die nog niet binnen de stad of de regio aanwezig zijn een voordeel opleveren. Voorts is ook aandacht het creëren van ruimte voor bedrijven die door elkaars nabijheid elkaar kunnen versterken.(wisselwerking met Punch)

Verder wordt voorgestaan om (jonge) mensen uit deze regio met een hoge opleiding de mogelijkheid te bieden binnen dit gebied werkzaam te zijn. Hiertoe wordt gestreefd naar de vestiging van kennisintensieve bedrijven.

Kennis intensieve bedrijven hebben een groot aantal hoger opgeleiden in dienst die klantspecifiek of in zijn algemeenheid met ontwikkelingswerkzaamheden voor producten en processen bezig zijn.

Ten behoeve van de realisering van deze wens kan het noodzakelijk zijn deze bedrijven van buiten de regio aan te trekken. Daarnaast is het om sociaal economische redenen voorts gewenst dat er bedrijven gevestigd worden die mogelijkheden bieden voor werklozen.

Een belangrijk criterium kan voorts ook zijn het aantal arbeidsplaatsen per ha dat door de vestiging van het bedrijf kan worden gerealiseerd.

Voorzover er criteria zijn genoemd die op het eerste gezicht conflicterend zijn, wordt aangegeven dat zij voor de volledigheid zijn genoemd. De te vestigen bedrijven worden beoordeeld op deze criteria en kunnen op onderdelen meer of minder "scoren".

### **3. Ruimtelijke ordeningsknelpunten**

Voorop staat dan dat er op het gebied van ruimtelijke ordening er voor POM Antwerpen en voor de Stad Lier een hoge kwaliteitsnorm moet bereikt worden bij de aanleg van bedrijventerreinen .

### **4. Zuinig ruimtegebruik**

Gelet op de schaarse ruimte dient gestreefd te worden naar zuinig en optimaal ruimtegebruik

Intensivering van het ruimtegebruik wordt op verschillende manieren worden:

- a. verdichting: bijvoorbeeld door het verminderen van de open ruimte tussen bedrijfsgebouwen of aansluiting
- b. (meervoudig ruimtegebruik door het benutten van de derde dimensie van ruimtegebruik: het gebruiken van ondergrondse ruimte of gestapeld bouwen;
- c. verweving: het door meerdere functies gebruiken van dezelfde ruimte (multifunctioneel ruimtegebruik).

Intensiever ruimtegebruik wordt ook bereikt door clustering van gelijksoortige bedrijvigheid in elkaars nabijheid zodat bepaalde voorzieningen gezamenlijk kunnen worden gebruikt en synergie-effecten worden behaald.

### **5. Parkmanagement**

Voorgestaan wordt dat de kwaliteit van het bedrijventerrein ook voor de langere termijn gegarandeerd wordt. Gestreefd wordt om concreet invulling te geven aan duurzame ontwikkeling van het terrein.

Langs deze weg kunnen de volgende doelstellingen bereikt worden:

1. gebruik en onderhoud openbare ruimte;
2. gemeenschappelijke groen –en waterbuffering

Verder kan ook

3. gezamenlijke inkoop, beheer e.d;
4. meedoen aan projecten die de duurzaamheid te vergroten. Bijvoorbeeld een gezamenlijk afvalcontract kan worden benut om afval te voorkomen en beter te scheiden.
5. meedoen aan collectieve beveiliging.
6. kinderopvang
7. catering
8. carpooling

## **6. CO2 neutraliteit**

De toekomstige eigenaar garandeert zowel voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden dat hij c.q. de onderneming die de kavel in gebruik neemt zal voldoen aan de verplichting tot CO2-neutraliteit, zoals bepaald in het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2007 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen, inzonderheid artikel 1,16 en 42 en het Ministerieel besluit van 1 oktober 2007 houdende de uitwerking van de CO2-neutraliteit op de bedrijventerreinen, zoals van tijd tot gewijzigd.

Deze verbintenis is een resultaatsverbintenis.

Toegepast op het bedrijventerrein Duwijck II wil dit zeggen:

- De verplichting tot CO2 – neutraliteit gaat in per 1 januari van het jaar dat volgt op de ingebruikname van het gebouw kan voldoen op één van volgende wijzen:
  1. het verbruik van groene stroom
  2. de compensatie van de CO2 – emissies tengevolge van het elektriciteitsverbruik door de aankoop van emissiekredieten
  3. de combinatie van de mogelijkheden vermeld in 1 & 2.

## **7. Advies**

Elke eigenaar is verplicht om zijn bouwplannen voor te leggen aan de POM Antwerpen alvorens de plannen ter goedkeuring voor te leggen aan de bevoegde stedenbouwkundige diensten ter goedkeuring. POM Antwerpen zal letten op inplanting, ruimtegebruik, gebruik van materialen,, waterhuishouding, welstand van het gebouw, CO2 neutraliteit. Het bedrijf zal een uitvoerend advies en verbeterplan ontvangen.

## **Specifieke aspecten voor de terreinontwikkeling die van belang zijn voor de stad Lier en POM Antwerpen**

### ***Toegevoegde waarde***

Uit de plannen van ondernemers moet duidelijk blijken

- Welke activiteiten zij willen gaan ontwikkelen op de bedrijfslocatie
- Welke investeringen daar worden gepleegd met de effecten op de werkgelegenheid voor het bedrijf (werkgelegenheid voor de investering en na de investering)
- Welke de andere effecten op de lokale/regionale economie welke bijvoorbeeld bij toeleveranciers kunnen ontstaan.

Om goed te kunnen beoordelen wat de mogelijke toegevoegde waarde is zal ook de bestaande situatie bekend moeten zijn. Als deze bekend is kunnen pas de effecten van de investeringen worden bepaald.

### **Herkomst van het bedrijf**

Gelet op de taakstelling van de Provincie Antwerpen en de Stad Lier is er slechts ruimte voor lokale en regionaal bedrijven.

Gelet op de wens om meer kennisintensieve bedrijven te vestigen, kan het nodig zijn om van voormelde randvoorwaarde af te wijken. In voorkomende gevallen zal een individuele afweging plaatsvinden.

#### Omvang van het kavel

De uitgeefbare kavels hebben een oppervlakte van minimum 5000 m<sup>2</sup> en maximaal 4 ha. De Raad van Bestuur besluit op basis van de aanvraag over de grootte van iedere kavel.

#### Tijdspad realisatie investeringen

Om maximale economische en werkgelegenheidseffecten te bereiken is het raadzaam om het tijdspad van realisatie van de investeringen en het opstarten van de activiteiten duidelijk in beeld te hebben.

#### Detailhandelsbedrijven

Er is niet voorzien in de vestiging van detailhandelsbedrijven.

#### Kantoren

Er is niet voorzien in de vestiging van kantoren.

#### Kennisintensieve bedrijven

Gestreefd wordt naar de vestiging van kennisintensieve bedrijven.

Zonodig kan via een actieve werving – al dan niet binnen de regio - tot uitvoering van deze doelstelling worden

#### Parkmanagement

De deelname aan parkmanagement wordt verplicht gesteld.

#### Voorrangpositie

Bedrijven waarmee in het verleden (aantoonbaar) afspraken zijn gemaakt over vestiging of verplaatsing van hun bedrijf naar Duwijk krijgen voorrang bij de uitgifte van de bouwpercelen. Dat geldt ook voor bestaande bedrijven die een knelpunt vormen voor de stad of de regio.

Bij gelijkheid van kandidaten wordt prioriteit toegekend aan lokaal gevestigde bedrijven of lokale starters.

# Criteria voor toewijs van een kavel te Lier (Duwijck II)

## **Randvoorwaarden en Uitgangspunten**

Op basis van voornoemde intenties om het bedrijventerrein te ontwikkelen tot een kwalitatief, hoogwaardig bedrijventerrein voor met name kleinschalige bedrijvigheid dient een aantal criteria voor toewijs van een kavel te worden gehanteerd.

### **De uitgangspunten die gehanteerd dienen te worden zijn:**

- uitgifte aan lokale en regionale bedrijven voor Lier en de regio; tewerkstelling
- Milieuaspecten: er wordt op toegezien dat een bedrijf voldoet aan de eisen in het kader van de vigerende Milieuwetgeving;
- Intensief ruimtegebruik: met het oog op het intensief ruimtegebruik wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan de intensieve bebouwing van de betreffende gronden en is een minimale bebouwingspercentage van 50 % vereist
- bereidheid om mee te werken aan de CO<sub>2</sub>-neutraliteit op het bedrijventerrein

### Selectie

Om de gewenste invulling van het bedrijventerrein met zowel lokale en regionale bedrijvigheid te bevorderen en om, gelet op de mogelijke belangstelling, een weloverwogen uitgifte voor te staan, wordt middels selectiecriteria getracht hieraan vorm te geven.

### Selectiecriteria

De selectiecriteria hebben tot doel om te komen tot een bedrijventerrein waarbij niet alleen op basis van geformuleerde kaders, zoals het gewestplan, ruimtelijke structuurplannen keuzes worden gemaakt, doch ook op basis van sociaal maatschappelijke en economische motieven. Aan de hand van onderstaande criteria worden bedrijven beoordeeld.

Op basis van de afweging van de selectiecriteria besluit de raad van bestuur van POM Antwerpen uiteindelijk welke bedrijven een kavel kunnen kopen en welke bedrijven niet.

De raad van bestuur van POM Antwerpen beoordeelt het bedrijf op vier toetsingscriteria:

### **I. Economische effecten**

Er wordt beoordeeld op basis van (in)directe economische effecten. Hierbij moet gedacht worden aan werkgelegenheid (direct en indirect en soort), groeikansen en kennisintensieve bedrijvigheid.

E.e.a. dient bijvoorbeeld middels een verklaring van de desbetreffende bedrijven waar de extra werkgelegenheid wordt gecreëerd of door een businessplan te worden ondersteund.

Onder deze effecten wordt o.m. gekeken naar:

- Het creëren van arbeidsplaatsen voor jongeren tot de arbeidsmarkt
- Het creëren van arbeidsplaatsen voor de categorie lager opgeleiden
- Het creëren van arbeidsplaatsen op kennisintensief gebied
- Spreiding en diversiteit van de bedrijven naar sectoren
- Terrein moet op korte termijn in gebruik worden genomen en de verwachte effecten moeten op korte termijn zichtbaar zijn.

Als minimumbasis voor tewerkstelling voor toewijzing van een kavel wordt 20 werknemers per hectare vooropgesteld. Dit cijfer is hoger dan de gemiddelde vlaamse bezettingsgraad op industrieterreinen.

## **2. Sociaal maatschappelijke effecten.**

De doelstelling is om met bedrijven een langere termijn binding aan te gaan. Gestreefd wordt naar onderlinge versterking van de bedrijven door o.m. samenwerkingsverbanden en economische relaties.

- Afkomstig uit Lier en ruime omstreken
- Duurzaamheids eisen t.a.v. de bebouwing en architectuur
- Bereidheid tot samenwerking met andere ondernemers op het industrieterrein, leidend tot parkmanagement
- Bereidheid om mee te werken aan de CO2-neutraliteit van het industrieterrein

## **3. (Ruimtelijke Ordenings) Knelpunten en prioritering**

Onder deze categorie vallen bedrijven waar reeds toezeggingen voor uitgifte bestaan, naast noodzakelijk geachte verplaatsingen.

### Prioritering

De raad van bestuur kan vanwege nader aan te geven bijzondere redenen een bedrijf voorrang verlenen voor een perceel op het regionaal bedrijventerrein te Lier..

## **4. Parkmanagement**

In de verkoopvoorwaarden zal worden opgenomen dat POM Antwerpen parkmanagement zal invoeren op bedrijventerrein Duwijckpark II.

Teneinde de mogelijkheden voor totstandbrenging van het beoogde parkmanagement te vergroten zullen de ondernemers die in aanmerking wensen te komen voor de uitgifte van een perceel, de intentie dienen uit te spreken dat zij medewerking zullen verlenen aan de totstandkoming van onderdelen van het parkmanagement.

## **5.CO2 neutraliteit**

In de verkoopakte worden eveneens bepalingen aangaande CO2-neutraliteit opgenomen. De mate waarin en de wijze waarop een bedrijf hierop wil inspelen, speelt mede een rol bij de toewijzing van de kavel.