

DOORN
NOORD

duurzaam
bedrijventerrein
in Ninove
maakt werk van een
groenere toekomst

Uw bedrijf wil groeien
vanuit een duurzame
visie en ambitie?

Stel u kandidaat
voor de aankoop van grond
op het nieuwe bedrijventerrein
Doorn Noord.



EEN PROJECT VAN

Ninove
stad op mensenmaat



Samenwerken aan een
duurzaam bedrijventerrein

Bedrijven gezocht!

De stad Ninove en SOLVA hebben de ambitie om binnen de regio Zuid-Oost-Vlaanderen een **kwaliteitsvol en duurzaam bedrijventerrein** te realiseren met speciale aandacht voor lokale energieopwekking, ruimtelijke kwaliteit, biodiversiteit en slim delen & samenwerken. Rond deze 4 kernwaarden biedt het bedrijventerrein een **ideale economische uitvalsbasis, een optimale werkplek en een meerwaarde voor de buurt en de stad.**

De krijtlijnen om deze ambitie waar te maken, staan in een ontwerp dat garant staat voor een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en de mede-eigendom. Er is bijzondere aandacht voor beeldkwaliteit en multimodale bereikbaarheid zonder hierbij de biodiversiteit uit het oog te verliezen. Door het nauwkeurig kiezen van voorschriften zullen ook de bedrijven zelf hun steentje bijdragen, zonder de economische realiteit daarbij te vergeten.

De bedrijven die worden aangetrokken zich hier te vestigen, zijn bedrijven die op het terrein actief samenwerken rond tal van diensten met als doel economisch voordeel te realiseren, ecologische milieu-impact te verkleinen en de sociale cohesie tussen de bedrijven te bevorderen.

Alle info op
www.doornnoord.be

TOTALE OPPERVLAKTE
23,4 ha

NETTO-OPPERVLAKTE
BEDRIJFSPERCELEN
17,4 ha

VERWACHTE TOTALE
TEWERKSTELLING
600 à 1000 mensen






PRIJS
95 – 125 euro/m²





Ligging

Het bedrijventerrein is gesitueerd op het grondgebied van Ninove, tussen de expresweg Aalst-Ninove (N28/N45) en de Aalstersesteenweg (N405). De ontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt via een nieuw aan te leggen en lichtengeregeld kruispunt op de Aalstersesteenweg (N405).

-  Centrum Ninove op 1,8 km
-  Aansluiting van het bedrijventerrein met een fietsverbinding richting Ninove en Denderleeuw
-  Belbus en lijn 127 (Ninove-Brussel) op 500 m
-  Station Ninove op 1,3 km
-  Via N28/N45 op 8,6 km van E40 (oprit Aalst) en via N8 op 20 km van R0 (oprit Dilbeek)

Pijlers van Doorn Noord

Het duurzaam bedrijventerrein zal worden ontwikkeld vanuit 4 kernwaarden.

1 • lokale energie

2 • ruimtelijke kwaliteit

3 • biodiversiteit

4 • slim delen & samenwerken

1^e pijler Doorn Noord

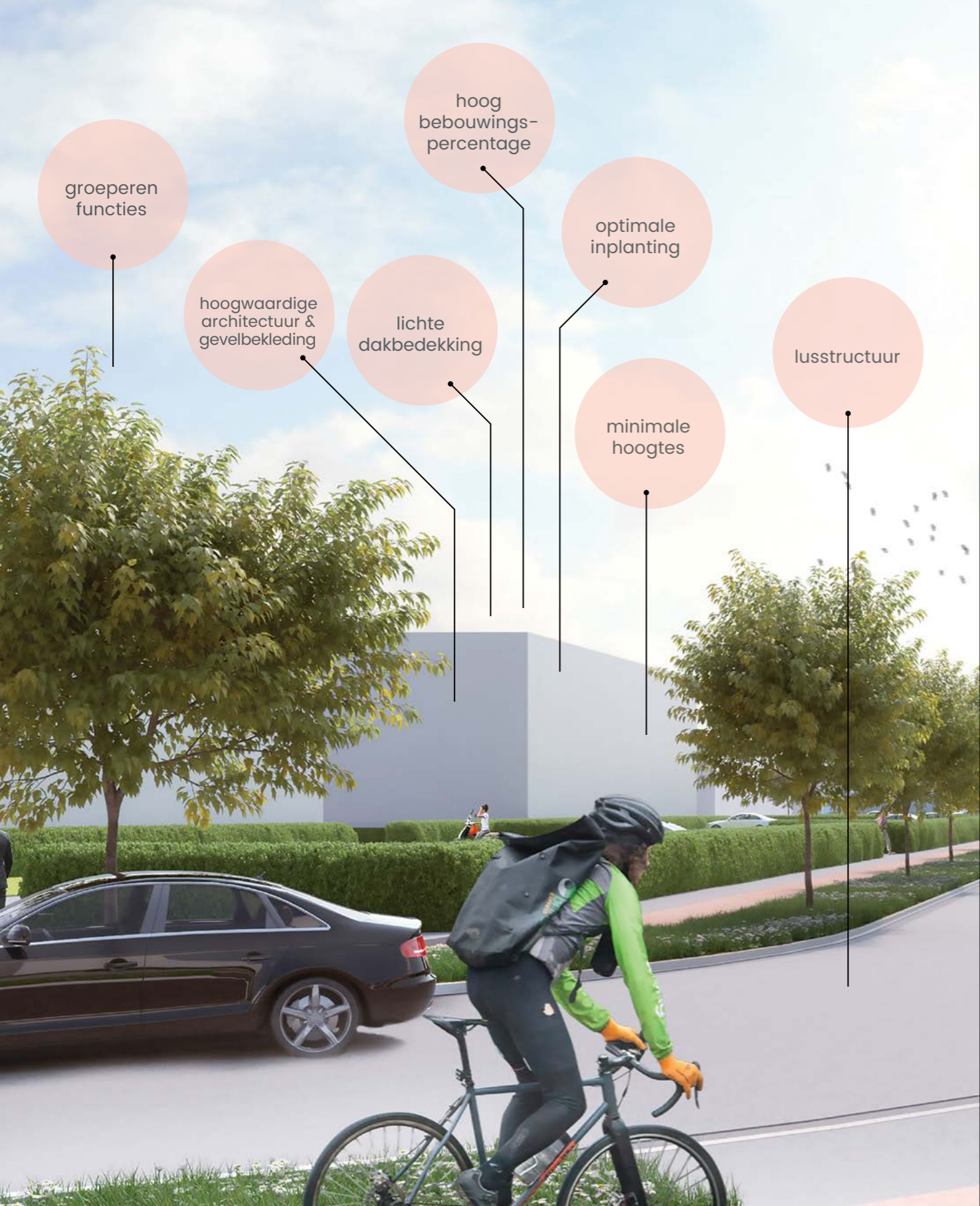
Lokale energie

Op Doorn Noord wordt een aangepast beleid gevoerd om uw bedrijf een gezonde plek en betere toekomst te bieden.

Het implementeren van CO₂-neutraliteit op Doorn Noord staat daarom centraal. Het begrip CO₂-neutraal is de situatie waarbij de CO₂-emissies hooguit nul bedragen. Door middel van zonnepanelen aan de zuidzijde van het dak en laadpalen voorzien bedrijven op Doorn Noord in de eigen groene stroom en het gebruik ervan. Het kantoorgedeelte zal aan de zuidzijde van het gebouw worden ingepland om zoveel mogelijk energie-efficiëntie te realiseren. Naast een duurzame bedrijfsvoering resulteert dit in economische voordelen zoals een goedkopere energierekening. Er zal actief worden gezocht naar het verder opwekken van hernieuwbare energie door middel van bijvoorbeeld windturbines en een warmtenet met koude/warmte opslag. De parkmanager zal samen met de vereniging van mede-eigenaars steeds op zoek gaan naar initiatieven ter stimulering van hernieuwbare energie. Hierbij wordt specifiek gekeken naar synergiën tussen bedrijven en collectieve functies. Nieuwe technieken zullen toegelicht worden door specialisten.

Bedrijven die er zich zullen vestigen zullen ook massaal inzetten op het duurzaam produceren van de nodige energie of het afnemen van op het terrein geproduceerde duurzame energie. Er wordt onderzocht of warmte en koude kan geleverd worden via geothermie, KWO en of een warmtenet mogelijk is. Bij haalbaarheid zal ieder bedrijf op het net worden aangesloten.





groeperen functies

hoog bebouwingspercentage

hoogwaardige architectuur & gevelbekleding

lichte dakbedekking

optimale inplanting

minimale hoogtes

lusstructuur

2^e pijler Doorn Noord

Ruimtelijke kwaliteit

Duurzaam ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van een duurzaam bedrijventerrein.

Een optimale inplanting van elk bedrijf zorgt voor meer efficiëntie, licht en lucht op het terrein. Bovendien voorkomen minimale hoogtes en een hoog bebouwingspercentage ruimteverlies. Doorn Noord wordt maximaal benut door het groeperen en meervoudig inzetten van verscheidene functies zoals toonzalen, kantoren, parking en bedrijfswoningen binnen het bedrijfsgebouw. Kwalitatieve buitenruimtes kunnen ook meervoudig gebruikt worden als recreatieruimte, waterbuffering én als stapsteen voor lokale fauna en flora zodat deze kunnen migreren van de ene plek naar de andere.

Daarbij kan u uw bedrijf extra in de kijker zetten door te kiezen voor de zichtlocaties langs de N45. Samen met een hoogwaardige architectuur en gevelbekleding is een vestiging op Doorn Noord een visitekaartje voor uw bedrijf. De dakbedekking zal in een licht kleur worden uitgevoerd met het oog op vermijden van hitte-absorptie én het verhogen van de productie van de zonnepanelen.

Een lusstructuur op Doorn Noord zorgt voor een vlotte doorstroming en goede ontsluiting op het hoger wegennet. Op het publieke gedeelte zorgen parkeerstrips voor collectieve parkeerplaatsen. Door de vestiging langs de expresweg Aalst-Ninove (N28/N45) en de Aalstersesteenweg (N405) is het ook makkelijk bereikbaar voor uw medewerkers, klanten en leveranciers.

3^e pijler Doorn Noord

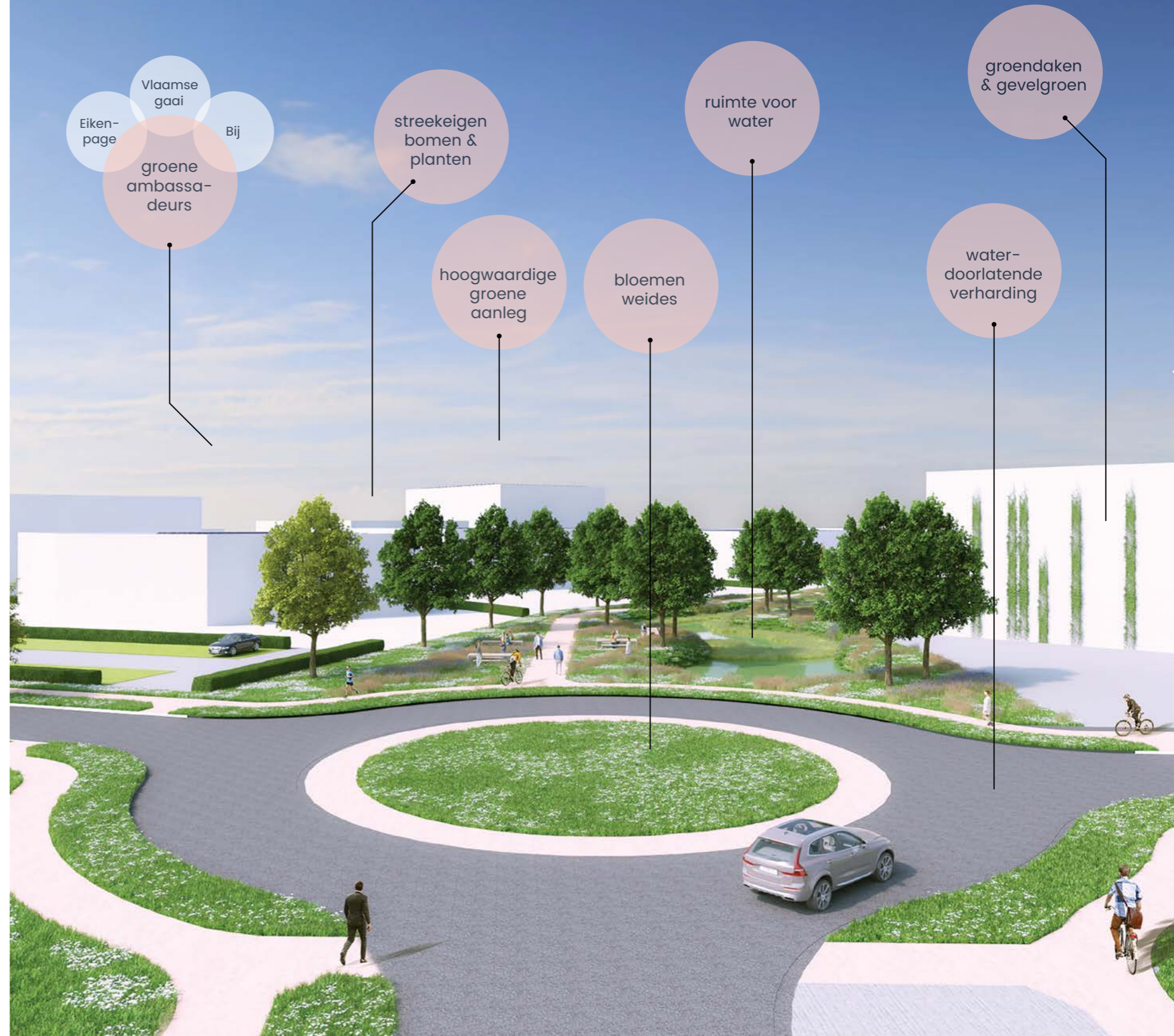
Biodiversiteit

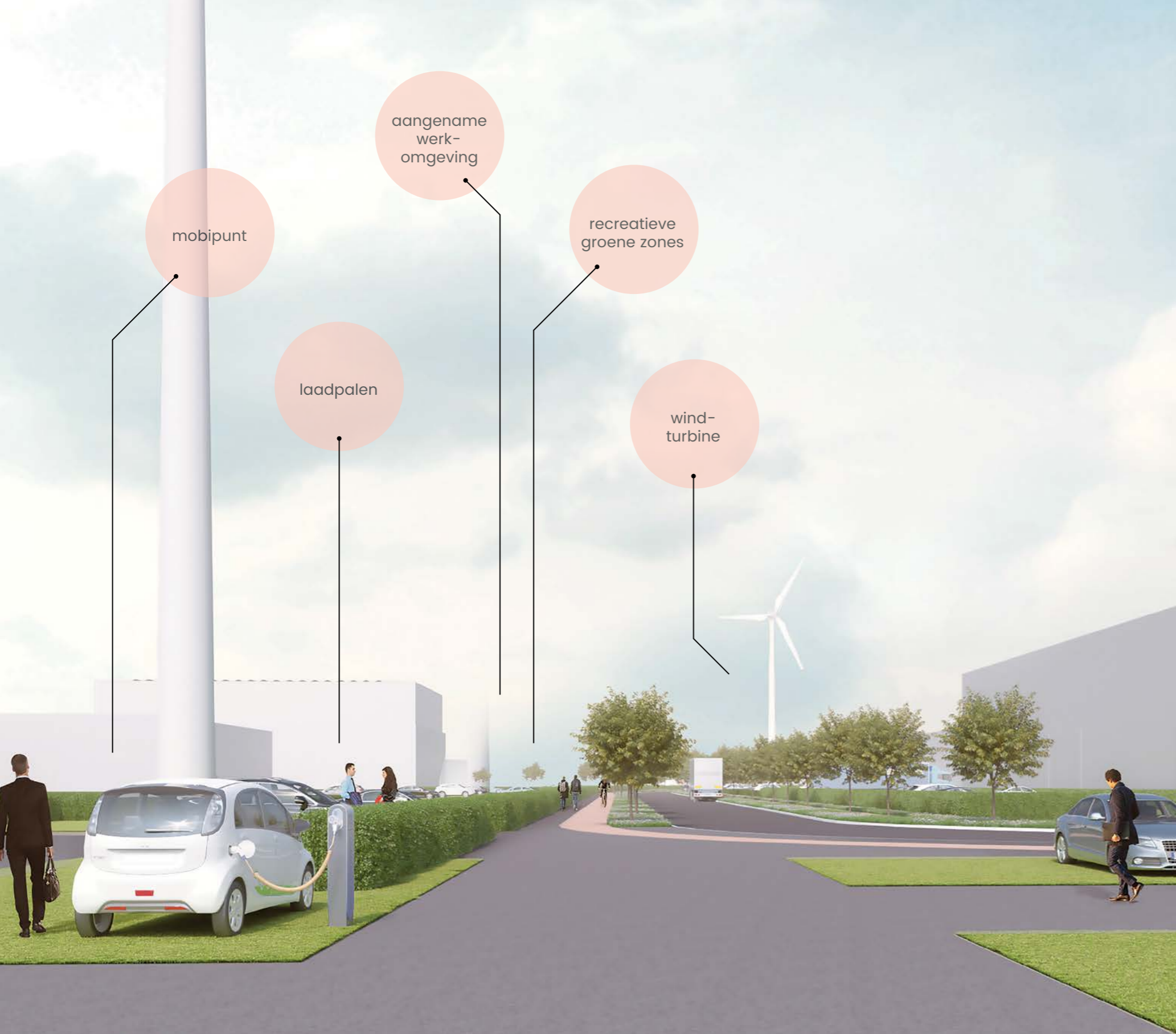
Doorn Noord investeert in een kwalitatieve werkomgeving door plaats te maken voor meer natuur. Dit doet ze vooral door in te zetten op een hogere biodiversiteit op het terrein.

De integratie van groen op het bedrijventerrein zorgt voor een duurzame synergie, tal van voordelen, en bovenal een **beter werk- en beeldkwaliteit**. Door het gebruik van streekeigen bomen en planten en een collectief groenbeheer bekommt het bedrijventerrein een uniforme hoogwaardige groene aanleg. De **bij, de Eikenpage en de Vlaamse gaai** worden ingezet als ambassadeurs van de biodiversiteit op het terrein. Naast ruimte voor groen, wordt er ook ruimte voor **water** gecreëerd door de aanleg van een collectieve waterbuffer, waterdoorlatende verharding en het inzetten op infiltratie en hergebruik van water. Door het water een prominente plaats te geven, wordt de kans op wateroverlast zo goed als uitgesloten. Niet alleen zorgt de inzet van groen en water op het terrein voor een betere beeldkwaliteit, het zorgt ook voor **verkoeling** en biedt medewerkers een **recreatieve werkomgeving**.

Ook als bedrijf kan u deze visie doortrekken op het eigen gebouw door **vb. het aanleggen van een bloemenweide op het eigen perceel, investeren in een groengevel of het leggen van groendaken** die de perfecte combinatie kunnen vormen met zonnepanelen.

Via een vergunning 'tijdelijke natuur' zullen de percelen die voorlopig braakliggend zijn, omgevormd worden tot graslanden met een hoge ecologische waarde. Doorn Noord streeft op deze manier naar een aantrekkelijke en duurzame werkomgeving die afstraalt op uw bedrijf.





4^e pijler Doorn Noord

Slim delen & samenwerken

Om de kwaliteit van het bedrijventerrein vandaag en in de toekomst zo goed mogelijk te waarborgen is parkmanagement ingevoerd.

Een parkbeheerder binnen de Vereniging van Mede-eigenaars staat in voor de bewegwijzering en collectieve functies zoals beveiliging en het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke zones. De ontwikkeling van andere recreatieve groenzones, groenbuffers, waterbufferbekkens en grachten maken hier ook deel van uit.

Ook op vlak van mobiliteit engageert Doorn Noord zich. Het mobipunt (een knooppunt van verschillende vervoerswijzen op buurtniveau, vb. bus, deelwagens, deelfietsen, carpool, ...) is de incubator voor het stimuleren van multimodaal vervoer en slimme logistiek.

In samenspraak met de mede-eigenaars zijn andere initiatieven zoals een bedrijfsrestaurant, kinderopvang en was- en strijkdiensten mogelijk. Ook het digitaliseren van facilitaire diensten kan worden onderzocht.

Verloop van procedure

1

Oproep tot kandidaatstelling

juni tot 31 augustus 2018

- Elk bedrijf dat op zoek is naar een bouwperceel op een regionaal bedrijventerrein met een minimumoppervlakte van minstens 5.000 m² komt in aanmerking om een kandidaatsdossier in te dienen.

2

Selectie van de bedrijven op basis van de vooropgestelde criteria

september 2018

- Bedrijfseconomische context.
- Motivatie voor een vestiging te Ninove.
- Duurzame acties in de nieuwe vestiging.

3

Bekendmaking van de weerhouden bedrijven

eind september 2018

- Een commissie bepaalt op basis van de kandidaatsdossiers welke bedrijven weerhouden worden voor de onderhandelingsronde.
- De weerhouden bedrijven tekenen een optieverklaring en betalen een administratieve vergoeding van €2.000.

4

Onderhandeling met weerhouden bedrijven rond ligging en omvang perceel, ruimtegebruik en samenwerking

oktober – december 2018

- Deze onderhandelingsperiode eindigt met een inrichtingsplan met aanduiding van alle bedrijven en een beschrijving van de afspraken rond samenwerking.
- Ondertekening van de aankoopbelofte door de weerhouden bedrijven en betaling van een reserveringsvergoeding als voorschot, van 5% van de aankoopprijs.

5

Het verlijden van de notariële akte

in de loop van 2019

- In deze fase zorgen de bedrijven voor de financiering van hun project.
- Een architect, aangesteld door het bedrijf, maakt een definitief ontwerp op en het aanvraagdossier voor de omgevingsvergunning.
- De authentieke akte wordt verleden na realisatie van de weginfrastructuur met aanduiding van de kadastrale percelen.

Contactpersonen



Projectverantwoordelijke
Dhr. Pieter Kindermans is de projectverantwoordelijke van SOLVA voor het bedrijventerrein.

Voor al uw **technische vragen** met betrekking tot een perceel bedrijfsgrond kunt u bij Pieter terecht.

pieter.kindermans
@so-lva.be



Verkoopsverantwoordelijke & bedrijventerreinmanager
Dhr. Koen de Mesel is de verkoopverantwoordelijke van SOLVA voor het bedrijventerrein.

Voor alle vragen omtrent een eventuele **aankoop** van een perceel bedrijfsgrond kunt u bij Koen terecht.

koen.de.mesel
@so-lva.be

Alle info, alsook de verkoopsvoorwaarden en het kandidaatsdossier is te vinden op www.door Noord.be



SOLVA
Gentsesteenweg 1b
9520 Sint-Lievens-Houtem
053 64 65 27
www.so-lva.be
www.door Noord.be

Interesse in een perceel bedrijfsgrond op Doorn Noord?

- Vul het kandidaatsdossier volledig en correct in.
- Dien het ten laatste 31 augustus 2018 in via doornnoord@so-iva.be. De verkoopvoorwaarden en het kandidaatsdossier vindt u op www.doornnoord.be



Deze brochure is gedrukt op gerecycleerd papier met EU ecolabel.