

Van brownfield Eiland Zwijnaarde naar toekomstbestendig bedrijventerrein Tech Lane Ghent

©AID

Marieke Van Poucke

28/04/2023

Een problematisch verleden

Tous les pays protègent l'industrie de la RAYONNE,
parce que c'est une industrie nationale.

Belges, Favorisez les Industries belges qui,
en donnant de l'ouvrage à une grande
quantité d'ouvriers, combattent le chômage.

Belges!
Achetez de la rayonne belge.
La Rayonne est un textile national.

Usines à :

ALOST
TUBIZE
OBOURG
NINOVE
SCHOOTEN
ANDERLECHT



UNION DES FABRIQUES BELGES DE TEXTILES ARTIFICIELS
FABELTA S. A.
SIÈGE SOCIAL : 18, CHAUSSÉE DE CHARLEROI
BRUXELLES

R. 61

RAYONNES

Alastra
Labastra
Belastra : } rayonnes brillantes.

Fabelmat : rayonne très mate,
Belminat : rayonne à brillant
atténué.

Belmitin : rayonne de couleur
(extra dans le tissu)

Bel fina : rayonne à brins al-
tra fins.

Crépe Fabelta : fil pour les nœuds
crêpes donnant une
grande régularité de
crêpage.




et FIBRES

Fibretta : fibre cellulosique
brillante

Fibelmat : fibre cellulosique
mate.

Fibramine : fibre animalisée se
teignant au moyen
de colorants acides
pour laine.

produits par

Fabelta

Siege Social : 18, chaussée de Charleroi - Bruxelles - Tel. 37.13.30 (5 lignes)
USINES à : ALOST - TUBIZE - OBOURG - NINOVE - ECALLEBODDES - SCHOOTEN ANDERLECHT - ZWYNARDE

Een problematisch verleden



Een problematisch verleden

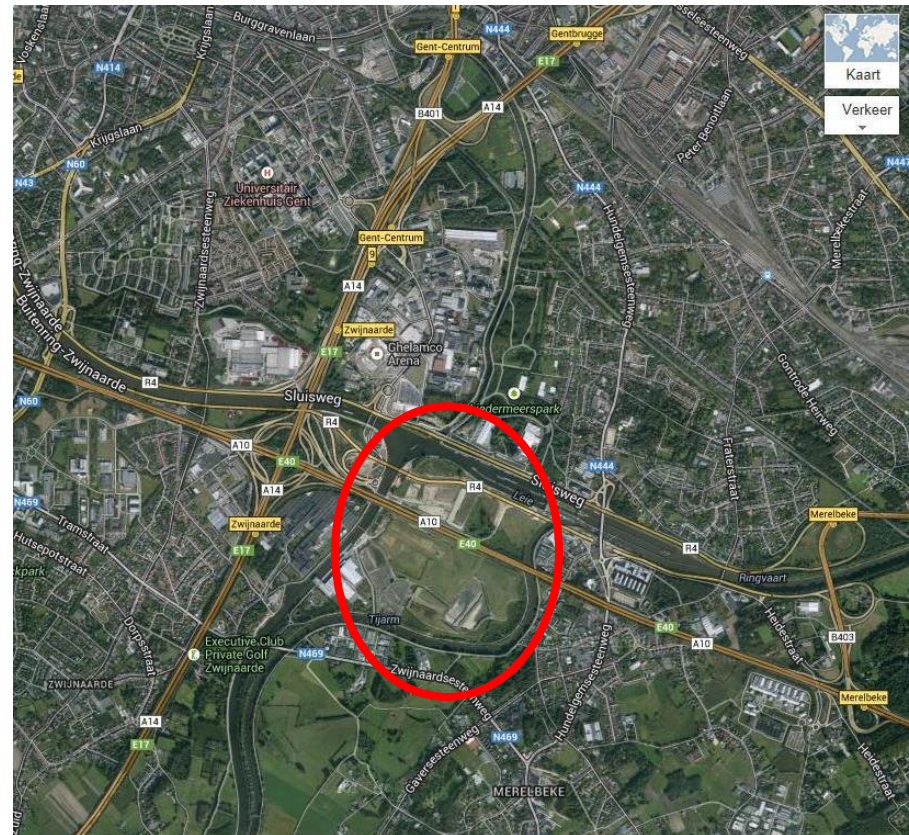


Een problematisch verleden

- > Bodemverontreiniging!
- > Grondwaterverontreiniging!
- > Juridische verantwoordelijkheden?
- > Versnipperde eigendomsstructuur
- > Bestemming?
- > Rol van Vlaanderen, Oost-Vlaanderen en Gent?
- > Rol van privé-partijen?
- > Ontsluiting?
- > Budget ?

Dat kansen in zich draagt

Strategisch gelegen terrein in zuiden van Gent, interessante nabestemming mogelijk



Dat kansen in zich draagt

Waarom strategisch gelegen?

- Plaats passend binnen economisch beleid van stad en provincie
- Dichtbij afzetgebied, arbeidsmarkt, kennisinstellingen
- Potentie tot bimodale ontsluiting
- Potentie ontsluiting voor collectief vervoer en fiets

Goede afspraken

1997 PPS Fasiver !

> 7 Partners

- Privé : grondbehandelaars, historische grondeigenaars, deel Fabelta
- Overheid : provincie Oost-Vlaanderen, stad Gent en Vlaamse Milieuholding

> Doelen

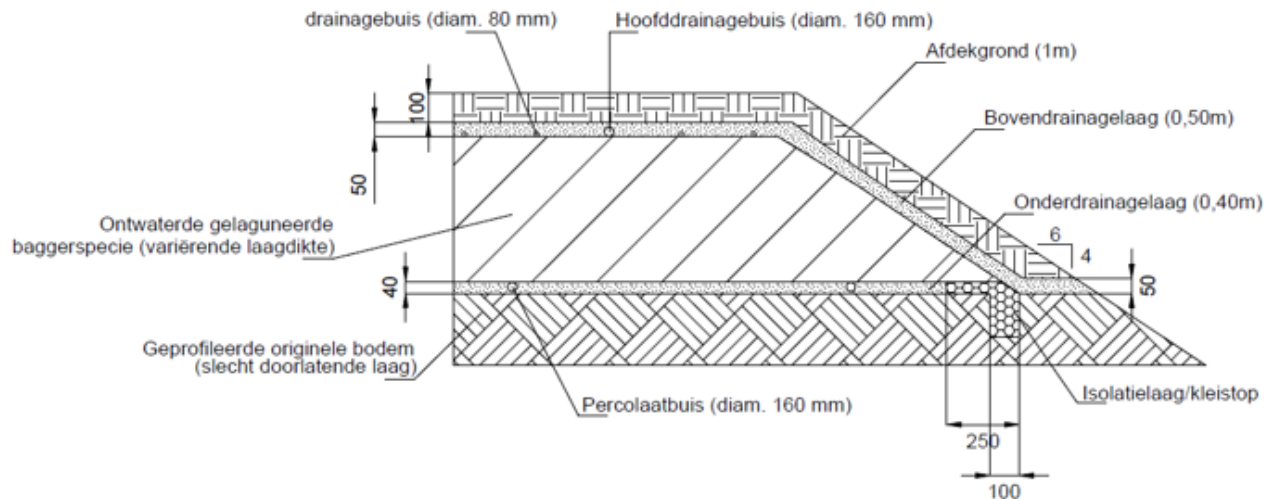
- Sanering blackpoint
- Ruimte voor bedrijven
- Financieel haalbaar
- => sanering gecombineerd afgeleverd als ontwikkelingsgebied



overgang en

Goede afspraken

Schematische doorsnede deponie



* maten in centimeters

Goede afspraken

Openheid

Respect

Eerlijke verdeling van lusten en lasten

Duidelijkheid

Risico's benoemen

**In goed gestructureerde vennootschappen,
contracten en open boekhouding**

Mijlpaal 2005 : Gewestelijk RUP Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent

Regionaal BT
Collectief parkeren
Oeverstrook
Zichtheuvel
Nieuwe ontsluiting via
doortrekking R4
Watergebonden logistiek
Zuinig ruimtegebruik



Een lappendeken van eigendommen en belangen



Samenleggen van ideeën

In inrichtingsplan



In businessplan



Haalbaarheidsstudie
regionaal bedrijventerrein
Eiland Zwijnaarde

Marktstudie, financiële analyse en
business plan

In opdracht van:

Stad Gent – provincie Oost-Vlaanderen – AG SOB
Gent – DOMO nv – Waterwegen en Zeekanaal nv

Deze haalbaarheidsstudie werd
gerealiseerd met steun
van de Vlaamse overheid



Mijlpaal 2009 : Ontwikkelvennootschap Eiland Zwijnaarde nv

EZ nv

Ontwikkelaar van gebied ten zuiden van E40

Alinso nv

POM (voor provincie)

AGSOB/Sogent (voor Stad Gent)

2011: Intrede PMV re Vinci

DVW

Ontwikkelaar van gebied ten noorden van E40

Mijlpaal 2010 : Verkrijgen van Brownfieldconvenant

2016 Referentieproject Eiland Zwijnaarde nv



2016 Referentieproject Tech Lane Ghent

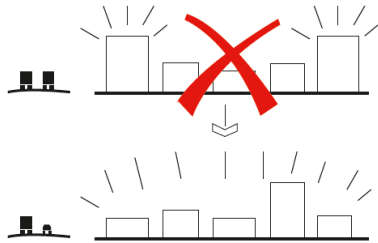
- **Inrichting met collectief als sleutelwoord**

- Collectief groen
- Collectief waterbeheer
- Collectief parkeren
- Middenstraat in ME
- Communitybuilding

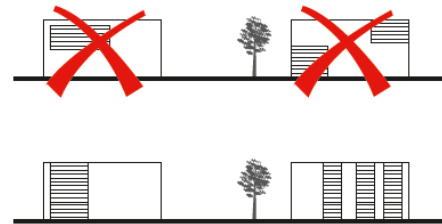


2016 Referentieproject Tech Lane Ghent

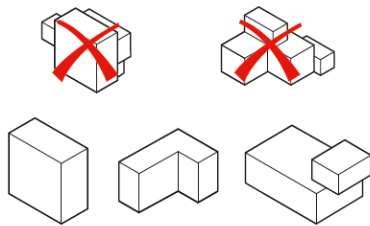
- **Beeldkwaliteit:** een beeldkwaliteitsplan voor de site



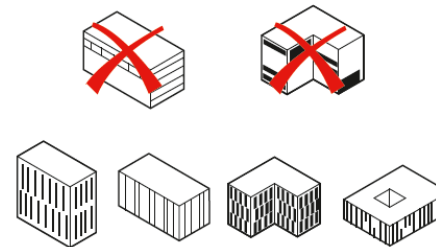
Principe "dicht op de toefte", het hele terrein als zichttoefte



Verlkaal materiaaltoepassing



Bouwvolumes



Gevelgeding

2016 Referentieproject Tech Lane Ghent

- **Mobiliteit:**

- Aanpassing van bouwprogramma aan mobiliteit
- 50-50 modal split
- Parkeren door NV, collectief vervoer door VZW
- 3 fietsbruggen



2016 Referentieproject Tech Lane Ghent

Energie: CO₂-neutraliteit en zelfvoorzienendheid

- CO₂-neutraal bedrijventerrein (Vlaio)
- Onderzoek naar energie-onafhankelijkheid en structurering lopende (“energie-eiland”)
- Monitoring energie-data
- 1 grootschalige windturbine, PV, ...



2016 Referentieproject Tech Lane Ghent

- **Beheer: doel om mandaat en middelen aan de vzw te geven**
 - Ontwikkelaars EZ nv + Stad Gent + DVW – stichtende leden
 - Contract tussen nv EZ en EZ BTM vzw
 - Freeriderschap ondervangen door kettingbedingen in verkoopcontract

2016 Referentieproject Tech Lane Ghent



HOME

ONZE DIENSTEN ▾

RUIMTE

NIEUWS

LIDMAATSCHAP

CONTACT

VZW Eiland Zwijnaarde

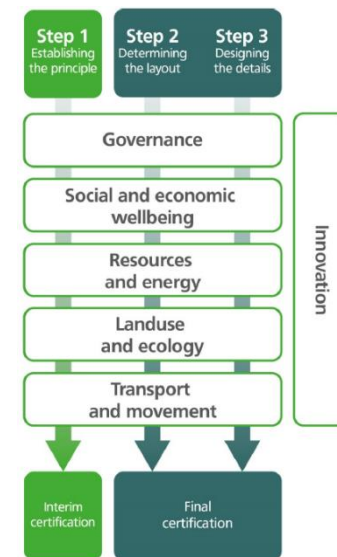
Tech Lane Ghent Eiland Zwijnaarde is een nieuw en kwaliteitsvol bedrijventerrein waarvan we samen met u de kwaliteit willen bewaren.

2016 Referentieproject Tech Lane Ghent

- **Duurzaamheid**

BREEAM Communities: nv Eiland Zwijnaarde streeft samen met de Vlaamse Waterweg naar het behalen van een excellent-certificaat.

BREEAM Design: niveau 'very good', 'excellent' op vlak van energie.



Middelen

Beschikbaar extern aan nv

- **Brownfieldconvenant (2010)**
- **Extra subsidiëring Vlaio**
- **Heraanleg E40**
- **Doortrekking R4**

Middelen

Ontwikkeld door nv

- **Inrichtingsplan / Beeldkwaliteitsplan**
- **Referentieproject als contract tussen aandeelhouders (AHO)**
- **Reviewcommissie met uitgiftevoorwaarden**
- **Verkoopcontract met kettingbedingen** : referentieproject vertaald in contractclausules (beeldkwaliteit, energie, duurzaamheidscertificering, afspraken rond beheer en mobiliteit,...)
- **Structureren beheer met oprichting VZW**: structuur en basisfinanciering
- **Contracten met partners**

Partners



Moraal van het verhaal...

- Juiste partners aan tafel
- Openheid over de agenda's
- Openheid over visies
- Respect voor verschil
- Creatief tekenen en rekenen
- Afspraken opschrijven en vertalen in contracten, vennootschappen, samenwerkingsovereenkomsten, verenigingen...
- Communicatie



Vragen?