



**VERKOOPVOORWAARDEN OP TE NEMEN IN DE
VERKOOPAKTE VAN NIJVERHEIDSGROND
DECREET RUIMTELIJKE ECONOMIE
BEDRIJVENTERREIN HAANDEPUT TE MEULEBEKE**

18 SEPTEMBER 2018

ALS BIJLAGE AAN TE HECHTEN AAN DE VERKOOPAKTE
DOSSIER

INHOUD VERKOOPVOORWAARDEN

HOOFDSTUK I: ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

artikel 1	3
artikel 2	3
artikel 3 uitrusting	3
artikel 4 economische activiteiten.....	4
artikel 5 terugkooprecht	5
artikel 6 doorverkoop	6
artikel 7 voorkooprecht	8
artikel 8 dwangsom	9
artikel 9	9

HOOFDSTUK II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

artikel 1 bestemming.....	10
artikel 2 bezetting.....	10
2.1 kavelgrootte.....	10
2.2 bezettingscoëfficiënt.....	10
artikel 3 vorm, voorkomen en inplanting der bedrijfs- en andere gebouwen	11
artikel 4 inrichting van de niet-bebouwde ruimte - verplichte groenzone	12
artikel 5 parkeerplaatsen en manoeuvreerruimte.....	13
artikel 6 in- en uitritten	13
artikel 7 panelen allerhande.....	14
artikel 8 huisvesting	14

HOOFDSTUK III: DIVERSE BEPALINGEN

artikel 1 maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding	14
artikel 2 aanvraag tot omgevingsvergunning	14
artikel 3 aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel	14

HOOFDSTUK IV: PARKMANAGEMENT

artikel 1 algemeen.....	15
artikel 2 groenbeheer.....	16
2.1 inrichting – aanleg – onderhoud	16
2.2 groenbeheervergoeding - verplichte bijdrage van de kopers	16
artikel 3 interne bewegwijzering	17
3.1 interne bewegwijzering.....	17
3.2 individueel bedrijfspaneel (zoals beschreven in artikel 3.1.1 d hiervoor)	18
3.3 interne bewegwijzering - individueel bedrijfspaneel - meldpunt	19

HOOFDSTUK V: CO₂-NEUTRALITEIT

artikel 1 algemeen.....	19
artikel 2 CO ₂ -neutraal elektriciteitsverbruik en CO ₂ -neutrale elektriciteitsproductie.....	19
artikel 3 berekenings- en handelwijze te compenseren co2-emissies	19
artikel 4 controle en rapporteringplicht van co2-neutraliteit	20
artikel 5 individueel advies energie.....	20
artikel 6 aankoop voor rekening.....	20
artikel 7 beding houdende verhaal ingeval van terugvordering van subsidies.....	21

BIJLAGE

23

- Bijlage 1: plan opgemaakt door WVI – plan nutsleidingen bedrijventerrein Haandeput
- Bijlage 2: Ruimtelijk uitvoeringsplan Haandeput
- Bijlage 3: Stedenbouwkundige voorschriften

HOOFDSTUK I: ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

artikel 1

Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast, in de staat waarin het zich thans bevindt, wel gekend door de kopers, met alle actieve en passieve, zichtbare en verborgen erfdienstbaarheden waarmede het bezwaard is, zonder enige waarborg omtrent de juistheid van de hierboven uitgedrukte oppervlakte, ook al is het verschil groter dan één/twintigste.

artikel 2

De kopers krijgen de volle eigendom, het genot en het gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte, en zij zullen vanaf dan ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen.

De verkoper verklaart dat het bij deze overeenkomst verkochte goed vrij van gebruik is.

artikel 3 uitrusting

- a) Zijn begrepen in de verkoopprijs: de algemene terrein uitrustingswerken, zoals bepaald door WVI, nl:
- infrastructuurwerken:
 - openbare wegenis
 - gescheiden rioleringsstelsel
 - collectief waterbufferbekken
 - openbare nutsvoorzieningen, nl.:
 - openbare verlichting
 - telecomnet
 - kabel distributienet
 - waterbedelingsnet
 - lagedruk gasnet
 - middendruk gasnet voor een beperkt aantal percelen (zie plan in bijlage)
 - middenspanningsdistributienet (zie plan in bijlage)
 - laagspanningsdistributienet
 - inzake het aangelegde LS net kan een maximum vermogen van 25 kVA gegarandeerd worden. Elke aanvraag van meer dan 25 kVA dient afzonderlijk voor de netbeheerder geëvalueerd te worden. Al naar gelang kan de oprichting van een private cabine of aanleg van een bijkomende afzonderlijke laagspanningskabel noodzakelijk zijn. De meerkosten die uit deze grotere vermogensaanvraag voortvloeien zijn niet ten laste van WVI.

Voor zover deze voorzieningen nog niet of slechts gedeeltelijk zijn uitgevoerd op het ogenblik van deze verkoop, verbindt WVI er zich toe, naar best vermogen, deze zo spoedig als mogelijk uit te voeren of af te werken, zonder daarvoor in schadevergoeding te kunnen worden aangesproken, tenzij in geval van kennelijk onverantwoord verzuim van WVI.

- b) Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:
- kosten voor aansluiting op de aanwezige of voorziene uitrusting, ook al dient een gedeelte van de aansluitingen in het openbaar domein of via onderboring van het wegdek te gebeuren;
 - kosten voor aanleg van andere infrastructuurwerken of nutsvoorzieningen dan deze opgesomd in a) hiervoor of van uitrustingen voor de algemene eerste uitrusting met andere capaciteit of vermogen dan deze voorzien door WVI (zoals voor aansluiting op het elektriciteitsnet of communicatienetwerken);
 - kosten voor infrastructuurwerken en voorzieningen op privaat terrein;
 - kosten voor het verplaatsen van hogergenoemde installaties van openbare nutsvoorzieningen zoals openbare verlichtingspalen (de kopers dienen bij de aanleg en de inrichting van het bij deze overeenkomst verkochte goed rekening te houden met de bestaande openbare nutsinstallaties). Voor verplaatsing van openbare nutsinstallaties zullen de kopers zich dienen te richten tot de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen. De kosten van een

eventuele verplaatsing van een openbare nutsinstallatie zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de kopers.

- c) De aanleg van alle infrastructuurwerken en openbare nutsvoorzieningen zal - voor zover noodzakelijk - mogen geschieden op het bij deze overeenkomst verkochte goed op een strook die een breedte van vijf meter vanaf de rooilijn niet zal mogen overschrijden.

De kopers zijn ertoe gehouden de uitvoering van deze werken te gedogen zonder dat zij uit dien hoofde aanspraak kunnen maken op enige welkdanige vergoeding ten laste van wie ook voor het tijdelijk gebruik van de omschreven vijf meter brede strook.

Zij verbinden er zich toe de uitvoering van die werken niet te hinderen, wat o.m. inhoudt dat zij binnen de omschreven vijf meter brede strook, behalve de nodige aansluitingen op de nutsvoorzieningen, geen boven noch ondergrondse hindernissen, zoals kamers voor watermeters, riool- en regenputten, benzine- en stookolietanks, pompeilanden, benzinepompen, buisleidingen of welkdanige constructies ook, aanbrengen. Eventuele hindernissen zullen binnen de 48 uren, te rekenen van de eerste werkdag van de afgifte van een ter post aangetekende ingebrekestelling, door de koper verwijderd worden bij gebreke waarvan WVI onherroepelijk gemachtigd wordt zelf de hindernissen weg te ruimen of te laten wegruimen op kosten van de koper, die bovendien aan WVI een forfaitaire en onherleidbare schadevergoeding verschuldigd zal zijn van € 300,00 per dag dat de koper in gebreke blijft de hindernissen weg te nemen en/of WVI voor de wegruiming ervan moet instaan.

- d) Behoudens andersluidende bepalingen in deze overeenkomst (zie artikel 4 hoofdstuk II en artikel 2 hoofdstuk IV) valt de aanleg en het onderhoud van de strook tussen de rooilijn en het rijvak ten laste van de kopers.

artikel 4 economische activiteiten

- 4.1. De koper zal op het bij deze overeenkomst verkochte goed volgende economische activiteit(en) uitoefenen en in stand houden en de daartoe nuttige of nodige gebouwen of werken uitvoeren:

Iedere aanvulling of wijziging van voormelde economische activiteiten dient voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd te worden aan WVI.

Alle economische activiteiten die op het bij deze overeenkomst verkochte goed worden uitgeoefend, dienen steeds verenigbaar te zijn met de voorschriften vastgelegd in of voortvloeiend uit geldende aanleg-, inrichtings- of ruimtelijke uitvoeringsplannen.

- 4.2. De koper dient het gehele terrein actief in de hoger vermelde en/of de later toegelaten, aangevulde of gewijzigde economische activiteit te betrekken en daartoe minstens:
- 25% van de per deze overeenkomst aangekochte terreinoppervlakte te bebouwen met bedrijfsgebouwen;
 - 50% van de per deze overeenkomst aangekochte terreinoppervlakte te bebouwen met naast bedrijfsgebouwen, andere constructies, niet overdekte stapelplaatsen, parkeerplaatsen en dienstwegen.

Binnen de twee jaar, te rekenen vanaf het ondertekenen van authentieke akte, dienen de kopers een aanvang te hebben genomen met de in vorig lid voorziene bouwwerken voor de exploitatie van de in 4.1 vermelde economische activiteiten.

De uitvoering van deze werken dient zodra zij wordt aangevat, op normale wijze en binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd.

Deze bouw- en uitrustingswerken dienen alleszins voltooid te zijn binnen de vier jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van authentieke akte.

De in 4.1 vermelde economische activiteiten dienen een aanvang te nemen binnen dezelfde termijn van vier jaar te rekenen vanaf de ondertekening van authentieke akte, en dienen in stand te worden gehouden.

De koper dient vanzelfsprekend in te staan voor alle nodige vergunningen.

Van de voormelde termijnregeling kan slechts worden afgeweken mits schriftelijke goedkeuring van WVI, aangevraagd per aangetekend schrijven minstens één maand voor het verstrijken van de termijn.

artikel 5 terugkooprecht

5.1. In geval de koper en/of zijn algemene en/of zijn door WVI vooraf toegelaten (bijzondere) rechtsopvolger(s):

- a) de volledige grond en de opstallen dan wel een substantieel deel van de grond gedurende meer dan twee jaar niet gebruikt of voor een andere bedrijvigheid gebruikt dan voor de bedrijvigheid vermeld in artikel 4.1;
 - b) voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de onderhavige voorwaarden van gebruik niet naleeft;
 - c) de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is, en als daardoor ernstige hinder voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein wordt veroorzaakt, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is;
- dan zal WVI of zijn rechtsopvolger, de bij deze verkochte goederen overeenkomstig art. 25 en volgende van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 kunnen terugkopen in de hierna gestelde voorwaarden.

Nadat WVI of zijn rechtsopvolger één van de hierboven vermelde schendingen heeft vastgesteld zal zij bij aangetekende brief de koper en/of zijn algemene en/of zijn door WVI vooraf toegelaten (bijzondere) rechtsopvolger(s) uiterlijk binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis heeft gekregen van een feit dat hem toelaat de terugkoop te vorderen, aanmanen deze binnen één jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

Als WVI of zijn rechtsopvolger vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van één jaar, vermeld in het eerste lid, nog altijd of opnieuw sprake is van een schending van de verplichtingen zal zij tot de terugkoop kunnen overgaan, uiterlijk binnen de termijn van één jaar.

5.2. De terugkoop van de grond zal gebeuren tegen de prijs van de eerste verkoop, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen. Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door WVI, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen.

De opstallen, met uitzondering van het materieel en de outillage die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, worden teruggekocht tegen de venale waarde van die opstallen op het moment van de terugkoop. De venale waarde van de opstallen wordt bepaald door een expert-schatter. Die wordt in onderling overleg aangewezen door WVI en door de eigenaar van de opstallen. Als beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een expert-schatter aan. Die expert-schatters zullen in onderling overleg een derde expert-schatter aanwijzen en gezamenlijk de venale waarde vaststellen. Alle kosten van de vaststelling van de venale waarde worden gedragen door de eigenaar van de opstallen. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de venale waarde vast te stellen.

Daarnaast zal WVI eveneens de eventuele kosten van opmeting en de kosten van het verlijden van de akte ten laste nemen.

- 5.3. WVI zal het terugkooprecht ook kunnen uitoefenen voor een gedeelte van de oorspronkelijk verkochte gronden, meer bepaald de niet benutte gronden of de gronden waarvoor de gebruiksvoorwaarden niet worden nageleefd. Zij zal daarvan de afsplitsing kunnen vorderen.
- 5.4. Voor het geval WVI zou gebruik maken van het hierbij bedongen recht van terugkoop, verbindt WVI zich tegenover de kredietinstellingen die kredieten zouden hebben toegestaan, met als waarborg een hypothecaire inschrijving op het aangekochte goed, aan deze kredietinstellingen de sommen te betalen die hen door de koper(s) in deze zouden verschuldigd zijn, en dit tot beloop van de koopsom door WVI te betalen voor de terugkoop. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

De hoger bepaalde door WVI verschuldigde terugkoopprijs zal slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat WVI een bodemattest heeft bekomen waaruit blijkt dat er geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of dat dit goed niet is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

- 5.5. Indien het bij deze overeenkomst verkochte goed evenwel een risicogrund vormt in de zin van de toepasselijke regelgeving, op heden het bodemdecreet van 27 oktober 2006, zal WVI een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren op dit goed door een erkende bodemsaneringsdeskundige. WVI zal hiertoe onverwijld opdracht geven na de beslissing tot uitoefening van het terugkooprecht.

Indien OVAM, op grond van het uitgevoerde oriënterend bodemonderzoek van oordeel is dat niet moet worden overgegaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de hoger bepaalde door WVI verschuldigde vergoeding verminderd worden met de kosten die WVI heeft moeten dragen voor het uitvoeren van het oriënterend bodemonderzoek, waarna het aldus bekomen bedrag aan de kopers en/of kredietinstelling zal worden betaald.

Indien OVAM, daarentegen, op grond van het uitgevoerde oriënterend en desgevallend beschrijvend bodemonderzoek, van oordeel is dat WVI dient over te gaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de hoger bepaalde verschuldigde terugkoopprijs in bewaring worden gegeven bij de Deposito- en Consignatiekas. WVI zal deze vergoeding kunnen aanwenden voor de financiering van alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en van de bodemsanering, mits voorlegging van de betreffende facturen. Nadat alle door OVAM in het kader van de bodemsanering bevolen maatregelen zullen uitgevoerd zijn, zal in voorkomend geval het saldo van deze vergoeding aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) en/of kredietinstelling worden betaald. In het geval deze vergoeding niet alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en van de bodemsanering dekt, zal de koper of zijn rechtsopvolgers het verschil tussen beide bedragen aan WVI verschuldigd zijn. De kopers of hun rechtsverkrijger(s) zal/zullen dit verschil op eerste verzoek aan WVI betalen, mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken.

artikel 6 doorverkoop

- 6.1.1 Het is de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van WVI, het bij deze overeenkomst verkochte goed met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk te verkopen of over te dragen om niet of onder bezwarende titel, er gebruiks- of genotsrechten op toe te kennen of het te bezwaren met om het even welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van WVI.

Onder verkoop of overdracht om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke overdracht van enig zakelijk recht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, geheel of gedeeltelijk, ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: verkoop, leasing, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen,

De toestemming wordt gevraagd bij aangetekende brief waarbij minstens het ontwerp van akte en de omschrijving van de economische activiteit die op het goed zal worden uitgeoefend, worden gevoegd.

WVI deelt haar beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om de voorafgaande toestemming heeft ontvangen. Als binnen de termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarden van artikel 6.1.2. hierna.

- 6.1.2 Indien de akte, bedoeld in het eerste lid, betrekking heeft op een zakelijk recht moet zij alle vermeldingen bevatten opgenomen in de artikelen 4 en 5 van deze overeenkomst. Zij dient eveneens een beding in te houden dat de rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten, perfect kennis hebben van de algemene verkoopvoorwaarden vervat in dit hoofdstuk I, van de stedenbouwkundige voorschriften vervat in hoofdstuk II, van de verkoopvoorwaarden en van de bepalingen vervat in hoofdstuk III & IV van de verkoopvoorwaarden en van de bepalingen inzake CO₂-neutraliteit van hoofdstuk V van de verkoopvoorwaarden, dat – in voorkomend geval – zij volledig gesubrogeerd worden in alle daaruit voortvloeiende rechten en plichten, dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze verkoopvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

Indien de akte, bedoeld in het eerste lid, betrekking heeft op de vestiging van een persoonlijk genotsrecht, zal zij verplicht inhouden:

- de overname van art. 31 van het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012, dat bepaalt:

“Als de gronden of daarop opgerichte opstallen ter beschikking gesteld worden aan andere gebruikers door huur, of andere vergelijkbare persoonlijke gebruiks- of genotsrechten, moet in de overeenkomst waarbij het gebruiks- of genotsrecht aan de gebruiker wordt verleend, worden voorzien in:

1° de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in de voorafgaande akten omschreven economische bedrijvigheid;

2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;

3° eventueel de verplichting om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van het terrein of opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden;

4° een verwijzing naar dit artikel;

5° een overname van het bepaalde in artikel 33.

De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, die de gronden of de daarop opgerichte opstallen ter beschikking heeft gesteld, draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door de gebruiker van de vereisten, vermeld in het eerste lid. Hij kan zich niet beroepen op de nalatigheden van de gebruikers om zich tegen de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername te verzetten. Het recht van terugkoop of recht van wederovername kan bij de uitoefening door de begunstigde ervan beperkt worden tot het perceel van de nalatige gebruiker.”;

- een overname van art. 33 van dat decreet, dat bepaalt:

“De gebruiks- of genotsrechten die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik aan derden zijn toegekend, nemen bij de uitoefening van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername van rechtswege een einde zonder dat daarvoor vanwege de begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername een vergoeding verschuldigd is. De begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername die het recht uitoefent, kan evenwel beslissen om de gebruiks- of genotsrechten te handhaven die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik toegekend zijn.”;

- dat de gronden en opstallen moeten aangewend worden voor de in de vooraf aan de akten omschreven economische activiteit en overeenkomstig de algemene voorwaarden voor het gebruik, waarvan de doorkoper verklaart kennis te hebben ze te zullen naleven en dat hij/zij op hun beurt deze verkoopvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.
- 6.2. Indien de rechtshandeling bedoeld in 6.1.1. van dit artikel geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op onbebouwde grond, zal WVI het navolgend keuzerecht hebben:
- hetzij zijn akkoord afhankelijk stellen van de voorwaarde dat vijftig procent van de gerealiseerde meerwaarde naargelang de beslissing van WVI, hetzij aan WVI af te staan, hetzij te investeren in door WVI te bepalen voor het bedrijventerrein nuttige werken, in welk laatste geval WVI zijn akkoord zal kunnen verbinden aan het vooraf voorleggen van een bankwaarborg ter garantie van de goede uitvoering van die werken. Onder meerwaarde wordt verstaan het verschil tussen, eensdeels, de aan WVI betaalde prijs vermeerderd met de index der consumptieartikelen (spilindex deze van de maand voorafgaand aan de authentieke akte) en, anderdeels, de door de koper te betalen prijs, met welke prijs WVI zich voorafgaandelijk akkoord heeft verklaard
 - hetzij de splitsing van het bebouwd en onbebouwd deel te vorderen en een terugkooprecht uitoefenen op dit laatste als bepaald in art. 5.
- 6.3.1. Wanneer de koper een van de rechtshandelingen stelt waarvan sprake in art. 6.1.1., behoudens deze bepaald in 6.3.2. hierna, en dit zonder de voorafgaande schriftelijke instemming van WVI, zal hij aan WVI een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn gelijk aan de meerwaarde van het goed. De meerwaarde zal vastgesteld worden op het verschil tussen de zoals in art. 5.2. geïndexeerde verkoopprijs, eensdeels, en de algemeen geldende marktwaarde, anderdeels, te bepalen op bindende wijze door de Vlaamse Belastingdienst, afdeling Vastgoedtransacties, of, bij gebreke daarvan, door een door de voorzitter van de Rechtbank van Koophandel van Brugge aan te duiden deskundige.
- 6.3.2. Indien de rechtshandeling bestaat in het vestigen van een opstalrecht, een erfpachtrecht of een persoonlijk gebruiksrecht, zal de koper een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn gelijk aan de som van de gebruiks- of genotsvergoeding die de verwerver verschuldigd zal zijn voor de ganse duur van het toegestane gebruik of genot of, zo het recht om niet wordt toegestaan, een som gelijk aan de normale huurwaarde van het goed voor de ganse duur van het toegestane gratis genot of gebruik, bedrag op bindende wijze vast te stellen door de Vlaamse Belastingdienst, afdeling Vastgoedtransacties, of, bij gebreke, door een door de voorzitter van de rechtbank van koophandel van Brugge aan te stellen deskundige.

artikel 7 voorkooprecht

- 7.1. In geval van verkoop, geheel of gedeeltelijk, vrijwillig of gerechtelijk ingevolge uitvoerend beslag, van het te dezen verkochte goed, zal WVI een recht van voorkoop hebben.
- 7.2. In geval van vrijwillige onderhandse verkoop verbinden de kopers zich ertoe WVI bij aangetekend schrijven met ontvangstmelding te informeren over de prijs en de andere voorwaarden waaraan de derde bereid is dit (deel van het) goed te kopen.

WVI zal zijn recht van voorkoop moeten uitoefenen binnen de 30 werkdagen na ontvangst van het voormeld aangetekend schrijven bij middel van een ter post aangetekende brief, in welk geval de verkoop overeenkomstig art. 1583 BW tussen de partijen voltrokken zal zijn van zodra de aanvaarding van WVI ter kennis is gekomen van de koper of zijn aangestelde notaris.

Is het aanbod binnen die termijn niet aanvaard, dan mag de koper het goed niet uit de hand tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden aan een derde verkopen zonder instemming van WVI.

Na verloop van een termijn van één jaar na het aanbod mag het goed niet uit de hand worden verkocht, zelfs niet onder de voorwaarden bepaald in het vorige lid, zonder dat aan WVI een nieuw aanbod wordt gedaan.

De instrumenterende ambtenaar die een akte van verkoop uit de hand aan iemand anders dan aan WVI heeft verleden moet van de prijs en de voorwaarden daarvan aan WVI kennis geven binnen één maand na de registratie.

- 7.3. In geval van vrijwillige of gedwongen openbare verkoop zal gehandeld worden als bepaald in art. 48.2 van de landpachtwet of de eventuele toekomstige wijziging ervan.
- 7.4. In geval van verkoop met miskennis van de rechten van voorkoop van WVI heeft deze het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 25 pct. van de verkoopprijs.

WVI zal zijn optierecht moeten uitoefenen overeenkomstig de voorwaarden, vormen en termijnen als bepaald in art. 51, tweede t.e.m. zesde lid van de landpachtwet of de eventuele toekomstige wijzigingen ervan.

artikel 8 dwangsom

Bij niet-naleving van de voorwaarden tot gebruik opgenomen in deze overeenkomst, zijnde onder meer doch niet beperkt tot:

- het niet aanvangen en/of voltooien van de bouw- en uitrustingswerken binnen de termijnen, zoals voorzien in artikel 4 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden;
- het niet aanvangen van de economische activiteit(en) binnen de termijnen zoals bepaald in artikel 4 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden;
- de staking van de economische activiteiten;
- de overschrijding van de gestelde maximum grondinname bij het oprichten van de ééngezinswoning bedoeld in artikel 8 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden;
- de oprichting van de ééngezinswoning bedoeld in artikel 8 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van WVI;
- de niet naleving van bezettingscoëfficiënten zoals bepaald in artikel 4 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden;
- de niet naleving van de minimale achteruitbouwstroken zoals bepaald in artikel 3 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden;
- het niet aanleggen en het niet behouden van de opgelegde parkeerplaatsen en groenzones zoals bepaald in de artikelen 4 en 5 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden;
- het niet onderhouden van de op het bij deze overeenkomst verkochte goed aan te leggen groenzones zoals bepaald in artikel 4 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden
- het niet naleven van de voorwaarden omtrent de CO2-neutraliteit opgenomen in hoofdstuk V van de verkoopvoorwaarden

kan een dwangsom van 125,- euro per dag overtreding, te rekenen vanaf de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, ten voordele van WVI gevorderd worden.

Onderhavige sanctie sluit de toepassing van het recht van terugkoop bedoeld in artikel 5 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden niet uit.

artikel 9

Al de kosten van onderhavige overeenkomst zijn voor rekening van de kopers, evenals deze van de zogenaamde "levering van het goed" van de stedenbouwkundige inlichtingen.

HOOFDSTUK II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN ¹

Aanvullend op de in dit hoofdstuk vermelde bepalingen dient steeds voldaan te worden aan de voor de gronden geldende stedenbouwkundige voorschriften waaronder (niet-limitatief):

- RUP Haandeput (GGK 23/10/2014) en latere wijzigingen
- gedeeltelijke herziening RUP Haandeput (definitief vastgesteld 12/07/2017) (voorschriften gecoördineerde versie: zie bijlage) en latere wijzigingen

¹ Onderhavige bepalingen kunnen steeds aangevuld worden met of vervangen worden door strengere bepalingen van de overheid.

- stedenbouwkundige verordeningen

artikel 1 bestemming

De bij onderhavige akte verkochte nijverheidsgronden zijn bestemd voor lokale bedrijven (< 5000 m²) met één van de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag en verwerking van goederen
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- transport- en distributie-activiteiten
- groothandel
- gemeentelijke diensten
- activiteiten m.b.t. gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein
- collectieve bedrijfsvoorzieningen (bv. vergaderzalen, ontmoetingsruimten, administratie, stockage, servers, parkeervoorzieningen, kinderopvang, infopunt, afvaldepot, ...)

Volgende nevenactiviteiten zijn eveneens toegelaten:

- productie van energie
- inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel en eigenaars van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en beperkt tot één bedrijfswoning per bedrijf
- kantoren, toonzalen en verkooppuimtes met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Deze functies mogen maximaal 25% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen. In de specifieke deelzone 'zichtlocatie Tielstraat' mogen toonzalen en verkooppuimtes samen max. 50% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte innemen, met een max. van 800 m² per perceel
- de noodzakelijke sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en niet-overdekte stapelplaatsen.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- detailhandel als hoofdactiviteit
- horeca
- agrarische productie
- autonome kantoren als hoofdactiviteit
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage, compostering en verbranding, met uitzondering van niet storende recyclage, ondergebracht in gebouwen
- verwerking en bewerking van mest en slib, biogasinstallaties
- SEVESO-bedrijven

Binnen de deelzone met potentie voor grotere entiteiten zijn dezelfde hoofd- en nevenbestemmingen van toepassing, maar kunnen percelen groter dan 5.000 m² worden voorzien voor herlocalisatie of uitbreiding van bestaande bedrijven uit Meulebeke.

artikel 2 bezetting

2.1 kavelgrootte

De maximale kavelgrootte bedraagt 5000 m².

Binnen de deelzone met potentie voor grotere entiteiten mogen percelen groter dan 5.000 m² worden voorzien voor herlocalisatie of uitbreiding van bestaande bedrijven uit Meulebeke.

2.2 bezettingscoëfficiënt

Minstens 25% van de per deze overeenkomst aangekochte terreinoppervlakte moet bebouwd worden met bedrijfsgebouwen.

Minstens 50% van de per deze overeenkomst aangekochte terreinoppervlakte moet bebouwd worden met naast bedrijfsgebouwen, andere constructies, niet overdekte stapelplaatsen, parkeerplaatsen en dienstwegen.

Om in aanmerking te komen voor deze minimale bebouwingsvereiste dienen verhandingen aan volgende voorwaarden te voldoen:

- ze dienen functioneel noodzakelijk te zijn voor de in dit artikel vermelde economische activiteit(en)
- ze dienen aangelegd te worden in een materiaal dat geen stofvorming geeft voor de omgeving (onder meer en bij wijze van voorbeeld: kws, beton, klinkers, grasdallen, ...)
- ze dienen vergunningplichtig te zijn (dus niet uitvoering in steenslagverharding, ...)

Bij in de tijd gefaseerde bebouwing van het aangekochte goed moet iedere fase derwijze ingeplant worden dat het onbebouwde gedeelte bruikbaar blijft als autonoom bouwperceel dat op een volwaardige manier ontsloten is naar de openbare infrastructuur (wegenis, rioleringen, nutsvoorzieningen). Een toegangsstrook van 8 meter breedte is hierbij een minimum vereiste.

artikel 3 vorm, voorkomen en inplanting der bedrijfs- en andere gebouwen

a) vorm en voorkomen

De architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, inkom, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als naar materiaalgebruik. Ieder gebouw dient een individueel architecturaal karakter te kenmerken.

Onesthetische constructies en koepelvormige platenconstructies zijn niet toegelaten.

De eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van het lager bouwen en/of het afbouwen dienen te worden afgewerkt.

Teneinde bij de beëindiging van een activiteit de gebouwen te kunnen hergebruiken voor nieuwe activiteiten, dienen de gebouwen dermate geconcipieerd dat ze gemakkelijk aanpasbaar zijn, en bijgevolg een grote flexibiliteit naar invulling toelaten.

In functie van duurzaam ruimtegebruik dient bebouwing op het bedrijfsp perceel compact en geconcentreerd te blijven.

Alle gebouwde functies dienen in één bouwvolume gebundeld te worden, of in meerdere volumes die een samenhang vertonen aan de hand van één architectonisch concept (geen losstaande kantoren, garages, loodsen, e.d.).

Gevels van gebouwen moeten opgetrokken worden in eigentijdse en duurzame gevelmaterialen. Zijn verboden als gevelbekleding: plasticpanelen en kunststof golfplaten. Het aantal toegepaste materialen in een gebouw of constructie dient beperkt te blijven. Tussen de bouwdeelen onderling dient een eenheid in de materiaalkeuzes te bestaan.

Gebouwen en constructies dienen in hoofdzaak in grijs-zwarte kleurstelling opgetrokken te worden, eventueel gecombineerd met lichtere tinten in ondergeschikte orde. Felle en sterk contrasterende kleuren zijn niet toegelaten. Voor het overige zijn materialen in hun natuurlijke kleur toegelaten met uitzondering van helle kleuren.

Voor percelen palend aan de Tieltstraat geldt dat gevels gericht naar deze weg een representatieve uitstraling dienen te hebben. Dit betekent gedetailleerd ontworpen gevels met gevelopeningen en eventueel reclame-uitingen, met als doel de aard van de bedrijvigheid binnen het bedrijfsgebouw kenbaar te maken. Verticale geveloppervlakken gericht naar de Tieltstraat dienen minimaal 25% geveldoorbrekingen te bevatten.

b) inplanting

- Ten opzichte van de rooilijn van de interne ontsluitingsweg:
 - minimum 5,0 meter uit de rooilijn van de interne wegenis in het bedrijventerrein
 - bij koppeling van bedrijfsgebouwen moeten de voorbouwlijnen t.o.v. de rooilijn gelijklopend zijn voor wat betreft de eerste 6,0 meter vanaf de zijperceelsgrens waarlangs gekoppeld wordt
- Ten opzichte van de rooilijn aan de Tieltstraat:
 - minimum 8,0 meter uit de rooilijn
- Ten opzichte van de zijkavelgrens:
- minimum 4,0 meter uit de zijkavelgrens:
 - 0,0 meter wanneer geopteerd wordt om op de perceelsgrens te bouwen, ofwel als kopelbouw, ofwel met een afgewerkte gevel
- Ten opzichte van de achterkavelgrens:

- o minimum 5,0 meter uit de achterkavelgrens
- o bij koppelen van twee bedrijfsgebouwen op de achterkavelgrens: 0,0 meter

Behoudens bovenstaande afstandsregels is de inplanting vrij, voor zover voldaan wordt aan eisen uit andere wetgeving.

c) bouwhoogte

Er geldt een minimale bouwhoogte van 6,0 meter. De maximale hoogte van de gebouwen bedraagt 12,0 meter.

Ter hoogte van de onderbreking in de zone voor landschappelijke buffer dient de bouwhoogte beperkt tot max. 10,0 meter met inachtneming van een 45°-regel t.o.v. de zonegrens.

Technische voorzieningen (zoals airco, schoorstenen,...) kunnen afwijkingen van deze maximaal toegelaten bouwhoogtes, mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van op het openbaar domein.

Specifieke bedrijven mogen t.b.v. stalling van specifiek materieel, zoals hoogtewerkers, kraanconstructies e.d. de bedrijfsgebouwen die daartoe dienstig zijn, een hogere bouwhoogte hebben, mits ze niet aanpalend aan bestaande woningen voorkomen.

De kroonlijst- of dakrandhoogte van twee gekoppelde bedrijfsgebouwen moet gelijk zijn voor wat betreft de eerste 10,0 m gemeten vanaf de perceelsgrens waar de bebouwing gekoppeld wordt met de bebouwing op het aanpalende perceel.

d) dakvorm

De gebouwen moeten qua uitzicht een plat dak hebben, met aan alle zijden een horizontale dakrand.

e) afsluitingen

Afsluitingen zijn toegestaan, ze dienen te bestaan uit hagen, palen met draadwerk, al dan niet begroeid door klimplanten, of hekwerken in een donkere kleur. Deze afsluitingen zijn maximum 3,0 meter hoog.

Op de rooilijn grenzend aan de openbare weg waarin de toegang tot het bedrijfsperceel gelegen is, dient de erfafscheiding te worden uitgevoerd als haag met een hoogte van maximaal 1,3 m. Bij voorkeur bestaan de hagen uit meidoorn of sleedoorn.

f) opslag en stapelen

De opslag van deze goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten de bedrijfsgebouwen is slechts beperkt toegelaten en dit onder de volgende voorwaarden:

- o opslag dient alleen plaats te vinden achter het verlengde van de meest naar achtergelegen voorgevel;
- o de buitenopslag dient afgeschermd te worden van het zicht vanuit publiek toegankelijk gebied. De opslag mag in geen geval het esthetische aspect van de omgeving schaden, het bedrijf zal daartoe preventief de passende maatregelen nemen;
- de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving;
- opslag van afvalstoffen, grondstoffen of afgewerkte producten is niet toegelaten in de groenzones;
- het stapelen van goederen in open lucht wordt beperkt tot een max. hoogte van 3,0 meter.

artikel 4 inrichting van de niet-bebouwde ruimte - verplichte groenzone

De niet-bebouwde perceelsdelen moeten worden ingericht als groenzone of als private toeritten, rijstroken, private parkeerplaatsen en stapelplaatsen in open lucht.

De niet-bebouwde delen van het bedrijfsperceel kunnen voor maximaal 80% verhard worden.

De bouwvrije strook gelegen tussen de rooilijn van de interne ontsluitingsweg en de uiterste grens van het hoofdgebouw dient aangelegd te worden onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammig streekeigen groen, verhardingen. Minimum 30% van deze bouwvrije strook dient ingericht te worden als groenzone. De overige 70% van deze bouwvrije strook tussen de rooilijn van de interne wegenis en de uiterste grens van het hoofdgebouw, mag verhard worden ten behoeve van opritten. De bouwvrije strook gelegen tussen de rooilijn van de interne ontsluitingsweg en de uiterste grens van het hoofdgebouw bedraagt minstens 5,0 meter. Elke vorm van bebouwing is verboden evenals het stapelen van goederen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen, etc.

De openbare zone tussen de wegverharding en de rooilijn wordt, na uitvoering van de openbare wegenis, genivelleerd door de aannemer. Na beëindiging van de private bouwwerken dienen de gevestigde bedrijven deze strook te herstellen in de oorspronkelijke staat (inclusief verwijderen van eventueel steenpuin, aanvullen met aarde van de omgeving tot op een diepte van 50 cm) en in te zaaien als gazon.

Bij het indienen van de aanvraag tot omgevingsvergunning dient een groenplan bijgevoegd te worden. Tot waarborg van de naleving van deze verplichting hebben de kopers - voorafgaandelijk aan het verlijden van onderhavige akte - aan WVI renteloze borgsom ten bedrage van 2 500,- euro (voor percelen tot 3.000 m²) of 5 000,- euro (voor percelen vanaf 3.001 m²) betaald en wordt dit bedrag door WVI behouden totdat WVI de opgelegde aanplanting ter plaatse heeft vastgesteld en goedgekeurd na daartoe schriftelijk te zijn verzocht door de kopers, en nadat is vastgesteld dat ook aan de andere inrichtingsvereisten van onderhavig hoofdstuk is voldaan; in dit geval geschiedt de terugbetaling binnen de maand na goedkeuring door WVI. Het artikel 8 van hoofdstuk I van de onderhavige voorwaarden blijft toepasselijk. De hiervoor bedongen groenzone, dient binnen het jaar na de aanvang van de economische activiteiten aangelegd te zijn en dient dus, naargelang het geval, uiterlijk op het einde van het vijfde jaar, te rekenen vanaf heden te zijn aangelegd.

De niet door gebouwen, dienstwegen en uitgeruste parkeerplaatsen in beslag genomen oppervlakten van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dienen in een nette en voor de aanpalende eigenaars niet hinderende wijze onderhouden te worden.

Geen afvalstoffen noch grondstoffen en niet afgewerkte producten mogen gestort en gestapeld worden op de groenzones of mogen het esthetisch aspect van de omgeving schaden.

artikel 5 parkeerplaatsen en manoeuvreerruimte

De bedrijven moeten instaan voor hun eigen behoeftes inzake parkeer- en circulatievoorzieningen en dit zowel voor bedrijfswagens, voertuigen van personeel als voor bezoekers.

Op het aangekochte terrein dient per driehonderd (300) vierkante meter bebouwde oppervlakte tenminste één parkeerplaats aangelegd te worden met een minimum van 5 (vijf) parkeerplaatsen op het bij deze overeenkomst verkochte goed.

In functie van de behoeften en op basis van de aard van de bedrijfsactiviteiten, dienen bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden.

De kopers kunnen steeds tot de aanleg van bijkomende parkeerplaatsen verplicht worden in het geval onvoldoende parkeerplaatsen op het bij deze overeenkomst verkochte goed beschikbaar zijn.

I.f.v. eventuele loading docks moet er voldoende ruimte voorzien zijn voor vrachtwagens (trekker, oplegger en/of aanhangwagen) om op het eigen perceel te kunnen staan.

artikel 6 in- en uitritten

De ontsluiting van de bedrijfskavels mag enkel gebeuren op de interne wegenis. Rechtstreekse ontsluiting van de bedrijfskavels op de Tieltstraat is niet toegelaten.

Per bedrijfsp perceel wordt er maximum één inrit en één uitrit voorzien met een maximum totale breedte van 10,0 m. De maximum breedte mag opgedeeld worden en is plaatselijk te verbreden t.b.v. de aansluiting op de rijweg, om het in- en uitrijden van voertuigen te vergemakkelijken.

De aanleg van de in- en uitritten binnen de grenzen van het openbaar domein dient te geschieden met lichtgrijze betonklinkers 22x11x10 cm in halfsteensverband.

artikel 7 panelen allerhande

Het plaatsen van reclamevoorzieningen op het eigen perceel dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met de bijhorende gevel(s).

Reclamevoorzieningen dienen aangebracht te worden tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw. Permanente vlaggenmasten en vrijstaande reclamezuilen zijn niet toegelaten (uitgezonderd i.f.v. de collectieve bewegwijzering voor het terrein).

Reclamevoorzieningen loodrecht op de gevel mogen maximaal 0,75 m uitsteken uit de gevel. Reclamevoorzieningen mogen verlicht worden met klemtoonverlichting. Enkel losse letters en logo's mogen inwendig verlicht worden. Flits- of knipperlichten en lichtkranten en aanverwanten zijn niet toegelaten.

Publiciteitspanelen al of niet verlicht, maken het voorwerp uit van een afzonderlijke toelating waarvoor de aanvraag dient gericht te worden tot de verantwoordelijke besturen.

artikel 8 huisvesting

Enkel de huisvesting van bewakingspersoneel als nevenbestemming is toegelaten en dit op voorwaarde dat aangetoond wordt dat deze huisvesting noodzakelijk is voor de goede werking en de veiligheid van het bedrijf en het voorafgaand schriftelijk akkoord van WVI dienaangaande is bekomen. Voor de familiale en kleinere bedrijven kan het ook een lid van het kaderpersoneel, de eigenaar of de uitbater zelf zijn.

Deze huisvesting dient te geschieden in een ruimte die één geïntegreerd geheel moet uitmaken met het bedrijfsgebouw, ze mag niet op het gelijkvloers worden ingericht. De huisvesting wordt uitdrukkelijk beperkt tot één woongelegenheden per bedrijf.

De totale vloeroppervlakte voor de huisvesting mag maximaal 200 m² bedragen. Het maximumvolume van de ruimte bestemd voor huisvesting mag niet groter zijn van 1000 m³.

Met de bouw van de woning mag slechts een aanvang genomen worden nadat de bouwwerken voor het bedrijfsgebouw zijn aangevat.

De kopers erkennen uitdrukkelijk dat de bedrijfsgebouwen en de geïntegreerde woning één geheel uitmaken en nooit afzonderlijk voor uitbating of bewoning zullen kunnen verkocht of verhuurd worden.

HOOFDSTUK III: DIVERSE BEPALINGEN²

artikel 1 maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding

De plaatselijke brandweerautoriteiten dienen geraadpleegd en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten geëerbiedigd worden.

artikel 2 aanvraag tot omgevingsvergunning

Vooraleer de aanvraag tot omgevingsvergunning langs het gemeentebestuur in te dienen verbinden de kopers er zich toe de bouwplannen en het groenplan, gegevens van de technische installaties (verwarming, koeling, ventilatie en verlichting) voor te leggen, zodat WVI de plannen kan toetsen op de principes van energiezuinig bouwen zie ook artikel 5 onder hoofdstuk V.

artikel 3 aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel

De kopers zijn gehouden de nodige lozingsvergunningen aan te vragen bij de bevoegde overheid. In elk geval is het de kopers uitdrukkelijk verboden in de riolen te lozen alles wat van aard kan zijn om de riolen te beschadigen of de goede werking ervan te belemmeren. Het herstel van de schade voortvloeiend uit overtreding van dit verbod zal ten laste gelegd worden van de kopers.

² Onderhavige bepalingen kunnen steeds aangevuld worden met of vervangen worden door strengere bepalingen van de overheid

Het bedrijventerrein is uitgerust met een dubbel rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van het afvalwater enerzijds en het regenwater anderzijds. Tevens zijn er collectieve buffervolumes voorzien voor regenwater. De collectieve buffervolumes staan in voor het bufferen en vertraagd afvoeren van het regenwater afkomstig van de verharde oppervlaktes aan 330 m³/ha verharde oppervlakte betreffende 80% van het perceel. De koper heeft zodoende het recht om gebruik te maken van de collectieve buffervolumes voor een volume dat als volgt bepaald wordt:

Max. te gebruiken volume in m³ = (0,80 x aangekochte oppervlakte in m²) x (330/10 000)

De kopers dienen het afvalwater en het regenwater volstrekt gescheiden op te vangen en af te voeren naar het openbare rioleringsstelsel. De afvoer van het regenwater dient aangesloten op de regenwaterriool of een daartoe aangeduide open gracht met plaatsing van een terugslagklep aan het lozingspunt.

Wat de afvoer van hun bedrijfsafvalwater betreft, dienen de kopers zich te schikken naar de toepasselijke regelgeving terzake.

Voorafgaand aan de uitvoering dienen de kopers hun ontwerpplan van de organisatie van de gescheiden afvoer ter goedkeuring over te maken aan de bevoegde diensten van de stad of gemeente, samen met zijn aanvraag van de omgevingsvergunning.

De bevoegde diensten kunnen daarbij opleggen dat de kopers hun regenwater op hun perceel dient te bufferen voorafgaand aan de afvoer naar het openbaar rioleringsstelsel. Zij dienen de richtlijnen die hen door de bevoegde diensten (gemeente en/of rioolbeheerder) worden opgelegd strikt na te leven.

Het is de kopers verboden een effectieve aansluiting op het openbare rioleringsstelsel uit te voeren zonder uitdrukkelijke toelating van de bevoegde stads- of gemeentediensten of rioolbeheerder. De kopers zullen deze diensten tijdig van zijn plannen op de hoogte brengen teneinde hen toe te laten ofwel de aansluiting zelf uit te voeren ofwel het nodige toezicht te organiseren.

Verkeerde of onvakkundige aansluitingen dienen op eerste verzoek van WVI of de bevoegde overheid binnen de 30 dagen door de kopers, op eigen kosten hersteld, aangepast of volledig heruitgevoerd te worden. Indien de kopers in gebreke blijven zal WVI of de bevoegde overheid, zonder bijkomende ingebrekestelling zelf de noodzakelijke werken kunnen uitvoeren en dit voor rekening en op kosten van de kopers.

De kopers zijn volledig en hoofdelijk aansprakelijk, voor alle directe en indirecte schade die voortvloeit uit een verkeerde of onvakkundige aansluiting van hun private afvoer op het openbaar rioleringsstelsel, behoudens wanneer zij kunnen bewijzen dat zij gehandeld hebben in volledige overeenstemming met de expliciete adviezen of richtlijnen die hen terzake door de bevoegde besturen werden verstrekt.

Indien de kopers overgaan tot eigen zuivering van zijn proces- of afvalwater zullen zij hiertoe voorafgaandelijk de vereiste lozingsvergunningen aanvragen. WVI kan nooit verantwoordelijk gesteld worden voor het gevolg dat door de bevoegde besturen aan deze aanvraag wordt verleend.

HOOFDSTUK IV: PARKMANAGEMENT

artikel 1 algemeen

Parkmanagement is het continu op peil houden van de kwaliteit van het vestigingsmilieu op het bedrijventerrein. Er dient daarbij rekening gehouden te worden met de dynamiek in de omgeving, de veranderende wensen van de op het terrein gevestigde bedrijven en nieuwe kansen. Het is een permanente activiteit waarin het beheer van ruimte en voorzieningen in functie van een behoud aan kwaliteitsniveau centraal staat. Het betreft een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de verkoper-terreinbeheerder en de kopers.

De verkoper-terreinbeheerder verbindt er zich toe als trekker voor het parkmanagement op te treden. Hiertoe zal hij een overleg organiseren met alle kopers op het bedrijventerrein.

De kopers verbinden er zich toe lid te worden en te blijven van het door de verkoper-terreinbeheerder te organiseren overleg.

De in dit overleg voorgestelde initiatieven rond parkmanagement die door de verkoper-terreinbeheerder worden goedgekeurd en die het positieve advies meedragen van de meerderheid van de in het overleg betrokken kopers, zullen in een parkmanagementovereenkomst vastgelegd worden met het oog op uitvoering onder coördinatie van de verkoper-terreinbeheerder.

WVI heeft het recht om parkmanagement geheel of gedeeltelijk en alle rechten en plichten die uit parkmanagement voortvloeien over te dragen aan een derde (niet limitatieve voorbeelden gemeente, bedrijvenvereniging).

In het geval dat WVI dit geheel of gedeeltelijk aan een derde overdraagt, zullen de kosten, zoals hieronder beschreven door de kopers, hun rechtvolger(s)/rechtverkrijger(s) verder verschuldigd zijn aan deze derde. De kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) verklaren zich hiermee zonder voorbehoud akkoord.

artikel 2 groenbeheer

2.1 inrichting – aanleg – onderhoud

WVI bepaalt autonoom de aard en de startdatum van de aanleg.

Inrichting en aanleg kan ten allen tijde autonoom door WVI aangepast worden.

Indien, tengevolge van private bouwwerken, schade is toegebracht aan de openbare groenzones, dan zullen deze door WVI, conform het bijgevoegde Inrichtings- en beplantingsplan, in oorspronkelijke staat hersteld worden op kosten van het betrokken bedrijf.

Op het bedrijventerrein Haandeput betreft het volgende openbare groenzones:

- buffer tussen de bestaande bebouwing aan de Tieltstraat en het bedrijventerrein
- buffer aan de noordelijke (Groenstraat), oostelijke en zuidelijke (Marialoopsteenweg) buitenrand
- groen langs interne wegenis
- openbare zone langs de interne wandel- en fietsverbindingen

De openbare zone tussen de wegverharding en de rooilijn wordt, na uitvoering van de openbare wegenis, genivelleerd door de aannemer. Na beëindiging van de private bouwwerken dienen de gevestigde bedrijven deze strook te herstellen in de oorspronkelijke staat (inclusief verwijderen van eventueel steenpuin, aanvullen met aarde van de omgeving tot op een diepte van 50 cm) en in te zaaien als gazon (zie artikel 4 hoofdstuk II).

2.2 groenbeheervergoeding - verplichte bijdrage van de kopers

Verwijzend naar voorafgaand artikel 2.1, verbinden de kopers en hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) zich ertoe om bij te dragen in de kosten van het onderhoud en beheer van de openbare groenzones, volgens de hierna uiteengezette regeling.

2.2.1 groenbeheervergoeding: regeling

Alle gevestigde bedrijven dragen bij in de kosten van het onderhoud en beheer van de beplantingen in de openbare groenzones. Het principe is dat de totale onderhoudskost ervan wordt gedragen door de bedrijven. De bijdrage is aan WVI verschuldigd.

WVI heeft evenwel het recht om de zorg voor de uitvoering en beheer van de openbare groenzones over te dragen aan een derde (bv. de gemeente).

In het geval dat WVI de zorg voor het onderhoud aan een derde (bv. de gemeente) overdraagt, zal de jaarlijkse bijdrage door de kopers, hun rechtvolger(s)/rechtverkrijger(s) verder verschuldigd zijn aan deze derde. De kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) verklaren zich hiermee zonder voorbehoud akkoord.

2.2.2 groenbeheervergoeding: bedrag

Als bijdrage voor het onderhoud en beheer van de beplantingen op de openbare groenzones, verbindt de koper er zich toe een jaarlijkse en ondeelbare groenbeheervergoeding van 0,24 euro per aangekochte m² (excl. btw) te betalen aan WVI.

Deze jaarlijkse bijdrage is verschuldigd in mei van elk jaar.
Zij is voor het eerst verschuldigd bij het verlijden van onderhavige akte.

De bijdrage is gekoppeld aan de basisindex 103,54, zijnde de index van de consumptieprijzen – basis 2013 - van de maand december 2016 zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.
Telkens op de vervaldag zal voormeld bedrag aangepast worden aan de index van de maand die de vervaldag voorafgaat (april), volgens volgende formule:

$$\text{bijdrage jaar } n = \frac{\text{bijdrage } 0,24 \text{ € per aangekochte m}^2 \times \text{index april jaar } n}{\text{basisindex}}$$

De geïndexeerde groenbeheervergoeding is van rechtswege verschuldigd zonder dat daartoe enige aanmaning zal nodig zijn.

De groenbeheervergoeding kan herzien worden bij een heraanleg van de beplantingen of in het kader van de overdracht van het onderhoud en beheer van de beplantingen aan een derde (bv. de gemeente).

2.2.3 groenbeheervergoeding: betaling

De bijdrage is jaarlijks en op voorhand te betalen. De bijdrage zal één maal per jaar aan de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) worden gefactureerd. In geval van niet-betaling van het verschuldigde bedrag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn.

Voor het eerste jaar zal de bijdrage door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/ rechtverkrijger(s) verschuldigd zijn pro rata het aantal maanden van het lopende jaar tot de volgende vervaldag. Een begonnen maand wordt als een nog te lopen maand gerekend.

2.2.4 groenbeheervergoeding: aanvang bijdrage

De groenbeheervergoeding is verschuldigd door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) vanaf de afwerking van deze openbare groenzones, in het bijzonder vanaf de voorlopige overname en aanvaarding door WVI van de beplantingswerken van deze openbare groenzones.

2.2.5 groenbeheervergoeding: duur

De bijdrage is door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) verschuldigd tot zolang het onderhoud van de openbare groenzones wordt uitgevoerd hetzij in opdracht van WVI, hetzij in opdracht van een derde (bv. de gemeente) aan wie de zorg voor de uitvoering van het onderhoud door WVI werd overgedragen. WVI of de voormelde derde hebben steeds het recht om hieraan een einde te stellen, zonder enige aansprakelijkheid te dragen of tot enige vergoeding verschuldigd te zijn.

Vanaf het ogenblik dat de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) kennis wordt gegeven dat het onderhoud van de openbare groenzones niet meer in opdracht van hetzij WVI, hetzij de derde (aan wie de zorg voor de uitvoering van het onderhoud door WVI werd overgedragen) wordt uitgevoerd, vervalt de verplichting tot bijdrage en zullen de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) zelf op eigen kosten moeten instaan voor het in stand houden en onderhoud van de openbare zijberm (zoals beschreven in artikel 3.d van Hoofdstuk I).

artikel 3 interne bewegwijzering

3.1 interne bewegwijzering

3.1.1 interne bewegwijzering: concept

WVI neemt als terreinbeheerder de taak op zich om in het bedrijventerrein een interne bewegwijzering te implementeren. Deze interne bewegwijzering is opgebouwd uit volgende elementen:

- a) een totem aan de hoofdtoegang van het bedrijventerrein;
- b) een infopaneel;
- c) intern bewegwijzering systeem, gebaseerd op een intern zoneringplan

De zones worden aangegeven door een alfanumeriek systeem (bijvoorbeeld A2, C3) en door kleurcodes;

- d) individueel bedrijfspaneel met de bedrijfsnaam, huisnummer en kleur van de zone volgens intern zoningplan.

Dit concept of delen ervan kunnen te allen tijde door WVI aangepast te worden. WVI bepaalt autonoom de startdatum voor de gehele of gedeeltelijke implementatie van deze bewegwijzering.

3.1.2 interne bewegwijzering: duur

WVI staat in voor het beheer van alle elementen van de interne bewegwijzering.

De kopers en hun rechtsopvolger(s)/rechtsverkrijger(s) verlenen aan de terreinbeheerder alle noodzakelijke medewerking teneinde deze interne bewegwijzering op een efficiënte manier te implementeren, in stand te houden en toe te passen. WVI zal hiertoe tijdig het nodige overleg en communicatie opstarten.

3.2 individueel bedrijfspaneel (zoals beschreven in artikel 3.1.1 d hiervoor)

3.2.1 WVI kan voorzien in de éénmalige plaatsing van één individueel bedrijfspaneel.

WVI zal hiertoe tijdig aan de kopers vragen de bedrijfsnaam, het huisnummer en de zone te bevestigen. Per bedrijfspaneel is slechts één bedrijfsnaam mogelijk.

Bij verwerving van meerdere aan elkaar palende percelen bij afzonderlijke akte worden deze percelen als één geheel beschouwd voor wat betreft het individuele bedrijfspaneel.

Het individuele bedrijfspaneel zal geplaatst worden in de strook openbaar domein tussen de rooilijn en de verharde weg. Indien dit door de opbouw van het bedrijventerrein niet mogelijk is, zal dit geplaatst worden op het bij deze overeenkomst verkochte goed op een strook die een breedte van vijf meter vanaf de rooilijn niet overschrijdt (cfr. hoofdstuk I – artikel 3)

Deze éénmalige plaatsing zal ten vroegst gebeuren op het moment dat de meeste bedrijven gevestigd zijn en het risico op beschadiging aan bovenvermelde strook door de private bouwwerken minimaal geworden is. WVI bepaalt autonoom de startdatum.

3.2.2 aanvragen betreffende de individuele bedrijfspanelen

Ingeval op verzoek van de kopers (niet limitatieve opsomming):

- een bedrijfspaneel herplaatst dient te worden
- een bedrijfspaneel verplaatst dient te worden
- de gegevens op het bedrijfspaneel aangepast dienen te worden
- extra individuele bedrijfspanelen geplaatst of aangepast dienen te worden, dan dienen deze verzoeken gericht te worden aan WVI, die deze autonoom zal beoordelen.

WVI staat in voor de plaatsing of de aanpassingen als gevolg van deze aanvragen. WVI bepaalt autonoom de startdatum van deze plaatsing of aanpassingen.

3.2.3 individueel bedrijfspaneel - instandhouding

De kopers verbinden er zich toe om tijdig WVI in kennis te stellen indien het individueel bedrijfspaneel door een externe factor niet in stand wordt gehouden. WVI staat in voor deze instandhouding.

3.2.4 individueel bedrijfspaneel - vergoeding

Alle kosten verbonden als gevolg van aanvragen betreffende en instandhouding van de individuele bedrijfspanelen, zoals hiervoor beschreven in 3.2.2 en 3.2.3 zijn ten laste van de kopers of zijn rechtsopvolger(s)/verkrijger(s). WVI maakt hiervoor een factuur op tav de koper. De vergoeding is van rechtswege verschuldigd zonder dat daartoe enig aanmaning zal nodig zijn.

Onder deze kosten worden onder meer verstaan:

- dossierkost van 5,- euro/aanvraag
- kosten voor bouwrijp maken van de zone nodig voor het plaatsen en zichtbaar maken van het individuele bedrijfspaneel
- individueel bedrijfspaneel conform de bedrijfspanelen op het bedrijventerrein

- kost voor het plaatsen van het individuele bedrjfspaneel

In geval van niet-betaling van het verschuldigde bedrag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn.

3.3 interne bewegwijzering - individueel bedrjfspaneel - meldpunt

Alle aanvragen en/of meldingen betreffende de elementen van de interne bewegwijzering worden direct doorgegeven aan de parkmanager van WVI (parkmanagement@wvi.be).

HOOFDSTUK V: CO₂-NEUTRALITEIT³

artikel 1 algemeen

De kopers en WVI zijn verplicht de maatregelen na te leven waarmee onderhavig hoofdstuk het verkochte goed bezwaart met het oog op de CO₂-neutraliteit van het bedrijventerrein in de zin van het besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2013 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen en het ministerieel besluit van 11 mei 2014 houdende de uitwerking van CO₂-neutraliteit op de bedrijventerreinen en eventuele wijzigingen op deze besluiten.

artikel 2 CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik en CO₂-neutrale elektriciteitsproductie

De koper verbindt er zich toe hun elektriciteitsverbruik, inclusief eventuele elektriciteitsproductie, CO₂-neutraal te hebben of de CO₂-emissies die hiervan het gevolg zijn te compenseren. Deze verbintenis is een resultatenverbintenis. De koper kan vrij kiezen tussen volgende opties om tot CO₂-neutraliteit te komen:

- door het verbruiken van groene stroom;
- door de compensatie van de CO₂-emissies ten gevolge van het elektriciteitsverbruik door de aankoop van verhandelbare emissiekredieten;
- een combinatie van bovenstaande opties.

De verplichting tot CO₂-neutraliteit, waarmee de koper belast wordt, gaat in per 1 januari van het jaar dat volgt op de ingebruikname van het gebouw door de koper.

In geen geval is het toegelaten op het bedrijventerrein door de koper zelf grijze stroom te produceren of grijze stroom af te nemen van een bedrijfsexterne energie-installatie die gevestigd zou zijn op het bedrijventerrein.

Hierbij wordt verstaan onder:

- **groene stroom:** elektriciteit die geproduceerd is uit een hernieuwbare energiebron;
- **hernieuwbare energiebronnen:** hernieuwbare niet-fossiele en niet-nucleaire energiebronnen, met name wind, zon, aerothermische, geothermische, hydrothermische energie en energie uit de oceanen, waterkracht, biomassa, stortgas, gas van rioolwaterzuiveringsinstallaties en biogas.

Het elektriciteitsverbruik waarop de CO₂-neutraliteits van toepassing is betreft het totale volume aan verbruikte elektriciteit door de koper, voor zowel het bedrijf als de bedrijfswoning, afgenomen van eigen elektriciteitsproductie (bv. warmtekrachtkoppeling) of van het net. Het verbruik afgenomen van het net is het geregistreerde elektriciteitsverbruik door de distributienetbeheerder op het(de) afnamepunt(en) van het distributienet van de koper, of door de transportnetbeheerder op het(de) afnamepunt(en) van het transportnet van de koper, of de som van beide ingeval van afname van beide netten.

artikel 3 berekenings- en handelwijze te compenseren co₂-emissies

Hiervoor wordt verwezen naar het ministerieel besluit van 11 mei 2014 houdende de uitwerking van CO₂-neutraliteit op de bedrijventerreinen of latere wijzigen.

Dit kan u terugvinden op <http://codex.vlaanderen.be/>.

³ Onderhavige bepalingen kunnen steeds aangevuld worden met of vervangen worden door wijzigende bepalingen van de overheid.

artikel 4 controle en rapporteringplicht van co2-neutraliteit

WVI wordt belast met de controle van de koper op het naleven van hun verplichting tot CO₂-neutraliteit. De koper rapporteert jaarlijks ten laatste op 31 maart volgend op elk kalenderjaar waarin de CO₂-neutraliteitseis voor hem van toepassing was, op welke wijze hij de CO₂-neutraliteit heeft bereikt. WVI zal de CO₂-neutraliteit en de overhandigde gegevens controleren.

Opdat wij kunnen nagaan of u groene stroom verbruikt, zullen wij in het begin van elk kalenderjaar uw laatste jaarafrekeningsfactuur van elektriciteit opvragen.

artikel 5 individueel advies energie

Verwijzend naar artikel 2 van hoofdstuk III van deze verkoopvoorwaarden wordt de koper gevraagd individueel advies inzake energie aan te vragen bij WVI voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. Dit advies kan digitaal via email verlopen of de koper kan met zijn architect op gesprek komen. Het advies heeft als doel het doorlichten van de bouwplannen en de technische installaties zoals verwarming, ventilatie en verlichting,... Aan de hand van de bouwplannen en de plannen van de technische installaties zullen verdere mogelijkheden van rationeel energiegebruik gescand worden en de technische toepasbaarheid en economische haalbaarheid ervan ingeschat worden. Er wordt tevens aandacht besteed aan potentiële opportuniteiten op vlak van de benutting van alternatieve energiebronnen en uitwisseling van energie. Het advies betreft een beknopt rapport met mogelijke REG-maatregelen en aanbevelingen.

artikel 6 aankoop voor rekening

Ingeval WVI vaststelt dat door de koper in een aangegeven jaar, waarvoor de verplichting tot CO₂-neutraliteit geldt, de verplichting tot CO₂-neutraliteit niet werd gehaald op een der wijzen zoals beschreven in artikel 2 van hoofdstuk 5 van deze verkoopvoorwaarden, stelt WVI deze bij aangetekend schrijven in gebreke om de maatregelen te treffen nodig voor het behalen van de CO₂-neutraliteit en doet daarbij opgave van de hoeveelheid emissiekredieten die WVI nodig acht om de CO₂-neutraliteit voor het betrokken jaar te behalen. Indien de koper binnen de 30 kalenderdagen vanaf de poststempel van voormelde aangetekende ingebrekestelling niet kan bewijzen dat deze de verplichting tot CO₂-neutraliteit heeft gerealiseerd, heeft WVI een discretionair keuzerecht, maar niet de plicht, om voor rekening en risico van de koper de emissiekredieten te kopen die nodig zijn voor het realiseren van de CO₂-neutraliteit van de koper voor het gegeven jaar. Daartoe verleent de koper een voor de duur van zijn verplichting tot CO₂-neutraliteit onherroepelijk mandaat aan WVI om in eigen naam, maar voor rekening en risico van de koper de hoeveelheid emissiekredieten te kopen die WVI opgegeven heeft in voormelde aangetekende ingebrekestelling. De koper verzaakt hierbij uitdrukkelijk aan ieder recht om de aankoopprijs die WVI betaalt voor de aankoop van de emissiekredieten vermeerderd met administratieve kosten te betwisten, behoudens in het geval van bedrog door WVI. De koper is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van WVI de aankoopprijs van de emissiekredieten verhoogd met een vergoeding voor de administratieve kosten van WVI voor de vaststelling, opvolging en remediëring van de niet-naleving van de verplichting tot CO₂-neutraliteit, te betalen door storting of overschrijving op rekeningnummer IBAN: BE82 0910 0065 3868 BIC: GKCC BE BB van WVI. De betaaltermijn is 15 kalenderdagen vanaf de datum van het schriftelijk verzoek van WVI. Bij gebreke aan betaling binnen deze termijn zal de koper automatisch en van rechtswege, zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling, een interest verschuldigd zijn gelijk aan de interestvoet van toepassing onder de Wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties. Aangezien WVI niet de plicht heeft om gebruik te maken van zijn discretionair keuzerecht tot aankoop van voor rekening en risico van de koper verzaakt de koper onherroepelijk aan ieder recht tot betwisting van of recht op schadevergoeding wegens de niet-uitoefening ervan door WVI. Het discretionair keuzerecht van WVI houdt geen beperking in voor WVI om bij niet-naleving van de plicht tot CO₂-neutraliteit naar zijn keuze andere middelen van gemeen recht aan te wenden.

artikel 7 beding houdende verhaal ingeval van terugvordering van subsidies

Ingeval een subsidie, verkregen in het kader van het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2007 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen, geheel of gedeeltelijk wordt teruggevorderd door het Vlaams agentschap bevoegd voor de regelgeving vermeld in artikel 1 van hoofdstuk V van deze verkoopvoorwaarden (hierna genoemd "het agentschap") omwille van de niet-naleving door de koper van zijn verplichting tot CO₂-neutraliteit, zoals vermeld in hoofdstuk V van deze verkoopvoorwaarden,

bezorgt WVI middels aangetekend schrijven een kopie van de beslissing of het voornemen van het agentschap aan de koper met aanduiding van de niet-naleving van de plicht tot CO₂-neutraliteit van de koper die aanleiding geeft tot de terugvordering.

Indien de koper van oordeel is dat de terugvordering door het agentschap moet aangevochten worden, dient hij daartoe een gemotiveerd standpunt over te maken aan WVI binnen de 15 dagen na de poststempel van voormeld aangetekend schrijven van WVI en binnen dezelfde termijn het bedrag van de terugvordering te storten op een geblokkeerde rekening op naam van de koper. Tevens dient de koper binnen de 60 kalenderdagen de betwisting van de terugvordering daadwerkelijk te starten voor de administratieve of burgerlijke rechter. Bij gebreke hiervan wordt de koper onherroepelijk geacht te verzaken aan het recht om de terugvordering door het agentschap of het doorrekenen van de financiële last daarvan naar de koper te betwisten.

Indien de terugvordering door het agentschap gebaseerd is op de niet-naleving van de verplichting tot CO₂-neutraliteit door meerdere kopers op verschillende kavels onderworpen aan de CO₂-neutraliteitsverplichting, geldt voorgaande regeling mutatis mutandis, waarbij het bedrag dat de koper gehouden is te storten op een geblokkeerde rekening bepaald wordt door de breuk met in de teller het bedrag van de terugvorderingen vermenigvuldigd met de kaveloppervlakte van de koper en in de noemer de totale oppervlakte van alle kavels van alle kopers wier schending van de verplichting tot CO₂-neutraliteit aanleiding geeft tot de terugvordering.

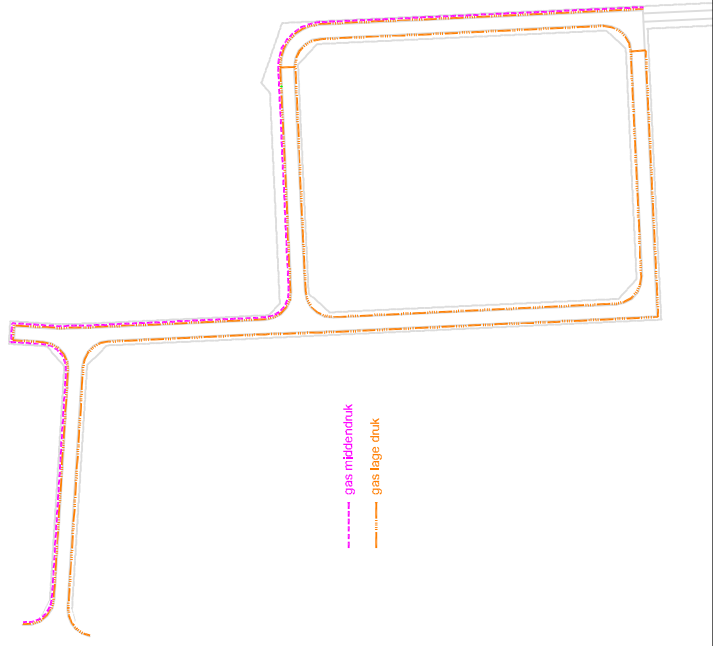
Het bedrag gestort op de geblokkeerde rekening kan alleen worden vrijgegeven na voorlegging van een definitieve gerechtelijke uitspraak of dading, voor overschrijving op de rekening van, al naar gelang de inhoud van de gerechtelijke uitspraak of de dading, het agentschap of de koper.

De koper dient verder op eigen kosten en risico de terugvordering te betwisten en de maatregelen in rechte of buiten rechte te treffen die zij daartoe passend achten. WVI zal daartoe desgevraagd zijn naam lenen, tenzij deze betwisting naar zijn oordeel tergend en roekeloos is.

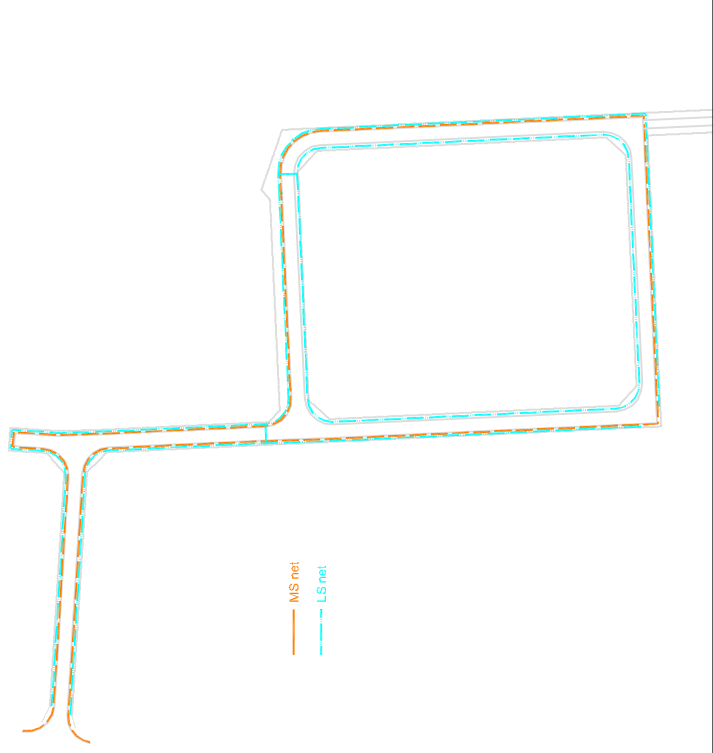
Indien de koper de terugvordering door het agentschap niet (tijdig) betwisten overeenkomstig het voorgaande, is deze onherroepelijk gehouden het bedrag van de terugvordering te storten of over te schrijven op het rekeningnummer IBAN: BE82 0910 0065 3868 BIC: GKCC BE BB van WVI.

BIJLAGE 1
PLAN NUTSLEIDINGEN

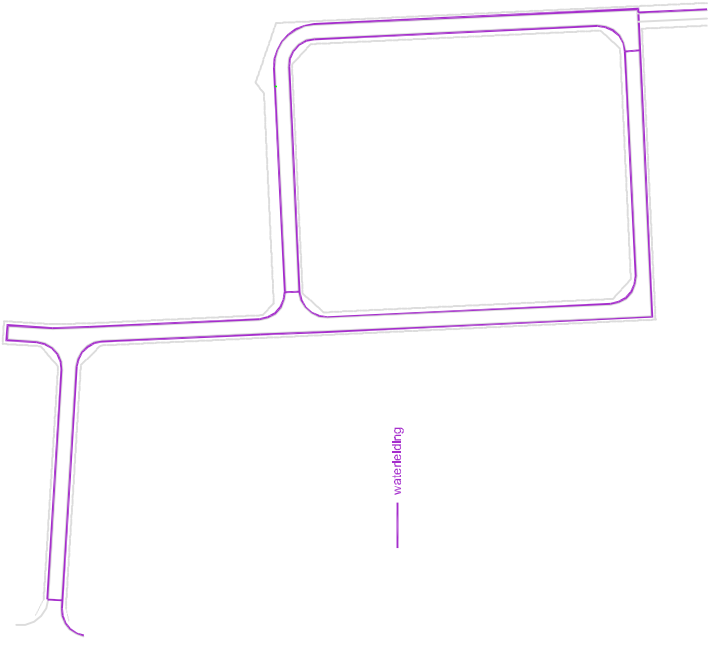




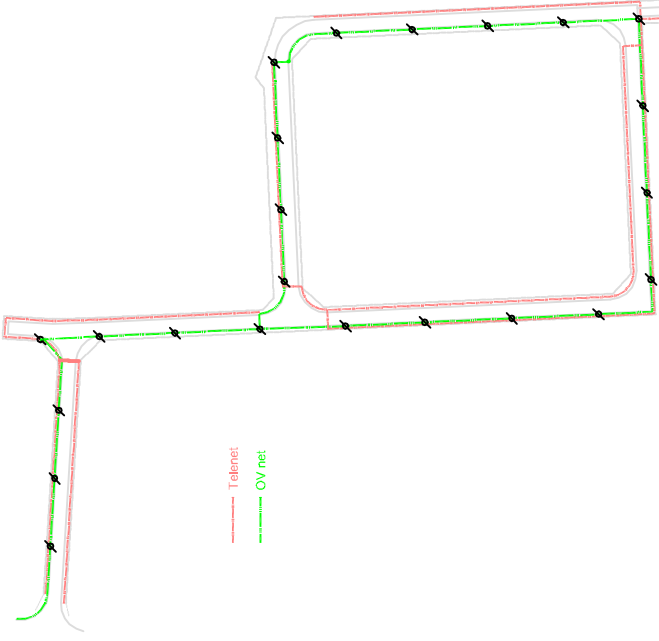
gas middeldruk
gas lage druk



MS net
LS net



waterleiding

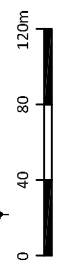


Telenet
OV net

Dit plan geeft een indicatie van de aanwezige nutsleidingen.
De correcte ligging is op te vragen aan de desbetreffende eigenaar van de leidingen.

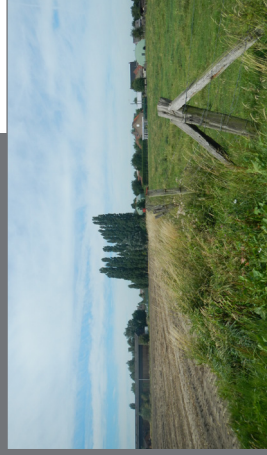
GEMEENTE MEULEBEKE
BEDRIJVENTERREIN
HAANDEPUT

GRUP Haandeput, Besf., Dep. prov. WVL, 23-10-2014



BARON RUZETTELAAAN 35
8310 BRUGGE
T +32 50 36 71 71
E wvl@wvl.be

BIJLAGE 2-3
RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN HAANDEPUT
STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



RUP Haandeput

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Haandeput (gemeente Meulebeke)

Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/14/314.

Brugge, 23/10/2014

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

De Gouverneur-voorzitter,
(Get.) Guido DECORTE

Voor eensluidend afschrift
Namens de deputatie,

Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Gedeeltelijke herziening RUP Haandeput

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 12-07-2017

BS: 25-08-2017

september 2017

gemeente Meulebeke

RUP Haandeput

gedeelteijke herziening

gecoördineerde versie



algemeen directeur
Geert Sanders

coördinator
cel ruimtelijke planning en mobiliteit
David Vandecasteele

ruimtelijk planner
Kathy Danneels

datum

februari 2017
3 maart 2017
maart 2017
juni 2017

aanpassing | fase

voortontwerp
plenaire vergadering
opmaak ontwerp
aanpassing na openbaar onderzoek

procedure gedeeltelijke herziening RUP Haandeput

gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 12 april 2017

De Secretaris,
Tom Vanpoucke

De Voorzitter - Burgemeester,
Dirk Verwilt

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 21 april 2017 tot en met 19 juni 2017

De Secretaris,
Tom Vanpoucke

De Burgemeester,
Dirk Verwilt

zegel der gemeente

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 12 juli 2017

De Secretaris,
Tom Vanpoucke

De Voorzitter - Burgemeester,
Dirk Verwilt

zegel der gemeente

stedenbouwkundige voorschriften

art. 0: definities en algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. definities

1.1. gebouw

Elk bouwwerk, dat voor mensen een toegankelijk, overdekt en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.2. hoofdgebouw

Het gebouw dat bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.3. bijgebouw

Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen.

1.4. kroonlijsthoogte

De kroonlijsthoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de snijlijn van de gevel en het dakvlak.

1.5. dakrandhoogte

De dakrandhoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de bovenzijde van de dakrand.

De constructie kan zowel uit een open (bv. carport) of uit een gesloten typologie vervaardigd worden.

art. 0: definities en algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1.6. nokhoogte

De hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de bovenzijde van de dakconstructie. Hoogste punt van een gebouw met uitzondering van schouwvolumes.

1.7. achterperceelsgrens / achterkavelgrens

De achterperceelsgrens is de perceelsgrens aan de achterzijde van het perceel, tegenover de rooilijn. Bij hoekpercelen worden alle percelen, die niet gelegen zijn aan de straatzijde, beschouwd als zijperceelsgrenzen.

2. verordenende kracht van de diverse elementen opgenomen in onderhavig GRUP

- Alle bepalingen van dit plan, zowel grafisch als geschreven vormen één geheel. Bouwwerken dienen dus steeds te voldoen aan de meest beperkende voorwaarden van deze bepalingen.
- Opgemeten gegevens primeren op de grafische planvoorstelling.
- De grafische aanduiding op het plan primeert boven de opgenomen adresgegevens.

art. 0: definities en algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

3. bepalingen

art. 0.1 - goede ruimtelijke ordening

Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.

art. 0.2 - deelzones - specifieke aanduidingen

Deelzones en specifieke aanduidingen worden enkel besproken wanneer er voor een bepaald aspect afwijkende voorschriften gelden. Wanneer voor een bepaald aspect geen specifieke voorschriften vermeld worden, dient men de gewone zonevoorschriften te volgen.

art. 0.3 - hoofd- en nevenbestemming

De hoofdbestemming (voor zover in onderhavig dossier of in betrokken zone vermeld) is de bestemming die meer dan 60% van de totale netto-vloeroppervlakte inneemt, dit t.a.v. het specifieke project of perceel.

De nevenbestemming (voor zover in onderhavig dossier of in betrokken zone vermeld) is de bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. De nevenbestemming neemt maximum 40% van de totale in gebruik zijnde vloeroppervlakte in.

art. 0.3- voorzieningen voor openbaar nut

In alle zones voorzien in dit plan mogen werken of kleinschalige constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen opgericht worden voor zover de schaal en de bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De ondersteuning van het straatbeeld, ruimtelijke draagkracht etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd. Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht doch als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.

Milieutechnische ingrepen: zowel voor een private of openbare instelling.

Bouwkenmerken: inplanting, gabariet, materiaalgebruik, enz.

Voor zover het beoogde doel van de diverse bestemmingszones niet in het gedrang komt, kunnen binnen alle zones werken en constructies in functie van het openbaar nut worden toegelaten. Bij werken van algemeen nut dient de regelgeving terzake gerespecteerd te worden.

- werken/constructies = pompebouwen, constructies ten behoeve van waterhuishouding, elektriciteitscabines, enz.
- milieutechnische ingrepen = aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, e.d.

art. 0: definities en algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

art. 0.5 - realiseren van de groenzones

De groenzones dienen uiterlijk het plantseizoen na het beëindigen van de vergunde werken aangelegd te zijn. Beplanting moet bestaan uit streekeigen soorten.

art. 0.6 - bufferen van regenwater

Teneinde de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden hetzij naar de groenzones - bufferzones, hetzij naar een bestaand of te voorzien bufferbekken of waterreservoir binnen de bebouwbare of te verhard zones, hetzij te laten indringen in de ondergrond. Inzake waterhuishouding dient steeds prioriteit uit te gaan naar maximaal hergebruik van hemelwater en maximale infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Bovengrondse waterbuffering is te verkiezen boven ondergrondse. Infrastructuur en werken in functie van waterbeheersing kunnen in elke bestemmingszone aangelegd worden.

Bestaande afwateringsgrachten kunnen enkel geschrapt of verplaatst worden indien dit geen nadelige effecten veroorzaakt t.a.v. de bestaande waterbeheersing op aanpalende gronden.

In normale afwateringsgebieden geldt een vertraagde afvoer van max. 10 l/s/ha verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van min. 330 m³.

art. 0.7 - peil gelijkvloers - bouwhoogte

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil gelijkvloers tot de bovenkant van de kroonlijst of dakrand.

Het peil gelijkvloers dient te liggen tussen 0 meter en maximum 0,4 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Dit geldt

De bufferbekkens kunnen zowel collectief als individueel voorzien worden. De provinciale Dienst Waterlopen beveelt collectieve voorzieningen aan om het oppervlaktewater van het plangebied op een beter controleerbare manier af te kunnen voeren naar de Devebeek, waterloop WL.7.10., 2^e categorie. Collectieve buffers kunnen ook ingezet worden als bluswatervoorziening.

De keuze om het regenwater te laten infiltreren in de bodem, af te voeren naar de groenzones of te bufferen in een waterbufferbekken is afhankelijk van de ondergrond van de bodem.

Bovengrondse waterbuffering geniet de voorkeur omwille van de betere mogelijkheden tot controle en onderhoud ervan.

Het peil gelijkvloers wordt gemeten op de rooilijn t.h.v. de inkomdorpel.

art. 0: definities en algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

niet voor afwijkende bestaande toestandssituaties en in het geval moet worden aangesloten op een bestaand gebouw.

art. 0.8 - maximale bouwhoogte

Bij vaststelling van de bouwhoogte dient dit gerekend te worden tussen het peil gelijkvloers en de bovenkant van de kroonlijst of dakrand.

art. 0.9 - technische voorzieningen

De voorzieningen voor luchtaanvoer en -afvoer en airconditionering mogen niet op de gelijkvloerse verdieping en niet op de gevelvlakken noch op terrassen geplaatst worden. Ze moeten in het gebouw worden aangebracht of worden ingewerkt in een schouwvolume dat boven en buiten het basisprofiel mag worden opgericht. Alle leidingen en kanalen voor deze voorzieningen dienen in het gebouw door te lopen tot in de dakconstructie van het hoofdgebouw. Boven op de schouwconstructies kunnen geen technische noch mechanische installaties worden geplaatst.

art. 0.10 - bepalingen omtrent zendmasten e.d.

Ontvangst- of zendmasten en/of paraboolantennes voor individueel gebruik mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. Installaties voor telefonie-ontvangst worden toegelaten mits verantwoorde oplossing. Zij dienen geïntegreerd te worden in bestaande constructies en/of gebouwen. Zij kunnen niet losstaand worden opgericht.

art. 0.11 - duurzaamheid

Het plaatsen van een groendak is toegelaten. De inplanting en de oriëntatie van gebouwen dient in de mate van het mogelijke op een zongerichte manier te gebeuren, zodat er optimaal gebruik kan gemaakt worden van passieve zonnewarmte.

Technische voorzieningen zoals liftkoker, airco, schoorstenen, ...

art. 0: definities en algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Zonneboilers, zonnepanelen en/of fotovoltaïsche cellen, kunnen worden opgenomen in het dakvlak en/of de gevels, mits deze zich op een esthetisch verantwoorde manier integreren.

art. 0.12 - Seveso - inrichtingen

Het inplanten van inrichtingen die vallen onder het samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16-06-2001), is verboden.

art. 0.13 - architecturale en ruimtelijke kwaliteit

De architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, inkom, uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als naar materiaalgebruik. Ieder gebouw dient een individueel architecturaal karakter te kenmerken.

Onesthetische constructies en koepelvormige platenconstructies zijn niet toegelaten.

De eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van het lager bouwen en/of het afbouwen dienen te worden afgewerkt.

Teneinde bij de beëindiging van een activiteit de gebouwen te kunnen hergebruiken voor nieuwe activiteiten, dienen de gebouwen dermate geconcipieerd dat ze gemakkelijk aanpasbaar zijn, en bijgevolg een grote flexibiiliteit naar invulling toelaten.

In functie van duurzaam ruimtegebruik dient bebouwing op het bedrijfsperceel compact en geconcentreerd te blijven en dienen restruimten op niveau van het bedrijventerrein vermeden te worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Op een bedrijventerrein krijgt functionele kwaliteit vaak prioriteit boven de belevingswaarde. Het is echter van belang voldoende aandacht te besteden aan de beeldkwaliteit van de gebouwen op het bedrijventerrein en hun relatie met de omgeving.

Om de bebouwing compact en geconcentreerd in te kunnen planten wordt koppeling van bedrijfsgebouwen toegestaan (zie bepalingen art. 1).

art. 0: definities en algemene bepalingen

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

art. 0.14 - publiciteit

Het plaatsen van reclamevoorzieningen op het eigen perceel dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met de bijhorende gevel(s).

Reclamevoorzieningen dienen aangebracht te worden tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw. Permanente vlaggenmasten en vrijstaande reclame-zuilen zijn niet toegelaten (uitgezonderd i.f.v. de collectieve bewegwijzering voor het terrein).

Reclamevoorzieningen loodrecht op de gevel mogen maximaal 0,75 m uitsteken uit de gevel. Reclamevoorzieningen mogen verlicht worden met klemtoonverlichting. Enkel losse letters en logo's mogen inwendig verlicht worden. Fliets- of knipperlichten en lichtkranten en aanverwanten zijn niet toegelaten.

Voor bedrijfsverzamelgebouwen dient een globaal concept uitgewerkt te worden voor reclamevoorzieningen en/of naamborden.

Onder reclamevoorzieningen wordt niet verstaan, gemeenschappelijke of individuele bewegwijzering of eenvormige naamborden in functie van het bedrijventerrein. De realisator van de openbare infrastructuur staat in voor realisatie van deze bewegwijzering.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

art. 1: zone voor bedrijvigheid

VERORDENING

Stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemmingsvoorschriften

1.1. hoofdbestemming

De gronden gelegen binnen onderhavige zone, zijn bestemd voor lokale bedrijven met één van de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, opslag en verwerking van goederen;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- transport- en distributie-activiteiten;
- groothandel;
- gemeentelijke diensten.

Productie van energie is toegelaten als nevenactiviteit.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- detailhandel;
- horeca;
- agrarische productie;
- autonome kantoren;
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage, compostering en verbranding, met uitzondering van niet storende recyclage, ondergebracht in gebouwen;
- verwerking en bewerking van mest en slib, biogasinstallaties.

De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Deze zone valt onder de categorie 'bedrijvigheid'.

Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving en beperkt is van omvang. (RSV)

Met transport- en distributie-activiteiten wordt verstaan op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie, dataverwerking en communicatie in relatie met transport- en expeditie-activiteiten.

Met groothandel wordt bedoeld bedrijven die intermediair zijn tussen de producenten van goederen en de detailhandelaars voor dezelfde goederen. (SERV)

Onder gemeentelijke diensten worden brandweer, technische loodsen, gemeentelijk containerpark, ... verstaan.

Onder productie van energie wordt verstaan: installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie, warmtekrachtkoppeling, ... Het is niet de bedoeling volledige bedrijfsparcels in te richten i.f.v. productie van energie zoals bv. zonnepanelenvelden.

Detailhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten aan eindgebruikers.

Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.

Met agrarische bedrijven worden land-, tuin- of bosbouw, veeteelt of serrebedrijven verstaan. Met niet storende recyclage wordt bedoeld: recyclage-activiteiten die geen geur-, geluid of stofhinder veroorzaken naar de omgeving en binnen een gebouw ondergebracht zijn zoals bv. het ontmantelen van elektrische of elektronische toestellen.

Deze bepaling slaat op alle inrichtingen die vallen onder de toepassing van de SEVESO-bedrijven, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen.

art. 1: zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein zijn toegelaten. Deze hoofdbestemmingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

Naaast de bedrijfspercelen kunnen delen van het bedrijventerrein ingenomen worden door collectieve bedrijfsvoorzieningen die anders individueel per bedrijf dienen te worden voorzien.

Als overgangsmaatregel blijft de agrarische bestemming mogelijk zolang de zone niet ontwikkeld is of wordt.

1.2. nevenbestemming

De noodzakelijke sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen, niet-overdekte stapelplaatsen zijn toegelaten, onder voorwaarde van de inrichtings- en bebouwingsvoorschriften.

Kantoren, toonzalen en verkoopsruimtes, ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteiten toegelaten in hoofdbestemming, zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve lokefunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Deze functies mogen samen maximaal 25 % van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte innemen.

In functie van de bedrijfsactiviteit is per bedrijf één geïntegreerde bedrijfs- of conciërgewoning toegelaten.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Collectieve bedrijfsvoorzieningen: vergaderzalen, ontmoetingsruimten, administratie, stockage, servers, parkeervoorzieningen, kinderopvang, infopunt, afvaldepot, ...

Inzake toonzalen en verkoopsruimtes kan autohandel enkel worden toegelaten indien deze ondergeschikt is aan een bedrijf, waar de hoofdactiviteit bestaat uit herstellen en -onderhoud van voertuigen.

Zie ook 2.8. voor oppervlaktebepalingen voor de bedrijfs- of conciërgewoning.

art. 1: zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

1.3. deelzone met potentie voor grotere entiteiten (>5000 m²)

Binnen deze deelzone zijn dezelfde hoofd- en nevenbestemmingen van toepassing, maar kunnen percelen groter dan 5000 m² voorzien worden voor te herlokaliseren regionale bedrijven uit Meulebeke.

Bestaande bedrijven uit Meulebeke met uitbreidingsbehoefte van meer dan 5000 m² kunnen zich hier eveneens vestigen.

Indien bij de uitgifte van de percelen zou blijken dat er geen concrete behoefte (meer) is aan percelen groter dan 5000 m², dan kan de deelzone ook ingevuld worden met percelen met een kavelgrootte tot 5000 m².

TOELICHTEND

toelichting en visie

In het GRS is de suggestie naar de hogere overheid opgenomen om binnen het geselecteerd lokaal bedrijventerrein (plangebied van dit RUP) de mogelijkheid te laten om een aantal percelen met een perceelsoppervlakte groter dan 5000 m² in functie van regionale bedrijven toe te laten (gemengd bedrijventerrein cfr. voorstel van wijziging van het PRS-WVL¹).

De nood aan dergelijke percelen wordt onderbouwd aan de hand van een behoefteanalyse (van bedrijven gevestigd in Meulebeke die nood hebben aan herlocalisatie en/of uitbreiding van 5000 m² of meer) in de MVT van dit RUP. De behoefte bedraagt ca. 5,18 ha.

Uitbreidingsbehoefte: een aantal bestaande bedrijven uit Meulebeke hebben aangegeven nood te hebben aan uitbreiding, maar kunnen dit niet binnen het bestaand ruimtelijk of planologisch kader. De uitbreiding kan los van het bestaande bedrijf binnen de bedrijvenszone Haandeput voorzien worden (als bijkomende 'vestiging'), zonder verplaatsing van de reeds bestaande activiteiten.

De deelzone kan - bij wegvallen van de behoefte aan percelen > 5000 m² - ingevuld worden i.f.v. lokale bedrijvigheid. De deelzone kan niet ingevuld worden voor een aanbod aan regionale bedrijvigheid buiten hoger vermelde herlocalisatie en/of uitbreidingsbehoefte van bestaande Meulebeekse bedrijven.

¹ Ontwerp Addendum Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen ten behoeve van het openbaar onderzoek: 17 oktober 2012 - 14 januari 2013, p.111. Zie ook document van definitieve vaststelling door de Provincieraad op 27 juni 2013.

art. 1: zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1.4. interne ontsluiting

I.f.v. de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn onderdelen bestemd voor aanleg van wegeninfrastructuur, ontsluiting van aanpalende percelen, afwatering, parkeergelegenheid en andere voorzieningen. Op het bestemmingsplan is, bij wijze van aanduiding, daartoe een indicatief tracé voor interne ontsluiting aangeduid.

De ontsluiting van het bedrijventerrein zelf dient te gebeuren via de Tielstraat.

Het definitieve tracé van de interne wegenis en andere infrastructuur dient bepaald naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvragen voor de realisatie van de openbare infrastructuur.

1.5. deelzone met zichtlocatie Tielstraat

Binnen deze deelzone zijn dezelfde hoofd- en nevenbestemmingen van toepassing, maar dient er een kwaliteits- en beeldbepalende architectuur bewerkstelligd te worden.

Toonzalen en verkoopruimtes mogen samen maximaal 50% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau zij worden ingericht. De totale oppervlakte aan toonzalen en verkoopruimtes mag maximaal 800 m² per perceel bedragen.

1.6. groenas

De op het bestemmingsplan indicatief aangeduide bouwrijze strook, is bestemd als groene verbinding tussen Haandeput en de landschappelijke buffer aan de westzijde van het bedrijventerrein.

Binnen het bedrijventerrein Haandeput worden voor de percelen palend aan de Tielstraat bijkomende mogelijkheden voorzien voor toonzalen en verkoopruimten als differentiatie van het aanbod aan bedrijfspercelen binnen het specifiek economisch knooppunt Meulebeke.

art. 1: zone voor bedrijvigheid

VERORDENING

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

De as kan voorzien worden tussen bedrijfspercelen of als groene begeleiding van de interne ontsluiting.

De groenas kan ingevuld worden i.f.v. de aanleg, het beheer en het onderhoud van waterbufferbekkens, afwateringsgrachten en/of waterinfiltratievoorzieningen, die noodzakelijk zijn voor het waterbergend vermogen van de aanpalende bedrijvenzone.

Binnen de groenas wordt ook een verbinding voor langzaam verkeer (art. 5) geïntegreerd.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten.

2. inrichting en beheer

2.1. inrichting van het bedrijventerrein.

De inrichting van het bedrijventerrein dient in functie te staan van een hoogkwalitatieve en duurzame ontwikkeling, met bijzondere aandacht voor: een optimaal ruimtegebruik, mogelijkheid voor gemeenschappelijke voorzieningen, groeperen van parkeer- en andere voorzieningen, hoogkwalitatieve inrichting van het openbaar domein en haar omgeving en een optimale integratie in de omgeving, zowel landschappelijk als wat betreft hinderaspecten.

Bij de vergunningsaanvraag voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient een inrichtingsstudie te worden gevoegd, die geldt als infor-

art. 1: zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

matief document voor de vergunningverlenende instantie i.f.v. de beoor-
deling van de vergunningsaanvraag.

De inrichtingsstudie dient minstens te omvatten:

- de voorziene wegen- en andere infrastructuurwerken;
- een gedetailleerd beplantingsplan, met weergave van (wintergroe-
ne) soorten;
- maatregelen ten behoeve van milieu- en waterbeheersing.

2.2. kavelgrootte

De maximale bedrijfskaveloppervlakte bedraagt 5000 m². Uitzonderin-
gen zijn toegestaan voor:

- één perceel met één of meerdere bedrijfsverzamelgebouwen,
startersinfrastructuur of doorgangsgebouwen, voor zover de opper-
vlakte van dit perceel niet groter is dan 1 ha.

2.3. deelzone met potentie voor grotere entiteiten (>5000 m²)

De som van de oppervlaktes van percelen > 5000 m² moet worden be-
perkt tot max. 6 ha.

De deelzone wordt indicatief aangeduid op het bestemmingsplan.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bedrijfsverzamelgebouw: een gebouw dat bestemd en geschikt is om een onderdak te bieden aan
verschillende ondernemers en dat eventueel voorziet in ondersteuning van die ondernemers door
het aanbieden van gemeenschappelijke beheersdiensten, facilitaire en administratieve diensten.

Op basis van de concrete vragen van bedrijven en de voorziene oppervlakte zal het aandeel van
percelen met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 5000 m² zich wellicht beperken tot een 5-tal.

De ruimtelijke afbakening van de deelzone dient te gebeuren i.f.v. concrete ruimtevragen van be-
drijven en de daaruitvloegende percelering. De deelzone wordt daarom indicatief aangeduid op het
bestemmingsplan.

art. 1: zone voor bedrijvigheid

VERORDENING

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.4. inplanting

plaatsing t.o.v. de rooilijn

De voorbouwlijn situeert zich op minimum 5,0 meter van de rooilijn van de interne wegenis.

T.o.v. de rooilijn aan de Tielstraat geldt een bouwvrije strook van minstens 8,0 meter.

De gebouwen moeten orthogonaal worden ingeplant t.o.v. de rooilijnen van de interne wegenis.

koppeling

Bij koppeling van bedrijfsgebouwen moeten de voorbouwlijnen ten opzichte van de rooilijn waarlangs de toegang gesitueerd is, gelijklopend zijn voor wat betreft de eerste 6,0 meter gemeten vanaf de zijperceelsgrens waar de bebouwing gekoppeld wordt.

Koppeling van maximum twee bedrijfsgebouwen is toegelaten. Koppeling van meer dan twee bedrijfsgebouwen is niet toegelaten, uitgezonderd voor de oprichting van een bedrijfsverzamelgebouw. De koppeling is mogelijk t.o.v. van de zijkavelgrens of de achterkavelgrens (slechts één van beide is mogelijk).

plaatsing t.o.v. de zijkavelgrens

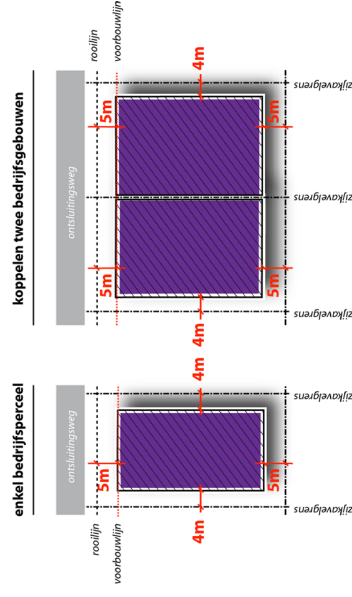
De afstand tot de zijkavelgrens bedraagt min. 4,0 meter, tenzij wordt geopteerd om op de perceelsgrens te bouwen, ofwel als koppelbouw, ofwel met een afgewerkte gevel.

plaatsing t.o.v. de achterkavelgrens

De afstand tot de achterkavelgrens moet min. 5,0 meter bedragen, tenzij wordt geopteerd om op de achterkavelgrens te bouwen als koppelbouw. In dat geval is geen koppeling mogelijk t.o.v. de zijkavelgrenzen.

De mogelijkheid bestaat om een volume met verschillende compartimenten in de vorm van een bedrijfsverzamelgebouw te voorzien, mits er aan de brandweervoorschriften wordt voldaan. In tenstelling tot koppeling wordt de ruimte rondom het gebouw bij bedrijfsverzamelgebouwen altijd gemeenschappelijk gebruikt (parking, toegang, ...).

De zijdelingse bouwvrije stroken worden voorzien i.f.v. het voorkomen van brandoverslag en i.f.v. de bereikbaarheid tussen gebouwen.



art. 1: zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.5. terreinbezetting - bebouwingsverplichting

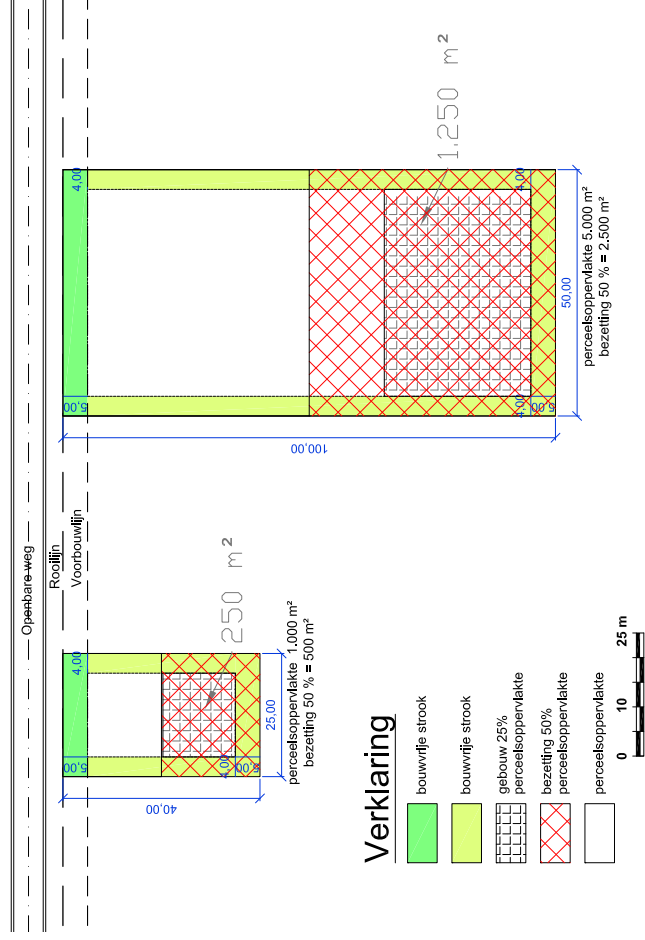
Binnen de zone geldt een minimale bezettingscoëfficiënt van 50% en een minimale bebouwingscoëfficiënt van 25%.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Bezettingcoëfficiënt: de bezettingscoëfficiënt is de verhouding tussen de oppervlakte ingenomen voor bedrijfsdoeleinden ten opzichte van de totale oppervlakte van het perceel. Onder 'oppervlakte ingenomen voor bedrijfsdoeleinden' worden alle oppervlaktes gerekend ingenomen door (bedrijfs)gebouwen, verhardingen die functioneel noodzakelijk zijn voor de economische activiteit (i.f.v. parking, dienstwegen, stapelplaatsen in open lucht, ...) en constructies die geen gebouwen zijn (dockshelters, laaddokken, ...).

Bebouwingscoëfficiënt: de bebouwingscoëfficiënt is de verhouding tussen de oppervlakte ingenomen door gebouwen ten opzichte van de totale oppervlakte van het perceel. Een gebouw is een constructie die minstens een dak heeft. Ook ondermeer uitragende luifels aan een gebouw en halfopen stapelplaatsen (bv in functie van drogen van materiaal) worden als gebouw meegerekend.



art. 1: zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Omwille van specifieke functies of bedrijfsactiviteiten kan afgeweken worden van bovenvermelde minimale bezettings- en bebouwingscoëfficiënten. Onder voor in aanmerking komende specifieke functies of bedrijfsactiviteiten worden begrepen:

- transport;
- grondwerken;
- bedrijven met grote behoefte aan opslag in open lucht.

Percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen dienen niet bebouwd te worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Grote behoefte aan opslag in open lucht: bv. voor bouwmaterialen, hout, hoogtewerkers, loonbedrijven, ...

Bij de concrete toekenning van de bedrijfspercelen aan bedrijven wordt de mogelijkheid van percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen voorgesteld. Indien deze terreinen niet noodzakelijk blijken kunnen de percelen als individuele bedrijfspercelen worden ontwikkeld en volgen ze de bezettings- en bebouwingscoëfficiënt van de bedrijfspercelen. Het doel is om percelen te voorzien die geen minimum bezettings- en bebouwingscoëfficiënt opgelegd krijgen (bv. om een perceel volledig te kunnen gebruiken voor parking).

art. 1: zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

2.6. bouwhoogte

Er geldt een minimale bouwhoogte van 6,0 meter. De maximale hoogte van de gebouwen bedraagt 12,0 meter.

Ter hoogte van de onderbreking in de zone voor landschappelijke buffer (art. 2) dient de bouwhoogte beperkt tot max. 10,0 meter met inachtneming van een 45°-regel t.o.v. de zonegrens.

Technische voorzieningen (zoals airco, schoorstenen,...) kunnen afwijken van deze maximaal toegelaten bouwhoogtes, mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van op het openbaar domein.

Specifieke bedrijven mogen t.b.v. stalling van specifiek materieel, zoals hoogtewerkers, kraanconstructies e.d. de bedrijfsgebouwen die daartoe dienstig zijn, een hogere bouwhoogte hebben, mits ze niet aanpalend aan bestaande woningen voorkomen.

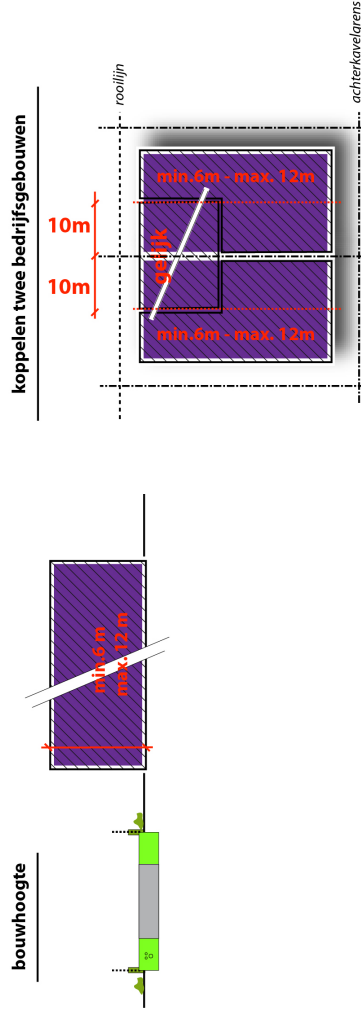
De kroonlijst- of dakrandhoogte van twee gekoppelde bedrijfsgebouwen moet gelijk zijn voor wat betreft de eerste 10,0 m gemeten vanaf de perceelsgrens waar de bebouwing gekoppeld wordt met de bebouwing op het aanpalende perceel.

TOELICHTEND

toelichting en visie

De beoogde bouwhoogte is bedoeld om een stapeling van functies toe te laten in functie van een zuinig ruimtegebruik. Kantoren, bedrijfswoning, personeelsruimten e.d. worden bij voorkeur op de tweede of hogere bouwlaag voorzien.

45°-regel: de hoogte van de bebouwing is maximaal gelijk aan de afstand tot de zonegrens.



Bij koppeling van bedrijfsgebouwen moeten de hoogtes voor beide gebouwen t.o.v. de ontsluitingsweg voor 20,0 meter (2 x 10,0 meter) gelijk zijn. Er wordt geen diepte bepaald en het is m.a.w. mogelijk dat de gelijkheid enkel bestaat uit een façade of dat de gelijkheid over de volledige of een gedeelte van de lengte van het gebouw loopt.

art. 1: zone voor bedrijvigheid

VERORDENING

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.7. dakvorm

De gebouwen moeten qua uitzicht een plat dak hebben, met aan alle zijden een horizontale dakrand. Licht hellende daken kunnen enkel worden toegelaten voor zover de nok lager is dan de horizontale dakrand.

2.8. bedrijfs- of conciërgewoning

De totale vloeroppervlakte voor de bedrijfs- of conciërgewoning bedraagt maximaal 200m².

De woning dient geïntegreerd te worden binnen de bedrijfsgebouwen.

Een woning op het gelijkvloers is niet toegelaten.

2.9. architectuur

Alle gebouwde functies dienen in één bouwvolume gebundeld te worden, of in meerdere volumes die een samenhang vertonen aan de hand van één architectonisch concept (geen losstaande kantoren, garages, loodsen, e.d.).

Gevels van gebouwen moeten opgetrokken worden in eigentijdse en duurzame gevelmaterialen. Zijn verboden als gevelbekleding: platiëkpanelen en kunststof golfplaten. Het aantal toegepaste materialen in een gebouw of constructie dient beperkt te blijven. Tussen de bouwdeelen onderling dient een eenheid in de materiaalkeuzes te bestaan.

Materialen zijn in hun natuurlijke kleur toegelaten met uitzondering van helle kleuren. Gekleurde materialen van gebouwen en vaste constructies dienen overwegend een grijze kleur te hebben. De gebouwen

Een licht hellend dak wordt toegestaan i.f.v. afwatering, zonnepanelen, ... De gevel dient daarbij wel horizontaal beëindigd te worden zodat het dak visueel plat lijkt.

Geïntegreerd: de woning en het bedrijfsgebouw dienen een architecturaal geheel te vormen, zowel naar vorm als naar kleur- en materiaalgebruik.
Een beperkt deel van de woning mag op het gelijkvloers voorzien worden i.f.v. toegang tot de woning.

Inzake architectuur wordt binnen het bedrijventerrein gestreefd naar een eigentijds, kwaliteitsvol en samenhangend beeld. 'Sober, maar met oog voor kwaliteit en omgeving' dient het uitgangspunt te zijn voor elk individueel gebouw (hoofd- en bijgebouwen) binnen het terrein.

Grijze kleur: de kleuren gelegen binnen het spectrum van RAL 7000 tot RAL 7046.

art. 1: zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

en constructies dienen in hoofdzaak in donkere tinten opgetrokken te worden, eventueel gecombineerd met lichtere tinten in ondergeschikte orde. Felle en sterk contrasterende kleuren zijn niet toegelaten.

2.10. *deelzone met zichtlocatie Tielstraat*

Voor percelen palend aan de Tielstraat geldt dat gevels gericht naar deze weg een representatieve uitstraling dienen te hebben. Dit betekent gedetailleerd ontworpen gevels met gevelopeningen en eventueel reclame-uitingen, met als doel de aard van de bedrijvigheid binnen het bedrijfsgebouw kenbaar te maken. Verticale geveloppervlakken gericht naar de Tielstraat dienen minimaal 25% geveldoorbrekingen te bevatten.

Voor de percelen binnen deze deelzone, dienen de bouwvrije stroken palend aan de Tielstraat, uitgewerkt te worden met een kwaliteitsvolle (groen-)inrichting i.f.v. optimalisatie van de overgang van openbaar naar privé om een representatief beeld te realiseren. De landschappelijke inkleiding waarborgt een zicht op de achterliggende bedrijfspercelen.

Minstens 30% van de bouwvrije stroken palend aan de Tielstraat dient ingericht te worden als groenzone d.m.v. grassen, struiken, laag- en hoogstammig streekeigen groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

Het inrichten van parkings in de bouwvrije strook aan de Tielstraat is toegelaten.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Om representatieve gevels met gevelopeningen te realiseren is het aanbevolen de binnen het bedrijfsgebouw aanwezige kantooractiviteiten, bedrijfswoningen, toonzalen, personeelsruimten en andere representatieve functies te organiseren aan de zijde van de Tielstraat.

Geveldoorbrekingen kunnen zijn: raampartijen, entrees, transparante poortgevelen, passereellen, terrassen, ... Worden niet als geveldoorbreking gezien: vluchtrampen, nooddeuren en gesloten poortgevelen.

De bouwvrije stroken palend aan de Tielstraat moeten zorgen voor een kwaliteitsvol straatbeeld vanaf de Tielstraat. De achterliggende bebouwing moet niet visueel afgeschermd worden, de bouwvrije strook kan transparant tot zelfs open ingericht worden (grassen, struiken, ...).

art. 1: zone voor bedrijvigheid

VERORDENING

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.11. interne ontsluiting

De rooilijn van de interne ontsluiting heeft een minimale breedte van 12,0 meter. Deze wegnis dient aan te sluiten op de Tielstraat.

Elke vorm van bebouwing (met uitzondering van openbare nutsconstructies) is in onderhavige deelzone verboden evenals het stapelen van goederen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen, etc. De openbare zijbermen gelegen tussen de weg en de rooilijn worden aangelegd als groenstrook.

2.12. groenas

De ligging van deze deelzone is indicatief. De vorm en grenzen ervan kunnen afwijken naargelang het ontwerp van de inrichtingsstudie. De breedte bedraagt min. 3,0 m.

In deze deelzone geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van goederen en het verharden van de oppervlakte is verboden, uitgezonderd i.f.v. het tracé voor langzaam verkeer cfr. art. 5 en i.f.v. opritten. Openbare en nutsvoorzieningen kunnen wel opgericht worden.

De aanleg van de groenas dient te worden gerealiseerd door middel van grassen, struiken, laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

De groenas kan gecombineerd worden met voet-en fietspaden en onderhoudsstroken of voorzieningen i.f.v. de waterhuishouding in het bedrijventerrein.

Er wordt van uitgegaan dat minimum 7,0 m rijweg noodzakelijk is in combinatie met 2 x 2,5 m (of 2,0 + 3,0 m) vrije ruimte voor de noodzakelijk leidingen (totaal 12,0 m).

art. 1: zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

De groenas en aanlegwijze dienen voorwerp uit te maken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de inrichting van het bedrijventerrein en de aanleg van de interne wegenis. Deze bijkomende documenten gelden enkel als informatief document voor de vergunningverlenende instantie i.f.v. de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

De groenas dient uiterlijk het plantseizoen na het beëindigen van de vergunde werken aangelegd te zijn.

2.13. inrichtingsvoorschriften van de niet-bebouwde ruimte

De niet-bebouwde delen van de perceelsdelen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen ingericht te worden als groenzone of als private toeritten, rijstroken, private parkeerplaatsen en stapelplaatsen in open lucht.

De niet-bebouwde delen van het bedrijfsperceel kunnen voor maximaal 80% verhard worden.

2.13.1. opslag van producten, grond- en afvalstoffen

De opslag van deze goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten de bedrijfsgebouwen is slechts beperkt toegelaten en dit onder de volgende voorwaarden:

- opslag dient alleen plaats te vinden achter het verlengde van de meest naar achtergelegen voorgevel;
- de buitenopslag dient afgeschermd te worden van het zicht vanuit publiek toegankelijk gebied. De opslag mag in geen geval het esthetische aspect van de omgeving schaden, het bedrijf zal daartoe preventief de passende maatregelen nemen;

Niet-bebouwde delen: de perceelsdelen die gelegen zijn buiten de bebouwde of toekomstig bebouwde perceelsdelen.

art. 1: zone voor bedrijvigheid

VERORDENING

Stedenbouwkundige voorschriften

- de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving;
- opslag van afvalstoffen, grondstoffen of afgewerkte producten is niet toegelaten in de groenzones;
- het stapelen van goederen in open lucht wordt beperkt tot een max. hoogte van 3,0 meter.

2.13.2. in- en uitritten

Rechtstreekse ontsluiting van de bedrijfskavels op de aanpalende openbare weg(en) (Tielstraat) is niet toegelaten. Er mag enkel toegang worden genomen vanaf de interne weg(en) op het bedrijventerrein.

Per bedrijfsperceel wordt er maximum één inrit en één uitrit voorzien met een maximum totale breedte van 10,0 m. De maximum breedte mag opgedeeld worden en is plaatselijk te verbreden t.b.v. de aansluiting op de rijweg, om het in- en uitrijden van voertuigen te vergemakkelijken.

De aanleg van de in- en uitritten binnen de grenzen van het openbaar domein dient te geschieden met lichtgrijze betonklinkers 22x11x10 cm in halfsteensverband.

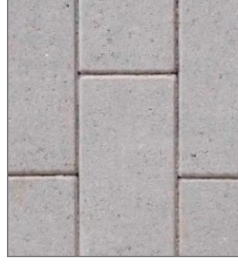
2.13.3. parkeren en circulatie

De bedrijven moeten instaan voor hun eigen behoeftes inzake parkeer- en circulatievoorzieningen en dit zowel voor bedrijfswagens, voertuigen van personeel als voor bezoekers.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het is toegestaan de in- en uitrit op te splitsen in één inrit en één uitrit van telkens max. 5,0 m.



In functie van de uniformiteit en beeldkwaliteit van het openbaar domein wordt gekozen voor een zelfde materiaal voor alle in- en uitritten in een materiaal dat de rijweg niet vervuult.

Onder voertuigen worden zowel personenwagens als bestel- en vrachtwagens verstaan.

art. 1: zone voor bedrijvigheid

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Parkeerruimte kan met meerdere bedrijven gezamenlijk georganiseerd worden. Verder bestaat de mogelijkheid dat in onderhavige zone een gemeenschappelijke parking voorzien wordt.

Op de bedrijfskavel dient per 300 m² bedrijfsoppervlakte minstens één parkeerplaats aangelegd te worden, met een absoluut minimum van 5 parkeerplaatsen per bedrijf. In functie van de behoeften, op basis van de bedrijfsactiviteiten, dienen voldoende bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden. Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient door de aanvrager hiervan bewijs worden geleverd, dit geldt enkel als informatief document voor de vergunningverlenende instantie i.f.v. de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

I.f.v. eventuele loading docks moet er voldoende ruimte voorzien zijn voor vrachtwagens (trekker, oplegger en/of aanhangwagen) om op het eigen perceel te kunnen staan.

2.13.4. verhardingen

De verhardingen binnen de niet-bebouwde ruimte voldoen minimaal aan volgende eisen:

- voor functies in open lucht waarvoor omwille van milieutechnische of mechanische redenen geen ondoorlatende verharding vereist is, dient een waterdoorlatende verharding aangewend te worden;
- parkeren van personenwagens en andere voertuigen in open lucht dient op waterdoorlatende verharding te gebeuren om een maximale infiltratie van hemelwater te bekomen;
- palend aan de openbare weg is het gebruik van grind als verharding niet toegelaten.

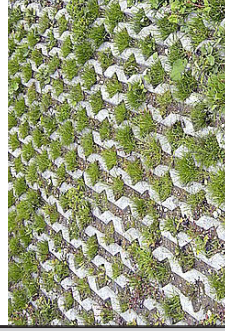
TOELICHTEND

toelichting en visie

Onder bedrijfsoppervlakte wordt verstaan: de som van de grondoppervlakte, ingenomen voor bedrijfsdoeleinden in open lucht, en de vloeroppervlakte, gebruikt voor bedrijfsdoeleinden, in gesloten gebouwen. Deze laatste vloeroppervlakte wordt gemeten per bouwlaag met inbegrip van de buitenmuren, verminderd met de oppervlakte van de trappen en/of liften. Bergplaatsen en opslagplaatsen maken deel uit van de bedrijfsoppervlakte, de parkeerplaatsen niet.

Op deze manier wordt getracht om de oppervlakte aan verharding die bijdraagt tot een verstoorde waterhuishouding, tot een minimum te herleiden.

Waterdoorlatende materialen zoals bv. kasseien, grassdallen, klinkers, ...



art. 1: zone voor bedrijvigheid

VERORDENING

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.13.5. afsluitingen

Het plaatsen van afsluitingen is toegestaan. Ze dienen te bestaan uit hagen, palen met draadwerk, al dan niet begroeid door klimplanten, of hekwerken in een donkere kleur. Deze afsluitingen zijn maximum 3,0 meter hoog.

Op de rooilijn grenzend aan de openbare weg waarin de toegang tot het bedrijfsperceel gelegen is, dient de erfafscheiding te worden uitgevoerd als haag met een hoogte van maximaal 1,3 m. Bij voorkeur bestaan de hagen uit meidoorn of sleedoorn.

Voorbeeld afsluitingen

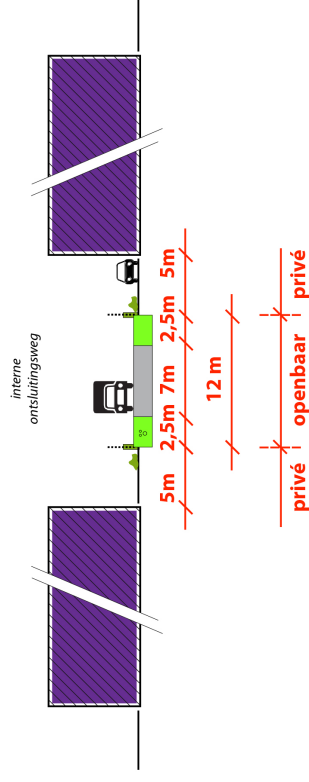


2.14. achteruitbouwstrook

De bouwvrije strook gelegen tussen de rooilijn van de interne ontsluitingsweg en de uiterste grens van het hoofdgebouw dient aangelegd te worden onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammig streekeigen groen, verhardingen. Minimum 30% van deze bouwvrije strook dient ingericht te worden als groenzone. De overige 70% van deze bouwvrije strook tussen de rooilijn van de interne weg en de uiterste grens van het hoofdgebouw, mag verhard worden ten behoeve van opritten.

De bouwvrije strook gelegen tussen de rooilijn van de interne ontsluitingsweg en de uiterste grens van het hoofdgebouw bedraagt minstens 5,0 meter.

Elke vorm van bebouwing is verboden evenals het stapelen van goederen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen, etc.



VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

art. 2: zone voor landschappelijke buffer

VERORDENING

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor de aanleg van een landschappelijk groenscherm.

De bufferzone heeft als hoofddoel:

- de bedrijven visueel af te schermen en in te passen in de omgeving en zo een landschappelijke inkleding van het bedrijventerrein te bekomen;
- een milieuhygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving;
- te beletten dat bedrijven hun activiteiten uitbreiden naar aanpalende percelen.

Ondergeschikt aan het hoofddoel heeft de bufferzone eveneens als doel:

- de nodige voorzieningen te kunnen aanleggen voor het vertraagd afvoeren van het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten en gebouwen. Dit voor zover het hoofddoel van de zone niet in het gedrang komt.

Bij uitbreiding van het bedrijventerrein in oostelijke richting kan de uiterst oostelijke landschappelijke buffer - gelegen tussen Haandeput en Marialoopsteenweg - ingelijfd worden in de aanpalende zones waarna de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de betreffende artikelen van toepassing worden. Dit is pas toegestaan na het van kracht worden van een RUP voor het gebied ten oosten van dit RUP.

Deze zone valt onder de categorie 'bedrijvigheid'.

Met activiteiten wordt hier bedoeld: stapelen, parkeren, verkeersontsluiting, ...

Hiermee wordt bedoeld dat het visueel afschermen van het bedrijventerrein en het inpassen ervan in de omgeving ervan enerzijds en de nodige voorzieningen i.f.v. waterbeheersing anderzijds geïntegreerd in een totaalvisie uitgewerkt kunnen worden.

Dit houdt in dat delen van de buffer bij uitbreiding van het bedrijventerrein ingelijfd kunnen worden bij de aanpalende of nieuw te ontwikkelen bedrijfspercelen of t.b.v. de ontsluiting cfr. art. 6. De buffer dient in afwachting hiervan integraal aangeplant te worden. Bij de realisatie van een eventuele uitbreiding kan waar nodig gerooid worden.

Een uitbreiding van het bedrijventerrein zal pas mogelijk zijn na planologisch initiatief hiertoe en op voorwaarde van een aan te tonen behoefte.

Van kracht worden: hiermee wordt bedoeld de goedkeuring van het ruimtelijk uitvoeringsplan en het verstrijken van de datum voor het instellen van beroepsprocedures.

art. 2: zone voor landschappelijke buffer

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

tracé voor ontsluiting aanpalend perceel

De indicatieve pijaanduiding op het bestemmingsplan geeft aan dat hier een ontsluiting gerealiseerd kan worden t.b.v. de achtergronden van het aanpalende perceel. De doorsteek dient ook bruikbaar te zijn voor onderhoud van de bufferstrook.

2. inrichting en beheer

In deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Ook het stapelen van goederen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen, etc. en het verharden van de oppervlakte is verboden. Openbare en nutsvoorzieningen kunnen wel opgericht worden.

Binnen de zone zijn paden voor langzaam verkeer toegelaten. Ook paden in functie van het beheer en onderhoud van de zone zijn toegelaten.

De aanleg van de landschappelijk buffer dient te worden gerealiseerd door middel van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd.

De bufferzones palend aan de bestaande bebouwing dienen minstens te bestaan uit een heesterlaag en een bomenlaag. Op die plaatsen dienen de buffers de privacy van de aanpalende bestaande bebouwing te garanderen.

Voorname landschappelijke buffers en aanlegwijze dienen voorwerp uit te maken van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de inrichting van het bedrijventerrein en de aanleg van de interne wegen. Deze bijkomende documenten gelden enkel als informatief docu-

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het voorzien van een ontsluitingsmogelijkheid via de buffer, laat toe dat de resterende oppervlakte van dit perceel nuttiger gebruikt kan worden.

art. 2: zone voor landschappelijke buffer

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

ment voor de vergunningverlenende instantie i.f.v. de beoordeling van de vergunningsaanvraag.

Deze bufferzones dienen uiterlijk het plantseizoen na het beëindigen van de vergunde werken aangelegd te zijn.

tracé voor ontsluiting aanpalend perceel

Ter hoogte van het tracé mogen geen constructies worden opgericht. Voor de ontsluiting van de achtergronden van het aanpalende perceel kan enkel verharding worden gebruikt die zich integreert in het groene karakter van de zone. Op het noordelijk gesitueerde eindpunt van het tracé mag een poort worden geplaatst ter afsluiting van de toegang tot het private perceel. Het tracé mag niet worden afgesloten van het overige deel van de zone voor landschappelijke buffer.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Met verharding die zich integreert wordt bedoeld: waterdoorlatende verhardingen op een waterdoorlatende fundering zoals grasdallen en -tegels, granulaten, ...

Dit betekent dat er geen afgescheiden oprijlaan voorzien kan worden. Het tracé dient integraal deel uit te maken van de landschappelijke buffer.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

art. 3: zone voor openbare wegenis

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten (zoals groenvoorzieningen, afwateringsgrachten, parkeerstroken, voetpaden, fietspaden, ...) en is eveneens bestemd voor voorzieningen inzake het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen en voor de ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden.

Overheids- en nutsgebouwen (zoals bushaltes, verdeelcabines voor distributie, straatmeubilair, etc.) kunnen eveneens worden opgericht.

2. inrichting en beheer

Binnen deze zone is geen bebouwing toegelaten, tenzij i.f.v. openbare nutsvoorzieningen, die verband houden met de openbare wegenis.

Deze zone valt onder de categorie 'infrastructuur'.

Het betreft de bestaande verharding van Haandeput (voetweg nr. 104).

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

art. 4: tracé fietsverbinding en calamiteitenontsluiting

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemming

De indicatieve pijlaanduiding op het bestemmingsplan geeft aan dat hier een calamiteitenontsluiting gerealiseerd kan worden t.b.v. brandweer en andere hulpdiensten. De doorsteek dient permanent bruikbaar zijn als fiets- en voetgangersdoorsteek.

Op termijn kan dit tracé - bij ontwikkeling van het gebied ten zuiden van de Marialoopsteenweg - ook instaan voor ontsluiting van en verbinding met dit gebied. Het openstellen van dit tracé voor gemechaniseerd verkeer - anders dan voor noodgevallen - wordt slechts toegestaan na het van kracht worden van een RUP voor het gebied ten zuiden van de Marialoopsteenweg.

2. inrichting en beheer

Bedrijfsverkeer dient via deze ontsluiting en/of verbinding onmogelijk te zijn. Deze bepaling vervalt indien het tracé ingezet wordt voor ontsluiting van het gebied ten zuiden van de Marialoopsteenweg.

Binnen het tracé is geen bebouwing toegelaten, tenzij voor openbare nutsvoorzieningen, die verband houden met het openbaar domein en voor zover deze de veiligheid niet in het gedrang brengen.

De kruising van deze zone op de openbare weg dient op een herkenbare en veilige manier ingericht te worden.

Voor dit artikel geldt de bestemmingscategorie van de onderliggende bestemmingszone.

Een calamiteitenontsluiting maakt het ook mogelijk om in noodgevallen het verkeer van en naar het bedrijventerrein om te leiden.

De zone ten zuiden van de Marialoopsteenweg is in het GRS aangeduid als zoekzone voor bedrijvigheid. In functie van vrijwaren van toekomstige potenties wordt een ontsluiting van dit gebied via het bedrijventerrein Haandeput gevrijwaard.

Van kracht worden: hiermee wordt bedoeld de goedkeuring van het ruimtelijk uitvoeringsplan en het verstrijken van de datum voor het instellen van beroepsprocedures.

Met bedrijfsverkeer wordt bedoeld: alle verplaatsingen van vrachtwagens, bestelwagens, bouwplaatsvoertuigen en auto's van en naar de bedrijven op het bedrijventerrein m.u.v. noodvoertuigen. Om bedrijfsverkeer uit te sluiten dienen de nodige voorzieningen genomen te worden. Dit kan bv. door het voorzien van een afsluiting die enkel i.f.v. nooddiensten geopend kan worden.

art. 4: tracé fietsverbinding en calamiteitenontsluiting

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

Ten behoeve van het fietspad dient een verhardingsbreedte van minstens 2,5 meter voorzien te worden. Er dient een (obstakelvrije) calamiteitenroute van 3,5 meter breed beschikbaar te zijn.

In functie van een eventueel toekomstige ontsluiting van het gebied ten zuiden van de Marialoopsteenweg, dient voor het tracé een minimale breedte van 12,0 meter gevrijwaard te worden.

Dit kan door bv. aan weerszijden van het verharde fietspad een strook in grasdallen te voorzien van minimaal 0,5 meter breed zodat een (obstakelvrije) calamiteitenroute van 3,5 meter breed beschikbaar is.

Er wordt van uit gegaan dat voor een ontsluitingsweg minimum 7,0 m rijweg noodzakelijk is in combinatie met 2 x 2,5 m vrije ruimte voor leidingen (totaal 12,0 m).

art. 5: tracé voor langzaam verkeer Haandeput

VERORDENING

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemming

De indicatieve pijlaanduiding op het bestemmingsplan geeft aan dat hier ruimte moet worden vrijgehouden voor een voetgangers- en fietsverbinding tussen Haandeput en de Tielstraat.

Dit tracé kan ook dienstig zijn als onderhoudstrook voor de aanpalende groenzones.

2. inrichting en beheer

Ten behoeve van het tracé voor langzaam verkeer dient een vrije breedte van minstens 1,5 meter voorzien te worden.

Gemechaniseerd vervoer dient via deze verbinding onmogelijk te zijn, uitgezonderd vervoer t.b.v. onderhoud van de aanpalende groenzones.

De kruising van het tracé op de openbare weg ter hoogte van de interne ontsluiting van het bedrijventerrein dient op een herkenbare en veilige manier ingericht te worden.

Binnen het tracé is geen bebouwing toegelaten, tenzij voor openbare nutsvoorzieningen, die verband houden met het openbaar domein en voor zover deze de veiligheid niet in het gedrang brengen.

Voor dit artikel geldt de bestemmingscategorie van de onderliggende bestemmingszone.

Deze verbinding voorziet in een gedeeltelijke verplaatsing van de voetweg nr. 104 die Haandeput verbindt met de Tielstraat. De aantakking op de Tielstraat bevindt zich ten zuiden van huisnummer 143c.

Met gemechaniseerd vervoer wordt hier bedoeld: motorvoertuigen met meer dan twee wielen en motorfietsen. Bromfietsen, scooters en scootmobiels kunnen wel gebruik maken van dit tracé.

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

art. 6: bouwvrije en hoogstamvrije strook

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. bestemming

De indicatieve aanduiding op het bestemmingsplan geeft aan dat aansluitend op de interne ontsluitingsweg van het bedrijventerrein een reservatiestrook gevrijwaard dient te worden om een eventuele toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein in oostelijke richting mogelijk te maken. De strook kan behoren tot bedrijfspercelen en gebruikt worden i.f.v. bedrijfsactiviteiten. Vaste inrichtingen als bebouwing en hoogstammige beplanting zijn niet toegelaten voor het deel met als onderliggende bestemmingszone art. 1.

Op termijn kan deze strook - bij uitbreiding van het bedrijventerrein in oostelijke richting - ook instaan voor ontsluiting van en verbinding met dit gebied, waarna de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van art. 1 (1.4. en 2.11.) van toepassing worden. Dit is pas toegestaan na het van kracht worden van een RUP voor het gebied ten oosten van dit RUP.

2. inrichting en beheer

De as van de strook mag ten opzichte van de op het bestemmingsplan indicatief aangeduide plaats verschuiven met een marge van 45,0 m.

De strook dient voor het deel met als onderliggende bestemmingszone art. 1 vrij te blijven van bebouwing en hoogstammige beplanting. Voor het deel met als onderliggende bestemmingszone art. 2 dient de strook vrij te blijven van bebouwing.

Voor dit artikel geldt de bestemmingscategorie van de onderliggende bestemmingszone.

Van kracht worden: hiermee wordt bedoeld de goedkeuring van het ruimtelijk uitvoeringsplan en het verwijderen van de datum voor het instellen van beroepsprocedures.

art. 6: bouwvrije en hoogstamvrije strook

VERORDENEND

Stedenbouwkundige voorschriften

Om een toekomstige verlenging van de interne ontsluitingsweg van het bedrijventerrein in oostelijke richting te garanderen dient de strook minstens 12,0 m breed te zijn.

TOELICHTEND

toelichting en visie