VERKOOPVOORWAARDEN OP TE NEMEN IN DE VERKOOPAKTE VAN NIJVERHEIDSGROND
AUTOHANDELSZONEMINERVA TE IZEGEM

18 SEPTEMBER 2018

ALS BIJLAGE AAN TE HECHTEN AAN DE VERKOOPAKTE

DOSSIER

WVI
www.wvi.be

BARON RUZETTELAAN 35
8310 BRUGGE

T +32 50 36 71 71
E wvi@wvi.be

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 ... 9
artikel 2 bezetting ... 10
2.1. kavelgrootte ... 10
2.2. bezettingscoëfficiënt ... 10
artikel 3 vorm, voorkomen en inplanting der bedrijfs- en andere gebouwen ... 10
artikel 4 inrichting niet-bebouwde ruimte ... 12
artikel 5 afsluitingen en poorten/parkeerkplaaten en fietsenstalling ... 13
artikel 6 in- en uitritten ... 14
artikel 7 publiciteit ... 14
artikel 8 huisvesting ... 14

HOOFDSTUK III: DIVERSE BEPALINGEN

artikel 1 maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding ... 15
artikel 2 aanvraag tot omgevingsvergunning ... 15
artikel 3 aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel ... 15

HOOFDSTUK IV: PARKMANAGEMENT

artikel 1 algemeen ... 16
artikel 2 ... 17
2.1 inrichting – aanleg – onderhoud ... 17
2.2 groenbeheervergoeding - verplichte bijdrage van de kopers ... 17
artikel 3 interne bewegwijzering ... 18
3.1 interne bewegwijzering ... 18
3.2 individueel bedrijfspaneel (zoals beschreven in artikel 3.1.1 d hiervoor) ... 19
3.3 interne bewegwijzering - individueel bedrijfspaneel - meldpunt ... 20

HOOFDSTUK V: CO_2-NEUTRALITEIT

artikel 1 algemeen ... 20
artikel 2 CO_2-neutraal elektriciteitsverbruik en CO_2-neutrale elektriciteitsproductie ... 20
artikel 3 berekenings- en handelwijze te compenseren CO_2-emissies ... 21
artikel 4 controle en rapporteringplicht van CO_2-neutraliteit ... 21
artikel 5 individueel advies energie ... 21
artikel 6 aankoop voor rekening ... 22
artikel 7 beding houdende verhaal ingeval van terugvordering van subsidies ... 22

BIJLAGE **25**

plan nutsleidingen en inrichtingsplan
inrichtingsplan 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
     - kabeldistributienet
     - waterbedelingsnet
     - lagedruk gasnet
     - hoogspanningsdistributienet (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.
     - middendruk gasnet

   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 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 voortspruitend 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 te bebouwen.
De minimale terreinbezetting wordt bepaald door het minimaal te bebouwen deel van de bouwkavel (0,4 keer de kavelbreedte) en de minimaal te realiseren verplichte bouwdiepte van 10,00 m.

Dienstwegen en parkeer- en groenvoorzieningen worden niet meegerekend in het minimaal bezettingspercentage.

Voor bedrijven met een grote ruimtebehoefte (m.a.w. bedrijven met een kavelgrootte > 5000 m²), geldt een minimale terreinbezetting van 40%. Voor bedrijven met een grote ruimtebehoefte, worden luifels en uitkragingen van gebouwen wel meegerekend.

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 of de gemeente op wiens grondgebied het goed zich bevindt, de bij deze verkochte goederen overeenkomstig art. 26 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 risicogrond 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 en de gemeente op wiens grondgebied het goed zich bevindt.

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 of de gemeente 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 CO_2-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 miskenning 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 CO_2-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”, zoals de stedenbouwkundige inlichtingen.

HOOFDSTUK II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN[1]

bijlage 2: inrichtingsplan

artikel 1 bestemming

De bij onderhavige akte verkochte nijverheidsgronden zijn bestemd voorregionale bedrijven met als hoofdactiviteit handel in en herstel van auto’s, vrachtwagens en moto’s.

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

Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:

- groothandel voor zover deze betrekking heeft op handel in voertuigen en onderdelen,
- kleinhandel voor zover deze betrekking heeft op handel in voertuigen en onderdelen,
- activiteiten van de bestaande stedenbouwkundige vergunde bedrijven op het ogenblik van de definitieve vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan,
- productie van energie.

Gemeenschappelijke (bv. Gezamenlijk bewakingssysteem, collectieve laad –en loszone, bedrijfsrestaurant, sanitair,…) en complementaire voorzieningen (bv. (vrachtwagen) tankstation, carwash,…) inherent aan het functioneren van het specifiek regionaal bedrijventerrein voor autohandel zijn toegelaten.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- autonome kantoren,
- intensieve recreatieve bedrijven inclusief grootschalige attractieparken of grootschalige dagrecreatie,
- automarkt,
- autonome horeca.

nevenbestemming
Per bedrijf kan één bedrijfswoning voor de huisvesting van bewakingspersoneel voorzien worden met een maximale vloeroppervlakte van 200 m² en een maximaal volume van 1.000m³. De woning dient geïntegreerd te worden in het bedrijfsgebouw.
Binnen deze zone is de aanleg van gemeenschappelijke parkings en/of dienstwegen toegestaan.

artikel 2 bezetting

2.1. kavelgrootte
De minimale kavelgrootte bedraagt 1500 m².

2.2. bezettingscoëfficiënt
Dienstwegen en parkeer- en groenvoorzieningen worden niet meegerekend in het minimaal bezettingspercentage.

De minimale terreinbezetting wordt bepaald door het minimaal te bebouwen deel van de bouwkavel (0,4 keer de kavelbreedte) en de minimaal te realiseren verplichte bouwdiepte van 10,00 m.

Voor bedrijven met een grote ruimtebehoefte (maw bedrijven met een kavelgrootte > 5000 m²), geldt een minimale terreinbezetting van 40% ten opzichte van de bebouwbare oppervlakte. Voor bedrijven met een grote ruimtebehoefte, worden luifels en uitkragingen van gebouwen wel meegerekend.

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 gebouwen en de omgevingsaanleg binnen het specifiek regionaal bedrijventerrein voor autohandel dienen te getuigen van een goede ruimtelijke en beeldkwaliteit.

De kwaliteit van het ontwerp zal voornamelijk aan de hand van volgende aspecten beoordeeld worden:

- stedenbouwkundige benutting van het perceel in het bedrijventerrein;
- aansluiting van het bedrijf op de openbare infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- beeld- en ruimtelijke kwaliteit;
- gebruiksvriendelijkheid en toegankelijkheid;
- duurzaam gebruik van materialen en beplanting.

De architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, dak, entree, bedrijfswoning,...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als in kleur- en materiaalgebruik. De gebouwen dienen op een goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving. Dit dient ondermeer te gebeuren door:

- het creëren van een architecturale meerwaarde;
- het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden tot max. 2 (excl. raamwerk, poorten, deuren, glaswanden,...);
- de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen;
- het bij voorkeur gebruiken van donkere kleuren in hoofdorde

De buitenmuren en gevels van alle gebouwen dienen een esthetisch uitzicht te hebben en worden uitgevoerd in de daartoe geschikte materialen. De overwegende kleur van de diverse wanden dient een zwartwaarde te zijn. De kleuren van raamwerk, glas, sectionele poorten, deuren, ... moeten aansluiten bij de gebruikte hoofdkleur. Felle accentkleuren zijn niet toegelaten. Gevels die palen aan het openbaar domein moeten ontwikkeld worden als voorgevels.
50% van het voorgevelvlak dient als transparant vlak uitgewerkt te worden.
Voor concessiehouders is een uitzondering op kleurgebruik mogelijk.

symbool voor hoekaccenten (zie plan in bijlage)
Ter hoogte van de symbolische aanduiding voor hoekaccenten, kan een specifiek bouwwerk, kunstwerk of volume opgericht worden.

symbool voor hoogrepresentatieve perceelsranden (zie plan in bijlage)
De hoogrepresentatieve perceelsranden begeleiden de interne ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein ter hoogte van het ronde punt. De bedrijven dienen zich te presenteren naar deze perceelsrand(en) en dienen extra aandacht te besteden aan de vormgeving van de bedrijfsgebouwen.

Ten aanzien van de waterbuffering kunnen, vanaf een hoogte van 4,00 meter boven de aanzet van de inkomdorpel, uitsprongen op het gevelvlak gemaakt worden met een maximum van 4,00 meter over de waterbuffer als vrije uitkraging (zonder ondersteuning).
In de bouwvrije stroken aan de hoogrepresentatieve perceelsranden dient voldoende aandacht besteed te worden aan een kwaliteitsvolle (groen)-inrichting.

b) Inplanting

- de minimale afstand van de bebouwing tot aan de zonegrenzen is grafisch aangeduid op het plan (grens uiterste bouwlijn).
- de bouwvrije zone ten opzichte van de rooilijn bedraagt exact 5,00 meter, tenzij anders aangeduid op het plan.
- de minimale afstand van de bebouwing tot aan de achterperceelsgrens bedraagt 5,00 m, tenzij anders aangeduid op het plan.
- de minimale afstand van bebouwing ten aanzien van de waterbuffering bedraagt 5,00 m, zoals grafisch aangeduid op het plan.
- het principe van vrijstaande bebouwing geldt, waarbij inplanting op de zijkavelgrens verplicht is, tenzij het een perceel betreft van een bedrijf met een kaveloppervlakte > 5000 m², waarop een bedrijf met grote ruimtebehoefte opgericht wordt. Deze worden bij voorkeur in de oostelijke en westelijke hoek van de zone ingericht, of aan de westelijke zijde ter hoogte van het ronde punt.

Waar de verplichte voorbouwlijn aangeduid is, gelden volgende bepalingen per afzonderlijke bouwkavel:

- de kavelbreedte bedraagt minimum 25,00 meter;
- de bouwzone beslaat de ruimte begrepen tussen de (verplichte) voorbouwlijn en de achterperceelsgrens en 0,7 keer de kavelbreedte;
- de situering van de bebouwing wordt vastgelegd door de perceelsgrenzen en het verankeringspunt;
- het verankeringspunt waar de bedrijfsbebouwing haar oorsprong vindt, ligt op het kruispunt van de verplichte voorbouwlijn en de zijkavelgrens waarop het bedrijfsgebouw wordt opgericht;
- na aftrek van de zijdelingse bouwvrije afstand van 8,00 meter, is vanuit het verankeringspunt een minimaal te bebouwen deel van de bouwkavel vastgelegd van 0,4 keer de kavelbreedte;
- vanuit het verankeringspunt dient een minimale bouwdiepte van 10,00 meter te worden opgericht;
- vanuit het verankeringspunt is een maximaal bouwvlak vastgelegd van 0,7 keer de kavelbreedte, wat op méér dan 5,00 meter van de verplichte voorbouwlijn gesitueerd kan zijn.
- ten noorden van de interne ontsluiting en ten oosten van de erfdienstbaarheid, ligt het verankeringspunt op de oostelijke zijkavelgrens;
- omwille van terreinconfiguratie en -uitgifte, ligt ten noorden van de interne ontsluiting en ten westen van de erfdienstbaarheid, het verankeringspunt op de westelijke zijkavelgrens;
- ten zuiden van de interne ontsluiting ligt het verankeringspunt op de oostelijke zijkavelgrens;

Bovenstaande bepalingen zijn niet van toepassing indien een deel van een perceel deel uit maakt van het bouwperceel waar geen verplichte voorbouwlijn is aangegeven.

c) Bouwhoogte

De kroonlijsthoogte bedraagt exact 7,00 meter voor wat betreft het verplicht te bebouwen deel. Voor de optioneel te bebouwen zone, bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 7,00 meter voor wat betreft de percelen gelegen aan de noordzijde van de interne ontsluiting. Er zijn maximum 2 volle bouwlagen toegelaten. Niet overdekte parkeerruimte op het dak en ondergrondse volumes worden niet beschouwd als een bouwlaag.

Voor wat betreft de percelen gelegen langsheen de zuidzijde van de interne ontsluiting, bedraagt de kroonlijsthoogte voor de optioneel te bebouwen zone, maximaal 12,00 meter.

Voor bedrijven met grote ruimtebehoefte bedraagt de maximale hoogte van gebouwen 12,00 meter. Afwijkingen worden toegestaan voor schoorstenen, technische constructies,... voor zover stedenbouwkundig verantwoord.

d) dakvorm

De dakvorm is een plat dak. De dakconstuctie moet met voldoende draagkracht uitgevoerd worden zodat een (eventueel latere) plaatsing van groendak of PV-panelen over de volledige oppervlakte mogelijk is.

Bij bedrijven met een grote ruimtebehoefte (m.a.w. bedrijven met een kaveloppervlakte > 5.000 m²), maakt het dak deel uit van het architectonisch concept en dient het architecturaal voorkomen van het bedrijfsgebouw te versterken.

artikel 4 inrichting niet-bebouwde ruimte

De achteruitbouwzone bedraagt 5,00 of 7,00 meter en wordt aangelegd op een verzorgde wijze als circulatieruimte, parking en groenvoorziening.

2,50 meter vanuit het verankeringspunt op de verplichte voorgevelbouwlijn wordt een plantvak voorzien tot aan de rooilijn, met daarin op een zijdelingse afstand van 1,00 meter t.o.v. de zijkavelgrens en op een afstand van 3,00 meter t.o.v. de verplichte voorgevelbouwlijn, 1 boom met onderbeplanting. De soortenkeuze voor de groenvoorziening sluit aan op deze gebruikt in het openbare domein.
Het parkeren van personenwagens voor bezoekers / klanten wordt georganiseerd op eigen terrein in de bouwvrije strook ter hoogte van het openbaar domein, aansluitend op het te realiseren plantvak.

Ter hoogte van de bouwvrije zijdelingse perceelsgrens dient een streekeigen haag bestaande uit Carpinus betulus opgericht met een hoogte van 2,00 m. Deze haag wordt opgericht op een afstand van 0,75 m van de zijdelingse perceelsgrens.

Ter hoogte van de op het inrichtingsplan symbolisch aangeduide strook (groenscherm), dient ten behoeve van de integratie in de omgeving, een streekeigen groenscherm aangeplant te worden met een minimale breedte van 3,00 meter. De hoogte van het groenscherm bedraagt minimum 2,00 meter en maximaal 3,00 meter. Het groenscherm bestaat uit een doorlopende combinatie van heesters en hoogstambomen en bevat 25% wintergroene soorten. Dit groenscherm wordt als samenhangend geheel ingericht. Elke vorm van verharding, bebouwing, het stapelen van materialen en goederen en het parkeren van voertuigen is binnen deze strook verboden.

De overige perceelsoppervlakte kan ingericht worden ten behoeve van de activiteiten zoals voorzien in hoofdbestemming.
De niet-bebouwde ruimte kan verhard worden en dient te voldoen 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 in open lucht dient steeds op een waterdoorlatende verharding te gebeuren om een maximale infiltratie van hemelwater te bekomen. Deze niet bebouwde delen worden verhard door middel van betongrasdallen, ingezaaid met gras.
- Het te voorziene type grasdal is :
    - Grasbetontegels, 600 mm x 400 mm, nominale dikte 120 mm volgens PTV 121.
    - Bed van gebroken grind of steenslag en teelaarde vermengd met meststof van langdurige werking (Enom = 3 cm) voor bestrating van grasbetontegels van de overige delen, waar omwille van milieutechnische of mechanische redenen een ondoorlatende verharding noodzakelijk is, worden uitgevoerd door middel van een betonverharding (betonplaat) uitgevoerd in hetzelfde type beton als de greppel aan beide zijden van de rijbaan.
- in het profiel van de aanliggende openbare wegenis wordt een overrijdbare strook voorzien. Deze strook kan niet aangewend worden ten behoeve van het parkeren.

Stapeling in open lucht voldoet minimaal aan volgende eisen:

- in de bouwvrije strook ter hoogte van het openbaar domein is geen stapeling in open lucht toegelaten;
- het stallen van voer- en werktuigen in open lucht, dient te worden afgeschermd door een afdoende beplanting of afgeschermd door een muur/gebouw;
- de maximale stapelhoogte in open lucht bedraagt 3,00 meter;
- stapeling van producten, grondstoffen en afvalstoffen is niet toegelaten in open lucht en dient binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden.

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 2500,- euro. (voor percelen tot 3000 m²) of 5000,- euro (voor percelen vanaf 3001 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.

artikel 5 afsluitingen en poorten/parkeerkplaaten en fietsenstalling

Indien een afsluiting/poort wordt geplaatst, dan dient dit te gebeuren overeenkomstig volgende voorwaarden:

- dimensionering:

    - afsluitingen en poorten dienen op (dus op 5,00 meter voorbij de rooilijn) of voorbij de verplichte voorbouwlijn ingeplant te worden
    - waar de voorbouwlijn op 7,00 meter is vastgelegd, dienen afsluitingen en poorten op of voorbij de voorbouwlijn ingeplant te worden
    - op de zijperceelsgrenzen in het deel buiten de achteruitbouwzone en op de achterperceelsgrens mag men een afsluiting plaatsen
    - ter hoogte van de waterbuffering dient, indien een afsluiting voorzien wordt, deze op een afstand van min. 5,00 meter van de rand van de buffer voorzien te worden
    - de hoogte van de afsluiting (bovenbuis) bedraagt exact 2,50 meter

- materiaalkeuze en kleur:
    - type draadafsluiting gaas met ruitvormige mazen bestaande uit palen met bovenbuis, maasgrootte 50 mm. Poorten: enkel rechthoekige metalen poort met vertikale stijlen in zwarte kleur zijn toegelaten
    - kleur afsluiting, palen en poorten: zwart (RAL 9005)

Er dient binnen de afzonderlijke perceelsgrenzen fietsenstalplaats voorzien te worden met een minimum van 1 plaats per 5 werknemers.

Constructies t.b.v. ondergronds parkeren zijn toegelaten in het plangebied. De parkeerplaatsen voor auto's in open lucht hebben minimale afmetingen van 5,0 m x 2,5 m. In de zone voor regionale bedrijven dient voor elk bedrijf voldoende ruimte te worden voorzien voor het stallen van alle personenwagens van personeel, voor het eigen vrachtwagenpark en voor personenwagens van bezoekers;

artikel 6 in- en uitritten

Het aantal toegangen tot het openbaar domein per perceel is beperkt tot één in-en uitrit, tenzij het een perceel betreft van een bedrijf met grote ruimtebehoefte (m.a.w. bedrijven met een kaveloppervlakte > 5000 m²). Het aantal toegangen tot het openbaar domein wordt in dit geval beperkt tot twee. De breedte van de toegang is maximum 8,00 meter.

artikel 7 publiciteit

Tenzij anders vermeld, dient elke publiciteit geïntegreerd te worden in de voorgevel(s) van het bedrijfsgebouw of op een wand die er een architecturaal geheel mee vormt. De publiciteit mag niet storend zijn voor de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevel of wand. Vrijstaande elementen voor deze doeleinden zijn niet toegelaten. Lichtgevende reclame mag geen lichthinder veroorzaken, lichtvervuiling dient tot een minimum herleidt.

Als een publiciteitsbord verlicht wordt met een gerichte lichtbron (bv. projector, spot) dan moet die lichtbron het publiciteitsbord beschijnen van boven naar onder. De lichtbron mag alleen het oppervlak van het publiciteitsbord verlichten.

- Lichtgevende reclame is verboden:
    - op omheiningen
    - op achtergevels of op daken en dakterrassen van gebouwen
    - op niet-bebouwde terreinen

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 en dient ze bovendien ingericht binnen de maximum te bebouwen zone. Ze wordt uitdrukkelijk beperkt tot één woongelegenheid 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 BEPALINGEN [2]

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.

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 (330/10000)

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

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

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 rechtopvolger(s)/rechtverkrijger(s) verder verschuldigd zijn aan deze derde. De kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) verklaren zich hiermee zonder voorbehoud akkoord.

artikel 2

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 te 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 Autohandelszone Minerva betreft het volgende openbare groenzones:
• N-O groene buffer
• Haag langs het fietspad
• Openbare zone tussen wegverharding in interne weg en rooilijn

De strook tussen de rijweg 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 terug 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 de grasdallen aan te leggen. Controle van deze aanleg zal door WVI gebeuren naar aanleiding van de vrijgave van de groenwaarborg (zie Hoofdstuk II – artikel 4).

Het te voorziene type grasdal is conform standaardbestek 250 versie 3.0 hoofdstuk 6-3.7:
- Grasbetontegels, 600 mm x 400 mm, nominale dikte 120 mm volgens PTV 121;
- Bed van gebroken grind of steenslag en teelaarde vermengd met meststof van langdurige werking (Enom = 3 cm) voor bestrating van grasbetontegels;
- Vulling van grasbetontegels met teelaarde en graszaad.

2.2 groenbeheervergoeding - verplichte bijdrage van de kopers

Verwijzend naar voorafgaand artikel 2.1, verbinden de kopers en hun rechtsopvolger(s)/ rechtsverkrijger(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 rechtopvolger(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 0,41 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, 0,41 zijnde de index van de consumptieprijzen – 2013 basis - van de maand maart 2015 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:

$$\text{Bijdrage jaar n} = \frac{\text{Bijdrage 0,41 € per aangekochte m}^2 \text{ x index jaar n}}{\text{Basisindex}}$$

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 zoneringplan.

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 t.a.v. 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 bedrijfspaneel

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 bedrijfspaneel - 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: CO_2-NEUTRALITEIT[3]

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 CO_2-neutraliteit van het bedrijventerrein in de zin van het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2007 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen en het ministerieel besluit van 1 oktober 2007 houdende de uitwerking van CO_2-neutraliteit op de bedrijventerreinen, gewijzigd bij ministerieel besluit van 5 juni 2009 tot wijziging van artikelen 5, 6, 8, 10 en 11 van het ministerieel besluit van 1 oktober 2007 houdende de uitwerking van CO_2-neutraliteit op de bedrijventerreinen.

artikel 2 CO_2-neutraal elektriciteitsverbruik en CO_2-neutrale elektriciteitsproductie

De koper verbindt er zich toe hun elektriciteitsverbruik, inclusief eventuele elektriciteitsproductie, CO_2-neutraal te hebben of de CO_2-emissies die hiervan het gevolg zijn te compenseren. Deze verbintenis is een resultatenverbintenis. De koper kan vrij kiezen tussen volgende opties om tot CO_2-neutraliteit te komen:

- door het verbruiken van groene stroom;
- door de compensatie van de CO_2-emissies ten gevolge van het elektriciteitsverbruik door de aankoop van verhandelbare emissiekredieten;
- een combinatie van bovenstaande opties.

De verplichting tot CO_2-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 CO_2-neutraliteiteis 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

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

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 CO_2-emissies

Als de koper ervoor opteert om aan de verplichting tot CO_2-neutraliteit te voldoen door geheel of gedeeltelijk het elektriciteitsverbruik te compenseren voor de CO_2-emissies, worden de te compenseren CO_2-emissies per kalenderjaar en per onderneming, uitgedrukt in kg, als volgt berekend: het elektriciteitsjaarverbruik tijdens het voorgaande kalenderjaar minus de door het bedrijf verbruikte groene stroom in diezelfde periode, telkens uitgedrukt in kWh, vermenigvuldigd met de emissiefactor van het Vlaamse fossiele elektriciteitspark (exclusief warmtekrachtkoppelingsinstallaties en netgekoppelde stoomturbines), uitgedrukt in kg CO_2/kWh.

Als emissiefactor van het Vlaamse fossiel elektriciteitspark (exclusief warmtekracht-koppelingsinstallaties en netgekoppelde stoomturbines) wordt 0,6 kg CO_2/kWh gebruikt.

De resterende te compenseren CO_2-emissies voor een bepaald jaar, vermeld in artikel 3, worden door de onderneming gecompenseerd door de aankoop van verhandelbare emissiekredieten.

De verhandelbare emissiekredieten die hiervoor in aanmerking komen, zijn de projectgebonden internationale emissiekredieten van het soort emissiereductie-eenheid (ERU) of gecertificeerde emissiereductie-eenheid (CER). De verhandelbare emissiekredieten die een onderneming aankoopt om te voldoen aan de verplichting van CO_2-neutraliteit, moeten gestort worden op de persoonstegoedrekening van het Vlaams Gewest bij het Nationaal register.

De onderneming kan een overschot aan gecompenseerde CO_2-emissiesoverdragen naar een volgend jaar.

artikel 4 controle en rapporteringplicht van CO_2-neutraliteit

WVI wordt belast met de controle van de koper op het naleven van hun verplichting tot CO_2-neutraliteit. De koper rapporteert jaarlijks ten laatste op 31 maart volgend op elk kalenderjaar waarin de CO_2-neutraliteitseis voor hem van toepassing was, op welke wijze hij de CO_2-neutraliteit heeft bereikt. WVI zal de CO_2-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 CO_2-neutraliteit geldt, de verplichting tot CO_2-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 CO_2-neutraliteit en doet daarbij opgave van de hoeveelheid emissiekredieten die WVI nodig acht om de CO_2-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 CO_2-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 CO_2-neutraliteit van de koper voor het gegeven jaar. Daartoe verleent de koper een voor de duur van zijn verplichting tot CO_2-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 CO_2-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 CO_2-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 CO_2-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 CO_2-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 CO_2-neutraliteit door meerdere kopers op verschillende kavels onderworpen aan de CO_2-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 CO_2-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 naargelang 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
PLAN NUTSLEIDINGEN EN INRICHTINGSPLAN

linkt gemeentes

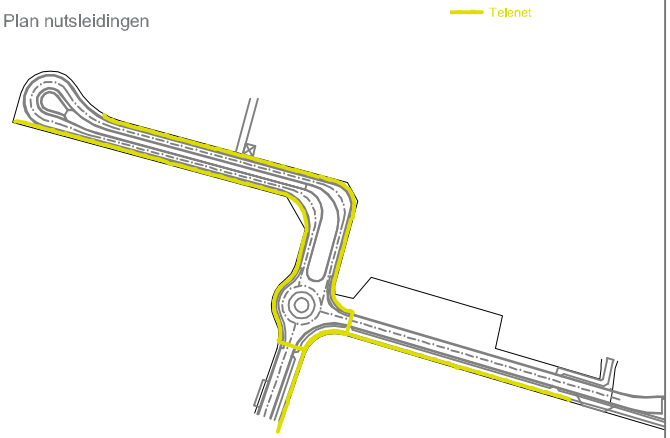
Stad IZEGEM

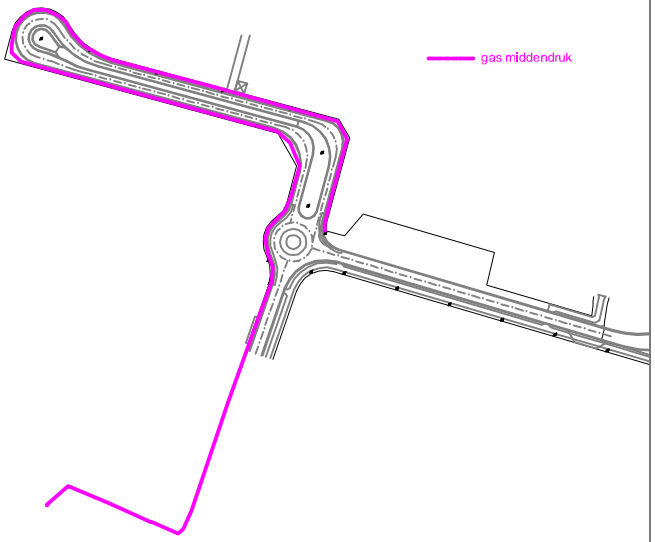
Bedrijventerrein "AUTOHANDELSZONE MINERVA"

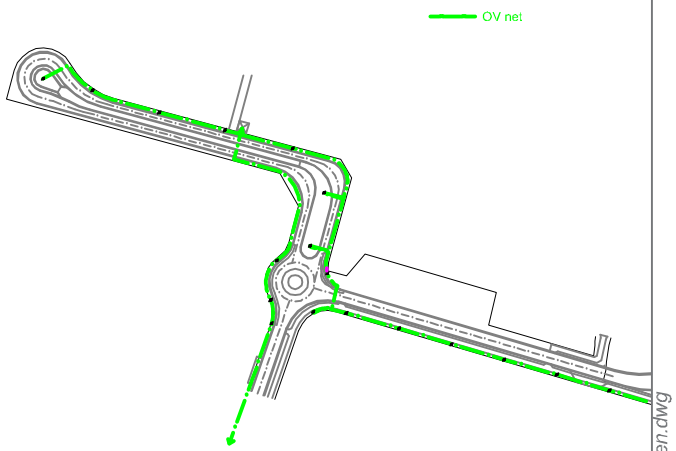
WVI verkoopsvoorwaarden

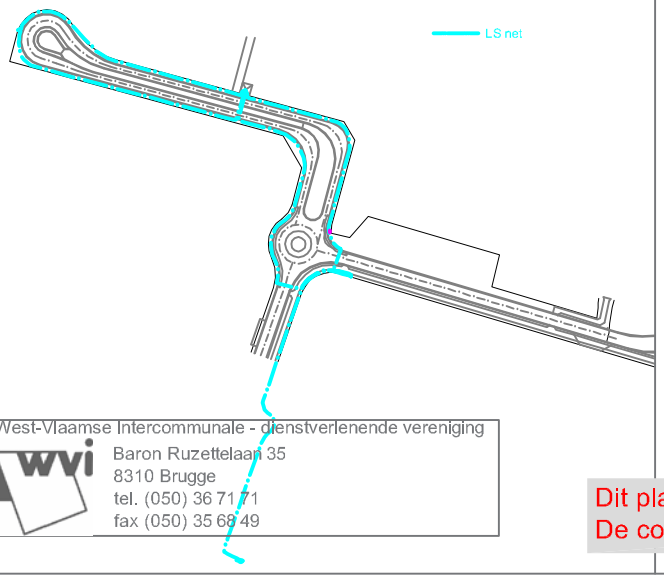
Hoofdstuk 1 art 3 a

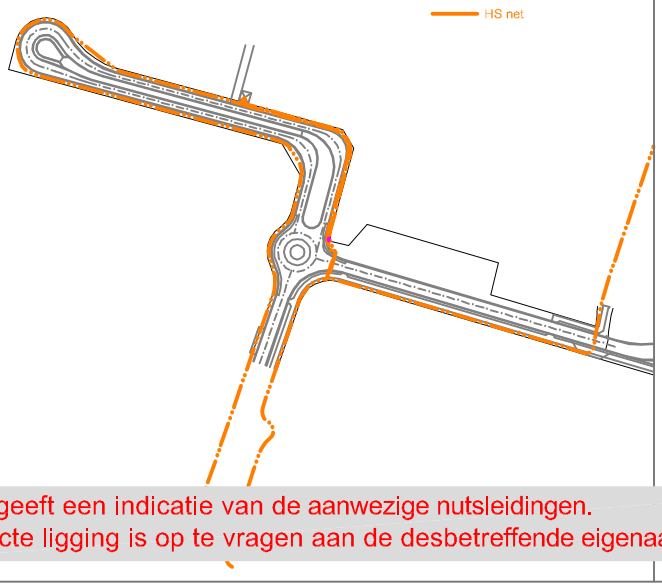
Plan nutsleidingen











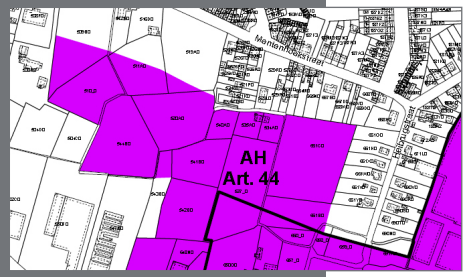
West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49

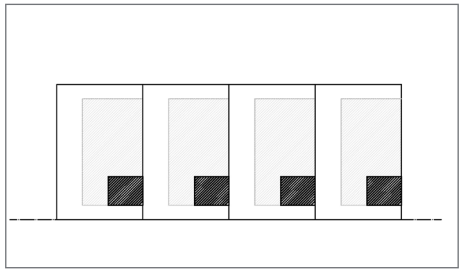
Dit plan geeft een indicatie van de aanwezige nutsleidingen.
De correcte ligging is op te vragen aan de desbetreffende eigenaar van de leidingen .

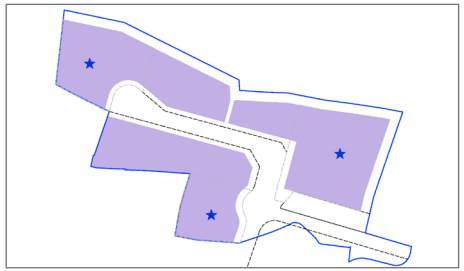
22-09-2014

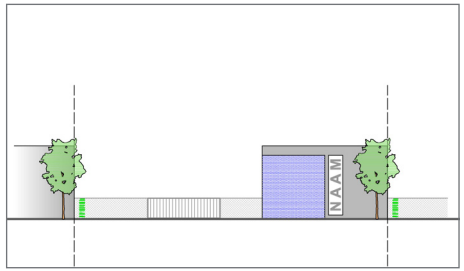
R:\10 Verkoopplannen\data\4913-Izegem-RO-Topaurora\4913-Izegem-Heibrugstraat nutsleidingen.dwg

05657









stad Izegem
specifiek regionaal bedrijventerrein voor autohandel

inrichtingsplan - voorschriften

februari 2014

baron ruzettelaan 35 | 8310 brugge | tel (050) 36 71 71 | fax (050) 35 68 49 | www.wvi.be

west-vlaamse intercommunale
dienstverlenende vereniging

algemeen directeur
Geert Sanders

coördinator
cel ruimtelijke planning en mobiliteit
David Vandecasteele

ruimtelijk planner
Ilse Verstraeten

datum	aanpassing | fase
september 2012	opmaak voorbereidende nota
22 oktober 2012	bespreking voorbereidende nota CBS
november 2012	aanpassen voorbereidende nota
06 december 2012	bespreking voorbereidende nota op 3PO
mei 2013	opmaak schetsontwerp inrichtingsplan
03 juli 2013	bespreking schetsontwerp
juli 2013	opmaak voorontwerp - terugkoppeling naar CBS
januari 2014	opmaak ontwerp - terugkoppeling
februari 2014	aanpassen ontwerp

het inrichtingsplan is gezien en vastgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen
in vergadering van 18/3/2014

De Secretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

GEMEENTEBESTUUR IEPER · WEST-VLAANDEREN

algemene bepalingen

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
1. constructies in functie van openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen In alle zones voorzien in het plan mogen inrichtingen van openbaar nut zoals wegen, collectieve parkeerruimtes, openbare verlichting, groenaanleg, bushaltes en infrastructuur in verband met elektriciteit, water, gas, telecommunicatie, RWA, DWA, bewegwijzering, … opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving.	
2. bufferen van regenwater Aanvullend op de algemene wetgeving betreffende regenwaterafvoer wordt op het terrein voorzien in een collectieve afvoer en buffering van het regenwater. Infrastructuur in functie van waterbeheersing kan in elke bestemmingszone aangelegd worden.	*Op het bedrijventerrein wordt een collectief bufferbekken aangelegd met een buffervolume van 1.300m³. Het bufferbekken sluit aan op de Pastoriebeek, met beperkt afvoerdebiet.*
3. reliëf Wijzigen van het reliëf is toegestaan in functie van de bestemming en inrichting met bijzondere aandacht voor de waterhuishouding op het bedrijventerrein.	*Wijzigingen aan het reliëf zijn toegestaan mits een maximale aansluiting op het bestaande reliëf en rekening te houden met de omliggende omgeving [buren].*
4. beplantingen De structurerende beplanting zoals hagen en hoogstambomen, dient te bestaan uit streekeigen soorten.	
5. parkeren Constructies t.b.v. ondergronds parkeren zijn toegelaten in het plangebied. De parkeerplaatsen voor auto's in open lucht hebben minimale afmetingen van 5,0 m x 2,5 m. In de zone voor regionale bedrijven dient voor elk bedrijf voldoende ruimte te worden voorzien voor het stallen van alle personenwagens van personeel, voor het eigen vrachtwagenpark en voor personenwagens van bezoekers.	*Hierbij wordt verwezen naar de gewestelijke verordening afdeling V. Bepalingen met betrekking tot parkeerplaatsen [art. 27]: "Als een constructie beschikt over één tot en met honderd eigen parkeerplaatsen, moet minstens zes procent van het totale aantal parkeerplaatsen, en minstens één parkeerplaats, een aangepaste parkeerplaats zijn. Vanaf vijf tot en met honderd eigen parkeerplaatsen, moeten de aangepaste parkeerplaatsen ook voorbehouden parkeerplaatsen zijn."*

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
6. fietsenstalling Er dient binnen de afzonderlijke perceelsgrenzen fietsenstalplaats voorzien te worden met een minimum van 1 plaats per 5 werknemers. **7. overrijdbare zone** In het profiel van de aanliggende openbare wegenis wordt een overrijdbare strook voorzien. Deze strook kan niet aangewend worden ten behoeve van het parkeren. **8. publiciteit** Tenzij anders vermeld in de betrokken zonevoorschriften, dient elke publiciteit geïntegreerd te worden in de voorgevel[s] van het bedrijfsgebouw of op een wand die er een architecturaal geheel mee vormt. De publiciteit mag niet storend zijn voor de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevel of wand. Lichtgevende reclame mag geen lichthinder veroorzaken, lichtvervuiling dient tot een minimum herleidt. **9. deelzones** Deelzones 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 desbetreffende zonevoorschriften te volgen. **10. beheer** De wvi [West-Vlaamse Intercommunale] staat in voor de onteigeningen, de aanleg van de openbare infrastructuur, de toewijzing en de verkoop van de gronden en het beheer van het terrein.	*Parkeren is een voertuig stil laten staan, anders dan de tijd die nodig is voor het laden of lossen van goederen of het in en uit laten stappen van personen.*

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
1. bestemming	
1.1. hoofdbestemming Het specifiek regionaal bedrijventerrein voor autohandel is bestemd voor regionale bedrijven met als hoofdactiviteit handel in en herstel van auto's, vrachtwagens en moto's.	
Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten: ▪ groothandel voor zover deze betrekking heeft op handel in voertuigen en onderdelen, ▪ kleinhandel voor zover deze betrekking heeft op handel in voertuigen en onderdelen, ▪ activiteiten van de bestaande stedenbouwkundige vergunde bedrijven op het ogenblik van de definitieve vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, ▪ productie van energie.	*Onder andere het verkopen en verdelen van mobilhomes, kampeerauto's, caravans en bestelbussen en alle toebehoren wordt hieronder verstaan.*
Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het specifiek regionaal bedrijventerrein voor autohandel zijn toegelaten.	*Voorbeelden van gemeenschappelijke voorzieningen zijn een gezamenlijk bewakingssysteem, een collectieve laad- en loszone, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant en sanitaire voorzieningen. Als complementaire voorzieningen worden beschouwd: een [vrachtwagen]tankstation, een carwash.*
Volgende activiteiten zijn niet toegelaten: ▪ autonome kantoren, ▪ intensieve recreatieve bedrijven inclusief grootschalige attractieparken of grootschalige dagrecreatie, ▪ automarkt, ▪ autonome horeca.	
1.2. nevenbestemming Per bedrijf kan één bedrijfswoning voor de huisvesting van bewakingspersoneel voorzien worden met een maximale vloeroppervlakte	

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

van 200m² en een maximaal volume van 1.000m³. De woning dient geïntegreerd te worden in het bedrijfsgebouw.
Binnen deze zone is de aanleg van gemeenschappelijke parkings en/of dienstwegen toegestaan.

2. inrichting en beheer

2.1. ontsluiting

Het specifiek regionaal bedrijventerrein voor autohandel wordt ontsloten op de Ambachtenstraat via een aan te leggen interne ontsluitingsweg, welke aan sluit op het gedeelte dat gerealiseerd wordt door AWV in het kader van de ondertunneling van de N36 / Ambachtenstraat.

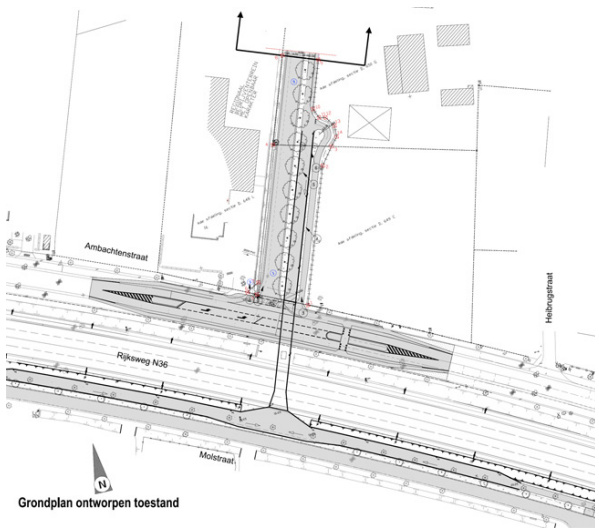
2.2. kavelgrootte

De minimale kavelgrootte per bedrijf bedraagt 1.500m².

2.3. inplanting

- de minimale afstand van de bebouwing tot aan de zonegrenzen is grafisch aangeduid op het plan [grens bouwvrije strook].
- de bouwvrije zone ten opzichte van de rooilijn bedraagt exact 5,00 meter, tenzij anders aangeduid op het plan.
- de minimale afstand van de bebouwing tot aan de achterperceelsgrens bedraagt 5,00 m, tenzij anders aangeduid op het plan.
- de minimale afstand van bebouwing ten aanzien van de waterbuffering bedraagt 5,00 m, zoals grafisch aangeduid op het plan.
- het principe van vrijstaande bebouwing geldt, waarbij inplanting op de zijkavelgrens verplicht is, tenzij het een perceel betreft van een bedrijf met een kaveloppervlakte > 5.000 m², waarop een bedrijf met grote ruimtebehoefte opgericht wordt. Deze worden bij voorkeur in de oostelijke en westelijke hoek van de zone ingericht, of aan de westelijke zijde ter hoogte van het ronde punt.

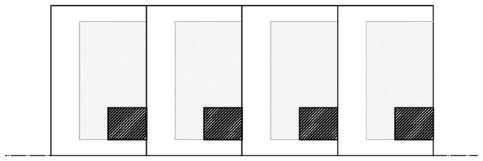
TOELICHTEND
toelichting en visie

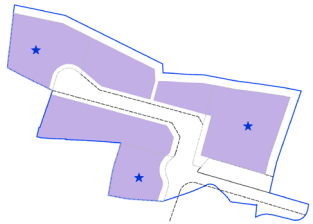


Grondplan ontworpen toestand

Ten opzichte van de noord-zuid gerichte interne ontsluiting geldt een bouwvrije strook van 7,00 meter.

Inplantingsprincipe bouwen op één zijkavelgrens | *situering bedrijf met grote ruimtebehoefte*





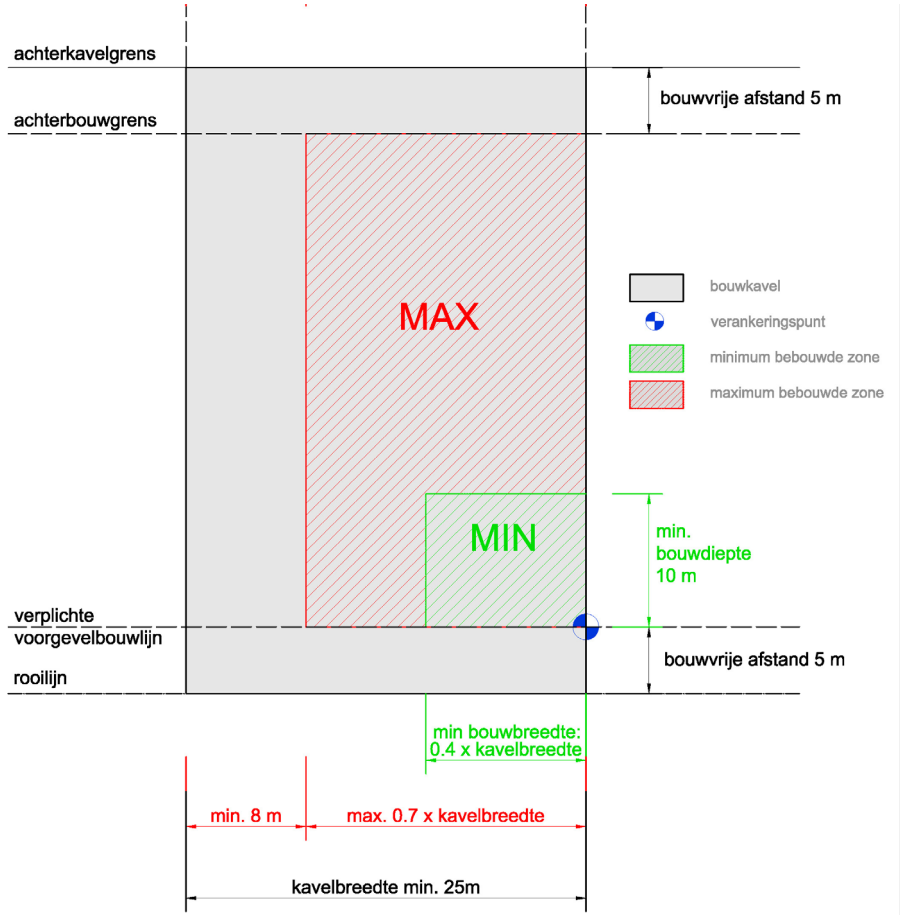
VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

Waar de verplichte voorbouwlijn aangeduid is, gelden volgende bepalingen per afzonderlijke bouwkavel:

- de kavelbreedte bedraagt minimum 25,00 meter;
- de bouwzone beslaat de ruimte begrepen tussen de [verplichte] voorbouwlijn en de achterperceelsgrens en 0,7 keer de kavelbreedte;
- de situering van de bebouwing wordt vastgelegd door de perceelsgrenzen en het verankeringspunt;
- het verankeringspunt waar de bedrijfsbebouwing haar oorsprong vindt, ligt op het kruispunt van de verplichte voorbouwlijn en de zijkavelgrens waarop het bedrijfsgebouw wordt opgericht;
- na aftrek van de zijdelingse bouwvrije afstand van 8,00 meter, is vanuit het verankeringspunt een minimaal te bebouwen deel van de bouwkavel vastgelegd van 0,4 keer de kavelbreedte;
- vanuit het verankeringspunt dient een minimale bouwdiepte van 10,00 meter te worden opgericht;
- vanuit het verankeringspunt is een maximaal bouwvlak vastgelegd van 0,7 keer de kavelbreedte, wat op méér dan 5,00 meter van de verplichte voorbouwlijn gesitueerd kan zijn.
- ten noorden van de interne ontsluiting en ten oosten van de erfdienstbaarheid, ligt het verankeringspunt op de oostelijke zijkavelgrens;
- omwille van terreinconfiguratie en -uitgifte, kan ten noorden van de interne ontsluiting en ten westen van de erfdienstbaarheid, het verankeringspunt op de westelijke zijkavelgrens liggen;
- ten zuiden van de interne ontsluiting ligt het verankeringspunt op de oostelijke zijkavelgrens;

Bovenstaande bepalingen zijn niet van toepassing indien een deel van een perceel deel uit maakt van het bouwperceel waar geen verplichte voorbouwlijn is aangegeven.

TOELICHTEND
toelichting en visie



Aan de oostelijke en westelijke zijde ter hoogte van het ronde punt en ten westen van het eindpunt, is geen verplichte voorbouwlijn aangegeven. Wanneer aanliggende perceelsdelen waarop een verplichte voorbouwlijn is aangegeven, ontwikkeld worden ten behoeve van een bedrijf met een grote ruimtebehoefte, geldt de verplichte voorbouwlijn niet.

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

2.4. terreinbezetting

De minimale terreinbezetting wordt bepaald door het minimaal te bebouwen deel van de bouwkavel [0,4 keer de kavelbreedte] en de minimaal te realiseren verplichte bouwdiepte van 10,00m.

Dienstwegen en parkeer- en groenvoorzieningen worden niet meegerekend in het minimaal bezettingspercentage.

Voor bedrijven met een grote ruimtebehoefte, geldt een minimale terreinbezetting van 40%. Voor bedrijven met een grote ruimtebehoefte, worden luifels en uitkragingen van gebouwen wel meegerekend.

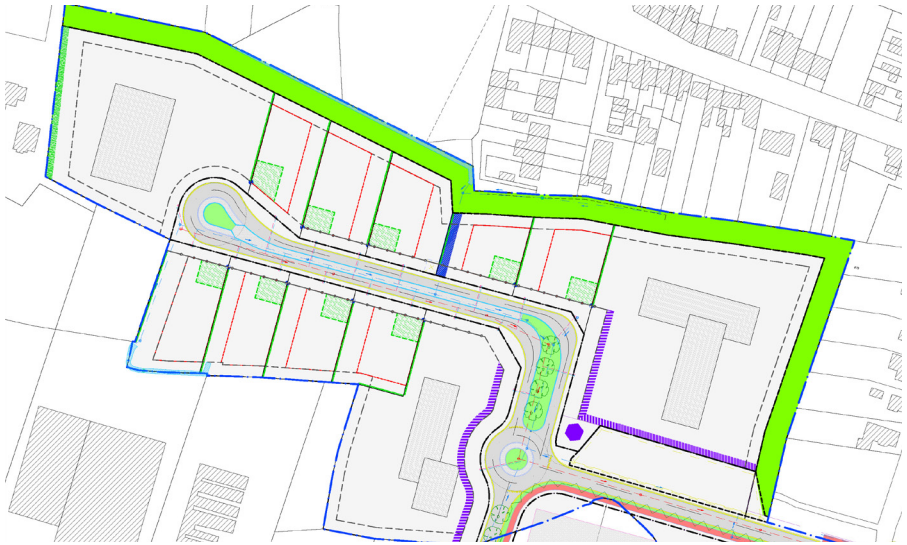
2.5. bouwhoogte

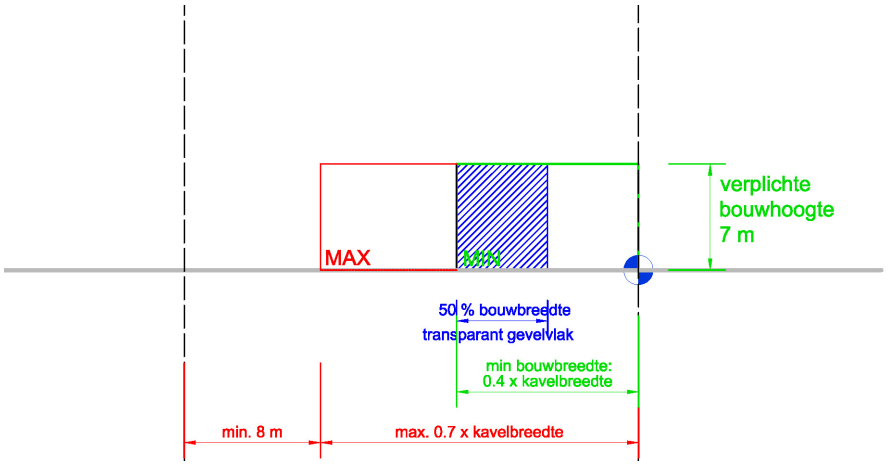
De kroonlijsthoogte bedraagt exact 7,00 meter voor wat betreft het verplicht te bebouwen deel. Voor de optioneel te bebouwen zone, bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 7,00 meter voor wat betreft de percelen gelegen aan de noordzijde van de interne ontsluiting. Er zijn maximum 2 volle bouwlagen toegelaten. Niet overdekte parkeerruimte op het dak en ondergrondse volumes worden niet beschouwd als een bouwlaag.

Voor wat betreft de percelen gelegen langsheen de zuidzijde van de interne ontsluiting, bedraagt de kroonlijsthoogte voor de optioneel te bebouwen zone, maximaal 12,00 meter.

Voor bedrijven met grote ruimtebehoefte bedraagt de maximale hoogte van gebouwen 12,00 meter. Afwijkingen worden toegestaan voor schoorstenen, technische constructies,... voor zover stedenbouwkundig verantwoord.

TOELICHTEND
toelichting en visie





Schema gabarit noordzijde interne ontsluiting, verplicht en optioneel te bebouwen deel

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

2.6. dakvorm
De dakvorm is een plat dak. De dakconstuctie moet met voldoende draagkracht uitgevoerd worden zodat een [eventueel latere] plaatsing van groendak of PV-panelen over de volledige oppervlakte mogelijk is.

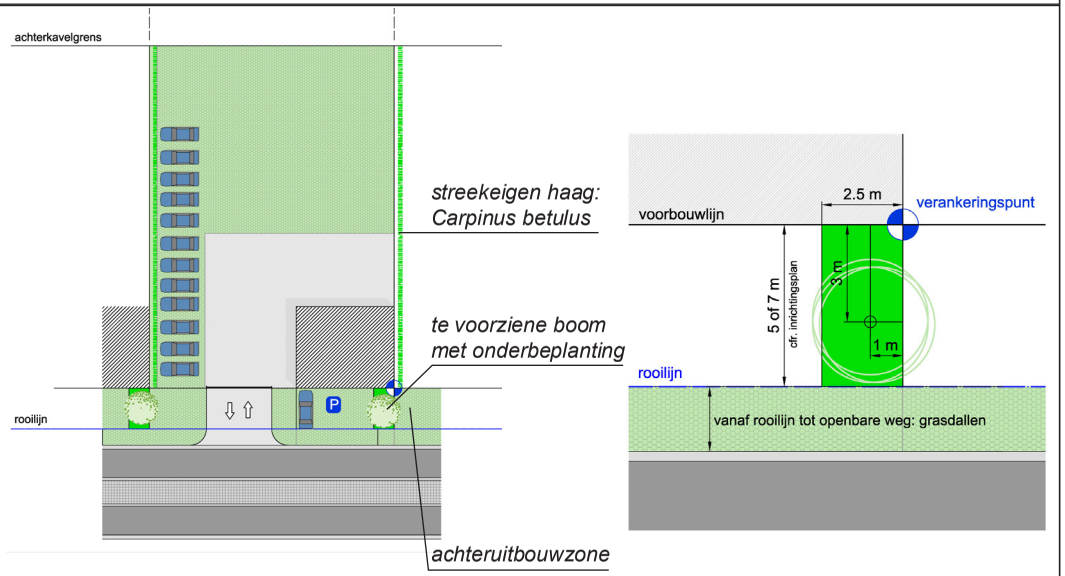
Bij bedrijven met een grote ruimtebehoefte [m.a.w. bedrijven met een kaveloppervlakte > 5.000 m²], maakt het dak deel uit van het architectonisch concept en dient het architecturaal voorkomen van het bedrijfsgebouw te versterken.

2.7. bedrijfswoning
Indien een bedrijfswoning wordt voorzien, moet deze volwaardig geïntegreerd worden in het globale volume van het bedrijfsgebouw en dient ze bovendien ingericht binnen de maximum te bebouwen zone.

2.8. inrichting van de niet-bebouwde ruimte
De achteruitbouwzone bedraagt 5,00 of 7,00 meter en wordt aangelegd op een verzorgde wijze als circulatieruimte, parking en groenvoorziening.

2,50 meter vanuit het verankeringspunt op de verplichte voorgevelbouwlijn wordt een plantvak voorzien tot aan de rooilijn, met daarin op een zijdelingse afstand van 1,00 meter t.o.v. de zijkavelgrens en op een afstand van 3,00 meter t.o.v. de verplichte voorgevelbouwlijn, 1 boom met onderbeplanting. Zie naaststaand inrichtingsprincipe. de soortenkeuze voor de groenvoorziening sluit aan op deze gebruikt in het openbare domein.
Het parkeren van personenwagens voor bezoekers / klanten wordt georganiseerd op eigen terrein in de bouwvrije strook ter hoogte van het openbaar domein, volgens naaststaand inrichtingsprincipe, aansluitend op het te realiseren plantvak.

TOELICHTEND
toelichting en visie



Inrichtingsprincipe bouwvrije voortuinstrook

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

Ter hoogte van de bouwvrije zijdelingse perceelsgrens dient een streekeigen haag bestaande uit Carpinus betulus opgericht met een hoogte van 2,00m. Deze haag wordt opgericht op een afstand van 0,75m van de zijdelingse perceelsgrens.

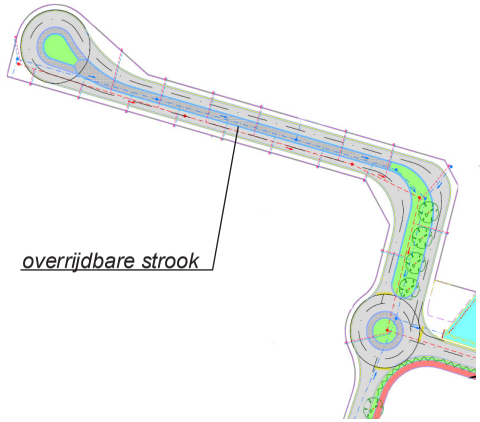
De overige perceelsoppervlakte kan ingericht worden ten behoeve van de activiteiten zoals voorzien in hoofdbestemming.
De niet-bebouwde ruimte kan verhard worden en dient te voldoen aan volgende eisen:

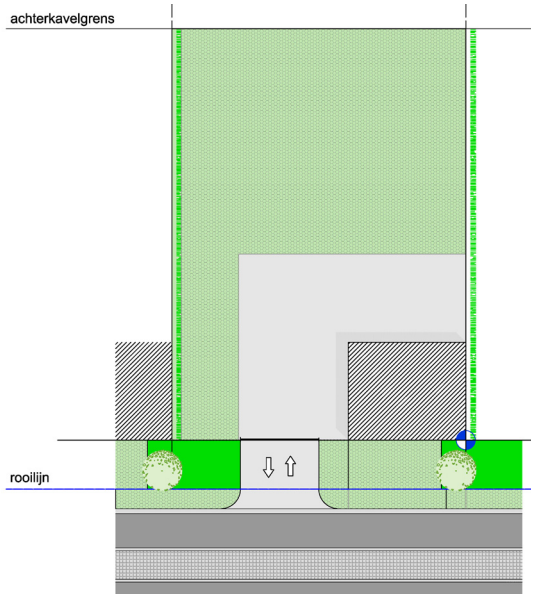
- voor functies in open lucht waarvoor omwille van milieutechnische of mechanische redenen geen ondoorlatende verharding vereist is, dient een waterdoorlatende verharding aangewend te worden.
- parkeren van personenwagens in open lucht dient steeds op een waterdoorlatende verharding te gebeuren om een maximale infiltratie van hemelwater te bekomen. Deze niet bebouwde delen worden verhard door middel van betongrasdallen, ingezaaid met gras.
- de overige delen, waar omwille van milieutechnische of mechanische redenen een ondoorlatende verharding noodzakelijk is, worden uitgevoerd door middel van een betonverharding [beton plaat] uitgevoerd in hetzelfde type beton als de greppel aan beide zijden van de rijbaan.
- in het profiel van de aanliggende openbare wegenis wordt een overrijdbare strook voorzien. Deze strook kan niet aangewend worden ten behoeve van het parkeren.

Stapeling in open lucht voldoet minimaal aan volgende eisen:

- in de bouwvrije strook ter hoogte van het openbaar domein is geen stapeling in open lucht toegelaten;
- het stallen van voer- en werktuigen in open lucht, dient te worden afgeschermd door een afdoende beplanting of afgeschermd door een muur / gebouw;

TOELICHTEND
toelichting en visie





Parkeren is een voertuig stil laten staan, anders dan de tijd die nodig is voor het laden of lossen van goederen of het in en uit laten stappen van personen.

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*

- de maximale stapelhoogte in open lucht bedraagt 3,00 meter;
- stapeling van producten, grondstoffen en afvalstoffen is niet toegelaten in open lucht en dient binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden.

2.9. afsluitingen en poorten

Indien een afsluiting / poort wordt geplaatst, dan dient dit te gebeuren overeenkomstig volgende voorwaarden:

dimensionering:

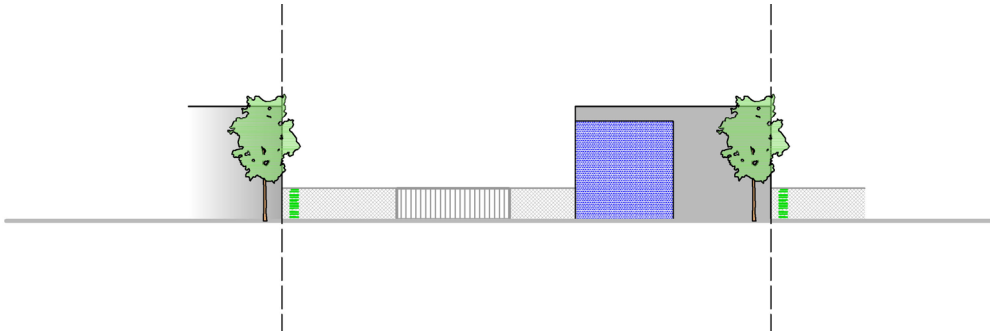
- afsluitingen en poorten dienen op [dus op 5,00 meter voorbij de rooilijn] of voorbij de verplichte voorbouwlijn ingeplant te worden
- waar de voorbouwlijn op 7,00 meter is vastgelegd, dienen afsluitingen en poorten op of voorbij de voorbouwlijn ingeplant te worden
- op de zijperceelsgrenzen in het deel buiten de achteruitbouwzone en op de achterperceelsgrens mag men een afsluiting plaatsen
- ter hoogte van de waterbuffering dient, indien een afsluiting voorzien wordt, deze op een afstand van min. 5,00 meter van de rand van de buffer voorzien te worden
- de hoogte van de afsluiting [bovenbuis] bedraagt 2,50 meter

materiaalkeuze en kleur:

- type draadafsluiting gaas met ruitvormige mazen bestaande uit palen met bovenbuis, maasgrootte 50mm. Poorten: enkel rechthoekige metalen poort met vertikale stijlen in zwarte kleur zijn toegelaten
- kleur afsluiting, palen en poorten: zwart [RAL 9005]

2.10. publiciteit

Tenzij anders vermeld, dient elke publiciteit geïntegreerd te worden in de voorgevel[s] van het bedrijfsgebouw of op een wand die er een architecturaal geheel mee vormt. De publiciteit mag niet storend zijn



VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

voor de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevel of wand. Vrijstaande elementen voor deze doeleinden zijn niet toegelaten. Lichtgevende reclame mag geen lichthinder veroorzaken, lichtvervuiling dient tot een minimum herleidt.

Als een publiciteitsbord verlicht wordt met een gerichte lichtbron [bv. projector, spot] dan moet die lichtbron het publiciteitsbord beschijnen van boven naar onder. De lichtbron mag alleen het oppervlak van het publiciteitsbord verlichten.

Lichtgevende reclame is verboden:
- op omheiningen
- op achtergevels of op daken en dakterrassen van gebouwen
- op niet-bebouwde terreinen

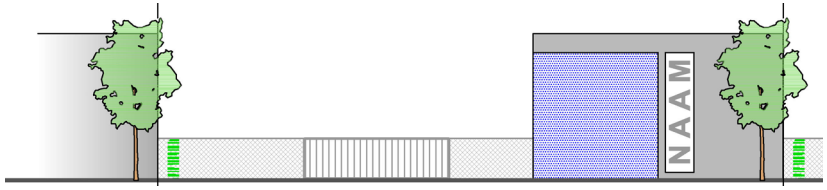
2.11. toegang tot het perceel

Het aantal toegangen tot het openbaar domein per perceel is beperkt tot één in-en uitrit, tenzij het een perceel betreft van een bedrijf met grote ruimtebehoefte [m.a.w. bedrijven met een kaveloppervlakte > 5.000m²]. Het aantal toegangen tot het openbaar domein wordt in dit geval beperkt tot twee. De breedte van de toegang is maximum 8,00 meter ter hoogte van de voorgevelbouwlijn.

2.12. erfdienstbaarheid

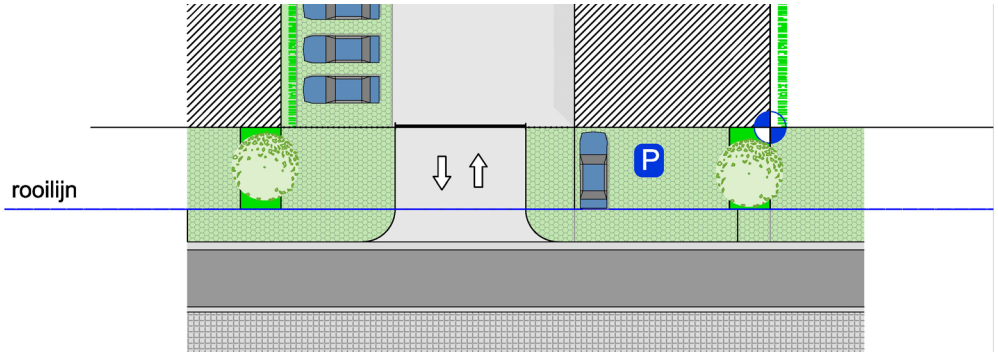
Ter hoogte van de op het plan symbolisch aangeduide strook, is een ondergrondse erfdienstbaarheid gevestigd van 5,00 meter ten behoeve van de ondergrondse RWA leiding. Deze strook dient ten allen tijde toegankelijk te zijn en gevrijwaard van bebouwing en constructies.
Ter hoogte van deze symbolische aanduiding geldt een erfdienstbaarheidszone van 5,00 meter breed.

TOELICHTEND
toelichting en visie



Met andere woorden, lichthinder mag geen overlast voor mens en dier met zich mee brengen. Om lichtvervuiling te beperkten, is het aangewezen de publiciteit te doven vanaf een bepaald uur. Tevens is het aanbevolen de verlichting van lichtgevende en verlichte publiciteitsborden te dimmen tot een bepaalde lichtintensiteit, zie tabel.
Met andere woorden er mag geen rechtstreekse opwaartse, zijwaartse, achterwaartse of neerwaartse [onder het publiciteitsbord] uitstraling zijn door de lichtbron.

Oppervlakte van het lichtgevend vlak	Maximale luminantie
$\leq 0{,}5\ m^2$	$500\ cd/m^2$
$> 0{,}5\ m^2$ en $< 10\ m^2$	$400\ cd/m^2$
$\geq 10\ m^2$	$300\ cd/m^2$



VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
2.13. symbolische aanduiding groenscherm Ter hoogte van de op het plan symbolisch aangeduide strook, dient ten behoeve van de integratie in de omgeving, een streekeigen groenscherm aangeplant te worden met een minimale breedte van 3,00 meter. De hoogte van het groenscherm bedraagt minimum 2,00 meter en maximaal 3,00 meter. Het groenscherm bestaat uit een doorlopende combinatie van heesters en hoogstambomen en bevat 25% wintergroene soorten. Dit groenscherm wordt als samenhangend geheel ingericht. Elke vorm van verharding, bebouwing, het stapelen van materialen en goederen en het parkeren van voertuigen is binnen deze strook verboden.	*Wintergroene, streekeigen soorten; Ilex aquifolium [hulst], Taxus baccata [taxus, venijnboom], Buxus sempervirens [buxus], Ligustrum vulgare [wilde liguster].*
3. architecturale en ruimtelijke kwaliteit	
3.1. algemeen De gebouwen en de omgevingsaanleg binnen het specifiek regionaal bedrijventerrein voor autohandel dienen te getuigen van een goede ruimtelijke en beeldkwaliteit. De kwaliteit van het ontwerp zal voornamelijk aan de hand van volgende aspecten beoordeeld worden: ▪ stedenbouwkundige benutting van het perceel in het bedrijventerrein; ▪ aansluiting van het bedrijf op de openbare infrastructuur; ▪ zuinig ruimtegebruik; ▪ beeld- en ruimtelijke kwaliteit; ▪ gebruiksvriendelijkheid en toegankelijkheid; ▪ duurzaam gebruik van materialen en beplanting. De architectuur in al zijn onderdelen [zowel van gevels, dak, entree, bedrijfswoning,...] dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als in kleur- en materiaalgebruik. De gebouwen dienen op een goede wijze	

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving. Dit dient ondermeer te gebeuren door:

- het creëren van een architecturale meerwaarde;
- het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden tot max. 2 [excl. raamwerk, poorten, deuren, glaswanden,...];
- de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen;
- het bij voorkeur gebruiken van donkere kleuren in hoofdorde

De buitenmuren en gevels van alle gebouwen dienen een esthetisch uitzicht te hebben en worden uitgevoerd in de daartoe geschikte materialen. De overwegende kleur van de diverse wanden dient een zwartwaarde te zijn. De kleuren van raamwerk, glas, sectionele poorten, deuren, ... moeten aansluiten bij de gebruikte hoofdkleur. Felle accentkleuren zijn niet toegelaten. Gevels die palen aan het openbaar domein moeten ontwikkeld worden als voorgevels.
50% van het voorgevelvlak dient als transparant vlak uitgewerkt te worden.
Voor concessiehouders is een uitzondering op kleurgebruik mogelijk.

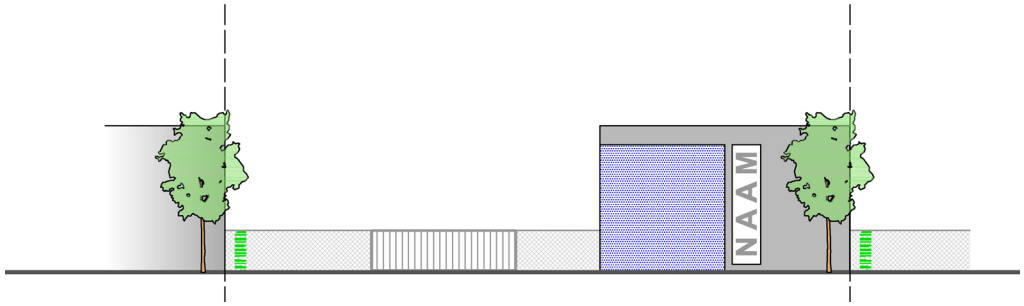
3.2. symbool voor hoekaccenten

Ter hoogte van de symbolische aanduiding voor hoekaccenten, kan een specifiek bouwwerk, kunstwerk of volume opgericht worden.

3.3. symbool voor hoogrepresentatieve perceelsranden

De hoogrepresentatieve perceelsranden begeleiden de interne ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein ter hoogte van het ronde punt. De bedrijven dienen zich te presenteren naar deze perceelsrand[en] en dienen extra aandacht te besteden aan de vormgeving van de bedrijfsgebouwen.

TOELICHTEND
toelichting en visie



VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
Ten aanzien van de waterbuffering kunnen, vanaf een hoogte van 4,00 meter boven de aanzet van de inkomdorpel, uitsprongen op het gevelvlak gemaakt worden met een maximum van 4,00 meter over de waterbuffer als vrije uitkraging [zonder ondersteuning]. In de bouwvrije stroken aan de hoogrepresentatieve perceelsranden dient voldoende aandacht besteed te worden aan een kwaliteitsvolle [groen]-inrichting.	

groenbuffer

VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
1. bestemming	
In deze zone wordt de landschappelijke inkleding van het terrein voorzien teneinde de hinder naar de aanpalende bestemmingen te voorkomen. De beheerder staat garant voor de aanleg en het kwalitatief onderhoud van deze zone.	
2. inrichting en beheer	
De groenbuffer wordt aangeplant met streekeigen groen bestaande uit een doorlopende combinatie van heesters en hoogstambomen onder de vorm van een massief, met het oog op een optimale integratie van de activiteiten in de omgeving. De groenbuffer wordt als een samenhangend geheel ingericht en bevat 25% wintergroene soorten. Binnen de bufferstrook is elke vorm van verharding, bebouwing, het stapelen van materialen en goederen en het parkeren van voertuigen, verboden. De minimale hoogte van de groenbuffer bedraagt 2,00 meter. De terreinbeheerder staat in voor de aanleg, het onderhoud en het beheer van de groenbuffer.	*Aan de noordelijke en oostelijke rand van de autohandelszone wordt gekozen voor een streekeigen landschappelijke inkleding onder de vorm van een gesloten opgaande beplanting van Carpinus betulus (haagbeuk), welke als massief (breedte van 10m) ten aanzien van de aanpalende woonomgeving fungeert. In dit massief zullen wintergroene, streekeigen soorten zoals Ilex aquifolium (hulst), Taxus baccata (taxus, venijnboom), Buxus sempervirens (buxus), Ligustrum vulgare (wilde liguster), voorzien worden.* *Aan de noordelijke zijde van het terrein bevindt zich een gracht, welke aantakt op het oorsprongpunt van de Pastoriebeek.*

openbare wegenis

VERORDENEND
stedenbouwkundige voorschriften

1. bestemming

Zone bestemd voor de aanleg en aanpassing van openbare wegenis en de daarbij horende vrij ruimte en voorzieningen.

Binnen de zone voor openbare wegenis kunnen eveneens voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair, verlichting, signalisatieborden en groenvoorzieningen worden gerealiseerd.

Alle voorzieningen en installaties nodig in het kader van gemeenschappelijke waterbuffering op het bedrijventerrein zijn toegelaten binnen de zone voor openbare wegenis.

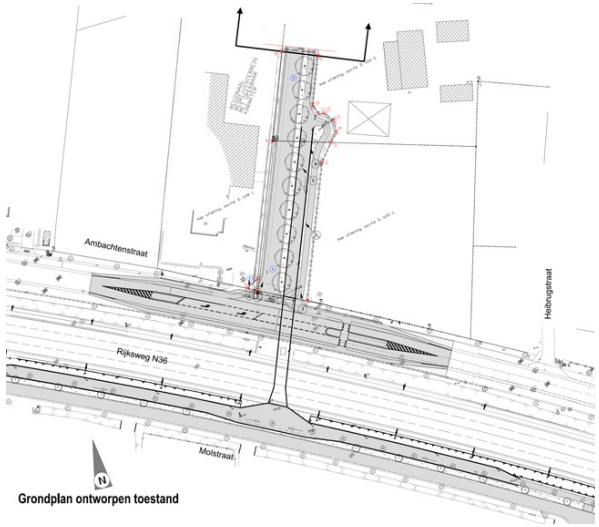
2. inrichting en beheer

2.1. algemeen
Deze openbare wegenis dient gerealiseerd met een minimale rooilijnbreedte van 15,00 meter en dient aan te sluiten op de openbare wegenis zoals voorzien binnen het AWV-project voor de ondertunneling van de N36 / Ambachtenstraat.

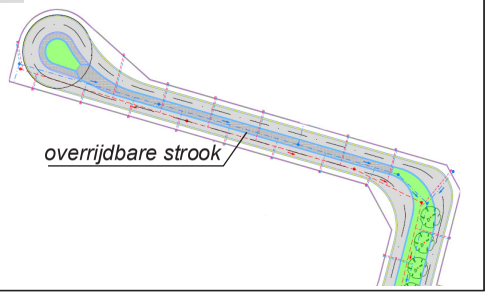
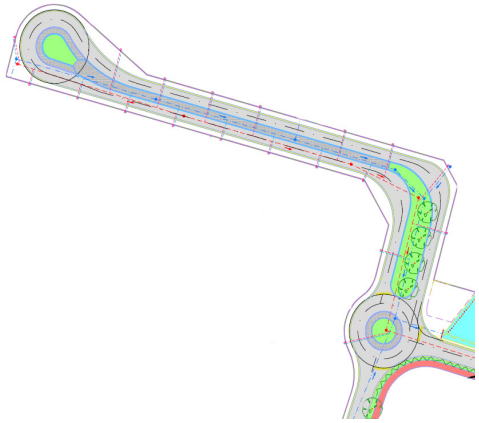
Overrijdbare zone:
Er wordt in het profiel van de openbare wegenis een overrijdbare strook voorzien. Deze strook kan niet aangewend worden ten behoeve van het parkeren.

Langsheen de interne hoofdontsluitingsas wordt er geopteerd om een bomenrij (Carpinus betulus) aan te brengen aan de zijde van het dubbelrichtingsfietspad, verderop loopt deze bomenrij door in de groene middenberm.

TOELICHTEND
toelichting en visie



Grondplan ontworpen toestand



VERORDENEND *stedenbouwkundige voorschriften*	*TOELICHTEND* *toelichting en visie*
Het dubbelrichtingsfietspad wordt eveneens begeleid door een geschoren haag van Carpinus betulus, welke ook ter hoogte van het bufferbekken voorzien wordt. De openbare weg kan niet als werkplaats voor voertuigen gebruikt worden. Het stallen, herstellen, slopen, verhuren of verhandelen en het te koop aanbieden van voertuigen en / of voertuigwrakken op de openbare weg is verboden. *2.2. opritten* De opritten tot bedrijven worden tot een minimum beperkt. De verharding tussen de rijweg en het perceel dient te gebeuren d.m.v. een betonnen plaat uitgevoerd in hetzelfde type beton als de greppel aan beide zijden van de rijbaan.	*voertuigwrak: een voertuig dat rijtechnisch in onvoldoende staat van onderhoud en in een kennelijk verwaarloosde toestand verkeert*