



**VERKOOPVOORWAARDEN OP TE NEMEN IN DE
VERKOOPAKTE VAN NIJVERHEIDSGROND
DECREET RUIMTELIJKE ECONOMIE
BEDRIJVENTERREIN OVENHOEK ZONE C TE ROESELARE**

18 SEPTEMBER 2018

ALS BIJLAGE AAN TE HECHTEN AAN DE VERKOOPAKTE

DOSSIER

INHOUD VERKOOPVOORWAARDEN

HOOFDSTUK I: ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

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

HOOFDSTUK II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

artikel 1 bestemming.....	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 verplichte groenzone.....	12
artikel 5 parkeerplaatsen	13
artikel 6 in- en uitritten	14
artikel 7 panelen allerhande.....	14
artikel 8 huisvesting	14
artikel 9 erfafscheidingen.....	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 groenbeheer	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

HOOFDSTUK V: CO₂-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	20
artikel 4 controle en rapporteringplicht van CO ₂ -neutraliteit	20
artikel 5 individueel advies energie.....	21
artikel 6 aankoop voor rekening.....	21
artikel 7 beding houdende verhaal ingeval van terugvordering van subsidies.....	21

BIJLAGE

23

- Bijlage 1: plan nutsleidingen
- Bijlage 2: inrichtingsvoorschriften en zoneringsplan

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
 - warmtenet (indien van toepassing : zie meetplan)
 - 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.

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 voortvloeiend uit geldende aanleg-, inrichtings- of ruimtelijke uitvoeringsplannen.

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

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

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

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

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

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

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

artikel 5 terugkooprecht

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

a) de volledige grond en de opstallen dan wel een substantieel deel van de grond gedurende meer dan twee jaar niet gebruikt of voor een andere bedrijvigheid gebruikt dan voor de bedrijvigheid vermeld in artikel 4.1;

b) voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de onderhavige voorwaarden van gebruik niet naleeft;

c) de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is, en als daardoor ernstige hinder voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein wordt veroorzaakt, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is;

dan zal WVI of zijn rechtsopvolger, de bij deze verkochte goederen overeenkomstig art. 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 terugkoop prijs 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 terugkoop prijs in bewaring worden gegeven bij de Deposito- en Consignatiekas. WVI zal deze vergoeding kunnen aanwenden voor de financiering van alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en van de bodemsanering, mits voorlegging van de betreffende facturen. Nadat alle door OVAM in het kader van de bodemsanering bevolen maatregelen zullen uitgevoerd zijn, zal in voorkomend geval het saldo van deze vergoeding aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) en/of kredietinstelling worden betaald. In het geval deze vergoeding niet alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en van de bodemsanering dekt, zal de koper of zijn rechtsopvolgers het verschil tussen beide bedragen aan WVI verschuldigd zijn. De kopers of hun rechtsverkrijger(s) zal/zullen dit verschil op eerste verzoek aan WVI betalen, mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken.

artikel 6 doorverkoop

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

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

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

WVI deelt haar beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om de voorafgaande toestemming heeft ontvangen. Als binnen de termijn de be-

slissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarden van artikel 6.1.2. hierna.

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

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

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

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

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

2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;

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

4° een verwijzing naar dit artikel;

5° een overname van het bepaalde in artikel 33.

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

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

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

- dat de gronden en opstallen moeten aangewend worden voor de in de vooraf aan de akten omschreven economische activiteit en overeenkomstig de algemene voorwaarden voor het gebruik, waarvan de doorkoper verklaart kennis te hebben ze te zullen naleven en dat hij/zij op hun beurt deze verkoopvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

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

artikel 7 voorkooprecht

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

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

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

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

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

7.3. In geval van vrijwillige of gedwongen openbare verkoop zal gehandeld worden als bepaald in art. 48.2 van de landpachtwet of de eventuele toekomstige wijziging ervan.

7.4. In geval van verkoop met 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 CO₂-neutraliteit opgenomen in hoofdstuk V van de verkoopvoorwaarden

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

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

artikel 9

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

HOOFDSTUK II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN¹

artikel 1 bestemming

Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven en volgende hoofdactiviteiten zijn toegestaan:

- productie, opslag en verwerking van goederen
- productie van energie
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten

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

Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:

- Klassieke ontwikkeling aansluitend op bestaand bedrijventerrein, lichte verwerkende nijverheid en KMO.
- Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein.
- Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn.
- Inrichtingen voor huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw waarvan minimum 50% op verdiep, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten, Bij niet-integratie van de huisvesting dient de inrichting een architecturale eenheid te vormen met het bedrijfsgebouw.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Kleinhandel
- Grondgebonden agrarische productie
- Autonome kantoren met een intentieve loketfunctie
- Afvalverwerking waarbij sloopactiviteiten of opslag in open lucht voorkomen.

artikel 2 bezetting

2.1 kavelgrootte

De perceelsoppervlakte is vrij.

2.2 bezettingscoëfficiënt

Minstens 25% van de per deze overeenkomst aangekochte terreinoppervlakte moet bebouwd worden met bedrijfsgebouwen, luifels en/of uitkragingen.

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

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

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

Bij in de tijd gefaseerde bebouwing van het aangekochte goed moet iedere fase derwijze ingeplant worden dat het onbebouwde gedeelte bruikbaar blijft als autonoom bouwperceel dat op een volwaardige manier ontsloten is naar de openbare infrastructuur (wegenis, rioleringen, nutsvoorzieningen). Een toegangstrook 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 bebouwing mag geen monotoon karakter hebben, dient zich in te passen in de omgeving en bij te dragen tot een positief straatbeeld.

Er dient per gebouwgroep gestreefd te worden naar het gebruik van één dominant esthetisch en duurzaam materiaal en dient zowel qua kleur als volume een harmonische afstemming met andere gebouwgroepen nagestreefd te worden.

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

Alle gevels dienen volwaardig ontworpen en afgewerkt te worden.

Alle gevels van gebouwen moeten opgetrokken worden in eigentijdse en duurzame gevelmaterialen.

Deze materialen dienen qua kleur, textuur en schaal inpasbaar te zijn in de omgeving.

Zijn verboden als gevelbekleding: plasticpanelen en kunststof golfplaten.

b) gebouwenvrije zone

De gebouwenvrije zones zijn aangeduid op het zoneringsplan:

- T.o.v. de Oostnieuwkerksesteenweg wordt een breedte van minimum 15 m opgelegd. T.h.v. de kruispunten van openbare wegen is het toegelaten minder dan 15m te voorzien mits enerzijds de zichtbaarheid / veiligheid van het kruispunt is gegarandeerd en anderzijds de gebouwenvrije zone aangeduid op het zoneringsplan wordt gerespecteerd.
- T.o.v. de andere openbare wegen (niet palend aan de Oostnieuwkerksesteenweg) wordt een breedte van minimum 7,5 m opgelegd . T.h.v. de kruispunten van openbare wegen is het toegelaten minder dan 7,5 m te voorzien mits enerzijds de zichtbaarheid / veiligheid van het kruispunt is gegarandeerd en anderzijds de gebouwenvrije zone aangeduid op het zoneringsplan wordt gerespecteerd.
- Voor de bedrijfspercelen palend aan de oostzijde van zone voor fiets- en voetgangersverbinding / open groenas (Zone 4) wordt een breedte van minimum 5m opgelegd.

c) verplichte bouwlijn

I.f.v. het ruimtelijk versterken van de nieuwe ontsluitingsweg palend aan de groenbuffer (Zone 5 - Zone voor groenbuffer) wordt er langsheen deze as een vaste bouwlijn opgelegd, te voldoen aan volgende voorwaarden:

- Minstens 50% van deze bouwlijn die op het bedrijfsperceel loopt moet ingenomen worden door de voorgevel - gericht op deze as - van het bedrijfsgebouw. De voorgevel moet een minimum hoogte hebben van 6,00 m en het is toegelaten deze hoogte te voorzien in schijngevels.
- Uitkragingen en luifels zijn toegelaten mits de onderzijde zich op minimum 3,50 m boven het maaiveld van de gebouwenvrije zone bevinden, ze maximum over de helft van de breedte van de bouwvrije zone worden voorzien en ze een architecturale meerwaarde vormen.

d) kwalitatief accent

Om de toegang tot het bedrijventerrein te accentueren moet er extra aandacht besteed worden aan de inrichting hiervan. Deze accentuering dient ten alle tijden te getuigen van een aantrekkelijke, aangename en verzorgde uitstraling en wordt uitgewerkt d.m.v. de combinatie van de architecturaal hoogstaande (schijn)gevels en de hoogwaardige en kwalitatieve ingerichte niet-bebouwde ruimte, te voldoen aan volgende voorwaarden:

- Het is toegelaten om schijngevels op te trekken, al dan niet met openingen. Visueel moet de gevel wel doorlopen en één geheel vormen met het bedrijfsgebouw.
- Het gebouw dient een representatieve gevel te hebben met bijzondere aandacht voor de architectonische vormgeving en met een veelzijdige oriëntatie op de omliggende openbare ruimte.
- De niet-bebouwde ruimte tussen de gevels en de rooilijnen moeten kwalitatief ingericht bedrijfs-groen worden, getuigend van hoogwaardige en kwalitatieve tuin- en landschapsarchitectuur.

e) inplanting van gebouwen en verharding

gebouwen:

Inplanting ten opzichte van de rooilijn:

- Minimum afstand t.o.v. de rooilijn is de op het zoneringsplan aangeduide gebouwenvrije zone.
- Indien van toepassing, op de verplichte bouwlijn zoals op het zoneringsplan aangeduid.

Inplanting ten opzichte van zij- en achterkavelgrenzen en de zonegrens is vrij mits voldaan aan:

- Koppelen van bedrijfsgebouwen op 0,00m ten opzichte van de zijkavelgrenzen en/of de achterkavelgrens is toegelaten.

- Minimum 5,00m ten opzichte van de zij- en achterkavelgrenzen en de zonegrens indien geen koppelbouw.
- Voor bedrijfspercelen die grenzen aan de grens van het zoneringsplan is het toegelaten gebouwen te voorzien tot op de grens van het zoneringsplan mits de perceelsbreedte minder is dan 30m, de grens van het zoneringsplan eveneens de zijkavelgrens vormt en het perceel op het zoneringsplan geen overdrukzone "Uitbreidingszone aanpalende bestaande bedrijven" heeft.
- Indien van toepassing dienen de gebouwenvrije zones op de achterkavelgrens gerespecteerd te worden.

Inplanting ten opzichte van het warmtenet:

- Tussen het warmtenet en de gebouwen moet er een afstand van minimum 5m gerespecteerd worden.

Verhardingen en constructies die geen gebouw zijn:

Verhardingen zijn binnen de volledige zone toegelaten mits voldaan aan de bebouwingsverplichting.

Constructies die geen gebouw zijn, zijn binnen de volledige zone toegelaten behoudens:

- Voldaan aan de bebouwingsverplichting
- Uitgesloten in gebouwenvrije zones en in verplichte groenzone
- Uitgesloten boven en ter hoogte van de warmtenet.

f) bouwhoogte

Het peil gelijkvloers ligt tussen 0 meter en maximum 0,4m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Het peil gelijkvloers wordt gemeten op de rooilijn ter hoogte van de inkomdorpel. De bouwhoogte is vrij.

g) dakvorm en dakdoorsteken

De gebouwen moeten qua uitzicht een plat of een hellend dak hebben. Hellende daken zijn toegelaten voor zover de nok lager is dan de dakrand.

De dakconstructie moet geschikt zijn voor inrichtingen op vlak van energie e.d. Zorg voor zo weinig mogelijk beschaduwing van uw eigen dak en het dak van uw burelen door schoorstenen of andere constructies.

Dakdoorsteken voor technieken of bovendakse brandwerende scheidingsmuren dienen via architecturale vormgeving geïntegreerd te worden in de architectuur van het bedrijfsgebouw.

h) opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen

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

- De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving.
- In de gebouwenvrije zone is geen stapeling in open lucht toegelaten.
- De stapeling in open lucht van materialen en (half)afgewerkte producten en het stallen van voer- en werktuigen (indien niet in de gebouwen), dient visueel vanaf het openbaar domein te worden afgeschermd door een voldoende hoog, landschappelijk ingepast en aangeplant talud of groenscherm of d.m.v. schijngevels.
- De maximum hoogte van de stapeling is gelijk aan de hoogte van de dichtstbijzijnde gevel van het bedrijfsgebouw.

artikel 4 verplichte groenzone

a) verplichte groenzone

Voor de bedrijfspercelen die grenzen aan de fiets- en voetgangersverbinding (Zone 4 – Zone voor fiets- en voetgangersverbinding / open groenas) wordt er evenwijdig een verplichte groenzone opgelegd met een breedte van 5,00m, afgeschermd met een draadafsluiting.

De verplichte groenzone moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en het fietspad. Bebouwing, verharding en/of stapelen van goederen hier niet is toegelaten.

De verplichte groenzone wordt beplant met streekeigen groen bestaande uit:

Evenwijdig en op 0,50m van de draadafsluiting dient een haag van *Acer campestre* (veldesdoorn) te worden aangeplant.

De overige beplanting is vrij te kiezen mits voldaan aan volgende voorwaarden:

- Streekeigen beplanting met niet wijdvertakte wortels.
- Bijen- en vlinderminnende beplanting moet onderdeel uitmaken van de plantenkeuze
- De hoogte en volume in hun geheel voldoende zijn om de voorwaarden omtrent visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en het fietspad te garanderen. Enkel ter hoogte van de tuinpoorten is een plantvrije doorgang doorheen de groenzone toegelaten.
- Ter hoogte van de lieren van het warmtenet mag de beplanting enkel bestaan uit vaste planten.

b) gebouwenvrije zone – andere groenzones

De inrichting van de gebouwenvrije zones is vrij mits voldaan aan volgende voorwaarden:

- Alle constructies zijn verboden met uitzondering van: verlichtingsapparatuur, signalisatieborden, installaties behorende bij nutsleidingen, verhardingen, afsluitingen en technische installaties i.f.v. veiligheid en milieunormen.
- Tegen de rooilijn aan moet een levende haag *Carpinus Betulus* (haagbeuk) voorzien worden met een hoogte van 1,00m. Het bedrijf staat in voor de aanleg, onderhoud en het in stand houden van de haag.
- Niet-bebouwde oppervlakten:
Niet-bebouwde oppervlakten dienen als groenzones in een nette en voor de aanpalende eigenaars niet hinderende wijze aangelegd en onderhouden te worden.
- Ter hoogte van het warmtenet:
 - WVI staat samen met de beheerder van het warmtenet MIROM in voor de deskundige aanleg van het warmtenet.
 - De inrichting dient de voorschriften te respecteren omtrent het warmtenet (zone 6 - indicatieve aanduiding warmtenet).
 - Ter hoogte van het warmtenet zijn enkel planten met niet wijdvertakte wortel toegelaten.
 - Verlichtingsapparatuur, signalisatieborden, installaties behorende bij nutsleidingen, verhardingen, afsluitingen en technische installaties i.f.v. veiligheid en milieunormen mits de fundering hiervan niet dieper is dan 0,75m en niet juist boven het warmtenet zijn gesitueerd.

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

artikel 5 parkeerplaatsen

Het bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan fietsenstallingen en parkeervoorzieningen, en dit voor bedrijfswagens en voor voertuigen / fietsen van personeel en bezoekers, waar mogelijk groen ingericht en ruimtelijk geïntegreerd in het geheel.

Fietsenstallingen moeten overdekt worden:

- Geïntegreerd binnen het bedrijfsgebouw
- En/of zo dicht mogelijk bij de toegang van het bedrijf, voorzien van een overkapping

Zo nodig kunnen er parkeervoorzieningen en fietsenstallingen, onder, ondergronds of bovenop de bebouwing georganiseerd worden.

De parkeerruimte kan eveneens met meerdere bedrijven gemeenschappelijk georganiseerd worden op de percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen.

Bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient door de aanvrager hiervan bewijs worden geleverd. De circulatie van gemotoriseerd vervoer dient volledig op de bedrijfsperven te worden voorzien te worden.

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

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

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

artikel 6 in- en uitritten

Het bedrijventerrein zone wordt ontsloten via een nieuwe interne ontsluitingweg die aansluit op de Oostnieuwkerksesteenweg. Enkel waar in de zone voor openbare wegenis een overdrukzone "Ontsluiting bedrijfspercelen niet toegelaten" (zone 2) is opgetekend op het zoneringsplan, zijn er geen ontsluitingen op de bedrijfspercelen toegelaten.

De ontsluiting van al de bedrijfspercelen dient te verlopen via de nieuwe interne ontsluitingweg.

Het aantal in- en uitritten per bedrijfskavel wordt beperkt tot maximum één met een maximum breedte van 9,00m. Het is toegelaten van enerzijds het aantal in- en uitritten en anderzijds van de maximum breedte van 9,00m af te wijken mits een duidelijke motivatie bij de vergunningsaanvraag.

Het is niet toegelaten meer in- en uitritten te voorzien dan noodzakelijk is voor de werking van het bedrijf.

De aanleg van de in- en uitritten binnen de grenzen van het openbaar domein dient, na voorafgaandelijk schriftelijke goedkeuring door de stad, te geschieden met grijze betonklinkers die de aanpalende rijweg niet kunnen bevuilen.

De locatie van de ontsluiting dient maximaal rekening te houden met de locatie van de straatbomen langs de interne ontsluitingweg alsook voldoende afstand te houden t.o.v. kruispunten en bochten langs de interne ontsluitingweg en de Oostnieuwkerksesteenweg.

artikel 7 panelen allerhande

Het plaatsen van reclamevoorzieningen en de naamgeving van het bedrijf dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met bijhorende gevel.

Reclamevoorzieningen en de naamgeving kunnen niet losstaand en/of op het dak opgericht worden, ze dienen te worden geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.

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

artikel 8 huisvesting

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

Deze huisvesting dient te geschieden in een ruimte die één geïntegreerd geheel moet uitmaken met het bedrijfsgebouw. Ze wordt uitdrukkelijk beperkt tot één woongelegenheid per bedrijf.

De totale vloeroppervlakte voor de huisvesting mag maximaal 200 m² bedragen, waarvan minimum 50 % op verdiep. 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.

artikel 9 erfafscheidingen

Erfafscheidingen niet grenzend aan de zone 4 - Zone voor fiets- en voetgangersverbinding / open groenas:

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal - al dan niet begroeid door klimplanten - of levende hagen of schijngevels zijn toegelaten.

Deze afsluitingen zijn maximum 2,50 m hoog. Indien technische veiligheidsvoorschriften een hogere erfafscheiding opleggen, is het toegelaten om de erfafscheiding hoger dan 2,50 m te voorzien.

Binnen de gebouwenvrije zone is de hoogte beperkt tot maximum 1,00 m.

Erfafscheidingen grenzend aan de zone 4 - Zone voor fiets- en voetgangersverbinding / open groenas:
Op de rooilijn dient een uniforme afsluiting voorzien te worden:
Draadafsluiting met bovenbuis, zowel de draad als de bovenbuis dienen zwart van kleur te zijn.
Verplichte hoogte van 2,00 m.
Het is toegelaten per bedrijfsperceel een tuinpoort te voorzien: de tuinpoort dient eveneens zwart van kleur te zijn met een verplichte hoogte van 2,00 m en verplichte breedte van 1,00 m.
Plaatsing draadafsluiting en tuinpoorten ter hoogte van het warmtenet:
Voor de plaatsing van de draadafsluiting en tuinpoorten dient contact opgenomen te worden met MIROM in functie van de nabije ligging van het warmtenet.
De fundering en palen van de afsluiting en poorten mogen niet dieper gaan dan 0,75 m en niet boven het warmtenet.

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 410 m³/ha verharde oppervlakte betreffende 90% 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 = (0,90 x aangekochte oppervlakte in m²) x (410/10.000)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

HOOFDSTUK IV: PARKMANAGEMENT

artikel 1 algemeen

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

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

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

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

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

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

artikel 2 groenbeheer

2.1 inrichting – aanleg – onderhoud

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

Inrichting en aanleg kan ten allen tijde autonoom door WVI aangepast 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 Roeselare Ovenhoek zone C betreft het volgende openbare groenzones:

- buffer aan westelijke en noordelijke buitenrand
- openbare zone tussen wegverharding in interne weg en rooilijn
- openbare zone langs het interne fietspad

De groenzone tussen de wegverharding in interne weg en 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 in te zaaien als gazon . Controle van deze aanleg zal door WVI gebeuren naar aanleiding van de vrijgave van de groenwaarborg (zie Hoofdstuk II artikel 4.).

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 rechtsovolger(s)/ rechtverkrijger(s) verder verschuldigd zijn aan deze derde. De kopers, hun rechtsovolger(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 0.35 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 basisindex101.62 , zijnde de index van de consumptieprijzen – basis 2013 - van de maand november 2015 zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

Telkens op de vervalddag zal voormeld bedrag aangepast worden aan de index van de maand die de vervalddag voorafgaat (april), volgens volgende formule:

$$\text{bijdrage jaar } n = \frac{\text{bijdrage } 0.35 \text{ € per aangekochte m}^2 \times \text{index april jaar } n}{\text{basisindex}}$$

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

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

2.2.3 groenbeheervergoeding: betaling

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

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

2.2.4 groenbeheervergoeding: aanvang bijdrage

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

2.2.5 groenbeheervergoeding: duur

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

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

artikel 3 interne bewegwijzering

3.1 interne bewegwijzering

3.1.1 interne bewegwijzering: concept

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

- a. een **totem** aan de hoofdtoegang van het bedrijventerrein;
- b. een **infopaneel**;
- c. **intern bewegwijzering systeem**, gebaseerd op een intern zoneringplan
De zones worden aangegeven door een alfanumeriek systeem (bijvoorbeeld A2, C3) en door kleurcodes;
- d. individueel **bedrijfspaneel** met de bedrijfsnaam, huisnummer en kleur van de zone volgens intern 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)/rechtverkrijger(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 rechtsoptvolger(s)/verkrijger(s). WVI maakt hiervoor een factuur op tav de koper. De vergoeding is van rechtswege verschuldigd zonder dat daartoe enig aanmaning zal nodig zijn.

Onder deze kosten worden onder meer verstaan:

- dossierkost van 5,- euro/aanvraag
- kosten voor bouwrijp maken van de zone nodig voor het plaatsen en zichtbaar maken van het individuele bedrijfspaneel
- individueel bedrijfspaneel conform de bedrijfspanelen op het bedrijventerrein
- kost voor het plaatsen van het individuele 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: CO₂-NEUTRALITEIT³

artikel 1 algemeen

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

artikel 2 CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik en co₂-neutrale elektriciteitsproductie

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

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

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

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

Hierbij wordt verstaan onder:

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

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

artikel 3 berekenings- en handelwijze te compenseren CO₂-emissies

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

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

artikel 4 controle en rapporteringplicht van CO₂-neutraliteit

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

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

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

artikel 5 individueel advies energie

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

artikel 6 aankoop voor rekening

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

artikel 7 beding houdende verhaal ingeval van terugvordering van subsidies

Ingeval een subsidie, verkregen in het kader van het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2007 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen, geheel of gedeeltelijk wordt teruggevorderd door het Vlaams agentschap bevoegd voor de regelgeving vermeld in artikel 1 van hoofdstuk V van deze verkoopvoorwaarden (hierna genoemd "het agentschap") omwille van de niet-naleving door de koper van zijn verplichting tot CO₂-neutraliteit, zoals vermeld in hoofdstuk V van deze verkoopvoorwaarden, bezorgt WVI middels aangetekend schrijven een kopie van de beslissing of het voornemen van het agentschap aan de koper met aanduiding van de niet-naleving van de plicht tot CO₂-neutraliteit van de koper die aanleiding geeft tot de terugvordering.

Indien de koper van oordeel is dat de terugvordering door het agentschap moet aangevochten worden, dient hij daartoe een gemotiveerd standpunt over te maken aan WVI binnen de 15 dagen na de poststempel van voormeld aangetekend schrijven van WVI en binnen dezelfde termijn het bedrag van de terugvordering te storten op een geblokkeerde rekening op naam van de koper. Tevens dient

de koper binnen de 60 kalenderdagen de betwisting van de terugvordering daadwerkelijk te starten voor de administratieve of burgerlijke rechter. Bij gebreke hiervan wordt de koper onherroepelijk geacht te verzaken aan het recht om de terugvordering door het agentschap of het doorrekenen van de financiële last daarvan naar de koper te betwisten.

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

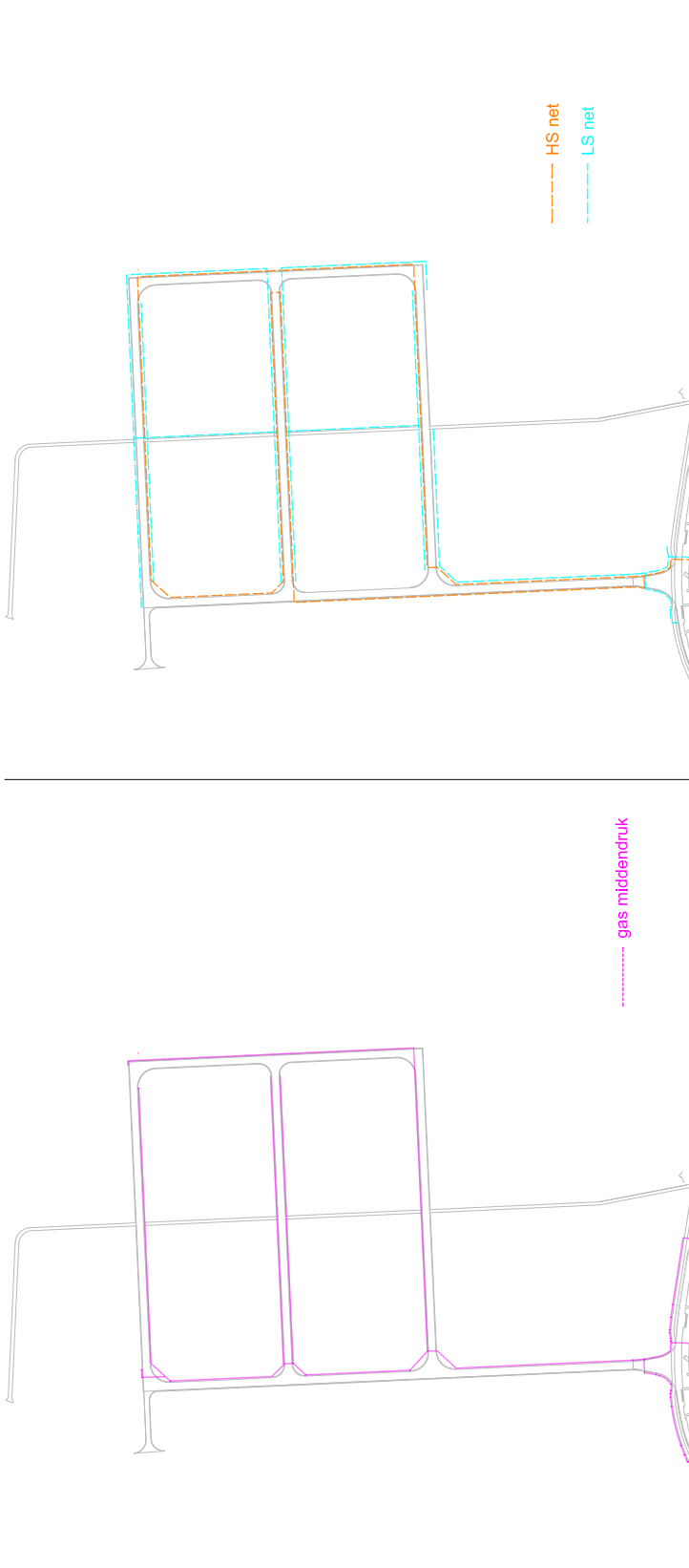
Het bedrag gestort op de geblokkeerde rekening kan alleen worden vrijgegeven na voorlegging van een definitieve gerechtelijke uitspraak of dading, voor overschrijving op de rekening van, al naar gelang de inhoud van de gerechtelijke uitspraak of de dading, het agentschap of de koper.

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

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

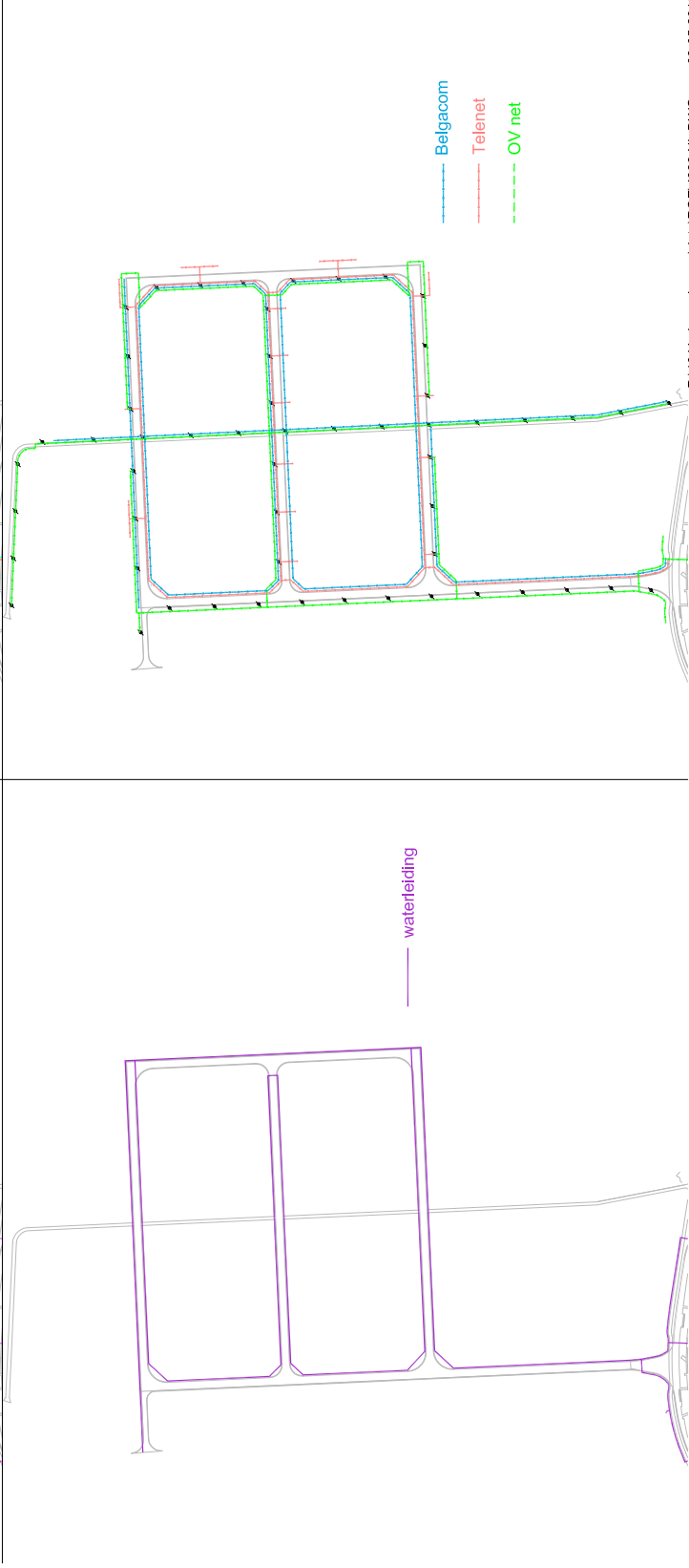
BIJLAGE
PLAN NUTSLEIDINGEN
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN EN ZONERINGSPAN





HS net
LS net

gas middendruk



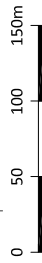
waterleiding

Belgacom
Telenet
OV net

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

STAD ROESELARE
BEDRIJVENTERREIN
OVENHOEK ZONE C

ARSG Roesselare art. 61



BARONRUZZETTELAAAN 35
8310 BRUGGE
T +32 50 36 71 71
E wwi@wwi.be



STAD ROESELARE
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN BEDRIJVENTERREIN
"OVENHOEK ZONE C"

JUNI 2016

De inrichtingsvoorschriften zijn gezien en vastgesteld door het College van Burgemeester en Schepenen in vergadering van

..... 12/07/2016

De secretaris,

De burgemeester of de voorzitter,

Zegel der gemeente





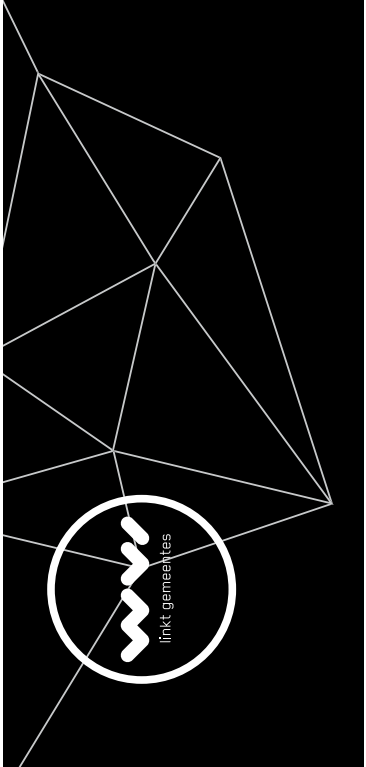
Algemeen directeur
Geert Sanders

Coördinator
ruimtelijke planning en mobiliteit
David Vandecasteele

Ruimtelijk planner
Wanda Van Soens

Datum

Aanpassing | fase



INHOUD

Plangebied binnen Gewestelijk RUP “Afbakening regionaal- stedelijk gebied Roeselare” - Deelgebied 20	7
---	----------

Inrichtingsplan plangebied	11
-----------------------------------	-----------

Zoneringsplan en inrichtingsvoorschriften plangebied	15
---	-----------

ALGEMENE BEPALINGEN 18

ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN 20

1 Bestemming	20
1.1 Uitbreidingszone aanpalende bestaande bedrijven.....	21
1.2 Gebouwenvrije zone.....	21
1.3 Verplichte groenzone.....	22
1.4 Verplichte bouwlijn.....	23
1.5 Kwalitatief accent.....	23
2 Inrichting en beheer	25
2.1 Ontsluiting bedrijfskavels zone 1	25
2.2 Kavelgrootte	25
2.3 Terreinbezetting - Bebouwingsverplichting	26
2.4 Inplanting van gebouwen en verharding	27
2.5 Bouwhoogte van gebouwen	28
2.6 Dakvorm en dakdoorsteken.....	29
2.7 Architectuur en materiaalgebruik	29
2.8 Verplichte groenzone.....	30
2.9 Gebouwenvrije zone - andere groenzones	30
2.10 Reclamevoorzieningen en naamgeving.....	32
2.11 Opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen	32
2.12 In- en uitritten.....	32
2.13 Parkeervoorzieningen en circulatie.....	33
2.14 Erfafscheidingen.....	34

ZONE 2 - ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS**35**

- 1 Bestemming 35**
- 1.1 Ontsluiting bedrijfspercelen niet toegelaten 35
- 2 Inrichting en beheer 36**

ZONE 3 - ZONE VOOR ONTSLUITING BESTAANDE ACTIVITEITEN BIETSTRAAT**37**

- 1 Bestemming 37**
- 2 Inrichting en beheer 37**

ZONE 4 - ZONE VOOR FIETS- EN VOETGANGERSVERBINDING / OPEN GROENAS**38**

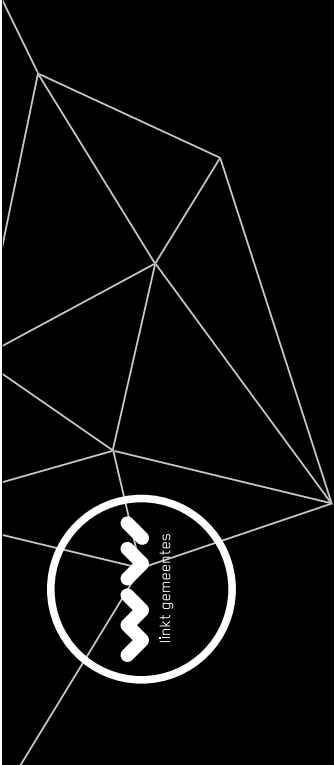
- 1 Bestemming 38**
- 2 Inrichting en beheer 38**

ZONE 5 - ZONE VOOR GROENBUFFER**40**

- 1 Bestemming 40**
- 2 Inrichting en beheer 40**

ZONE 6 - INDICATIEVE AANDUIDING WARMTENET**41**

- 1 Bestemming41**
- 2 Inrichting en beheer41**



PLANGEBIED BINNEN GEWESTELIJK RUP
“AFBAKENING REGIONAALSTEDELIJK GEBIED
ROESELARE” - DEELGEBIED 20

GRB

Artikel 61. Gemeenschappelijk bedrijventerrein

61.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met de volgende hoofdactiviteiten:

- Productie, opslag en verwerking van goederen,
- Productie van energie,
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten,

Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:

- Op- en overslag, voornamelijkheid, groeps-, fysieke distributie en groothandel,
- Afvalverwerking met inbegrip van recycling,
- Verwerking en bewerking van mest en slib,
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delstoffen.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Kleinhandel,
- Agrarische productie,
- Autonome kantoren.

61.2 Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het gemeenschappelijk bedrijventerrein zijn toegelaten.

61.3 Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, onbegrensd en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen lokeerfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte inruimen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn.

61.4 Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, gereserveerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.

61.5 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de waterwet, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het bebouwen van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden;

61.6 Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van de bestaande landbouwbedrijven, voor woningen, en voor de bestaande bedrijven met aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten.

61.7 Bij elke vergunningsaanvraag wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenoemde project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. In de inrichtingsstudie wordt rekening gehouden met de ecologische en natuurlijke inpassing van de Klauwaertbeek. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegenomen aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de

toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



(aanduiding in overdruk)

61.8 Tussen de bedrijven en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.

De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstamige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.

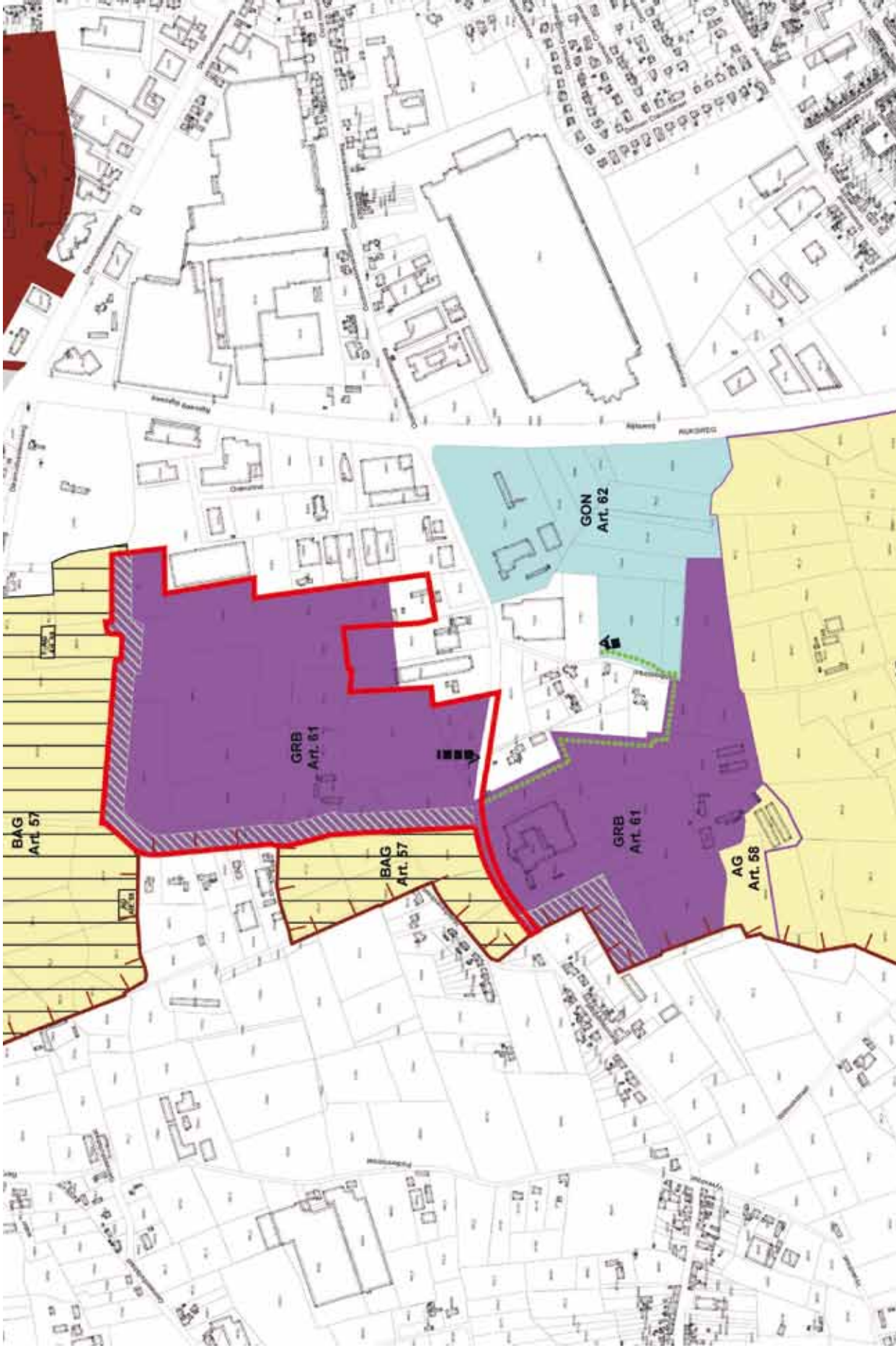
Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.

Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de inwerkingsreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

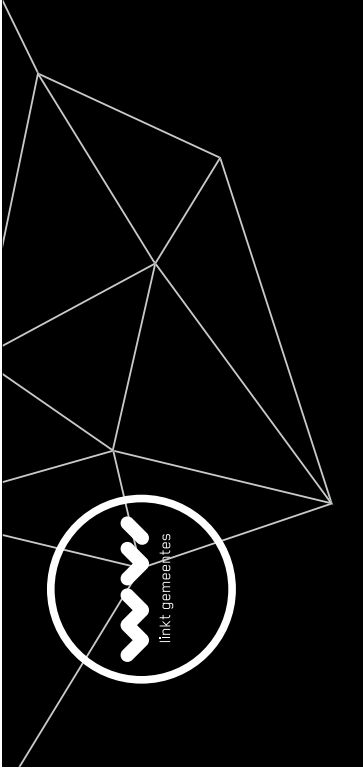


(symbolische aanduiding in overdruk)

61.9 De ontsluitingswegen van de bedrijventerreinen worden aangelegd volgens de op het plan aangeduide symbolische lijn.



kaart 1: Afbakening regionaal/stelrijk gebied Roeselare

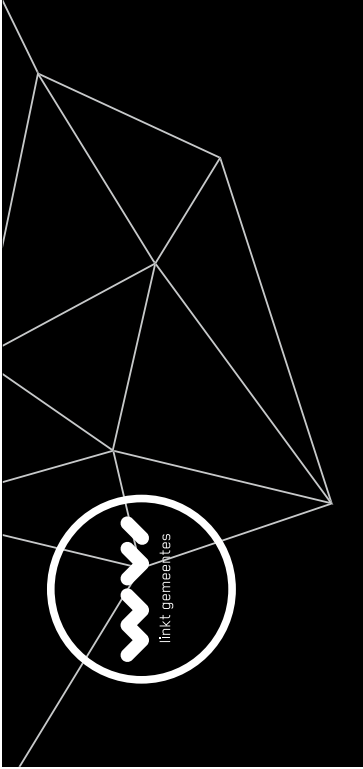


INRICHTINGSPLAN PLANGEBIED

	Afbakening plangebied
	Te ontwikkelen bedrijfspercelen
	Uitbreidingszone bestaande aanpalende bedrijfspercelen
	Wegenis (bestaande wegenis en nieuwe ontsluitingswegen binnen plangebied)
	Nieuwe straatbomen langsheen nieuwe ontsluitingswegen
	Volwaardig fiets- en wandelpad
	Afwateringsgrachten binnen plangebied
	Tijdelijke waterbuffer
	Permanente waterbuffer
	Heestermassief op bedrijfspercelen grenzend aan fiets- en wandelpad



kaart 2: Inrichtingsplan bedrijventerrein "Ovenhoek Zone C"



ZONERINGSPLAN EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN PLANGEBIED

-  Grens van zoneringsplan
-  Zone 1 - Gemengd regionaal bedrijventerrein
 -  Uitbreidingszone aanpalende bestaande bedrijven
 -  Gebouwenvrije zone
 -  Verplichte groenzone
 -  Verplichte bouwlijn
 -  Kwalitatief accent
-  Zone 2 - Zone voor openbare wegenis
 -  Ontsluiting bedrijfspcelen niet toegelaten
-  Zone 3 - Zone voor ontsluiting bestaande activiteiten Bietstraat
-  Zone 4 - Zone voor fiets- en voetgangersverbinding / open groenas
-  Zone 5 - Zone voor groenbuffer
-  Zone 6 - Indicatieve aanduiding warmtenet



kaart 3: Zoneringsplan bedrijventerrein "Ovenhoek Zone C"

ALGEMENE BEPALINGEN

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

1 Algemeen

De onderhavige inrichtingsvoorschriften zijn opgemaakt op basis van het door de Stad Roeselare principieel goedgekeurd inrichtingsplan "Roeselare-West" (dd.24.10.2011).

De inrichtingsvoorschriften van onderhavig plan dienen gevolgd te worden alsook andere reglementering die van toepassing is.

2 Beheer

WVI staat in voor de aanleg van de openbare infrastructuur, de toewijzing en verkoop van de gronden en het beheer van het bedrijventerrein. Iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient verplicht voorgelegd te worden aan WVI voor advies.

3 Bepalingen omtrent werken / constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen en gemeenschapsvoorzieningen

- Werken en constructies van openbaar nut en milieutechnische ingrepen (wegen, waterberging, collectieve parkeerplaatsen, openbare verlichting, groenaanleg, bushaltes, infrastructuur m.b.t. elektriciteit, water, gas, telecommunicatie, RWA, DWA, bewegwijzering, ...) kunnen, zowel bovengronds als ondergronds, in alle zones toegelaten worden voor zover zij niet hinderend zijn en verenigbaar zijn met de inrichtingsvoorschriften van de betreffende bestemmingszone.
- 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.

TOELICHTING EN VISIE

"Roeselare-West" was een voorlopige benaming, de definitieve werd "Bedrijventerrein Ovenhoek Zone C". Op dd.13.04.2013 werd eveneens de principiële goedkeuring gegeven voor het inrichtingsplan Roeselare-West-Zuid maar dit gebied maakt geen deel uit van onderhavige inrichtingsvoorschriften.

Binnen onderhavig plan werd enerzijds een uitbreidingszone van een bestaand aanpalend perceel mee opgenomen en anderzijds een reeds ingenomen perceel niet mee opgenomen. Hierdoor verschilt de afbakening van het zoneringsplan van die van de GRB-zone.

Onder "andere reglementering" wordt oa. de brandweervoorschriften, de pesticidentoets (decreet duurzaam pesticidengebruik), de watertoets (decreet integraal waterbeleid),... bedoeld.

ALGEMENE BEPALINGEN

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

- In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones en in afwijking van het betreffend voorschrift, mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorziening opgericht worden voor zover ze voldoen aan de bouwvoorschriften van de betreffende zone en mits deze in hun exploitatie geen hinder betekenen voor het normale functioneren van de betreffende bestemmingszone, dit ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstgoederen van de desbetreffende voorziening. De bestemming kan in dit geval 100% zijn.

4 Reliëf

Wijzigen van het reliëf is toegestaan ivf de bestemming en inrichting met bijzondere aandacht voor de waterhuishouding op het bedrijventerrein.

5 Bebouwing - verhardingen - gebouw

Bebouwing: onder "bebouwing" wordt de totale grondoppervlakte van de "bebouwde" oppervlakte bedoeld, bestaande uit één of meerdere (bedrijfs)gebouwen, verhardingen (parkings, dienstwegen,...) en constructies die geen gebouw (stapelplaatsen,...) zijn.

Verhardingen: "verharding" is een kunstmatig aangelegde grondbedekking - al dan niet door het uitvoeren van constructieve werken - om het weerstandsvermogen van de bodem te vergroten en die mogelijks de waterdoorlaatbaarheid ervan beperkt. In functie van de terreinbezetting / bebouwingsverplichting op het bedrijventerrein worden enkel deskundig aangelegde verhardingen aanvaard bij de berekening van het minimaal te voorzien percentage aan bebouwing.

Gebouw: een "gebouw" is elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekt geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

TOELICHTING EN VISIE

"Verharding" kan dienen voor parking, in- en uitritten, ondergrond voor opslagruimte in open lucht,....

M.a.w. moet de verharding meer zijn dan puin en steenslag.

ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p>1 Bestemming</p> <p>Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven en volgende hoofdactiviteiten zijn <u>toegelaten</u>:</p> <ul style="list-style-type: none">• Productie, opslag en verwerking van goederen• Productie van energie• Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten <p>Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Klassieke ontwikkeling aansluitend op bestaand bedrijventerrein, lichte verwerkende nijverheid en KMO.• Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein.• Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn.• Inrichtingen voor huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw waarvan minimum 50% op verdiep, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten. Bij niet-integratie van de huisvesting dient de inrichting een architecturale eenheid te vormen met het bedrijfsgebouw.	<p>Met architecturale eenheid tussen het bedrijfsgebouwen en de huisvesting bij niet-integratie wordt bijvoorbeeld bedoeld dat de woning in dezelfde hoofdmaterialen, kleuren, vorm,... wordt opgetrokken als het bedrijfsgebouw, al dan niet verbonden met een muur om de eenheid te benadrukken.</p>

ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Kleinhandel
- Grondgebonden agrarische productie
- Autonome kantoren met een intentieve loketfunctie
- Afvalverwerking waarbij sloopactiviteiten of opslag in open lucht voorkomen.

1.1 Uitbreidingszone aanpalende bestaande bedrijven

- Binnen onderhavige zone zijn de percelen gereserveerd voor de uitbreiding van aanpalende bestaande bedrijven mits deze voldoen aan de bestemmingsvoorschriften van het bedrijventerrein "Ovenhoek".
- Deze percelen dienen de gebouwvrije zones langsheen de interne ontsluitingsweg alsook de inrichtingsvoorschriften van het bedrijventerrein "Ovenhoek" te respecteren (zie 1.2.).

1.2 Gebouwenvrije zone

Binnen onderhavige zone worden er gebouwvrije zones opgelegd zoals aangeduid op het zoneringsplan:

- T.o.v. de Oostnieuwkerksesteenweg wordt een breedte van minimum 15m opgelegd. T.h.v. de kruispunten van openbare wegen is het toegelaten minder dan 15m te voorzien mits enerzijds de zichtbaarheid / veiligheid van het kruispunt is gegarandeerd en anderzijds de gebouwvrije zone aangeduid op het zoneringsplan wordt gerespecteerd.
- T.o.v. de andere openbare wegenis (niet palend aan de Oostnieuwkerksesteenweg) wordt een breedte van minimum 7,5m opgelegd. T.h.v. de kruispunten van openbare wegenis is het toegelaten minder dan 7,5m te voorzien mits enerzijds de zichtbaarheid /

TOELICHTING EN VISIE

- Agrarische productie bvb. op het dak van een bedrijfsgebouw is wel toegelaten.
- Autonome kantoren met een intentieve loketfunctie: bvb. een groot architectenbureau kan wel (Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten), een stedenbouwkundige dienst van de stad met loketfunctie kan niet.
- T.h.v. de hoeken van de zone voor openbare wegenis wordt er steeds een hoek afgesneden om zo de bocht van de wegenis optimaal te kunnen inpassen. Om te verhinderen dat bedrijfsgebouwen op die hoeken ook 15,00m van de rooilijn moeten blijven wordt er geen hoek afgesneden van de gebouwvrije zone. M.a.w. is de gebouwvrije zone hier minder dan 15,00m.

ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

veiligheid van het kruispunt is gegarandeerd en anderzijds de gebouwvrije zone aangeduid op het zoneringsplan wordt gerespecteerd.

- Voor de bedrijfspercelen palend aan de oostzijde van zone voor fiets- en voetgangersverbinding / open groenas (Zone 4) wordt een breedte van minimum 5m opgelegd.
- Voor het perceel ten oosten van zone voor fiets- en voetgangersverbinding / open groenas (Zone 4) / ten zuiden van de zone voor openbare wegenis (Zone 2) werd op het zoneringsplan geen gebouwvrije zone vastgelegd:
- Indien dit perceel wordt ontwikkeld als een nieuw bedrijfsperceel moet de zone tussen de rooilijn en minimum 7,5m vanaf deze rooilijn wel voldoen aan de voorgelegde voorschriften omtrent bestemming en inrichting van een gebouwvrije zone.

- Indien dit perceel wordt ontwikkeld als uitbreidingszone voor de aanpalende bestaande bedrijfspercelen langsheen de Oostnieuwkerksesteenweg moet er geen vastgelegde gebouwvrije zone gerespecteerd worden mits voldaan aan de specifiek vooropgestelde inrichtingsvoorschriften.

1.3 Verplichte groenzone

- Voor de bedrijfspercelen die grenzen aan de fiets- en voetgangersverbinding (Zone 4 – Zone voor fiets- en voetgangersverbinding / open groenas) wordt er evenwijdig een verplichte groenzone opgelegd met een breedte van 5,00m, afgeschermd met een draadafsluiting.
- De verplichte groenzone moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en het fietspad.
- Bebouwing, verharding en/of stapelen van goederen hier niet is toegelaten.

TOELICHTING EN VISIE

- Aan de westzijde van de centrale groenas wordt eveneens een bouwvrije zone opgelegd maar in de vorm van een verplichte groenzone (zie 1.3.)

- Dit perceel (gesitueerd op schets) heeft een onregelmatige en vreemde vorm, dit in tegenstelling tot de percelen die effectief zijn opgenomen in de uitbreidingszone voor de aanpalende percelen. Dit perceel kan zowel als nieuw perceel ontwikkeld worden alsook als uitbreidingszone voor het aanpalende bestaande bedrijfsperceel (Oostnieuwkerksesteenweg 176-180). De voorschriften laten een kwalitatieve afwerking van de achterzijden van de bestaande bedrijfspercelen toe én er worden voorwaarden aan gekoppeld indien er een nieuwe bebouwing zou komen.



ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

TOELICHTING EN VISIE

1.4 Verplichte bouwlijn

I.f.v. het ruimtelijk versterken van de nieuwe ontsluitingsweg palend aan de groenbuffer (Zone 5 - Zone voor groenbuffer) wordt er langsheen deze as een vaste bouwlijn opgelegd, te voldoen aan volgende voorwaarden:

- Minstens 50% van deze bouwlijn die op het bedrijfsperceel loopt moet ingenomen worden door de voorgevel - gericht op deze as - van het bedrijfsgebouw. De voorgevel moet een minimum hoogte hebben van 6,00m en het is toegelaten deze hoogte te voorzien in schijngevels.
- Uitkragingen en luifels zijn toegelaten mits de onderzijde zich op minimum 3,50m boven het maaiveld van de gebouwenvrije zone bevinden, ze maximum over de helft van de breedte van de bouwvrije zone worden voorzien en ze een architecturale meerwaarde vormen.



Voorbeelden uitkraging en luifels boven gebouwenvrije zone

1.5 Kwalitatief accent

Om de toegang tot het bedrijventerrein te accentueren moet er extra aandacht besteed worden aan de inrichting hiervan. Deze accentuering dient ten alle tijden te getuigen van een aantrekkelijke, aangename en verzorgde uitstraling en wordt uitgewerkt d.m.v. de combinatie van de architecturaal hoogstaande (schijn)gevels en de hoogwaardige en kwalitatieve ingerichte niet-bebouwde ruimte, te voldoen aan volgende voorwaarden:

- Het is toegelaten om schijngevels op te trekken, al dan niet met openingen. Visueel moet de gevel wel doorlopen en één geheel vormen met het bedrijfsgebouw.

ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

- Het gebouw dient een representatieve gevel te hebben met bijzondere aandacht voor de architectonische vormgeving en met een veelzijdige oriëntatie op de omliggende openbare ruimte.
- De niet-bebouwde ruimte tussen de gevels en de rooilijnen moeten kwalitatief ingericht bedrijfsgroen worden, getuigend van hoogwaardige en kwalitatieve tuin- en landschapsarchitectuur.

TOELICHTING EN VISIE



Voorbeelden accentgebouwen met inrichting niet-bebouwde ruimte tussen gebouw en rooilijn

ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p>2 Inrichting en beheer</p> <p>INRICHTING en ONTSLUITING BEDRIJFSKAVELS</p> <p>2.1 Ontsluiting bedrijfskavels zone 1</p> <ul style="list-style-type: none">• De zone wordt ontsloten via een nieuwe interne ontsluitingweg die aansluit op de Oostnieuwkerksesteenweg die via een bestaande aansluiting ontsluit op de R32. Enkel waar in de zone voor openbare wegenis een overdrukzone “Ontsluiting bedrijfspercelen niet toegelaten” (zone 2) is opgetekend op het zoneringsplan, zijn er geen ontsluitingen op de bedrijfspercelen toegelaten.• De ontsluiting van al de bedrijfspercelen dient te verlopen via de nieuwe interne ontsluitingweg. <p>2.2 Kavelgrootte</p> <p>De perceelsoppervlakte is vrij.</p>	<p>Bij de beoordeling van de bedrijven wordt er uitgegaan van het regionaal belang van het bedrijventerrein als geheel. Het is daarbij niet de bedoeling om bij elke individuele aanvraag na te gaan of het bedrijf in kwestie voldoet aan de toelichtende omschrijving van “regionaal bedrijf” (in principe >5.000m²). Ook kleinere bedrijven kunnen dus op onderhavig terrein gevestigd worden. Deze interpretatie werd door de minister aan de stad overgemaakt per brief (dd.20.09.2010)</p>

ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

INRICHTING BEBOUWDE OPPERVLAKTE

2.3 Terreinbezetting - Bebouwingsverplichting

- Minimum 50% van het bedrijfsperceel dient bebouwd te worden. Voor de verhardingen dient maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen.
- Minimum 25% van het bedrijfsperceel dient ingenomen te worden door een gebouw, luifels en/of uitkragingen. Voor percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen vervalt de verplichting om een gebouw te voorzien.

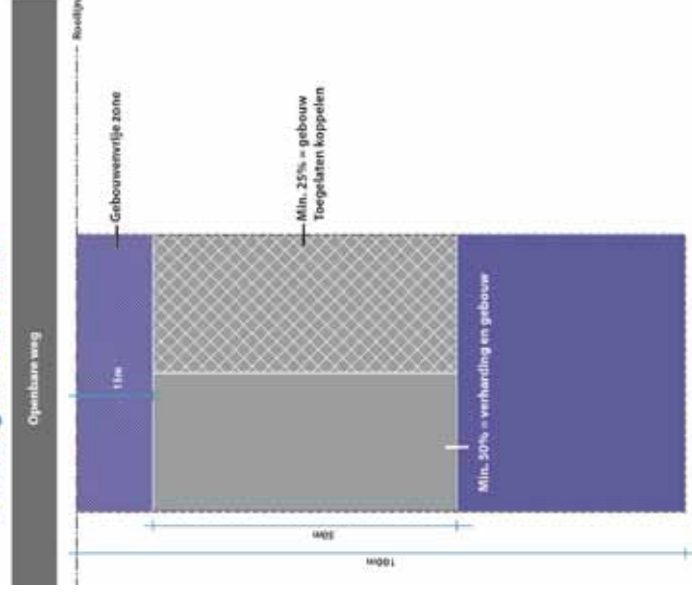
TOELICHTING EN VISIE

Onder "bebouwing" wordt de totale grondoppervlakte van de "bebouwde" oppervlakte bedoeld, bestaande uit één of meerdere (bedrijfs)gebouwen, verhardingen (parkings, dienstwegen,...) en constructies die geen gebouw (stapelplaatsen,...) zijn.

Samengevat:

- Minimum 50% van het bedrijfsperceel moet ofwel bestaan uit één of meerdere (bedrijfs)gebouwen, verhardingen (parkings, dienstwegen,...) en constructies die geen gebouw (stapelplaatsen,...) zijn.
- Van die minimum 50% moet wel op minimum de helft van die oppervlakte een gebouw geplaatst worden (m.a.w. moet minimum 25% van het bedrijfsperceel een gebouw bevatten)
- Dat gebouw mag niet in de bebouwvrije zone worden geplaatst (in principe 15,00m of 7,5m van de rooilijn of 5m van de centrale groenas)
- Er worden naar de achter- en zijkavelgrenzen geen minimum bebouwingsvrije zones opgelegd en kan er in principe tot tegen de perceelgrenzen worden gebouwd mits akkoord van de aanpalende eigenaar, de brandweer en andere geldende regelgeving (lichten en zichten,...)

Percelen groter dan 5.000m²



Voorbeeld perceeloppervlakte van 5.000m² (100x50m):
- Min. 2500m² moet bestaan uit verharding en/of gebouwen
- Min. 1250m² moet ingenomen worden door een gebouw, luifels en/of uitkragingen

ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

2.4 Inplanting van gebouwen en verharding

Gebouwen:

- Inplanting ten opzichte van de rooilijn:
 - Minimum afstand t.o.v. de rooilijn is de op het zoneringsplan aangeduide gebouwenvrije zone.
 - Indien van toepassing, op de verplichte bouwlijn zoals op het zoneringsplan aangeduid.
- Inplanting ten opzichte van zij- en achterkavelgrenzen en de zonegrens is vrij mits voldaan aan:
 - Koppelen van bedrijfsgebouwen op 0,00m ten opzichte van de zijkavelgrenzen en/of de achterkavelgrens is toegelaten.
 - Minimum 5,00m ten opzichte van de zij- en achterkavelgrenzen en de zonegrens indien geen akkoord met de aanpalende eigenaar wordt bereikt. Indien de aanpalende eigenaar nog niet gekend is, is de aanvrager vrij om te koppelen of minimum 5,00m te respecteren.
 - Voor bedrijfspcelen die grenzen aan de grens van het zoneringsplan is het toegelaten gebouwen te voorzien tot op de grens van het zoneringsplan mits de perceelsbreedte minder is dan 30m, de grens van het zoneringsplan eveneens de zijkavelgrens vormt en het perceel op het zoneringsplan geen overdrukzone "Uitbreidingszone aanpalende bestaande bedrijven" heeft.
 - Indien van toepassing dienen de gebouwenvrije zones op de achterkavelgrens gerespecteerd te worden.
- Inplanting ten opzichte van het warmtenet:
 - Tussen het warmtenet en de gebouwen moet er een afstand van minimum 5m gerespecteerd worden.

TOELICHTING EN VISIE

De gebouwen kunnen m.a.w. op het hele bedrijfsperceel worden geplaatst behalve in de gebouwenvrije zone. Koppelen van bedrijfsgebouwen is toegelaten maar de gebouwen kunnen daarbij ook tot tegen de andere perceelsgrenzen worden voorzien (of op minder dan 5,00m) maar dan moet er wel een akkoord bereikt worden met de aanpalende eigenaar. Ook de brandweer en andere geldende regelgeving (bvb. wetgeving op lichten en zichten) kan ervoor zorgen dat een gebouw bvb. niet op de perceelgrens kan worden voorzien.

In principe is het mogelijk om verharding te voorzien boven het warmtenet, gebouwen daarentegen moeten op minimum 5m afstand van het warmtenet blijven.

ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p>Verhardingen en constructies die geen gebouw zijn:</p> <ul style="list-style-type: none">• Verhardingen zijn binnen de volledige zone toegelaten mits voldaan aan de bebouwingsverplichting.• Constructies die geen gebouw zijn, zijn binnen de volledige zone toegelaten behoudens:<ul style="list-style-type: none">• Voldaan aan de bebouwingsverplichting• Uitgesloten in bebouwenvrije zones en in verplichte groenzone• Uitgesloten boven en ter hoogte van de warmtenet. <p>2.5 Bouwhoogte van gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none">• Het peil gelijkvloers ligt tussen 0 meter en maximum 0,4m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Het peil gelijkvloers wordt gemeten op de rooilijn ter hoogte van de inkomdorpel.• De bouwhoogte is vrij.	<p>Constructies die geen gebouw zijn, zijn bvb. stapelplaatsen of schijfingevelds i.f.v. de visuele afscheiding van goederen.</p> <p>Enkel t.h.v. de vaste bouwlijn bedraagt de minimum bouwhoogte van de voorgevel 6,00m (zie 1.4.). Minimum 50% van de bedrijfswooning moet bij integratie op de verdieping georganiseerd te worden. Daar de nok van een zadeldak hoger is dan de dakrand zijn zadeldaken bij gevolg niet toegelaten.</p>

ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

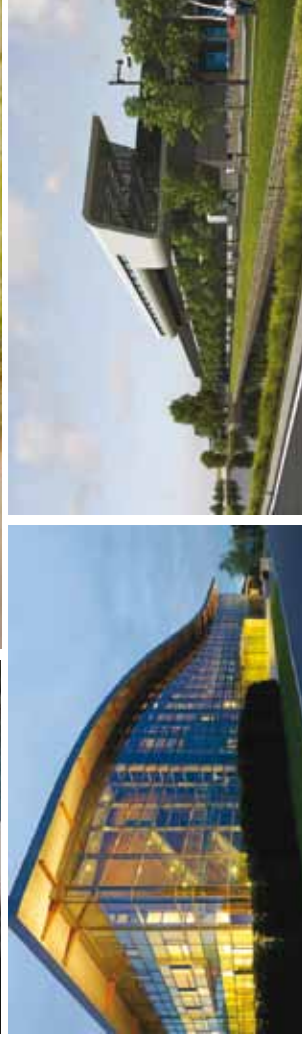
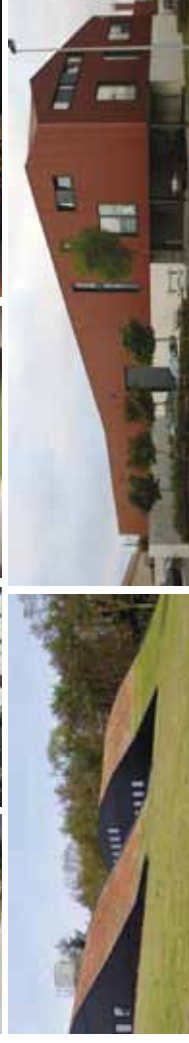
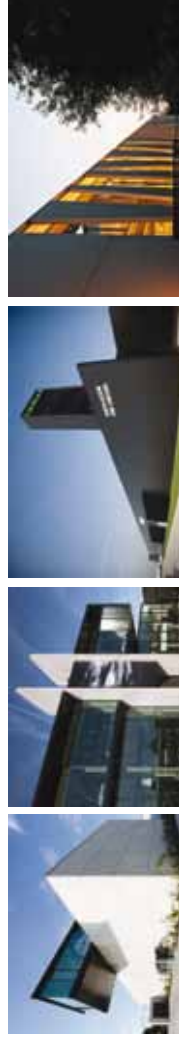
TOELICHTING EN VISIE

2.6 Dakvorm en dakdoorsteken

- De gebouwen moeten qua uitzicht een plat of een hellend dak hebben. Hellende daken zijn toegelaten voor zover de nok lager is dan de dakrand.
- De dakconstructie moet geschikt zijn voor inrichtingen op vlak van energie e.d.
- Dakdoorsteken voor technieken of bovendakse brandwerende scheidingsmuren dienen via architecturale vormgeving geïntegreerd te worden in de architectuur van het bedrijfsgebouw.

2.7 Architectuur en materiaalgebruik

- De bebouwing mag geen monotoon karakter hebben, dient zich in te passen in de omgeving en bij te dragen tot een positief straatbeeld.
- Er dient per bouwgroep gestreefd te worden naar het gebruik van één dominant esthetisch en duurzaam materiaal en dient zowel qua kleur als volume een harmonische afstemming met andere bouwgroepen nagestreefd te worden.
- Teneinde bij de beëindiging van een activiteit de gebouwen te kunnen hergebruiken voor nieuwe activiteiten, dienen de gebouwen dermate geconcipieerd dat ze gemakkelijk aanpasbaar zijn, en bijgevolg een grote flexibiliteit naar invulling toelaten.
- Alle gevels dienen volwaardig ontworpen en afgewerkt te worden.
- Alle gevels van gebouwen moeten opgetrokken worden in eigentijdse en duurzame gevelmaterialen. Deze materialen dienen qua kleur, textuur en schaal inpasbaar te zijn in de omgeving.
- Zijn verboden als gevelbekleding: plasticpanelen en kunststof golfplaten.



Voorbeelden toegelaten dakvormen met een hellend of bijzonder dak - bijzondere architectuur

ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

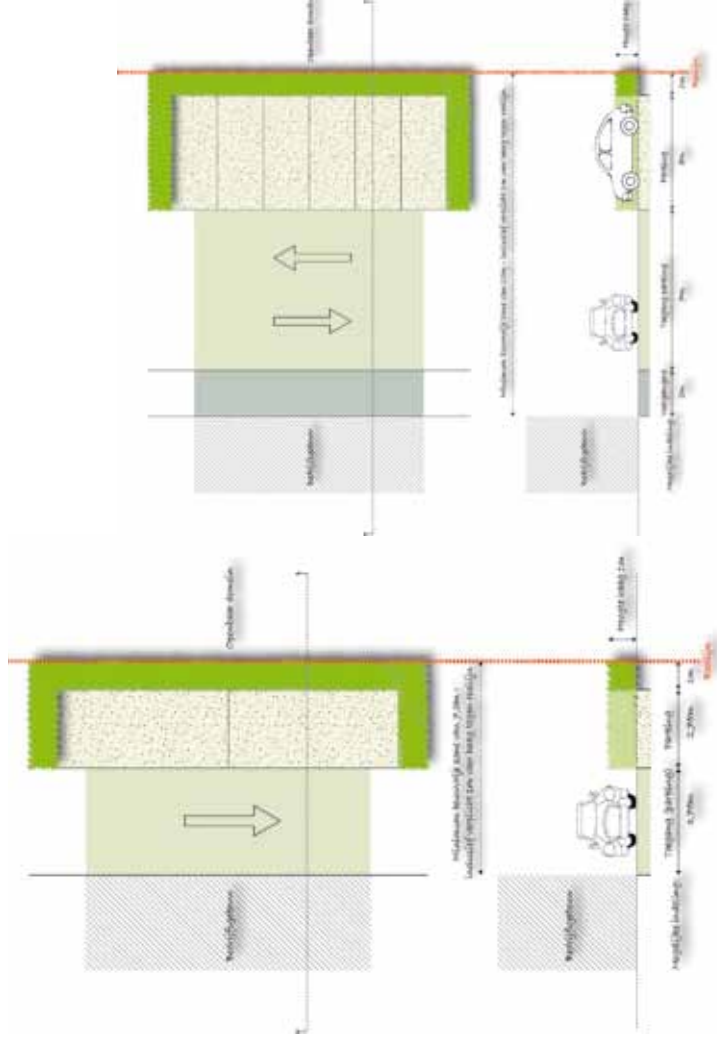
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p data-bbox="371 1473 395 2074">INRICHTING NIET-BEBOUWDE OPPERVLAKTE</p> <p data-bbox="443 1753 467 2074">2.8 Verplichte groenzone</p> <p data-bbox="515 1317 571 2074">De verplichte groenzone wordt beplant met streekeigen groen bestaan- de uit:</p> <ul data-bbox="587 1317 1098 2074" style="list-style-type: none">• Evenwijdig en op 0,50m van de draadafsluiting dient een haag van Acer campestre (veldesdoorn) te worden aangeplant.• De overige beplanting is vrij te kiezen mits voldaan aan volgende voorwaarden:• Streekeigen beplanting met niet wijdvertakte wortels.• Bijen- en vlinderminnende beplanting moet onderdeel uitmaken van de plantenkeuze• De hoogte en volume in hun geheel voldoende zijn om de voor- waarden omtrent visuele afscherming, geluidsafscherming, land- schappelijke inpassing en afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en het fietspad te garanderen. Enkel ter hoogte van de tuinpoort- en is een plantvrije doorgang doorheen de groenzone toegelaten.• Ter hoogte van de lieren van het warmtenet mag de beplanting enkel bestaan uit vaste planten. <p data-bbox="1209 1518 1233 2074">2.9 Gebouwenvrije zone - andere groenzones</p> <ul data-bbox="1249 1317 1441 2074" style="list-style-type: none">• De inrichting van de gebouwenvrije zones is vrij mits voldaan aan volgende voorwaarden:• Alle constructies zijn verboden met uitzondering van: verlich- tingsapparatuur, signalisatieborden, installaties behorende bij nutsleidingen, verhardingen, afsluitingen en technische installa- ties i.f.v. veiligheid en milieunormen.	<ul data-bbox="722 241 1058 1285" style="list-style-type: none">• Veldesdoorn heeft een oppervlakkig wortelstelsel en is bijgevolg combineerbaar met de nabij- heid van het warmtenet.• Bijen- en vlinderminnende beplanting zijn bijvoorbeeld:<ul data-bbox="834 241 962 1263" style="list-style-type: none">• Heesters en klimheesters: hazelaar, klimop, liguster, ribes, botanische rozen, sleedoorn, sneeuwbes, kamperfoelie, zuurbes, heidesoorten,....• Vaste planten: daslook, dotterbloem, ereprijs, gele dovenetel, kaasjeskruid, kattenkruid, klokjesbloemen, longkruid, munt, ooievaarsbek, salie, tijm, vetkruid, wilgenroosje,...• Onder vaste planten worden kruidachtige gewassen bedoeld (geen struiken, bomen,...)

ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

- Tegen de rooilijn aan moet een levende haag *Carpinus Betulus* (haagbeuk) voorzien worden met een hoogte van 1,00m. Het bedrijf staat in voor de aanleg, onderhoud en het in stand houden van de haag.
- Niet-bebouwde oppervlakten:
 - Niet-bebouwde oppervlakten dienen als groenzones in een nette en voor de aanpalende eigenaars niet hinderende wijze aangelegd en onderhouden te worden.
 - Ter hoogte van het warmtenet:
 - WVI staat samen met de beheerder van het warmtenet MIROM in voor de deskundige aanleg van het warmtenet.
 - De inrichting dient de voorschriften te respecteren omtrent het warmtenet (zone 6 - indicatieve aanduiding warmtenet).
 - Ter hoogte van het warmtenet zijn enkel planten met niet wijdverbreide wortel toegelaten.
 - Verlichtingsapparatuur, signalisatieborden, installaties behorende bij nutsleidingen, verhardingen, afsluitingen en technische installaties i.f.v. veiligheid en milieunormen mits de fundering hiervan niet dieper is dan 0,75m en niet juist boven het warmtenet zijn gesitueerd.
- Als het perceel ten oosten van zone voor fiets- en voetgangersverbinding / open groenas (Zone 4) / ten zuiden van de zone voor openbare wegenis (Zone 2) wordt gebruikt als uitbreidingszone voor de aanpalende bedrijfsparcels langs de Oostnieuwkerksesteenweg en de bebouwing niet wordt voorzien tot op de rooilijn, dan is een groenzone tussen de rooilijn en minimum 1m van de rooilijn verplicht. Deze groenzone moet bestaan uit een levende haag *Carpinus Betulus* (haagbeuk) met een hoogte van 1m. Het bedrijf staat in voor de aanleg, onderhoud en het in stand houden van de haag.

TOELICHTING EN VISIE



Voorbeeld mogelijke invulling gebouwenvrije zone tegen rooilijn - 7,5m en 15m

ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p>2.10 Reclamevoorzieningen en naamgeving</p> <ul style="list-style-type: none">• Het plaatsen van reclamevoorzieningen en de naamgeving van het bedrijf dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met bijhorende gevel.• Reclamevoorzieningen en de naamgeving kunnen niet losstaand en/of op het dak opgericht worden, ze dienen te worden geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. <p>2.11 Opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen</p> <p>De opslag van de goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving.• In de gebouwenvrije zone is geen stapeling in open lucht toegelaten.• De stapeling in open lucht van materialen en (half)afgewerkte producten en het stallen van voer- en werktuigen (indien niet in de gebouwen), dient visueel vanaf het openbaar domein te worden afgeschermd door een voldoende hoog, landschappelijk ingepast en aangeplant talud of groenscherm of d.m.v. schijngevens.• De maximum hoogte van de stapeling is gelijk aan de hoogte van de dichtstbijzijnde gevel van het bedrijfsgebouw. <p>2.12 In- en uitritten</p> <ul style="list-style-type: none">• Het aantal in- en uitritten per bedrijfskavel wordt beperkt tot maximum één met een maximum breedte van 9,00m. Het is toegelaten van enerzijds het aantal in- en uitritten en anderzijds van de	<p>Als bvb. de linkergevel 4m hoog is en de rechtergevel 6m dan kan de stapeling links van het bedrijfsgebouw maximum 4m bedragen, aan de rechterzijde 6m.</p> <p>Er kan bijvoorbeeld afgeweken worden indien dit noodzakelijk blijkt voor de werking van het bedrijf maar dit moet zeer duidelijk gemotiveerd worden.</p>

ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

- maximum breedte van 9,00m af te wijken mits een duidelijke motivatie bij de vergunningsaanvraag.
- Het is niet toegelaten meer in- en uitritten te voorzien dan noodzakelijk is voor de werking van het bedrijf.
- De aanleg van de in- en uitritten binnen de grenzen van het openbaar domein dient, na voorafgaandelijk schriftelijke goedkeuring door de stad, te geschieden met grijze betonklinkers die de aanpalende rijweg niet kunnen bevuilden.
- De locatie van de ontsluiting dient maximaal rekening te houden met de locatie van de straatbomen langsheen de interne ontsluitingsweg alsook voldoende afstand te houden t.o.v. kruispunten en bochten langs de interne ontsluitingsweg en de Oostnieuwkerksesteenweg.

2.13 Parkeervoorzieningen en circulatie

- Het bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan fietsenstallingen en parkeervoorzieningen, en dit voor bedrijfswagens en voor voertuigen / fietsen van personeel en bezoekers, waar mogelijk groen ingericht en ruimtelijk geïntegreerd in het geheel.
- Fietsenstallingen moeten overdekt worden:
 - Geïntegreerd binnen het bedrijfsgebouw
 - En/of zo dicht mogelijk bij de toegang van het bedrijf, voorzien van een overkapping
- Zo nodig kunnen er parkeervoorzieningen en fietsenstallingen, onder, ondergronds of bovenop de bebouwing georganiseerd worden.
- De parkeerruimte kan eveneens met meerdere bedrijven gemeenschappelijk georganiseerd worden op de percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen.
- Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient door de aanvrager hiervan bewijs worden geleverd.

TOELICHTING EN VISIE

Er wordt dan wel een maximum opgelegd mbt tot het aantal en de maximum breedte van de in- en uitritten maar het bedrijf mag maar absoluut niet meer in- en uitritten hebben dan strikt noodzakelijk.

De parkeernormen opgelegd in de geldende stedenbouwkundige verordening dienen te worden toegepast. Met "groen ingericht" wordt bedoeld dat de parkeerplaatsen en fietsenstallingen moeten worden geïntegreerd in het geheel door middel van groenvoorzieningen, de verplichte haag tegen de rooilijn aan is een minimum integratie.

Bij de inrichting van een fietsenstalling moet er rekening gehouden worden dat de voorzieningen voor verschillende soorten fietsen geschikt zijn (mountainbikes, bakfietsen, fietsen met fietskarren,...).

Bvb. kan het bedrijfsgebouw gedeeltelijk op palen voorzien worden waaronder de parkeervoorzieningen op het gelijkvloers kunnen georganiseerd worden.

ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<ul style="list-style-type: none">• De circulatie van gemotoriseerd vervoer dient volledig op de bedrijfspercelen voorzien te worden. <h3>2.14 Erfafscheidingen</h3> <p>Erfafscheidingen <u>niet grenzend</u> aan de zone 4 - Zone voor fiets- en voetgangersverbinding / open groenas:</p> <ul style="list-style-type: none">• Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal - al dan niet begroeid door Klimplanten - of levende hagen of schijngevels zijn toegelaten.• Deze afsluitingen zijn maximum 2,50m hoog. Indien technische veiligheidsvoorschriften een hogere erfafscheiding opleggen, is het toegelaten om de erfafscheiding hoger dan 2,50m te voorzien.• Binnen de gebouwenvrije zone is de hoogte beperkt tot maximum 1,00m. <p>Erfafscheidingen <u>grenzend</u> aan de zone 4 - Zone voor fiets- en voetgangersverbinding / open groenas:</p> <ul style="list-style-type: none">• Op de rooilijn dient een uniforme afsluiting voorzien te worden:<ul style="list-style-type: none">• Draadafsluiting met bovenbuis, zowel de draad als de bovenbuis dienen zwart van kleur te zijn.• Verplichte hoogte van 2,00m.• Het is toegelaten per bedrijfsperceel een tuinpoort te voorzien: de tuinpoort dient eveneens zwart van kleur te zijn met een verplichte hoogte van 2,00m en verplichte breedte van 1,00m.• Plaatsing draadafsluiting en tuinpoorten ter hoogte van het warmtenet:<ul style="list-style-type: none">• Voor de plaatsing van de draadafsluiting en tuinpoorten dient contact opgenomen te worden met MIROM in functie van de nabijligging van het warmtenet.• De fundering en palen van de afsluiting en poorten mogen niet dieper gaan dan 0,75m en niet boven het warmtenet.	<p>Circulatie van gemotoriseerd verkeer op de bedrijfsperceel houdt in dat laden en lossen volledig op eigen terrein moet gebeuren, net als het uitvoeren van manoeuvres i.f.v. het laden en lossen, voldoende bufferruimte op eigen terrein (om filevorming op openbaar domein te vermijden), organisatie verkeersbewegingen op de site,...</p> <ul style="list-style-type: none">• M.a.w. zijn in de verplichte gebouwenvrije zone enkel afsluitingen met een gelijke hoogte als de opgelegde haag toegelaten.

ZONE 2 - ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

TOELICHTING EN VISIE

1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en de daarbijhorende vrij ruimten, inclusief volgende aspecten:

- 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 en het warmtewet zijn toegelaten binnen de zone voor openbare wegenis.

1.1 Ontsluiting bedrijfspcelen niet toegelaten

Ter hoogte van de op het zoneringplan aangeduide zone "Ontsluiting bedrijfspcelen niet toegelaten" is het voor de aanpalende bedrijfspcelen niet toegelaten een in- en/of uitrit te voorzien.

Er wordt getracht om één duidelijke sterke ontsluitingsas te creëren met de grote groenstructuur aan de westzijde, een verplichte bouwlijn en twee volwaardige bomenrijen (1 langs elke kant van de weg) langs de ontsluitingsweg. Omdat in- en uitritten er regelmatig voor zorgen dat er een boom moet verdwijnen worden er hier geen in- en uitritten toegelaten. Op het zuidelijke deel wordt dit niet toegepast omdat er enerzijds grotere bedrijfspcelen zullen gecreëerd worden en anderzijds rechtstreekse ontsluitingen op de Oostnieuwkerksesteenweg tot een minimum dienen beperkt te worden ifv de veiligheid van doorgaand verkeer. Maar ook hier zal er getracht worden om de ontsluitingen maximaal op de oost-west ontsluitingsas te steken.

ZONE 2 - ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

TOELICHTING EN VISIE

2 Inrichting en beheer

Algemeen

- WVI staat samen met de beheerder van het warmtenet MIROM in voor de deskundige inrichting en aanleg van deze zone.
- De inrichting dient de voorschriften te respecteren omtrent het warmtenet (zone 6 - indicatieve aanduiding warmtenet).
- Bij de aanleg van de wegenis wordt ook aandacht besteed aan de groenvoorzieningen langs de aan te leggen infrastructuur.
- Er moet gestreefd worden naar een kwalitatief en geïntegreerd voorkomen van signalisatie, verlichting, reclame-uitingen en inrichting.
- De opritten tot bedrijven worden tot een minimum beperkt (zie zone 1). De verharding tussen de rijweg en de bedrijfspercelen dient te geschieden met grijze betonklinkers die de aanpalende rijweg niet bevuilen.

Groenvoorzieningen

Behoudens de noodzakelijk voorzieningen voor de waterbuffering (open water) moet de openbare wegenis minimaal als volgt ingericht worden:

- Langsheen de interne ontsluitingswegen moeten hoogstammen Carpinus betulus (haagbeuk, 14/16 blote wortel) met een vaste onderlinge afstand worden aangeplant.
- De locatie(s) van de ontsluiting van de bedrijfspercelen dient rekening te houden met de locatie van de straatbomen.
- De continuïteit van de bomenrijen van de interne ontsluitingsweg moet gegarandeerd zodat er een volwaardige bomenrij wordt gecreëerd.
- Op de ontsluitingsas grenzend aan de groenbuffer (zone 5) moet er aan beide zijden van de weg een volwaardige bomenrij worden gecreëerd. Op de andere assen moet er minimum langsheen één zijde een volwaardige bomenrij worden gecreëerd.

ZONE 3 - ZONE VOOR ONTSLUITING BESTAANDE ACTIVITEITEN BIETSTRAAT

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p>1 Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en de daarbijhorende vrije ruimten binnen de groenbuffer, inclusief volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> Binnen de zone voor openbare wegenis kunnen eveneens voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer en de aanweringe 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 en het warmtenet zijn toegelaten binnen onderhavige zone. <p>2 Inrichting en beheer</p> <ul style="list-style-type: none"> WVI staat samen met de beheerder van het warmtenet MIROM in voor de deskundige inrichting en aanleg van deze zone. De inrichting dient de voorschriften te respecteren omtrent het warmtenet (zone 6 - indicatieve aanduiding warmtenet). Ifv de herkenbaarheid moet het verhardingsmateriaal en/of kleur van onderhavige doorsteek verschillen met die van de interne ontsluitingswegen. Bij de aanleg van de wegenis dient maximaal aandacht besteed te worden aan de groenvoorzieningen langs de aan te leggen infrastructuur en maximaal aansluiten op de inrichting van de bufferzone (Zone 5 - zone voor groenbuffer) 	<p>Door het realiseren van een nieuwe ontsluitingsweg binnen onderhavig bedrijventerrein wordt de huidige Bietstraat op de Oostnieuwkerksesteenweg afgesloten (anders kruispunten te dicht bij elkaar). Om de ontsluiting van de bestaande activiteiten langsheen de Bietstraat ter hoogte van het bedrijventerrein te laten ontsluiten wordt er een verbinding voorzien tussen de Bietstraat en de interne ontsluitingsweg.</p> <p>De doorsteek moet zo ingericht worden dat een bezoeker van het bedrijventerrein (zeker met een vrachtwagen) niet geneigd is om deze doorsteek te nemen. Dit kan gecreëerd worden dmv materiële gebruik, vormgeving,... maar zeker ook de aanpalende groenvoorzieningen: de doorsteek moet als het ware 'verdwijnen' in het groen daar de interne ontsluitingsweg net zal begeleid worden door de groenvoorzieningen.</p>

ZONE 4 - ZONE VOOR FIETS- EN VOETGANGERSVERBINDING / OPEN GROENAS

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

TOELICHTING EN VISIE

1 Bestemming

Deze zone is bestemd voor de inrichting van een fiets- en voetgangersverbinding binnen een open groenas. Grenzend aan de bedrijfspercelen (zone 1) is een maximale integratie van waterbuffering toegelaten.

Met "open groenas" wordt bedoeld dat hier, in tegenstelling tot de bufferzone (Zone 5 - zone voor groenbuffer) geen visuele buffering is opgelegd: het moet hoofdzakelijk een mooie en rustige groenas met een fiets- en voetgangersverbinding zijn.

2 Inrichting en beheer

Algemeen

- Binnen deze zone is het stapelen van goederen, materialen, afval, grondstoffen, afgewerkte producten, ed verboden. Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer verboden met uitzondering ifv de fiets- en voetgangersverbinding.
- WVI staat samen met de beheerder van het warmtenet MIROM in voor de deskundige inrichting en aanleg van deze groenzone.
- De inrichting dient de voorschriften te respecteren omtrent het warmtenet (zone 6 - indicatieve aanduiding warmtenet).

Open groenas tussen de bedrijfspercelen (zone 1)

De min.5m brede zone moet minimum bestaan uit volgende elementen:

- Fiets- en voetgangersverbinding, minimum voldaan aan volgende voorwaarden:
 - Er wordt gestreefd om de fiets- en voetgangersverbinding een minimum breedte van 3,00m, met links en rechts 1,00m obstakelvrije ruimte, te geven maar de verbinding moet over een breedte van minimum 2,50 meter ten allen tijde toegankelijk zijn voor wandelaars en fietsers, vrij te zijn van elk obstakel en niet ingenomen worden door gewassen.
 - De verharding voor de fiets- en voetgangersverbinding dient te bestaan uit een monolithische materiaal.

Er wordt gestreefd om de richtlijnen van het Vademecum Fietsvoorzieningen te volgen maar omdat niet steeds de noodzakelijke ruimte beschikbaar is dient er de mogelijkheid te zijn om hier van af te wijken wel mits de nodige garanties op een volwaardige verbinding.

ZONE 4 - ZONE VOOR FIETS- EN VOETGANGERSVERBINDING / OPEN GROENAS

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

- De verbinding dient dermate geconcentreerd en ingericht zodat ze niet toegankelijk is voor motorisch verkeer behoudens voor onderhoud waterbuffering en het warmtenet.
- Ter hoogte van de kruisingen met de interne ontsluitingswegen dienen extra maatregelen getroffen te worden om de confrontatie gemotoriseerd verkeer - fietsers/voetgangers op een zo veilig mogelijke manier te laten verlopen.
- Minimum één volwaardige bomenrij aansluitend de hoogstammen langs de interne ontsluitingswegen: hier moet eveneens Carpinus betulus (haagbeuk, 14/16 blote wortel) met een vaste onderlinge afstand worden aangeplant.
- Waterbuffering in open water met een flauwe helling in de oeverstroken. Deze oeverstroken dienen een maximale groene en natuurlijke inrichting te krijgen.

Open groenas tussen de groenbuffer (zone 5)

De minimum 5m brede zone moet minimum bestaan uit de volgende elementen:

- Fiets- en voetgangersverbinding, minimum voldaan aan volgende voorwaarden:
 - Er wordt gestreefd om de fiets- en voetgangersverbinding een minimum breedte van 3,00m, met links en rechts 1,00m obstakelvrije ruimte, te geven maar de verbinding moet over een breedte van minimum 2,50 meter ten allen tijde toegankelijk zijn voor wandelaars en fietsers, vrij te zijn van elk obstakel en niet ingenomen worden door gewassen.
 - De verharding voor de fiets- en voetgangersverbinding dient te bestaan uit een monolithische materiaal.
 - De verbinding dient dermate geconcentreerd en ingericht zodat ze niet toegankelijk is voor motorisch verkeer behoudens voor onderhoud van de aanpalende groenbuffer (zone 5).

TOELICHTING EN VISIE

De breedte van de waterbuffering is afhankelijk van de noodzakelijk hoeveelheid die gebufferd moet worden. Een flauwe hellingsgraad van de waterbuffering is niet alleen veilige voor de gebruiker van het aanpalende fietspad maar geeft ook meer kansen wat betreft natuurontwikkeling en biodiversiteit.



Voorbeeld veilige kruising interne ontsluitingsweg met fiets- en voetgangersverbinding (Bron: Vademecum fietsvoorzieningen, links oversteekplaats fietsers en voetgangers met voorrang op verhoogd plateau te Oud-Heverlee, rechts oversteekplaats voor fietsers zonder voorrang te Beveren-Waas)

ZONE 5 - ZONE VOOR GROENBUFFER

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p>1 Bestemming</p> <p>Tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende zones wordt een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.</p> <p>1 Inrichting en beheer</p> <ul style="list-style-type: none">• De buffer wordt beplant met streekeigen struiken, bosplantsoen en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.• Ter hoogte van het warmtenet is enkel spontane vegetatieontwikkeling in maai-beheer toegelaten.• Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer en het warmtenet zijn toegelaten. Oa opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen, reclamevoorzieningen, bebouwing,... zijn niet toegelaten.• WVI staat samen met de beheerder van het warmtenet MIROM in voor de deskundige inrichting en aanleg van deze groenzone. De groenzone wordt uiterlijk aangelegd in het eerstvolgende plantseizoen na de realisatie van de wegenis.• De inrichting van de groenbuffer moet minimum voldoen aan volgende voorwaarden:<ul style="list-style-type: none">• De inrichting dient de voorschriften te respecteren omtrent het warmtenet (zone 6 - indicatieve aanduiding warmtenet).• Aan te leggen waterbufferbekkens dienen een natuurlijke vorm te hebben.• Afwisselend landschap creëren• Zones met bosplantsoen en spontane verstruweling om de visuele afscherming te garanderen.	<p>Met 'afwisselend landschap' wordt bedoeld dat er open en gesloten groenstructuren elkaar afwisselen om de attractiviteit van het gebied te vergroten: bosplantsoen, spontane vegetatieontwikkeling, waterbuffering in een natuurlijke vorm, hoogstammen,....</p>

ZONE 6 - INDICATIEVE AANDUIDING WARMTENET

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

1 Bestemming

Binnen het bedrijventerrein wordt een warmtenet aangelegd ten behoeve van o.a. de nieuwe bedrijven op het bedrijventerrein Ovenhoek Zone C zoals aangeduid op het zoneringsplan.

1 Inrichting en beheer

- WVI staat samen met de beheerder van het warmtenet MIROM in voor de deskundige inrichting en aanleg van het warmtenet.
- Indien de inrichtingsvoorschriften dit toelaten is boven het warmtenet verharding toegelaten.
- Voor de plaatsing van constructies ter hoogte van het warmtenet moet steeds contact opgenomen te worden met MIROM.
- Tussen het warmtenet en de gebouwen van de bedrijvenszone (zone 1) moet een afstand van minimum 5m gerespecteerd worden.
- In zone 1 - gemengd regionaal bedrijventerrein zijn verlichtingsapparatuur, signalisatieborden, installaties behorende bij nutsleidingen, verhardingen, afsluitingen en technische installaties i.f.v. veiligheid en milieunormen toegelaten ter hoogte van het warmtenet mits de fundering hiervan niet dieper is dan 0,75m en niet juist boven het warmtenet zijn gesitueerd.
- Ter hoogte van het warmtenet zijn enkel planten met niet wijdvertakte wortel toegelaten.
- Ter hoogte van het warmtenet, inclusief de lieren, mag de beplanting enkel bestaan uit vaste planten en spontane vegetatieontwikkeling in maai-beheer.

TOELICHTING EN VISIE

Het warmtenet is een energieconcept om met warmte die vrijkomt bij de verbranding van restafval in de verbrandingsoven van MIROM Roeselare te gebruiken voor de centrale opwarming van water. Het bedrijventerrein Ovenhoek Zone C kan worden aangesloten op dit warmtenet.