



**VERKOOPVOORWAARDEN OP TE NEMEN IN DE
VERKOOPAKTE VAN NIJVERHEIDSGROND
DECREET RUIMTELIJKE ECONOMIE
ZANDBERG TE INGELMUNSTER**

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
1.1 Hoofdbestemming	9
1.2 Nevenbestemming	10
Artikel 2: Bezetting	10
2.1 Kavelgrootte	10
Artikel 3: Vorm, voorkomen en inplanting der bedrijfs- en andere gebouwen	10
Artikel 4: Niet bebouwde ruimte	11
Artikel 5: Parkeerplaatsen	12
Artikel 6: In- en uitritten	12
Artikel 7: Panelen allerhande	12
Artikel 8: Huisvesting	12

HOOFDSTUK III: DIVERSE BEPALINGEN

Artikel 1: Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding	13
Artikel 2: Aanvraag tot omgevingsvergunning	13
Artikel 3: Aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel	13

HOOFDSTUK IV: PARKMANAGEMENT

Artikel 1	14
Artikel 2	14
2.1 Inrichting – Aanleg – Onderhoud	14
2.2 Groenbeheervergoeding – Verplichte bijdrage van de kopers	15
Artikel 3: Interne bewegwijzering	16
3.1 Interne bewegwijzering	16
3.2 Individueel bedrijfspaneel (zoals beschreven in art 3.1.1.d hiervoor)	16
3.3 Interne bewegwijzering – individueel bedrijfspaneel: meldpunt	17

HOOFDSTUK V: CO₂-NEUTRALITEIT

Artikel 1: Algemeen	17
Artikel 2: CO ₂ -neutraal elektriciteitsverbruik en CO ₂ -neutrale elektriciteitsproductie	17
Artikel 3: Berekenings- en handelwijze te compenseren CO ₂ -emissies	18
Artikel 4: Controle en rapporteringplicht van CO ₂ -neutraliteit	18
Artikel 5: Individueel advies energie	19
Artikel 6: Aankoop voor rekening	19
Artikel 7: Beding houdende verhaal ingeval van terugvordering van subsidies	19

BIJLAGE

21

Bijlage 1: plan opgemaakt door WVI met titel WVI verkoopvoorwaarden – hoofdstuk 1 art 3a – plan nutsleidingen dd. 25-06-2013

Bijlage 2: inrichtingsvoorschriften dd. april 2013

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 terreinuitrustingswerken, zoals bepaald door WVI, nl:

- infrastructuurwerken:
 - openbare wegenis
 - gescheiden rioleringsstelsel
 - collectief waterbufferbekken (bluswater)
- openbare nutsvoorzieningen, nl.:
 - openbare verlichting
 - ICS-net
 - waterbedelingsnet
 - hoogspanningsdistributienet (zie plan in bijlage)
 - laagspanningsdistributienet
 - middendruk gasnet

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

b) Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

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

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

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

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

- d) Behoudens andersluidende bepalingen in deze overeenkomst valt de aanleg en het onderhoud van de strook tussen de rooilijn en het rijvak ten laste van de kopers.

Artikel 4: Economische activiteiten

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

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

Alle economische activiteiten die op het bij deze overeenkomst verkochte goed worden uitgeoefend, dienen steeds verenigbaar te zijn met de voorschriften vastgelegd in of 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:
- 50% van de bebouwbare oppervlakte van het per deze overeenkomst aangekochte perceel te bebouwen;
 - dienstwegen, parkeervoorzieningen, luifels en uitkragingen worden wel meegerekend in het bebouwingspercentage voor percelen in deelzone C. In de deelzones A, B, D en E worden deze niet meegerekend in het minimale bezettingspercentage.

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;
 - d) dan zal WVI of haar 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.
 - e) nadat WVI of haar 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 haar toelaat de terugkoop te vorderen, aanmanen deze binnen één jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

Als WVI of haar 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 risico-grond 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 beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarden van artikel 6.1.2. hierna.

- 6.1.2. Indien de akte, bedoeld in het eerste lid, betrekking heeft op een zakelijk recht moet zij alle vermeldingen bevatten opgenomen in de artikelen 4 en 5 van deze overeenkomst. Zij dient eveneens een beding in te houden dat de rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten,

perfect kennis hebben van de algemene verkoopvoorwaarden vervat in dit hoofdstuk I, van de stedenbouwkundige voorschriften vervat in hoofdstuk II, van de verkoopvoorwaarden en van de bepalingen vervat in hoofdstuk III & IV van de verkoopvoorwaarden en van de bepalingen inzake CO₂ neutraliteit van hoofdstuk V van de verkoopvoorwaarden, dat – in voorkomend geval – zij volledig gesubrogeerd worden in alle daaruit voortvloeiende rechten en plichten, dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze verkoopvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

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

- de overname van art. 31 van het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012, dat bepaalt:
“Als de gronden of daarop opgerichte opstallen ter beschikking gesteld worden aan andere gebruikers door huur, of andere vergelijkbare persoonlijke gebruiks- of genotsrechten, moet in de overeenkomst waarbij het gebruiks- of genotsrecht aan de gebruiker wordt verleend, worden voorzien in:
1° de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in de voorafgaande akten omschreven economische bedrijvigheid;
2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;
3° eventueel de verplichting om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van het terrein of opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden;
4° een verwijzing naar dit artikel;
5° een overname van het bepaalde in artikel 33.
De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, die de gronden of de daarop opgerichte opstallen ter beschikking heeft gesteld, draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door de gebruiker van de vereisten, vermeld in het eerste lid. Hij kan zich niet beroepen op de nalatigheden van de gebruikers om zich tegen de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername te verzetten. Het recht van terugkoop of recht van wederovername kan bij de uitoefening door de begunstigde ervan beperkt worden tot het perceel van de nalatige gebruiker.”;
 - een overname van art. 33 van dat decreet, dat bepaalt:
“De gebruiks- of genotsrechten die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik aan derden zijn toegekend, nemen bij de uitoefening van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername van rechtswege een einde zonder dat daarvoor vanwege de begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername een vergoeding verschuldigd is. De begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername die het recht uitoefent, kan evenwel beslissen om de gebruiks- of genotsrechten te handhaven die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik toegekend zijn.”;
 - dat de gronden en opstallen moeten aangewend worden voor de in de vooraf aan de akten omschreven economische activiteit en overeenkomstig de algemene voorwaarden voor het gebruik, waarvan de doorkoper verklaart kennis te hebben ze te zullen naleven en dat hij/zij op hun beurt deze verkoopvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.
- 6.2. Indien de rechtshandeling bedoeld in 6.1.1. van dit artikel geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op onbebouwde grond, zal WVI het navolgend keuzerecht hebben:
- hetzij haar 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 haar 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 haar 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 haar 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

Per deelzone zijn tevens de specifieke inrichtingsvoorschriften van toepassing.

Artikel 1: Bestemming

1.1 Hoofdbestemming

De bij onderhavige akte verkochte nijverheidsgronden zijn bestemd voor:

- productie , opslag en verwerking van goederen
- productie van energie
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage
- verwerking en bewerking van mest en slib is enkel toegelaten in deelzone C

Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:

- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel
- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein

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

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- agrarische productie
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen
- kleinhandel en autonome kantoren zijn niet toegelaten behoudens in deelzone A

1.2 Nevenbestemming

- 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 500 m² zijn.
- Inrichtingen voor huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Deze inrichting en eventuele private buitenruimte kunnen niet op de gelijkvloerse verdieping voorkomen, met uitzondering van de verticale circulatie. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten, ook gelijkvloers. Bij niet-integratie van de huisvesting dient de inrichting een architecturale eenheid te vormen met het bedrijfsgebouw.
- In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuur technische milieubouw gehanteerd worden.
- Binnen deze zone is de aanleg van collectieve bedrijfsvoorzieningen toegestaan.

Artikel 2: Bezetting

2.1 Kavelgrootte

- De zone ten westen van de Groenstraat/Industrielaan is bestemd voor bedrijven met een oppervlakte van meer dan 5000 m².
- De zone ten oosten van de Groenstraat/Industrielaan is bestemd voor regionale bedrijven die bij wijze van uitzondering een kaveloppervlakte beneden deze minimumgrens kunnen worden toegestaan:
 - Regionale bedrijven met een beperkte grondbehoefte.
 - Percelen met voorzieningen die gemeenschappelijke en complementaire activiteiten verzorgen.
 - Een beperkt aantal restpercelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere perceel oppervlakte meekrijgen.
 - Bedrijfsverzamelgebouwen

2.2. Bezettingscoëfficiënt

- Per perceel, met uitzondering van die percelen die collectieve bedrijfsvoorzieningen organiseren, geldt een minimale terreinbezetting van 50%. De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen tov de totale bebouwbare oppervlakte van de kavel.
- Percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen dienen niet bebouwd te worden.
- Groenvoorzieningen worden niet meegerekend in het minimale bezettingspercentage.
- Dienstwegen, parkeervoorzieningen, luifels en uitkragingen worden wel meegerekend in de deelzone C. In de deelzones A, B, D en E worden deze niet meegerekend in het minimale bezettingspercentage.

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

Per deelzone zijn de specifieke voorschriften opgenomen in het inrichtingsplan.

a) Vorm en voorkomen

- De gebouwen en omgevingsaanleg binnen de zone voor regionale bedrijvigheid dienen te getuigen van een goede ruimtelijke en beeldkwaliteit. De kwaliteit van de ontwerpen zal voornamelijk aan de hand van volgende aspecten beoordeeld worden:
 - Stedenbouwkundige benutting van perceel in bedrijventerrein
 - Aansluiting van het bedrijf op de openbare infrastructuur
 - Zuinig ruimtegebruik
 - Beeld- en ruimtelijke kwaliteit
 - Gebruiksvriendelijkheid en toegankelijkheid
 - Duurzaam gebruik van materialen en beplanting.
- De architectuur in al zijn onderdelen dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik:
 - Gevels van gebouwen moeten opgetrokken worden in eigentijdse en duurzame gevelmaterialen. Deze materialen dienen qua kleur, textuur en schaal inpasbaar te zijn in het straatbeeld.
 - Lichte kleuren zijn niet toegelaten.
- 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.

b) Inplanting

Voor elke deelzone worden er minimale afstanden van bouwvrije zones opgelegd (zie inrichtingsplan). Binnen de bouwvrije zones zijn alle constructies verboden met uitzondering van:

- Verlichtingsapparatuur
- Signalisatieborden
- Installaties behorende bij nutsleidingen
- Afsluitingen en verhardingen.
- Technische installaties i.f.v. veiligheid en milieunormen.

Wanneer de bouwvrije zone samenvalt met de verplichte groenzone op de zuidelijke zijperceelsgrens, dan zijn enkel de elementen toegelaten die omschreven worden t.b.v. deze verplichte groenzone met uitzondering van een afsluiting op de kavelgrens.

c) Dakvorm

Enkel platte-, lessenaars- of sheddaken zijn toegestaan. Hellende daken zijn enkel toegelaten indien dit niet zichtbaar is vanaf het openbaar domein. De dakconstructie moet met voldoende draagkracht uitgevoerd worden, zodat een (eventueel latere) plaatsing van PV-panelen over de volledige oppervlakte mogelijk is als ook de inrichting van groendaken.

Indien stedenbouwkundig verantwoord zijn uitzonderingen op de dakvorm mogelijk.

d) Koppelbouw

Koppelbouw is toegelaten.

e) Dakdoorsteken

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

Artikel 4: Niet bebouwde ruimte

De niet-bebouwde perceel delen dienen ingericht te worden als groenzone of als private toeritten, bedieningswegen, private parkeerplaatsen en niet overdekte stapelruimten, terras en tuinpaden. Minstens 20% van de niet-bebouwde en niet voor stapelplaatsen benutte ruimte dient in **groen** te worden aangelegd. Per deelzone zijn specifieke groenvoorschriften opgenomen in het inrichtingsplan.

De parkeerplaatsen dienen met laaggroen ingekleed te worden en per 10 parkeerplaatsen dient er minstens 1 hoogstam geplant te worden ivm de groenvoorziening van de parking.

Bij het indienen van de aanvraag tot omgevingsvergunning dient een groenplan bijgevoegd te worden.

Tot waarborg van de naleving van deze verplichting hebben de kopers - voorafgaandelijk aan het verlijden van onderhavige akte - aan WVI renteloze borgsom ten bedrage van 2500,- euro (voor percelen tot 3000 m²) of 5000,- euro (voor percelen vanaf 3001 m²) betaald en wordt dit bedrag door WVI behouden totdat WVI de opgelegde aanplanting ter plaatse heeft vastgesteld en goedgekeurd na daartoe schriftelijk te zijn verzocht door de kopers, en nadat is vastgesteld dat ook aan de andere inrichtingsvereisten van onderhavig hoofdstuk is voldaan; in dit geval geschiedt de terugbetaling binnen de maand na goedkeuring door WVI.

Het artikel 8 van hoofdstuk I van de onderhavige voorwaarden blijft toepasselijk.

De hiervoor bedongen groenzone, dient binnen het jaar na de aanvang van de economische activiteiten aangelegd te zijn en dient dus, naargelang het geval, uiterlijk op het einde van het vijfde jaar, te rekenen vanaf heden te zijn aangelegd.

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 bouwvrije strook tov het openbaar domein is geen stapeling in open lucht toegelaten.
- De maximale stapelhoogte in open lucht mag niet hoger zijn dan de maximum opgelegde bouwhoogte per deelzone.
- 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 dmv schijngevels.

Artikel 5: Parkeerplaatsen

Het bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan parkeervoorzieningen, en dit zowel voor bedrijfswagens, voertuigen van personeel als voor bezoekers. Het bedrijf kan haar parkeerbehoefte zowel op eigen terrein organiseren als op gemeenschappelijke parkings op percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen. Bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient door de aanvrager hiervan bewijs worden geleverd in de vorm van een informatief document.

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.

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.

Parkeren onder de gebouwen (gelijkvloers of in de grond) of op het dak is toegelaten.

De parkeerplaatsen moeten groen ingekleed worden (zie artikel 4).

Artikel 6: In- en uitritten

De aanleg van de beperkt te houden in- en uitritten binnen de grenzen van het openbaar domein dient, na voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring door de gemeente, te geschieden met kleinschalige herbruikbare materialen die de aanpalende rijweg niet kunnen bevuilden.

Artikel 7: Panelen allerhande

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

Het plaatsen van reclamevoorzieningen dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met bijhorende gevel.

Reclamevoorzieningen kunnen niet losstaand opgericht worden, ze dienen te worden geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.

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.

Deze huisvesting heeft maximaal 200 m² vloeroppervlakte. Deze inrichting en eventuele private buitenruimte kunnen niet op de gelijkvloerse verdieping voorkomen, met uitzondering van de verticale circulatie.

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

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

HOOFDSTUK III: DIVERSE BEPALINGEN²

Artikel 1: Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding

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

Artikel 2: Aanvraag tot omgevingsvergunning

Vooraleer de aanvraag tot omgevingsvergunning langs het gemeentebestuur in te dienen verbinden de kopers er zich toe de bouwplannen en het groenplan, een nota van de technische installaties (verwarming, koeling, ventilatie en verlichting), nota met haalbaarheid verschillende hernieuwbare technieken en het voorlopige EPB-verslag (formaat .epb) aan WVI ter goedkeuring voor te leggen.

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.

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.

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

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

De bevoegde diensten kunnen daarbij opleggen dat de kopers hun regenwater op hun perceel dient te bufferen voorafgaand aan de afvoer naar het openbaar rioleringsstelsel. Zij dienen de richtlijnen die hen door de bevoegde diensten 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 gemeentelijke diensten. 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.

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

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 rioleeringsstelsel, 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

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

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

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

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

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

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

Artikel 2

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, ten gevolge 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 Zandberg betreft het volgende openbare groenzones:

- N: openbare buffer bosplantsoen
- W: openbare buffer langs Doelstraat
- openbare buffers ter hoogte van de woningen
- groene inkleding fietsverbinding
- Openbare zone tussen wegverharding van interne weg (= Industrielaan) en rooilijn (exclusief inzaaien gazon, de koper dient hiervoor in te staan)

2.2 Groenbeheervergoeding – Verplichte bijdrage van de kopers

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

2.2.1 Groenbeheervergoeding: Regeling

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

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

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

2.2.2 Groenbeheervergoeding: Bedrag

Als bijdrage voor het onderhoud en beheer van de beplantingen op de openbare groenzones, verbindt de koper er zich toe een jaarlijkse en ondeelbare groenbeheervergoeding van 0.31 euro per aangekochte m² (excl. btw) te betalen aan WVI.

Deze jaarlijkse bijdrage is verschuldigd in mei van elk jaar.

Zij is voor het eerst verschuldigd bij het verlijden van onderhavige akte.

De bijdrage is gekoppeld aan de basisindex 122.32, zijnde de index van de consumptieprijzen – basis - van de maand 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:

$$\text{Bijdrage jaar } n = \frac{\text{Bijdrage } \text{€} \quad \text{per aangekochte m}^2 \times \text{index april jaar } n}{\text{Basisindex}}$$

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 vervalddag. 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
- d. De zones worden aangegeven door een alfanumeriek systeem (bijvoorbeeld A2, C3) en door kleurcodes.
- e. 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 art 3.1.1.d hiervoor)

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

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

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

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

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

3.2.2 Aanvragen betreffende de individuele bedrijfspanelen

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

- een bedrijfspaneel herplaatst dient te worden

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

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

3.2.3 Individueel bedrijfspaneel - Instandhouding

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

3.2.4 Individueel bedrijfspaneel - Vergoeding

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

Onder deze kosten worden onder meer verstaan:

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

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

3.3 Interne bewegwijzering – individueel bedrijfspaneel: meldpunt

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

HOOFDSTUK V: 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 16 mei 2007 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen en het ministerieel besluit van 1 oktober 2007 houdende de uitwerking van CO₂-neutraliteit op de bedrijventerreinen, gewijzigd bij ministerieel besluit van 5 juni 2009 tot wijziging van artikelen 5, 6, 8, 10 en 11 van het ministerieel besluit van 1 oktober 2007 houdende de uitwerking van CO₂-neutraliteit op de bedrijventerreinen.

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.

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

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

Als de koper ervoor opteert om aan de verplichting tot CO₂-neutraliteit te voldoen door geheel of gedeeltelijk het elektriciteitsverbruik te compenseren voor de CO₂-emissies, worden de te compenseren CO₂-emissies per kalenderjaar en per onderneming, uitgedrukt in kg, als volgt berekend: het elektriciteitsjaarverbruik tijdens het voorgaande kalenderjaar minus de door het bedrijf verbruikte groene stroom in diezelfde periode, telkens uitgedrukt in kWh, vermenigvuldigd met de emissiefactor van het Vlaamse fossiele elektriciteitspark (exclusief warmtekrachtkoppelinginstallaties en netgekoppelde stoomturbines), uitgedrukt in kg CO₂/kWh.

Als emissiefactor van het Vlaamse fossiel elektriciteitspark (exclusief warmtekracht-koppelinginstallaties en netgekoppelde stoomturbines) wordt 0,6 kg CO₂/kWh gebruikt.

De resterende te compenseren CO₂-emissies voor een bepaald jaar, vermeld in artikel 3, worden door de onderneming gecompenseerd door de aankoop van verhandelbare emissiekredieten.

De verhandelbare emissiekredieten die hiervoor in aanmerking komen, zijn de projectgebonden internationale emissiekredieten van het soort emissiereductie-eenheid (ERU) of gecertificeerde emissiereductie-eenheid (CER). De verhandelbare emissiekredieten die een onderneming aankoopt om te voldoen aan de verplichting van CO₂-neutraliteit, moeten gestort worden op de persoonstegoedrekening van het Vlaams Gewest bij het Nationaal register.

De onderneming kan een overschot aan gecompenseerde CO₂-emissiesoverdragen naar een volgend jaar.

Artikel 4: Controle en rapporteringplicht van CO₂-neutraliteit

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

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

Artikel 5: Individueel advies energie

Verwijzend naar artikel 2 van hoofdstuk III van deze verkoopvoorwaarden wordt de koper gevraagd individueel advies inzake energie aan te vragen bij WVI voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. Dit advies kan digitaal via email verlopen of de koper kan met zijn architect op gesprek komen. Het advies heeft als doel het doorlichten van de bouwplannen en de technische installaties zoals verwarming, ventilatie en verlichting,... Aan de hand van de bouwplannen en de plannen van de technische installaties zullen verdere mogelijkheden van rationeel energiegebruik gescand worden

en de technische toepasbaarheid en economische haalbaarheid ervan ingeschat worden. Er wordt tevens aandacht besteed aan potentiële opportuniteiten op vlak van de benutting van alternatieve energiebronnen en uitwisseling van energie. Het advies betreft een beknopt rapport met mogelijke REG-maatregelen en aanbevelingen.

Artikel 6: Aankoop voor rekening

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

Artikel 7: Beding houdende verhaal ingeval van terugvordering van subsidies

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

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

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

noemer de totale oppervlakte van alle kavels van alle kopers wier schending van de verplichting tot CO₂-neutraliteit aanleiding geeft tot de terugvordering.

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

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

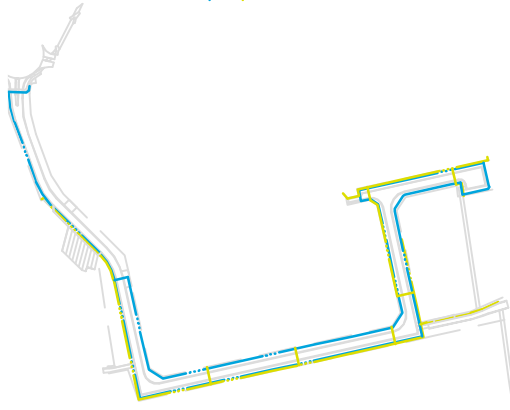
Indien de koper de terugvordering door het agentschap niet (tijdig) betwisten overeenkomstig het voorgaande, is deze onherroepelijk gehouden het bedrag van de terugvordering te storten of over te schrijven op het rekeningnummer IBAN: BE82 0910 0065 3868 BIC: GKCC BE BB van WVI.

BIJLAGE
PLAN NUTSLEIDINGEN &
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

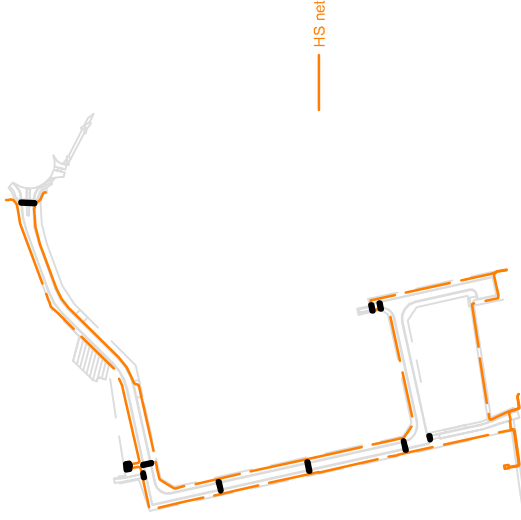


Gemeente INGELMUNSTER

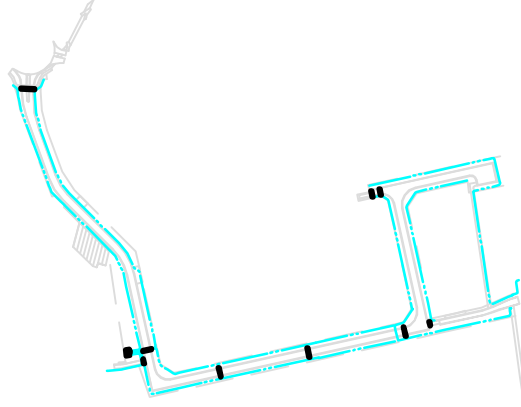
Bedrijventerrein "ZANDBERG"
WVI verkoopsvoorwaarden
Hoofdstuk 1 art 3 a: Plan nutsleidingen



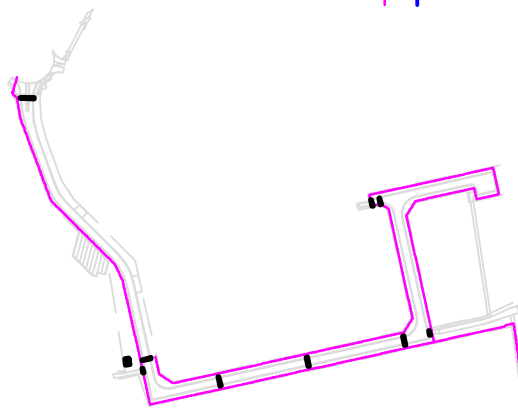
beigacom
telenet



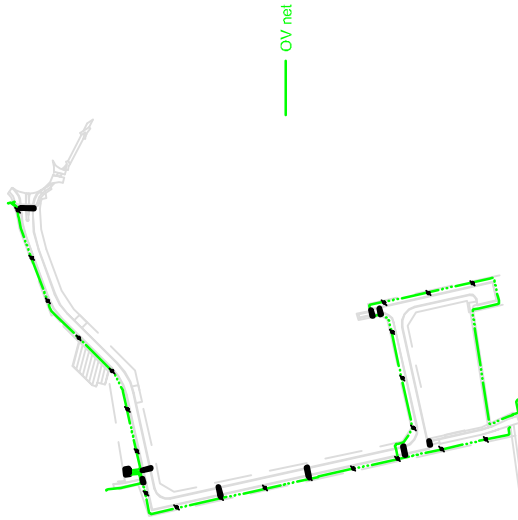
HS net



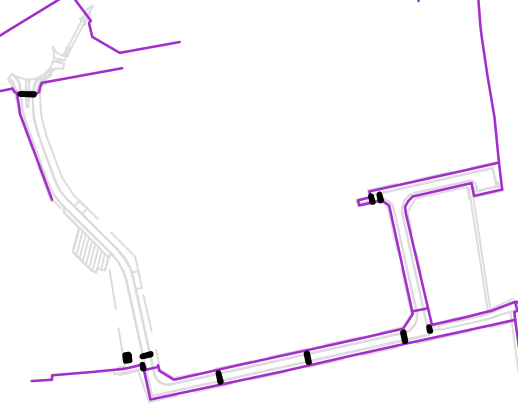
LS net



gas middendruk
gas lage druk



OV net



VMW leiding

Mest-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging

Baron Ruzettealaan 35

8310 Brugge

tel. (050) 36 71 71

fax (050) 35 68 49



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

25-06-2013



Algemeen directeur
Geert Sanders

Coördinator
cel ruimtelijke planning en mobiliteit
David Vandecasteele

Ruimtelijk planner
Wanda Van Soens

Datum

26-06-2012
16-11-2012
april 2013

Aanpassing | fase


Bespreking voorstel inrichtingsvoorschriften
Goedkeuring in CBS - vorig bestuur
Goedkeuring in CBS - huidig bestuur

Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften - regionaal bedrijventerrein Zandberg Ingelmunster

Deelgebied 16 – regionaal bedrijventerrein Zandberg

GRB

Artikel 49. Gemengd regionaal bedrijventerrein

<p>49.1 Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Productie, opslag en verwerking van goederen, - Productie van energie, - Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten, - Afvalverwerking met inbegrip van recycling, - verwerking en bewerking van mest en slib. <p>Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Op- en overslag, voorraadbeheer, groepsge, fysieke distributie en groothandel. <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kleinhandel, - Agrarische productie, - Autonome kantoren, - Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen. <p>49.2 De zone ten westen van de Groenstraat is bestemd voor bedrijven met een oppervlakte van meer dan 5000 m²</p> <p>49.3. Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein zijn toegelaten.</p> <p>49.4 Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productiefunctie van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen lokatiefunctie 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 toonzaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn.</p> <p>49.5 Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten.</p> <p>49.6 In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden;</p>	<p>(aanduiding in overdruk)</p> 
<p>49.7 Tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende zones wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.</p> <p>De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.</p> <p>Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.</p> <p>Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning, na de</p>	

inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

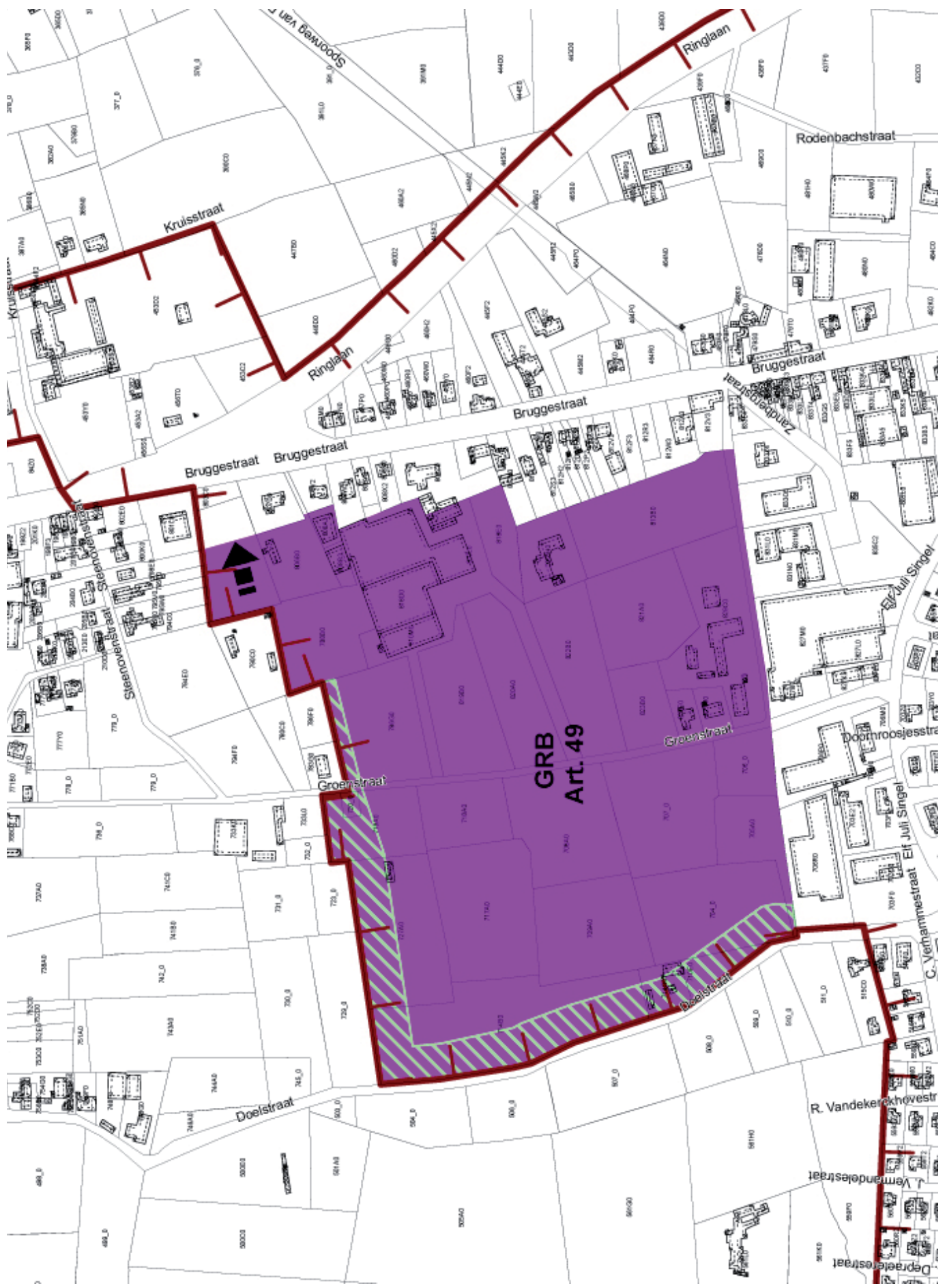


(symbolische aanduiding in overdruk)

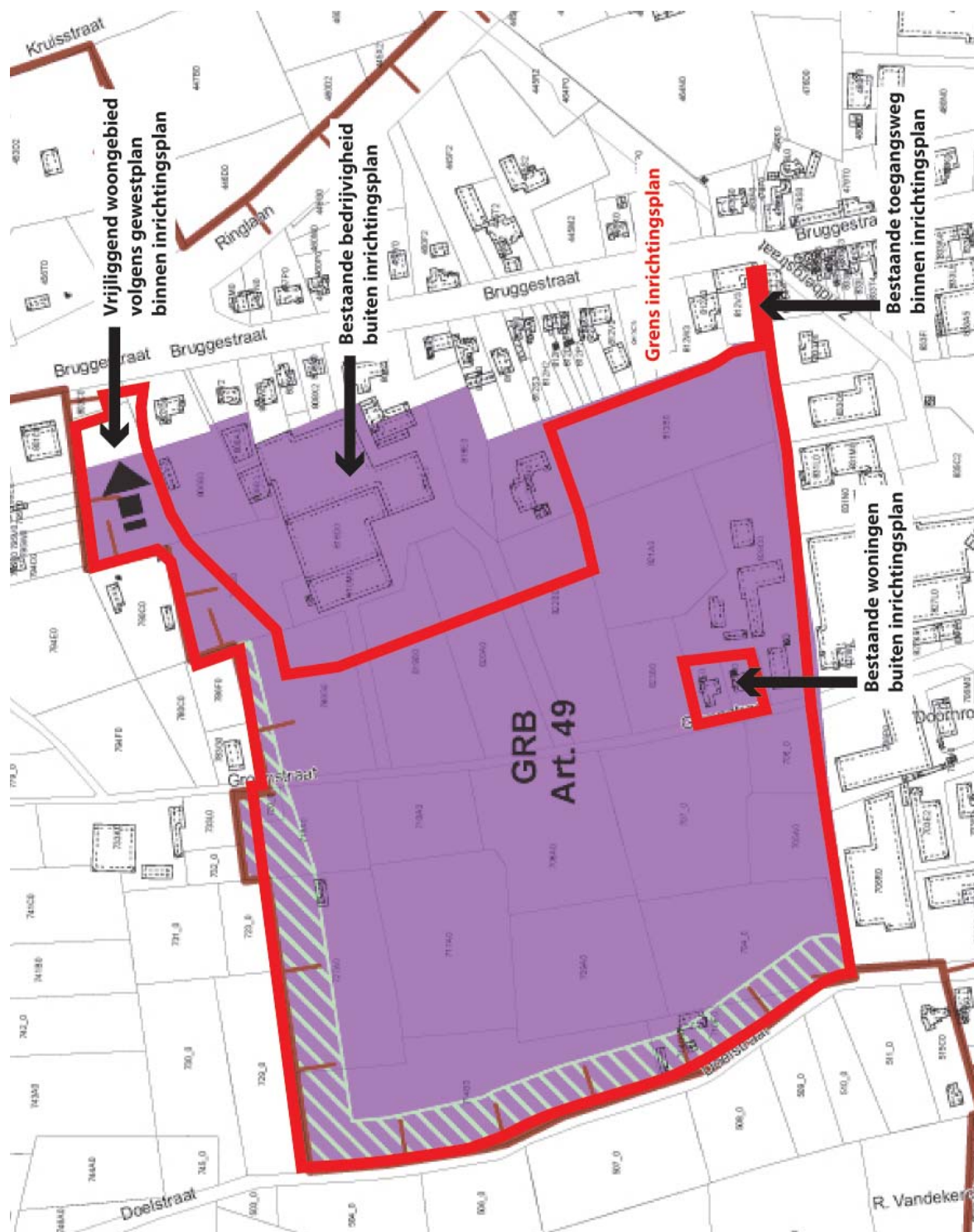
49.8 Het gebied wordt ontsloten via een aan te leggen weg op de N50. Een ontsluiting via de omliggende woonstraten is, behalve voor langzaam verkeer en hulpdiensten niet toegelaten.

49.9 Bij aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsvergunningen 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 maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.



**Inrichtingsvoorschriften
Bedrijventerrein "Zandberg"
te Ingelmunster**



GRB tov afbakening Inrichtingsplan



Mogelijke inrichting

ALGEMENE BEPALINGEN

Inrichtings- en beheersvoorschriften

Toelichting en visie

Constructies i.f.v. openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen
In alle zones voorzien in het plan mogen inrichtingen van openbaar nut (wegen, waterberging, collectieve parkeerruimtes, openbare verlichting, groenaanleg, bushaltes, infrastructuur m.b.t. elektriciteit, water, gas, telecommunicatie, RWA, DWA, bewegwijzering, ...) opgericht worden voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgeving en indien ze beantwoorden aan de voorschriften van de zone.

Bufferen van regenwater

Aanvullend op de algemene wetgeving betreffende regenwaterafvoer wordt op het terrein voorzien in een collectieve afvoer en buffering van het regenwater. Infrastructuur in functie van waterbeheersing kan in elke bestemmingszone aangelegd worden.

Tijdelijke individuele ontsluitingen

Tijdelijk, en voor zover de interne ontsluitingsweg nog niet gerealiseerd is, kan individueel ontsloten worden op de bestaande openbare weggenis. De individuele ontsluitingen dienen opgeheven te worden van zodra de interne openbare wegenis ontsluiting biedt aan het desbetreffende perceel.

Reliëf

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

Parkeren

Constructies tbv ondergronds parkeren en het parkeren op daken / verdiepingen zijn toegelaten.

Momenteel ontsluit het bestaande bedrijf Deltracon op de Groenstraat thv de twee bestaande woningen, na de realisatie van de interne ontsluitingsweg dient dit bedrijf te ontsluiten op deze weg.

ZONE 1: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

Inrichtings- en beheersvoorschriften

Toelichting en visie

1. Bestemming

1.1. Hoofdbestemming

Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- Productie, opslag en verwerking van goederen
- Productie van energie
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage
- Verwerking en bewerking van mest en slib is enkel toegelaten in deelzone C

Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:

- Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel
- Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Agrarische productie
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen
- Kleinhandel en autonome kantoren zijn niet toegelaten behoudens een specifieke zone in deelzone A

Ter hoogte van de ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein op de N50 via het rondpunt (N50,N50d) blijft een gedeelte van het vrijliggende perceel in woongebied liggen volgens het westplan. Het is de bedoeling om dit perceel een dubbele functie wonen - bedrijvigheid te geven. De "specifieke zone" verwijst dan ook naar het deel in woongebied.

ZONE 1: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

Inrichtings- en beheersvoorschriften

1.2. Nevenbestemming

- Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteit 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, zijn toegelaten. Deze inrichting en eventuele private buitenruimte kunnen niet op de gelijkvloerse verdieping voorkomen, met uitzondering van de verticale circulatie. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten, ook gelijkvloers. Bij niet-integratie van de huisvesting dient de inrichting een architecturale eenheid te vormen met het bedrijfsgebouw.
- In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle werken, handelingen en wijzigingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten voor zover de technieken van de natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.
- Binnen deze zone is de aanleg van collectieve bedrijfsvoorzieningen toegestaan.

Toelichting en visie

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.

Onder collectieve bedrijfsvoorzieningen worden vergaderzalen, ontmoetingsruimten, administratie, stockage, servers, parkeervoorzieningen, kinderopvang, infopunt, afvaldepot, laad- en loszones,... verstaan.

ZONE 1: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

Inrichtings- en beheersvoorschriften

2. Algemende inrichting

2.1. Ontsluiting bedrijventerrein

Het gebied wordt ontsloten op de N50 via een aan te leggen interne ontsluitingsweg. Een ontsluiting via de omliggende woonstraten is, behalve voor langzaam verkeer en hulpdiensten niet toegelaten.

2.2. Kavelgrootte

- De zone ten westen van de Groenstraat is bestemd voor bedrijven met een oppervlakte van meer dan 5.000m².
- De zone ten oosten van de Groenstraat is bestemd voor regionale bedrijven die bij wijze van uitzondering een kaveloppervlakte beneden deze minimumgrens kunnen worden toegestaan:
 - Regionale bedrijven met een beperkte grondbehoefte.
 - Percelen met voorzieningen die gemeenschappelijke en complementaire activiteiten verzorgen.
 - Een beperkt aantal resp. percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere perceelsoppervlakte meekrijgen.
 - Bedrijfsverzamelgebouwen

2.3. Bouwvrije zones

Voor elke deelzone worden er minimale afstanden van bouwvrije zones opgelegd (zie verder). Binnen de bouwvrije zones zijn alle constructies verboden met uitzondering van:

- Verlichtingsapparatuur

Toelichting en visie

Op de N50 wordt er op het rondpunt (N50, N50d) een aansluiting voorzien voor de interne ontsluitingsweg van het bedrijventerrein.

De huidige Groenstraat wordt ingericht als interne ontsluitingsweg.

Vooraf ter hoogte waar het bedrijventerrein rechtstreeks grenst aan de bestaande woonperceelen langs de Brugsesteenweg is het noodzakelijk om een overgangsmaatregel te voorzien, enerzijds door de bedrijfsvolumes te beperken en anderzijds door het voorzien van groenvoorziening tussen de bedrijven en de woonpercelen.

ZONE 1: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

<i>Inrichtings- en beheersvoorschriften</i>	<i>Toelichting en visie</i>
<ul style="list-style-type: none">▪ Signalisatieborden▪ Installaties behorende bij nutsleidingen▪ Afsluitingen en verhardingen.▪ Technische installaties ifv veiligheid en milieunormen. <p>Wanneer de bouwvrije zone samenvalt met de verplichte groenzone op de zuidelijke zijperceelsgrens, dan zijn enkel de elementen toegelaten die omschreven worden tbn deze verplichte groenzones met uitzondering van een afsluiting op de kavelgrens.</p> <h3>2.4. Terreinbezetting</h3> <ul style="list-style-type: none">▪ Per perceel, met uitzondering van die percelen die collectieve bedrijfsvoorzieningen organiseren, geldt een minimale terreinbezetting van 50%. Percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen dienen niet bebouwd te worden.▪ Groenvoorzieningen worden niet meegerekend in het minimale bezettingspercentage.▪ Dienstwegen, parkeervoorzieningen, luifels en uitkragingen worden wel meegerekend in de deelzone C. In de deelzones A, B, D en E worden deze niet meegerekend in het minimale bezettingspercentage. <h3>2.5. Niet-bebouwde ruimte</h3> <ul style="list-style-type: none">▪ De niet-bebouwde perceelsdelen dienen ingericht te worden als groenzone of als private toeritten, bedieningswegen, private parkeerplaatsen en niet overdekte stapelruimten, terras en tuinpaden. Minstens 20% van de niet-bebouwde en niet voor stapelplaatsen benutte ruimte dient in groen te worden aangelegd.▪ De parkeerplaatsen dienen met laaggroen ingekleed te worden en dient er per 10 parkeerplaatsen minstens 1 hoogstam geplant te worden ifv de groenvoorziening van de parking.	<p>De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen tov de totale bebouwbare oppervlakte van de kavel waarop de betreffende bebouwing voorkomt. Maw de oppervlakte van het perceel min de oppervlakte van de bouwvrije zones.</p> <p>De niet-bebouwde perceelsdelen bestaan uit de bouwvrije zones plus tussen 50 en 25% van de bebouwbare oppervlakte (minimum bezettingsgraad bebouwbare oppervlakte bedraagt 50%, maximum 75%).</p>

ZONE 1: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

Inrichtings- en beheersvoorschriften

- De niet-bebouwde perceelsdelen dienen zo aangelegd te worden dat er permanent doortocht is ten behoeve van de brandbestrijding.
- De verhardingen binnen de niet-bebouwde ruimte voldoen minimaal aan volgende eisen:
 - Voor functies in open lucht waarvoor omwille van milieutechnische of mechanische redenen geen ondoorlatende verharding vereist is, dient een waterdoorlatende verharding aangewend te worden.
 - Parkeren van personenwagens in open lucht dient steeds op waterdoorlatende, stofvrije verharding te gebeuren om een maximale infiltratie van hemelwater te bekomen.

2.6. Parkeervoorzieningen

- Het bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan parkeervoorzieningen, en dit zowel voor bedrijfswagens, voertuigen van personeel als voor bezoekers. Het bedrijf kan haar parkeerbehoefte zowel op eigen terrein organiseren als op gemeenschappelijke parkings op percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen. Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient door de aanvrager hiervan bewijs worden geleverd in de vorm van een informatief document.
- Parkeren onder de gebouwen (gelijkvloers of in de grond) of op het dak is toegelaten.

2.7. Architectuur en ruimtelijke kwaliteit

- De gebouwen en omgevingsaanleg binnen de zone voor regionale bedrijvigheid dienen te getuigen van een goede ruimtelijke en beeldkwaliteit. De kwaliteit van de ontwerpen zal voornamelijk aan de hand van volgende aspecten beoordeeld worden:
 - Stedenbouwkundige benutting van perceel in bedrijventerrein

Toelichting en visie



ZONE 1: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

<i>Inrichtings- en beheersvoorschriften</i>	<i>Toelichting en visie</i>
<ul style="list-style-type: none">▪ Aansluiting van het bedrijf op de openbare infrastructuur▪ Zuinig ruimtegebruik▪ Beeld- en ruimtelijke kwaliteit▪ Gebruiksvriendelijkheid en toegankelijkheid▪ Duurzaam gebruik van materialen en beplanting.▪ De architectuur in al zijn onderdelen dient de getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik:<ul style="list-style-type: none">▪ Gevels van gebouwen moeten opgetrokken worden in eigentijdse en duurzame gevelmaterialen. Deze materialen dienen qua kleur, textuur en schaal inpasbaar te zijn in het straatbeeld.▪ Lichte kleuren zijn niet toegelaten.▪ 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. <h3>2.8. Dakvorm</h3> <ul style="list-style-type: none">▪ Enkel platte-, lessenaars- of sheddaken zijn toegestaan. Hellende daken zijn enkel toegelaten indien dit niet zichtbaar is vanaf het openbaar domein. De dakconstructie moet met voldoende draagkracht uitgevoerd worden, zodat een (eventueel latere) plaatsing van PV-panelen over de volledige oppervlakte mogelijk is als ook de inrichting van groendaken.▪ Indien stedenbouwkundig verantwoord zijn uitzonderingen op de dakvorm mogelijk. <h3>2.9. Koppelbouw</h3> <p>Koppelbouw is toegelaten.</p>	<p>De volledige gebouwen moeten getuigen van kwaliteit maar zeker de elementen die zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein (zowel tov de interne ontsluitingsweg als naar het achterliggende landschap toe) moeten over die - vooral visuele - kwaliteit beschikken. Dit is noodzakelijk om een zo goed mogelijk totaalbeeld te creëren van het bedrijventerrein in haar omgeving.</p> <p>Hellende daken niet zichtbaar maken vanaf het openbaar domein kan bijvoorbeeld door het optrekken van de voorgevel (schijngewel).</p>

ZONE 1: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

<i>Inrichtings- en beheersvoorschriften</i>	<i>Toelichting en visie</i>
<p>2.10. Dakdoorstekten</p> <p>Dakdoorstekten voor technieken of bovendakse brandwerende scheidingsmuren dienen via architecturale vormgeving geïntegreerd te worden in de architectuur van het bedrijfsgebouw.</p> <p>2.11. Reclamevoorzieningen</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Het plaatsen van reclamevoorzieningen dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met bijhorende gevel.▪ Reclamevoorzieningen kunnen niet losstaand opgericht worden, ze dienen te worden geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. <p>2.12. 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 bouwvrije strook tov het openbaar domein is geen stapeling in open lucht toegelaten.▪ De maximale stapelhoogte in open lucht mag niet hoger zijn dan de maximum opgelegde bouwhoogte per deezone.▪ 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 aangepland talud of groenscherm of dmv schijningevels.	

ZONE 1: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

<i>Inrichtings- en beheersvoorschriften</i>	<i>Toelichting en visie</i>
<p>2.13. Erfafscheidingen</p> <p>Erfafscheidingen zijn toegestaan en mogen bestaan uit palen met draadwerk, al dan niet begroeid door klimplanten, of hekwerken in een donkere kleur.</p> <p>In de bouwvrije strook grenzend aan de openbare weg waarin de toegang tot het bedrijfsperceel gelegen is, is de maximale hoogte van de erfafscheiding 1,30m. Indien technische veiligheidsvoorschriften een hogere erfafscheiding opleggen, is het toegelaten om de erfafscheiding grenzend aan de openbare weg hoger dan 1,30m te voorzien.</p>	<p>Bvb. kan het noodzakelijk zijn voor de verzekering om een hogere afsluiting te voorzien.</p>

ZONE 1: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

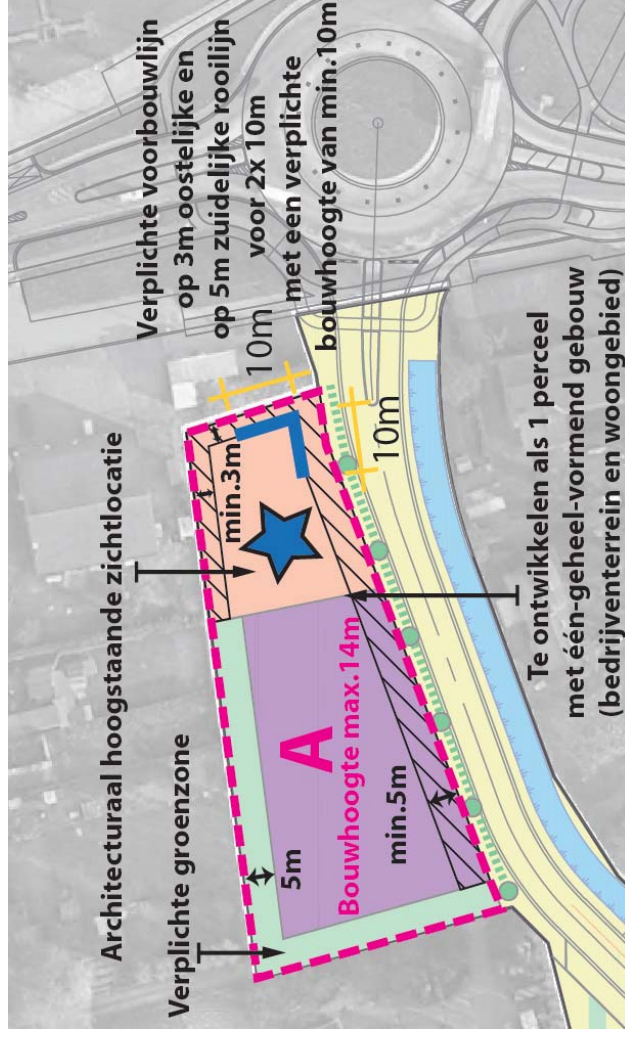
Inrichtings- en beheersvoorschriften

Toelichting en visie

3. Inrichting deelzone A

- **Deelzone:** deelzone A betreft de nieuwe bedrijvenzone thv de ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein op de N50 via het rondpunt (N50, N50d). Specifiek aan deelzone is dat het gedeelte van het perceel tegen het rondpunt volgens het gewestplan in woongebied is gesitueerd, het perceel zal hierdoor een dubbele functie vervullen. Het vervult eveneens een 'poortfunctie' van het bedrijventerrein dmv de specifieke architecturale randvoorwaarden die worden opgelegd binnen deze deelzone. De algemene inrichtingsprincipes zijn van toepassing binnen deze deelzone, aangevuld met volgende elementen.
- **Specifieke inrichtingsprincipes deelzone A:**
 - Deelzone A dient als 1 perceel ontwikkeld te worden met één- geheel-vormend gebouw, zowel het gedeelte binnen het bedrijventerrein als het gedeelte in woongebied.
 - Binnen het gedeelte van woongebied zijn, naast wonen, eveneens kleinhandel en autonome kantoren toegelaten.
 - Er moet extra aandacht besteed worden aan de vormgeving van het gebouw en aan de inrichting van de niet-bebouwde ruimte zoudoende het perceel een architecturaal hoogstaande zichtlocatie uitstraald. Hiervoor geldt dat het gebouw een representatieve gevel dient te hebben met bijzondere aandacht voor de architectonische vormgeving en met een veelzijdige oriëntatie op de omliggende openbare ruimte.
 - Het gebouw dient zo geconcipieerd te worden dat de functies kantoren en toonzalen in de richting van de N50/rondpunt worden voorzien.

Inrichting deelzone A



ZONE 1: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

Inrichtings- en beheersvoorschriften

- **Ontsluiting:**
 - De ontsluiting van het perceel dient te gebeuren langsheen de nieuwe interne ontsluitingsweg.
 - Er is maximaal één ontsluiting toegestaan met een maximale breedte van 10m.
 - De locatie van de ontsluiting dient rekening te houden met de locatie van de straatbomen.
- **Planting:** de minimale afstand van de bebouwing tot aan de rooilijn (bouwvrije zone) en de verplichte voorbouwlijn zijn grafisch aangeduid op het inrichtingsplan. De volgende afstanden dienen te worden gerespecteerd:
 - **Bouwvrije zone:** minimum 5,00m de rooilijn van de interne ontsluitingsweg.
 - **Bouwvrije zone:** minimum 3,00m van de noordelijke achterperceelsgrens en minimum 3,00m van de oostelijke zijperceelsgrens.
 - **Verplichte voorbouwlijn:** uitgaande van het zuid-oostelijke punt van de deelzone ligt er een verplichte voorbouwlijn van 2x 10m op enerzijds op 3m van de oostelijke perceelsgrens / rooilijn en anderzijds op 5m van de zuidelijke perceelsgrens / rooilijn. Op deze voorbouwlijn is een verplichte bouwhoogte van min. 10m te voorzien. De geveloppervlakken binnen deze verplichte voorbouwlijn/bouwhoogte dienen minimaal voor 25% doorbrekingen te bevatten. Geveldoorbrekingen kunnen raampartijen, entrees, transparante poortgehlen, passerellen, terrassen,... zijn. Vluchttrappen, nooddeuren en gesloten poortgehlen zijn dit niet.
- **Bouwhoogte:** de maximale hoogte van de gebouwen bedraagt 14,00m met een verplichte bouwhoogte van min.10m op de zuid-oostelijke hoek van de deelzone (verplichte voorbouwlijn). Uitstekende constructies boven het gebouw zijn niet toegelaten.

Toelichting en visie



Referentiebeelden architecturaal hoogstaande zichtlocaties

ZONE 1: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

Inrichtings- en beheersvoorschriften

- **Groenvoorzieningen:** behoudens de opgelegde groenvoorzieningen opgelegd in de algemene inrichting van het bedrijventerrein wordt het volgende opgelegd in deelzone A:
 - Verplichte groenzone op privaat terrein met een breedte van 5m zoals grafisch aangeduid op het inrichtingsplan. Deze zone bestaat uit bosplantsoen (Acer Pseudoplatanus, Castanea Sativa, Corylus Avellana, Fraxinus Excelsior, Quercus Robur, Salix Alba) en wordt ingericht en aangelegd door de wvi.
 - Geen afvalstoffen noch grondstoffen en niet afgewerkte producten mogen gestort en gestapeld worden binnen de verplichte groenzone.

Toelichting en visie

ZONE 1: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

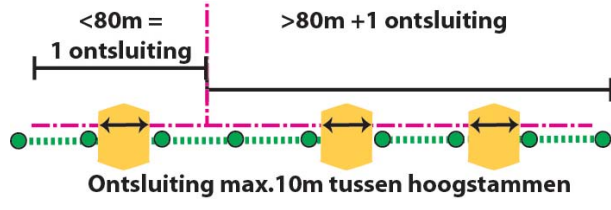
Inrichtings- en beheersvoorschriften

4. Inrichting deelzone B

- **Deelzone:** deelzone B betreft de nieuwe bedrijvzone tussen de nieuwe ontsluitingsweg en het bestaande bedrijf NDJ Meubelfabriek / bestaande woningen langs de Brugsesteenweg. De algemene inrichtingsprincipes zijn van toepassing binnen deze deelzone, aangevuld met volgende elementen.
- **Ontsluiting:**
 - De ontsluiting van de percelen dient te gebeuren langs de nieuwe interne ontsluitingsweg.
 - Per bedrijfskavel of elke 80m ingeval een bedrijfskavel over een grote lengte grenst aan de interne ontsluitingsweg, is een ontsluiting toegestaan met een maximale breedte van 10m.
 - De locatie van de ontsluiting dient rekening te houden met de locatie van de straatbomen.
- **Inplanting:** de minimale afstand van de bebouwing tot aan de rooilijn is grafisch aangeduid op het inrichtingsplan (bouwvrije zone). De volgende afstanden dienen te worden gerespecteerd:
 - Minimum 5,00m langs de oostelijke achter/zijperceelsgrens
 - Minimum 10,00 uit de rooilijn van de interne ontsluitingsweg.
- **Bouwhoogte:** de maximale hoogte van de gebouwen bedraagt 14,00m. Afwijkingen worden toegestaan voor schoorstenen, silo's, technische constructies,... voor zover stedenbouwkundig verantwoord.
- **Groenvoorzieningen:** behoudens de opgelegde groenvoorzieningen opgelegd in de algemene inrichting van het bedrijventerrein wordt het volgende opgelegd in deelzone B:
 - Verplichte bomen binnen de bouwvrije zone langs de oostelijke achter/zijperceelsgrens op privaat terrein. Deze bomenrij bestaat uit de hoogstammen Fraxinus Excelsior (gewone es, 12/14

Toelichting en visie

Ontsluitingsprincipe



Inrichting deelzone B

ZONE 1: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

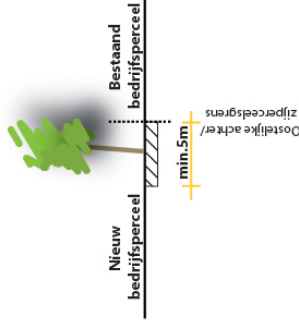
Inrichtings- en beheersvoorschriften

blote wortel). De onderlinge afstand tussen de hoogstambomen bedraagt exact 15m. De bedrijven moeten zelf deze groenzone deskundig inrichten, aanleggen en handhaven.

- Geen afvalstoffen noch grondstoffen en niet afgewerkte producten mogen gestort en gestapeld worden binnen de verplichte groenzone. Deze mogen bovendien niet hinderlijk zijn voor de optimale ontwikkeling van de verplichte bomenrij op de oostelijke achter/zijperceelsgrens.

Toelichting en visie

Verplichte bomenrij binnen bouwvrije zone oostelijke achter/zijperceelsgrens

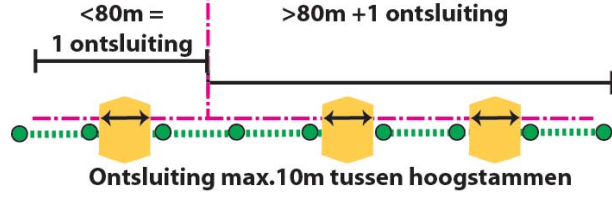


ZONE 1: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

Inrichtings- en beheersvoorschriften

Toelichting en visie

Ontsluitingsprincipe



Inrichting deelzone C

5. Inrichting deelzone C

- **Deelzone:** deelzone C betreft de nieuwe bedrijvzone tussen de nieuwe ontsluitingsweg en de buffer langsheen de Doelstraat / noordelijk landbouwgebied. De algemene inrichtingsprincipes zijn van toepassing binnen deze deelzone, aangevuld met volgende elementen.
- **Specifieke inrichtingsprincipes deelzone C:**
 - Verwerking en bewerking van mest en slib is toegelaten binnen deelzone C.
- **Ontsluiting:**
 - De ontsluiting van de percelen dient te gebeuren langsheen de nieuwe interne ontsluitingsweg.
 - Per bedrijfskavel of elke 80m ingeval een bedrijfskavel over een grote lengte grenst aan de interne ontsluitingsweg, is een ontsluiting toegestaan met een maximale breedte van 10m.
 - De locatie van de ontsluiting dient rekening te houden met de locatie van de straatbomen.
- **Implanting:** de minimale afstand van de bebouwing tot aan de rooilijn is grafisch aangeduid op het inrichtingsplan (bouwvrije zone). De volgende afstanden dienen te worden gerespecteerd:
 - Minimum 5,00m langsheen de fiets- en wandelverbinding
 - Minimum 10,00 uit de rooilijn van de interne ontsluitingsweg.
- **Bouwhoogte:** de maximale hoogte van de gebouwen bedraagt 14,00m behoudens de op het grafische plan aangeduide zone waar de maximale bouwhoogte 20,00 bedraagt. Deze zone is 100m diep vanaf de bouwvrije zone (maw 110m van de rooilijn) en in het ver-lengde van de bedrijvzone aan de oostzijde van de interne ontsluitingsweg. Afwijkingen worden toegestaan voor schoorstenen,

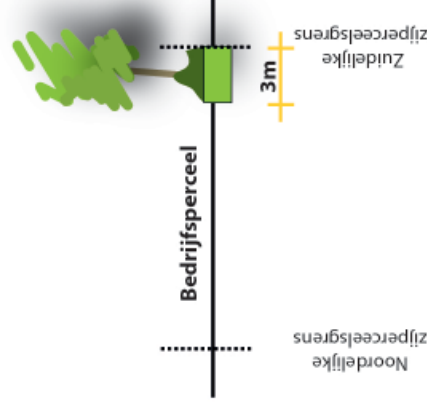
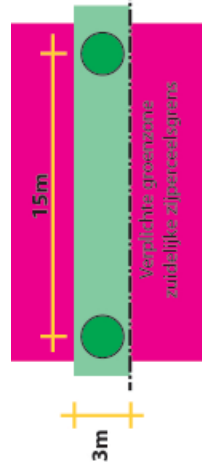
ZONE 1: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

Inrichtings- en beheersvoorschriften

silo's, technische constructies,... voor zover stedenbouwkundig verantwoord.

- **Groenvoorzieningen:** behoudens de opgelegde groenvoorzieningen opgelegd in de algemene inrichting van het bedrijventerrein wordt het volgende opgelegd in deelzone C:
 - Verplichte groenzone op de zuidelijke perceelsgrens van privaat terrein met een breedte van 3m. Deze zone bestaat volledig uit bodembedekkende beplanting *Symphoricarpos*, *Chenaultii* "Hancock" (50-60 blote wortel) en de hoogstambomen *Quercus Robur* "Fastigiata" (zuilvormige zomereik, 12/14 blote wortel). De onderlinge afstand tussen de hoogstambomen bedraagt exact 15m. De bedrijven moeten zelf deze groenzone deskundig inrichten, aanleggen en handhaven. Bij koppelbouw op de zuidelijke bedrijfsperceelsgrens komt deze verplichting te vervallen.
 - Geen afvalstoffen noch grondstoffen en niet afgewerkte producten mogen gestort en gestapeld worden binnen de verplichte groenzone.

Toelichting en visie



Verplichte groenzone op zuidelijke zijperceelsgrens met bodembedekker en zuilvormige hoogstammen

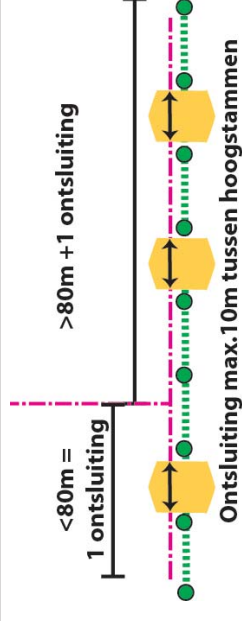
ZONE 1: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

Inrichtings- en beheersvoorschriften

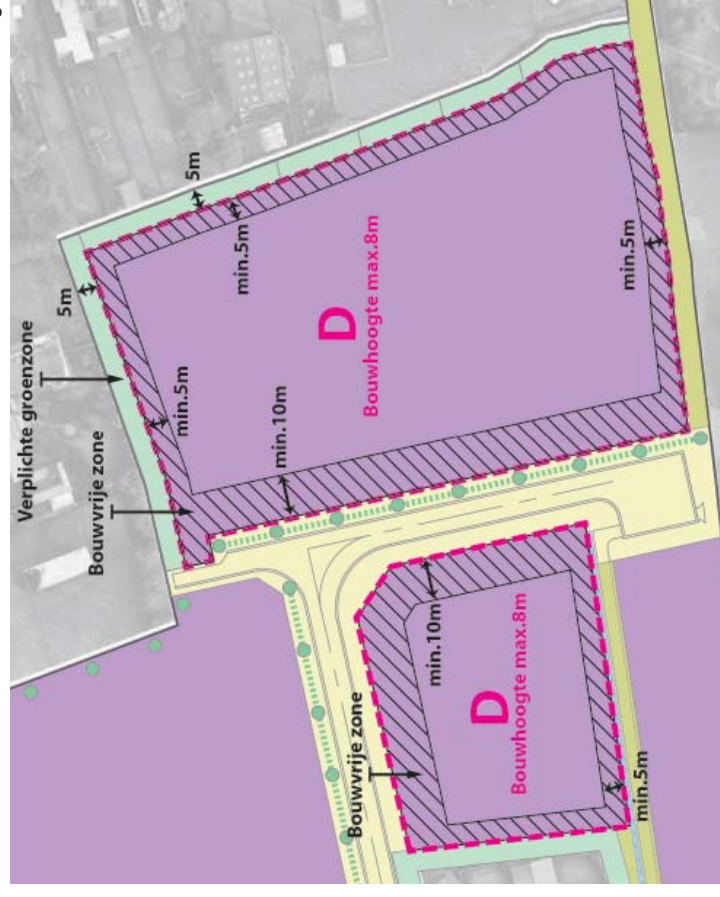
6. Inrichting deelzone D

- **Deelzone:** deelzone D betreft de nieuwe bedrijventzone tussen de bestaande woningen langsheen de N50 en de bestaande woningen langsheen de Groenstraat. De algemene inrichtingsprincipes zijn van toepassing binnen deze deelzone, aangevuld met volgende elementen.
- **Ontsluiting:**
 - De ontsluiting van de percelen dient te gebeuren langsheen de nieuwe interne ontsluitingsweg.
 - Per bedrijfskavel of elke 80m ingeval een bedrijfskavel over een grote lengte grenst aan de interne ontsluitingsweg, is een ontsluiting toegestaan met een maximale breedte van 10m.
 - De locatie van de ontsluiting dient rekening te houden met de locatie van de straatbomen.
- **Inplanting:** de minimale afstand van de bebouwing tot aan de rooilijn is grafisch aangeduid op het inrichtingsplan (bouwvrije zone). De volgende afstanden dienen te worden gerespecteerd:
 - Minimum 5,00m langsheen de fiets- en wandelverbinding
 - Minimum 5,00m langsheen de verplichte groenzone.
 - Minimum 10,00 uit de rooilijn van de interne ontsluitingsweg.
- **Bouwhoogte:** de maximale hoogte van de gebouwen bedraagt 8,00m. Afwijkingen worden toegestaan voor schoorstenen, silo's, technische constructies... voor zover stedenbouwkundig verantwoord.
- **Groenvoorzieningen:** behoudens de opgelegde groenvoorzieningen opgelegd in de algemene inrichting van het bedrijventerrein wordt het volgende opgelegd in deelzone D:
 - Verplichte groenzone op openbaar terrein met een breedte van 5m zoals grafisch aangeduid op het inrichtingsplan. Deze zone

Toelichting en visie



Ontsluitingsprincipe



Inrichting deelzone D

ZONE 1: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

<i>Inrichtings- en beheersvoorschriften</i>	<i>Toelichting en visie</i>
<p>bestaat uit de heesters Carpinus Betulus (haagbeuk) en wordt ingericht en aangelegd door de wvi.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Geen afvalstoffen noch grondstoffen en niet afgewerkte producten mogen gestort en gestapeld worden binnen de verplichte groenzones.	

ZONE 1: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

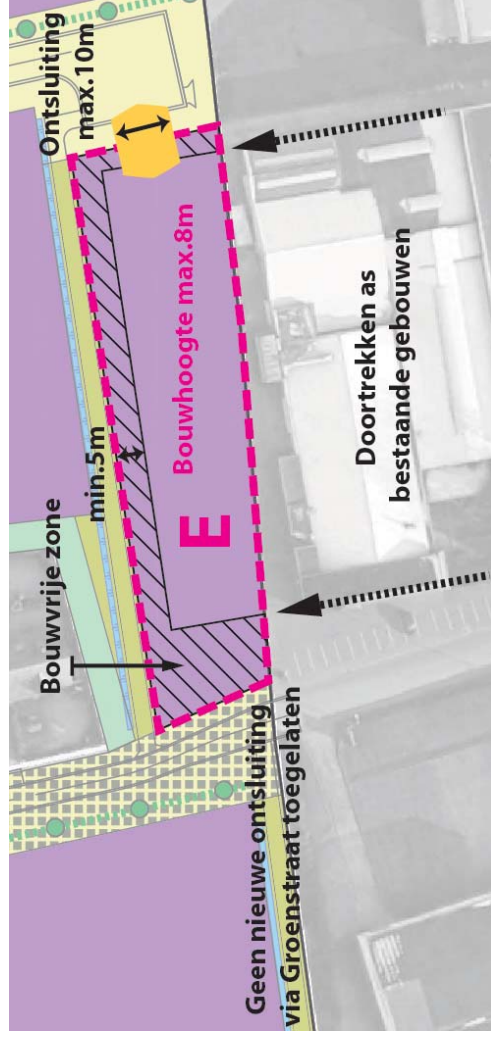
Inrichtings- en beheersvoorschriften

7. Inrichting deelzone E

- **Deelzone:** deelzone E betreft de uitbreidingszone van het aanpalende bestaande bedrijf meubelfabriek Stuivenberg. De algemene inrichtingsprincipes zijn van toepassing binnen deze deelzone, aangevuld met volgende elementen.
- **Ontsluiting:**
 - Bij in gebruik name van de uitbreidingszone door het bestaande bedrijf dient deze te ontsluiten op de nieuwe ontsluitingsweg.
 - De breedte van de ontsluiting bedraagt ter hoogte van de rooilijn maximaal 10m.
 - Nieuwe ontsluiting langsheen de Groenstraat is niet toegelaten.
- **Inplanting:** de minimale afstand van de bebouwing tot aan de rooilijn is grafisch aangeduid op het inrichtingsplan (bouwvrije zone). De volgende afstanden dienen te worden gerespecteerd:
 - Minimum 5,00m langsheen de fiets- en wandelverbinding
 - De as van de voor- en achtergevel van het bestaande bedrijf wordt doorgetrokken binnen de uitbreidingszone.
- **Bouwhoogte:** de maximale hoogte van de gebouwen bedraagt 8,00m. Afwijkingen worden toegestaan voor schoorstenen, silo's, technische constructies,... voor zover stedenbouwkundig verantwoord.
- **Groenvoorzieningen:** Binnen deelzone E worden geen bijkomende groenvoorzieningen voorzien behoudens de opgelegde groenvoorzieningen opgelegd in de algemene inrichting van het bedrijventerrein.

Toelichting en visie

Momenteel ontsluit het bedrijf langsheen de Elf Juli Singel. Omwille van de aanpalende woonpercelen wordt er gestreefd om het vrachtverkeer ifv het bedrijf maximaal langsheen de nieuwe ontsluitingsweg te laten gebeuren en in het mate van het mogelijke ook van de auto's ed. Wanneer de interne ontsluitingsweg niet wordt doorgetrokken tot aan het perceel komt dit uiteraard te vervallen.



Inrichting deelzone E

ZONE 2: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

Inrichtings- en beheersvoorschriften

Toelichting en visie

1. Bestemming

- Zone bestemd voor openbare wegenis en de daarbij horende vrij ruimte en voorzieningen.
- Binnen de zone voor openbare wegenis kunnen eveneens voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair, verlichting, signalisatieborden en groenvoorzieningen worden gerealiseerd.
- Alle voorzieningen en installaties nodig in het kader van gemeenschappelijke waterbuffering op het bedrijventerrein zijn toegelaten binnen de zone voor openbare wegenis.

2. Inrichting

- Bij de aanleg van de wegenis wordt ook aandacht besteed aan de groenvoorzieningen langs de aan te leggen infrastructuur (zie zone voor groenbuffer).
- Er zal 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 gemengd regionaal bedrijventerrein). De verharding tussen de rijweg en het perceel dient te gebeuren dmv een betonnen plaat uitgevoerd in hetzelfde type beton als de greppel aan beide zijden van de rijbaan.
- Ontsluitingen via de Groenstraat zijn niet toegelaten.

Onder voorzieningen wordt oa ook een vrachtwagenparking bedoeld tussen deelzone A en B.

ZONE 3: ZONE VOOR FIETS- EN VOETGANGERSVERBINDING

<i>Inrichtings- en beheersvoorschriften</i>	<i>Toelichting en visie</i>
<p>1. Bestemming</p> <p><i>1.1. Hoofdbestemming</i></p> <p>Bestemd voor de realisatie van fiets- en voetgangersverbindingen.</p> <p><i>1.2. Nevenbestemming</i></p> <p>Groenvoorziening en landschappelijke inkleeding.</p>	
<p>2. Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none">▪ De verbindingen worden ingericht voor fietsers en voetgangers, dienstvoertuigen ten behoeve van het onderhoud van de zone en hulpdiensten.▪ Het tracé dient over een breedte van minimum 1,50m ten alle tijde toegankelijk te zijn, vrij te zijn van elk obstakel en niet ingenomen worden door gewassen.▪ 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 het tracé van minimum 1,50m breedte.	

ZONE 4: ZONE VOOR GROENBUFFER

Inrichtings- en beheersvoorschriften

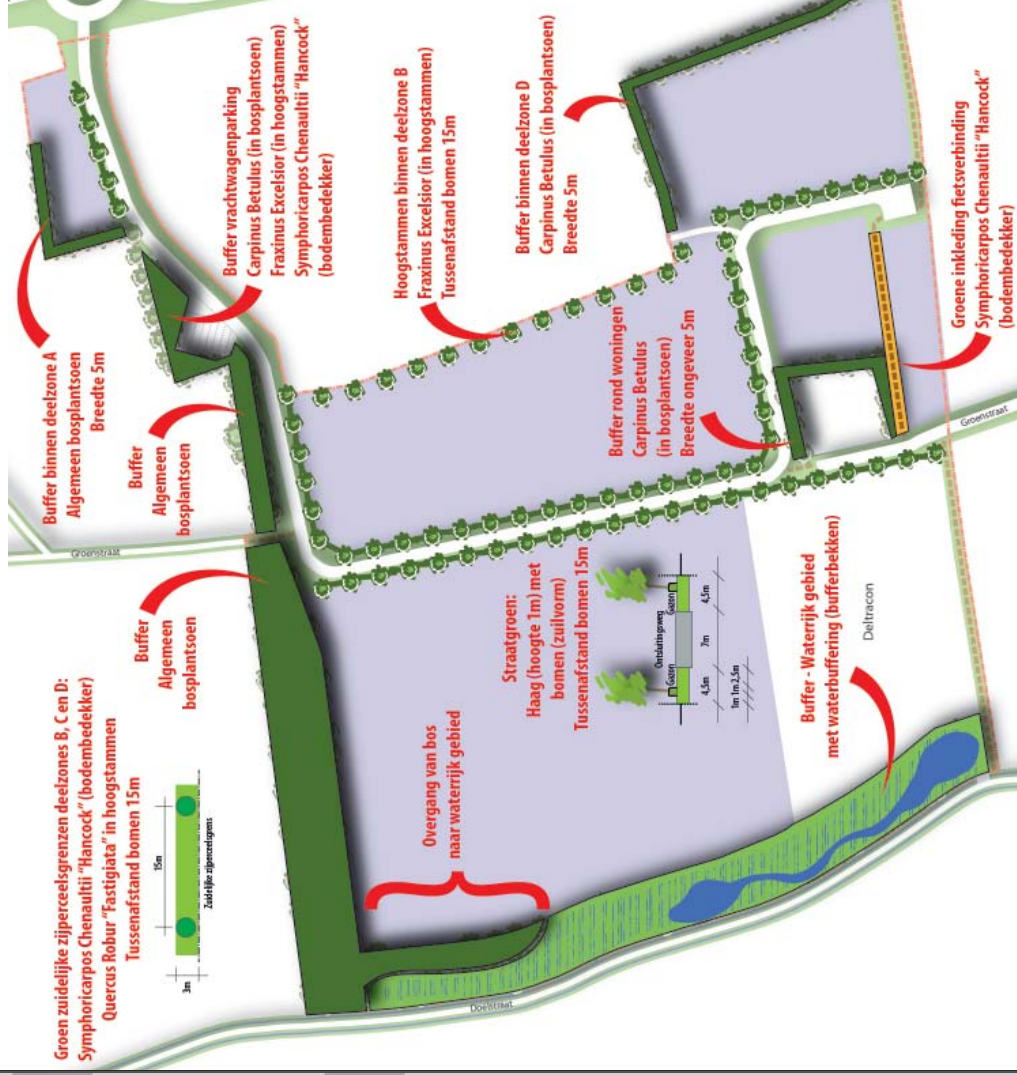
1. Bestemming

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.

2. Inrichting

- De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige 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. Oa opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen, reclamevoorzieningen, bebouwing... zijn niet toegelaten.
- Inrichting straatgroen:** zoals grafisch aangeduid op het inrichtingsplan wordt er langsheen de interne ontsluitingsweg en de Groenstraat thv de bestaande woningen, een bomenrij in combinatie met een haag en gazon voorzien:
 - De onderlinge afstand tussen de hoogstammen Quercus Robur "Fastigiata" (zuilvormige zomereik, 12/14 blote wortel) bedraagt exact 15m.
 - De locatie(s) van de ontsluiting van de bedrijfspercelen dient rekening te houden met de locatie van de straatbomen.
 - De haagplanten Acer Campestre (Spaanse Aak 80-10 blote wortel) worden in een haagvorm geschoren met een hoogte van

Toelichting en visie

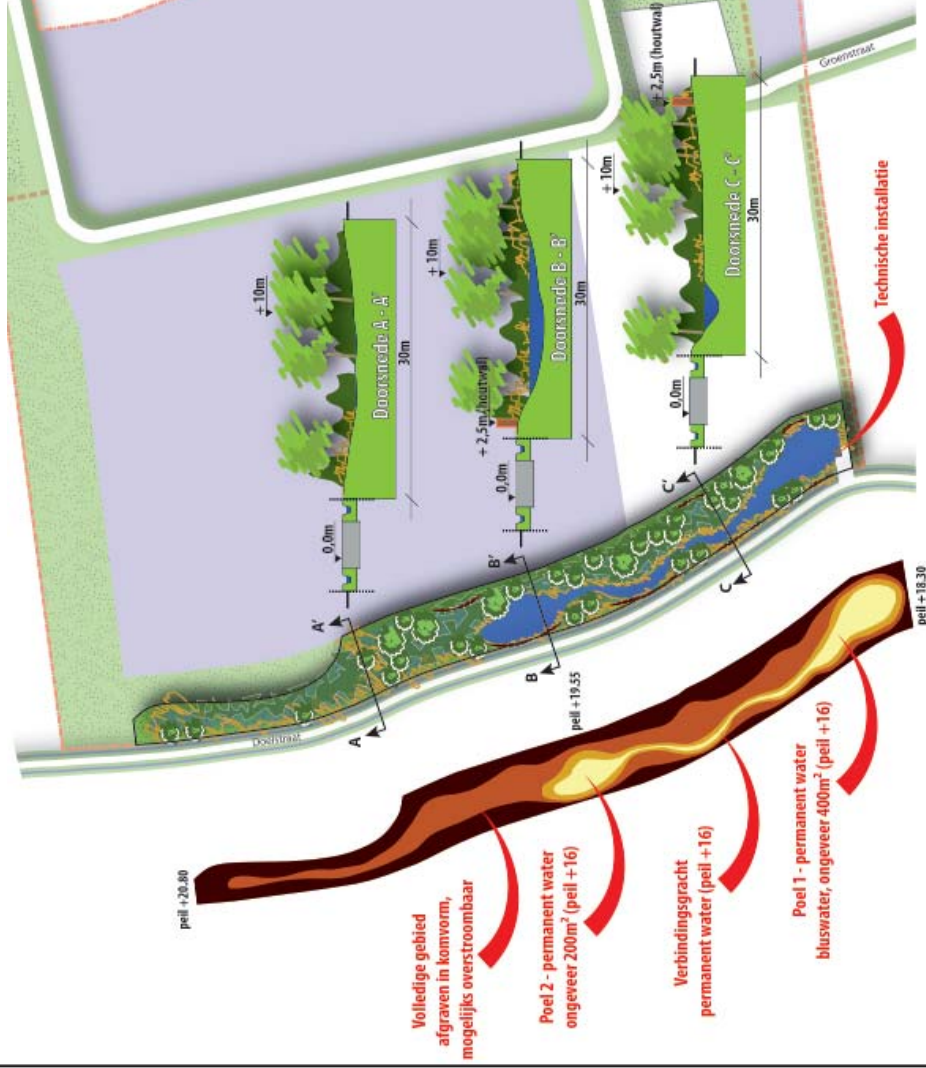


ZONE 4: ZONE VOOR GROENBUFFER

Inrichtings- en beheersvoorschriften

- 1,00m en kunnen enkel onderbroken worden door de ontsluitingen van de bedrijfspercelen.
- Buffer vrachtwagenparking:** rondom de nieuw aan te leggen vrachtwagenparking wordt een groenbuffer voorzien, bestaande uit de bodembedekker *Symphoricarpos Chenaultii* "Hancock" (50-60 blote wortel), *Carpinus Betulus* (haagbeuk, 80-100 blote wortel, in bosplantsoenvorm) en de hoogstammen *Fraxinus Excelsior* (gewone es, 12/14 blote wortel).
- Buffer rond woningen:** rondom de bestaande woningen wordt een buffer voorzien met een breedte van ongeveer 5m bestaande uit *Carpinus Betulus* (haagbeuk, 80-100 blote wortel, in bosplantsoenvorm). De WVI staat in voor de deskundige inrichting en aanleg van deze groenzone.
- Groene Inkleding fietsverbinding:** ten noorden van de deelzone E wordt een nieuwe fietsverbinding voorzien. Deze verbinding wordt ingekleed met de bodembedekker *Symphoricarpos Chenaultii* "Hancock" (50-60 blote wortel) langs beide zijde van de verharding. De WVI staat in voor de deskundige inrichting en aanleg van deze groenzone.
- Groen zuidelijke zijperceelsgrenzen deelzones B, C en D:** zie deelzones B, C en D (zone 1 - gemengd regionaal bedrijventerrein)
- Inrichting buffer binnen deelzone A:** zie deelzone A (zone 1 - gemengd regionaal bedrijventerrein).
- Inrichting hoogstammen binnen deelzone B:** zie deelzone B (zone 1 - gemengd regionaal bedrijventerrein)
- Inrichting buffer binnen deelzone D:** zie deelzone D (zone 1 - gemengd regionaal bedrijventerrein).
- Buffer algemeen bosplantsoen:** ten noorden van het nieuwe bedrijventerrein wordt er dichte buffer met bosplantsoen voorzien, bestaande uit: *Acer Campestre* (spaanse aak, 80-100 bl.w.), *Acer Pseudoplatanus* (gewone esdoorn, 80-100 bl.w.), *Carpinus Betulus*

Toelichting en visie



Principe waterrijke buffer bedrijventerrein

ZONE 4: ZONE VOOR GROENBUFFER

Inrichtings- en beheersvoorschriften

(haagbeuk, 80-100 bl.w.), *Castanea Sativa* (tamme kastanje, 80-100 bl.w.), *Corylus Avellana* (hazelaar, 80-100 bl.w.), *Crataegus Monogyna* (eenstijlige meidoorn, 80-100 bl.w.), *Fraxinus Excelsior* (gewone es, 80-100 bl.w.), *Prunus Spinosa* (sleedoorn, 80-100 bl.w.), *Quercus Robur* (zomereik, 80-100 bl.w.) en *Salix Alba* (schiefwilg, 80-100 bl.w.). Deze zone loopt nog gedeeltelijk door binnen de watterrijke buffer. De WVI staat in voor de deskundige inrichting en aanleg van deze groenzone.

- **Buffer - watterrijk gebied:** tussen de Doelstraat en deelzone C wordt een watterrijke bufferzone voorzien, deze bestaat uit:
 - Aan te leggen bufferbekkens in een natuurlijke vorm, al dan niet met permanent water.
 - Aan te leggen bomenrij *Fraxinus Excelsior* (gewone es, 12/14 blote wortel) langsheen de oostelijk grens van de bufferstrook.
 - Sporadisch zones met bosplantsoen (samenstelling volgens algemeen bosplantsoen).
 - Spontane verstruweling.
 - Houtwallen
- De WVI staat in voor de deskundige inrichting en aanleg van deze groenzone.

Toelichting en visie



Principe waterbuffering / spontane verstruweling / visuele buffer / houtwallen / natuurontwikkeling