



BEDRIJVENTERREINPASPOORT

# Industriestraat Uitbreiding

📍 Langemark-Poelkapelle

**lp** langemark -  
poelkapelle



Gemeente: **Langemark-Poelkapelle**  
Deelgemeente: **Langemark**  
Type bedrijventerrein: **lokaal bedrijventerrein**  
Totale oppervlakte: **circa 4,3 ha netto**



## COLOFON

### **Versie**

Maart 2026

### **Redacteur**

An Meganck

### **Vormgeving**

Lena Vereecke

### **Met dank aan**

Henderyckx luchtfotografie, Dries Decorte Fotografie

### **Verantwoordelijke uitgever**

WVI - Koning Albert I-laan 122

8200 Brugge - 050 36 71 71

### **Disclaimer**

WVI kan niet aansprakelijk worden gesteld bij foutieve informatie. Deze gegevens zijn een weergave van de situatie op datum van opmaak van het document.

© WVI 2026





## INHOUD

# Even voorstellen 6

<b>1   Samenwerken voor een duurzame toekomst</b>	<b>6</b>
Nieuwe evoluties.....	6
Verhoogd engagement.....	7

<b>2   Wat is het bedrijventerrein-paspoort?</b>	<b>8</b>
--	----------

# Algemeen 10

<b>1   Contactpersonen</b>	<b>10</b>
Projectverantwoordelijke.....	10
Terreinbeheerder.....	10

<b>2   Ligging</b>	<b>11</b>
--------------------	-----------

<b>3   Toekomstbestendig bedrijventerrein</b>	<b>12</b>
3.1 Doordachte inplanting.....	12
3.2 Aangename werkomgeving.....	13
3.3 Ruimte voor groen en water.....	13
3.4 Performant groenbeheer.....	14
3.5 Duurzame mobiliteit & veiligheid.....	15
3.6 Klimaatbestendig.....	15

# Ruimte om te ondernemen 17

<b>1   Locatie</b>	<b>17</b>
1.1 Hoofdbestemming.....	17
1.2 Nevenbestemming.....	18

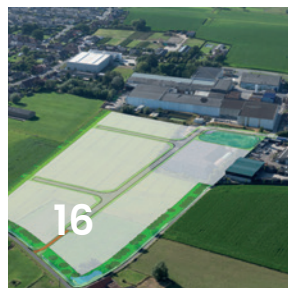
<b>2   Aanbod WVI</b>	<b>19</b>
-----------------------	-----------

# Professionele werklocaties 20

<b>1   Ons engagement voor een toekomstbestendig bedrijventerrein</b>	<b>20</b>
1.1 Archeologie.....	20
1.2 Nutsvoorzieningen.....	22
1.3 Waterbeheer.....	23
1.4 Groenonderhoud.....	24
1.5 Bewegwijzering.....	25
1.6 Hernieuwbare energie.....	25

<b>2   Uw engagement voor een aangename werkomgeving</b>	<b>26</b>
2.1 Bebouwingsverplichting & terreinbezetting.....	26
2.2 Uw bouwproject.....	26

<b>3   Technisch bouwkundige informatie</b>	<b>29</b>
3.1 Nutsleidingen.....	29
3.2 Afwatering en waterbuffering.....	31
3.3 Digitaal plan - autocad.....	33
3.4 Landmeter.....	33
3.5 Brandweer.....	33
3.6 Wijkinspecteur.....	34
3.7 Subsidies en steunmaatregelen.....	34



# Bijlagen

1

# Uitgifteplan

2

# Verkoopvoorwaarden

4

## 1 | Algemene verkoopvoorwaarden

4

Artikel 1	4
Artikel 2	4
Artikel 3: uitrusting	4
Artikel 4: economische activiteiten	6
Artikel 5: terugkooprecht	12
Artikel 6: doorverkoop	14
Artikel 7: voorkooprecht	17
Artikel 8: dwangsom	17
Artikel 9: sanctieregeling	18
Artikel 10: kosten van de overeenkomst	18
Artikel 11: overdracht van rechten en/of van uitvoering van rechten en verplichtingen	19

## 2 | Erfpacht

20

Erfpacht uitgelegd	20
Kenmerken	20
Rechten & plichten	21
Persoonlijke dienstverlening	21

## 3 | Stedenbouwkundige voorschriften

22

Artikel 1: bestemming en inrichting	22
Artikel 2: bezetting	22
Artikel 3: potentieel ontwikkeling productie hernieuwbare energie	23
Artikel 4: vorm, voorkomen en inplanting van bedrijfs- en andere gebouwen	24

Artikel 5: verplichte groenzone	24
Artikel 6: parkeerplaatsen	25
Artikel 7: in- en uitritten	26
Artikel 8: panelen allerhande	26
Artikel 9: huisvesting	27
Artikel 10: waarborg inrichting perceel	27

## 4 | Diverse bepalingen

28

Artikel 1: maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding	28
Artikel 2: aanvraag tot omgevingsvergunning	28
Artikel 3: aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel	28

## 5 | Terreinbeheer

30

Artikel 1: algemeen	30
Artikel 2: groenbeheer	30
Artikel 3: interne bewegwijzering	32

## 6 | CO<sub>2</sub>-neutraliteit

34

Artikel 1: algemeen	34
Artikel 2: CO <sub>2</sub> -neutraal elektriciteitsverbruik en CO <sub>2</sub> -neutrale elektriciteitsproductie	34
Artikel 3: berekenings- en handelwijze te compenseren CO <sub>2</sub> -emissies	35
Artikel 4: controle en rapporteringplicht van CO <sub>2</sub> -neutraliteit	35
Artikel 5: verplicht advies hernieuwbare energie	35
Artikel 6: sanctieregeling	35

## 7 | Bijlagen bij de verkoopvoorwaarden

37

Plan Nutsleidingen	38
Groenbeheerplan	40
Uittreksel	
uit het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)	42
Watertoets	67

# Even voorstellen

## 1 | Samenwerken voor een duurzame toekomst

### NIEUWE EVOLUTIES

Het lokaal bedrijventerrein Industriestraat is een realisatie van lokaal bestuur Langemark-Poelkapelle en WVI.

Samen streven we naar een kwaliteitsvolle en duurzame uitbreiding van het huidige bedrijventerrein Eeckhoutmolenhoek. We spelen permanent in op nieuwe evoluties om de kwaliteit van onze bedrijventerreinen op peil te houden. Een bedrijventerrein is immers een levende habitat waar bedrijven komen en gaan, groeien en krimpen, bouwen en verbouwen, wijzigen van activiteit of eigenaar, ...

Cruciaal is het toekomstbestendig maken en houden van bedrijventerreinen, zodat ze een aantrekkelijke locatie blijven voor bestaande en nieuwe bedrijven. Toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn per definitie duurzaam, weerbaar en wendbaar. Ze bieden ruimte aan iedere ondernemer, passend bij de behoefte van de nabije omgeving, en staan in voor een goed imago en uitstraling van het bedrijventerrein. Bijgevolg zal ook het vastgoed en de investering op het bedrijventerrein beter renderen.



↑ Situering Industriestraat Uitbreiding

## VERHOOGD ENGAGEMENT

We besteden bijzondere aandacht aan de kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Daarnaast liggen een aantal principes vast in de voorschriften rond onder meer zorgvuldig ruimtegebruik, bouwlijnen en kleuren, ...

Deze aanpak vraagt een verhoogd engagement van WVI, het lokaal bestuur en jullie ondernemers. U draagt uw "steentje" bij door aandacht te besteden aan de inpassing van uw gebouw in de omgeving en aan de architecturale kwaliteiten van uw project. Alleen zo kunnen we de kwaliteit van de ruimte en waardevastheid van het bedrijventerrein garanderen.

We kijken er alvast naar uit om met u samen te werken.



## 2 | Wat is het bedrijventerrein-paspoort?



In het bedrijventerreinpaspoort bundelen we alle mogelijke informatie die relevant voor u is. Het is een praktijkgids zodat u in de verschillende fasen van het proces – van verwerving tot beheer – eenvoudig de juiste gegevens kan terugvinden.

Naast algemene informatie en een voorstelling van het aanbod aan percelen en gebouwen, lichten we ook de verkoopvoorwaarden, stedenbouwkundige voorschriften en technische informatie toe.

Deze gids is een leidraad en kan onder meer nuttig zijn bij het uitwerken van uw investeringsproject, voor de opmaak van een aanvraag omgevingsvergunning in functie van de bouwwerken of voor meer informatie over terreinbeheer.





”

**WVI blijft permanent inspelen op nieuwe evoluties om de kwaliteit van onze bedrijventerreinen op peil te houden.**

Johan Proot,  
Codirecteur WVI

”

**Onze gemeente is in volle ontwikkeling. Met de uitbreiding van het bedrijventerrein zetten we een belangrijke stap richting verdere economische groei. Samen met WVI zorgen we voor een duurzame omgeving waar innovatie en lokaal ondernemerschap kunnen floreren. Samen geven we zuurstof aan onze gemeente.**

Lieven Vanbelleghem,  
Burgemeester Langemark-Poelkapelle

# Algemeen

## 1 | Contactpersonen



### PROJECTVERANTWOORDELIJKE

Isabelle Sack is de projectverantwoordelijke van WVI.

Voor al uw vragen met betrekking tot uw perceel bedrijfsgrond in de Industriestraat kunt u bij haar terecht via:

#### Isabelle Sack

✉ [i.sack@wvi.be](mailto:i.sack@wvi.be)

☎ 050 36 71 71



### TERREINBEHEERDER

Nicolas Verstraete is de terreinbeheerder van WVI. Eens uw bedrijfsgebouw werd gerealiseerd, vormt hij uw aanspreekpunt.

- ✓ Een eerste aanspreekpunt voor de gevestigde bedrijven bij terreingerelateerde vragen/problemen
- ✓ Beheer (technisch en financieel) van het groenonderhoud op het openbaar domein
- ✓ Organisatie van overleg tussen de bedrijven en de overheid
- ✓ Samenwerkingsverbanden tussen de bedrijven stimuleren en coördineren tijdens de opstartfase
- ✓ Controle op de naleving van de contractuele voorschriften

U kunt hem steeds bereiken via:

#### Nicolas Verstraete

✉ [terreinbeheer@wvi.be](mailto:terreinbeheer@wvi.be)

☎ 050 36 71 71

#### TIP

Ook bij de gemeente Langemark-Poelkapelle kan u steeds terecht voor uw vragen over lokale economie bij de dienst omgeving | Kasteelstraat 1, 8920 Langemark-Poelkapelle

✉ [omgeving@lp.be](mailto:omgeving@lp.be) of ☎ 057 49 09 15

## 2 | Ligging

Het bedrijventerrein is gelegen op het grondgebied Langemark-Poelkapelle, ten zuidwesten van het bestaande bedrijventerrein Eeckhoutmolenhoek. De interne wegenis takt via één ontsluitingspunt aan op de Industriestraat. De ontsluiting van de bedrijfspercelen kan enkel gebeuren op de interne wegenis.



## 3 | Toekomstbestendig bedrijventerrein

Als ontwikkelaar en beheerder van bedrijventerreinen is WVI in West-Vlaanderen toonaangevend. Zo spelen we permanent in op nieuwe evoluties om de kwaliteit van onze bedrijventerreinen op peil te houden. Een bedrijventerrein is immers een levende habitat waar bedrijven komen en gaan, groeien en krimpen, bouwen en verbouwen, wijzigen van activiteit of eigenaar, ...

Cruciaal is het toekomstbestendig maken of houden van bedrijventerreinen, zodat ze een aantrekkelijke habitat blijven voor (nieuwe) bedrijven. Toekomstbestendige bedrijventerreinen zijn per definitie duurzaam, weerbaar en wendbaar. Ze bieden ruimte aan iedere ondernemer, passend bij de behoefte van de nabije omgeving. We maken ze nu klaar voor de transitie naar circulaire bedrijventerreinen.

### 3.1 DOORDACHTTE INPLANTING

- ✓ Gebouwen worden logisch ingeplant, o.m. door een aantal verplichte bouwlijnen en een bijzondere aandacht voor beeldbepalende gevels en zichtlocaties.
- ✓ Zorgvuldig ruimtegebruik. Om de bestaande ruimte beter en intensiever te gebruiken is het mogelijk om geschakeld te bouwen en/of een bedrijfswoning te integreren in de bedrijfsgebouwen.
- ✓ Het delen van ruimte en/of functies wordt aangemoedigd, bv gezamenlijke in- en uitritten, gedeelde parkeerplaatsen.
- ✓ Niet-duurzaam ruimtegebruik zoals langdurige leegstand gaan we tegen door de introductie van een bouw- en exploitatieverplichting.





### 3.2 AANGENAME WERKOMGEVING

- ✓ Als werkomgeving is het bedrijventerrein Industriestraat optimaal geïntegreerd binnen het verstedelijkt gebied van Langemark.
- ✓ Waterbuffer, bomenrijen, bloemenmengsels en streekeigen planten geven het bedrijventerrein een groen karakter.
- ✓ Groenbeheer verenigt de ecologische waarde met een aangename uitstraling.
- ✓ Met stevig buffergroen ten opzichte van de bestaande landbouwpercelen kan u uw perceel optimaler benutten.



### 3.3 RUIMTE VOOR GROEN EN WATER

- ✓ Het bedrijventerrein combineert maximaal groen en waterberging (gracht, bufferbekken, ...). Zo voorzien we een collectief waterbufferbekken en bluswaterbekken. Hierdoor wordt de ruimte efficiënter benut, is het technisch eenvoudiger om deze te onderhouden en wordt bovendien een visuele meerwaarde gecreëerd.
- ✓ Regenwater krijgt de kans om te infiltreren en te verdampen voor het vertraagd afvloeit. Ook het hergebruik van hemelwater wordt gestimuleerd.
- ✓ Gebruik van waterdoorlatende materialen bij aanleg van opritten en parkings.



### 3.4 PERFORMANT GROENBEHEER

- ✓ De kwaliteit van het bedrijventerrein blijft op lange termijn op peil gehouden door de introductie van terreinbeheer.
- ✓ Door collectief onderhoud van het groen, worden de bufferzones op een uniforme wijze onderhouden en in stand gehouden.

”

**Zo staat performant terreinbeheer in voor een goed imago en uitstraling van het bedrijventerrein. Bijgevolg zullen ook het vastgoed en investeringen op het bedrijventerrein beter renderen.**

### 3.5 DUURZAME MOBILITEIT & VEILIGHEID

- ✓ Een doordacht bewegwijzingssysteem vermijdt zoekverkeer.
- ✓ De percelen zijn bereikbaar via de Industriestraat.
- ✓ In de zuidelijke bufferzone is een fietsdoorsteek naar de Eechhoutmolenstraat aangelegd.
- ✓ Buslijnen 31 en 91 houden halt in de Langemarkstraat. Buslijn 952 houdt halt aan Langemark Markt.



### 3.6 KLIMAATBESTENDIG

- ✓ CO<sub>2</sub>-neutraliteitsverplichting: verbruik van 100% groene elektriciteit.
- ✓ Openbare verlichting op basis van LED-technologie.
- ✓ Dakpotenties van de bedrijfsgebouwen worden maximaal benut voor hernieuwbare energie.
- ✓ Bedrijfsleiders kunnen samenwerken om afvalstromen en energieverlies tot een minimum te beperken.





# Ruimte om te ondernemen

## 1 | Locatie

De locatie waar u zich mag vestigen hangt af van de activiteit die u verricht. Waar uw activiteit thuishoort wordt bepaald door de bestemming van het perceel. Ruimtelijke plannen regelen de bestemming en de stedenbouwkundige voorschriften van een bepaald gebied.

### 1.1 HOOFDBESTEMMING

De gronden zijn bestemd voor bedrijven met een lokale ruimtelijke impact met de volgende hoofdactiviteiten:

- ✓ productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen
- ✓ onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- ✓ op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie
- ✓ groothandel
- ✓ gemeentelijke diensten zonder loketfunctie

Met opslag wordt de opslag van grondstoffen, geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld.

Onder bewerking en verwerking van goederen valt ook de behandeling van goederen.

Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie staan voor alle transport, distributie en logistieke activiteiten met inbegrip van dataverwerking en communicatie in relatie met transport- en expeditie activiteiten en van ondersteunende activiteiten (onderhoud, herstelling en verhuren van rollend materieel, bank- en verzekeringswezen, ...)

Met groothandel wordt handel bedoeld waarbij goederen worden geleverd aan bedrijfsmatige afnemers en niet aan eindgebruikers.

Onder gemeentelijke diensten worden o.a. brandweer, technische loodsen en een gemeentelijk containerpark verstaan. Het betreft dus gemeentelijke diensten zonder loketfunctie.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

✓ autonome kleinhandel

Kleinhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten aan eindgebruikers. Met autonome kleinhandel worden bedrijven bedoeld met als hoofdactiviteit handel. De verkoopfunctie is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten.

✓ horeca

✓ tankstations

✓ autonome kantoren

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

✓ afvalverwerking als hoofdactiviteit met inbegrip van recyclage, met uitzondering van niet storende recyclage, ondergebracht in gebouwen

Afvalverwerking wordt uitgesloten als hoofdactiviteit. Beperkte afvalverwerking inherent aan de bedrijfsactiviteit of binnen bedrijfsgebouwen is wel mogelijk.

✓ verwerking en bewerking van mest en slib

✓ inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

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

## 1.2 NEVENBESTEMMING

Eén bedrijfs- of conciërgewoning, kantoorruimte, toonzaal en verkoopsruimte, ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteiten toegelaten in hoofdbestemming, zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.

De kantoren, toonzalen en verkoopsruimtes mogen maximaal 30% van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau zij worden ingericht.



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

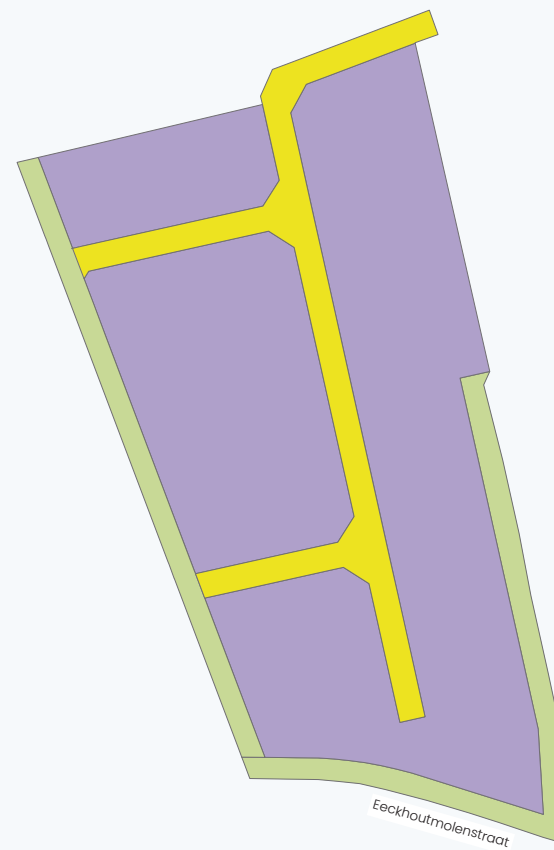


## 2 | Aanbod WVI

Het aanbod op het lokale bedrijventerrein Industriestraat bestaat uit onbebouwde bedrijfspercelen met een maximale oppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup>. Percelen worden op maat van de bedrijven vastgelegd.

### LEGENDE

-  verkoop WVI
-  wegenis
-  groenzone



# Professionele werklocaties

## 1 | Ons engagement voor een toekomstbestendig bedrijventerrein

### TIP

Door dit uitgebreid archeologisch onderzoek, wordt het gebied door Onroerend Erfgoed opgenomen op de kaart 'Gebied Geen Archeologie (GGA)' waar geen verder archeologisch erfgoed te verwachten is. Zo zijn bedrijven bij de uitvoering van private bouwwerken vrijgesteld van verder archeologisch onderzoek. De meest actuele versie van de kaart kan je raadplegen op het geoportaal.

[www.geo.onroenderfgoed.be](http://www.geo.onroenderfgoed.be)

Er moet dan ook geen archeologienota bij een vergunningsaanvraag worden gevoegd als de ingreep in de bodem waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd volledig binnen een gebied valt dat op deze kaart is aangeduid.



### 1.1 ARCHEOLOGIE

De ontwikkeling van een bedrijventerrein start met een archeologisch onderzoek van het volledige projectgebied. Zo zijn bedrijven bij de uitvoering van private bouwwerken vrijgesteld van verder archeologisch onderzoek.

#### ▲ Uitgevoerde archeologische onderzoeken

Er werd een bureauonderzoek, een vooronderzoek alsook een vlakdekkende opgraving uitgevoerd.

Landschappelijk is het onderzoeksgebied gelegen op een min of meer oost-west uitloper van de Rug van Westrozebeke, op een hoogte gesitueerd tussen ca. +17,00 m TAW en ca. +20,00 m TAW.

Het uitgevoerde historische onderzoek heeft aangetoond dat het projectgebied tijdens de Eerste Wereldoorlog bij momenten midden in de frontzone gelegen was. Op basis van de historische luchtfoto's kan binnen het onderzoeksgebied een duidelijk min of meer noord-zuid, zig-zag verlopende, loopgraaf aangeduid worden. Deze werd wellicht aangelegd na mei 1915 (Tweede Slag om Ieper) en werd voor het eerst duidelijk vastgelegd op een Britse loopgravenkaart van 5 mei 1916 als 'Eagle Trench'.

Tijdens het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek kon de eigenlijke loopgraaf in het zuidoostelijke deel van het onderzoeksgebied duidelijk aangetoond worden en werd een eerste waardering van de bewaringstoestand bekomen.

Als gevolg van de dense granaatinslagen, maar ook door de ondiepe aanleg, werd er van deze loopgraaf eigenlijk niets meer dan een ondiepe 'loopgreppel' teruggevonden. Er werden ook geen aanwijzingen gevonden van een eventuele beschoeiing en/of aanwezigheid van loopplanken. Wat betreft de 'concrete dugouts', kon één ervan gewaardeerd worden en bleek van deze niets meer over dan een uitbraakspoor.

Onmiddellijk ten westen van de loopgraaf werden in een granaatinslag de stoffelijke resten aangetroffen van minstens één Britse gesneuvelde, vrijwel zeker gevallen tijdens de Derde Slag om Ieper en dan meer bepaald de Slag om de Meenseweg tussen 20 en 25 september 1917.

De vlakdekkende opgraving heeft toegelaten om de loopgraaf binnen het onderzoeksgebied volledig en gedetailleerd in kaart te brengen. Tevens kon een duidelijk beeld bekomen worden van de aard van de loopgraaf en bijhorende constructies. In het noordelijke deel werden de reeds sterk verstoorde resten aangetroffen van 4 'concrete

dugouts', aangelegd aan de westelijke zijde van de loopgraaf, meer bepaald ter hoogte van de noordelijke hoek van de uitgebouwde 'fire-bays'.

Op één locatie was langsheen de oostelijke zijde van de loopgraaf een mogelijke schuttersput voorzien in de vorm van een min of meer ronde kuilvormige structuur verbonden met de loopgraaf door een korte smalle loopgreppel.

Aan weerszijden van de loopgraaf kwamen, parallel met de loopgraaf, een aantal langwerpige extractiekuilen met een vrij grillig verloop aan het licht die in verband te brengen zijn met de ontginning van materiaal voor het opwerpen van de borstwering. De nabije omgeving van de loopgraaf werd gekenmerkt door de aanwezigheid van tientallen in grootte variërende inslagen als gevolg van ingeslagen artillerieprojectielen.

Op meerdere locaties werden de sterk verbrijzelde resten aangetroffen van stoffelijke resten van gesneuvelde Commonwealth-manschappen, vermoedelijk een 12-tal individuen. Geen enkel individu was volledig en steeds betrof het slechts enkele botfragmenten in associatie met enkele fragmenten van de persoonlijke uitrusting. Er werd geen enkele aanwijzing aangetroffen voor de aanwezigheid van een bepaald regiment en/of rangorde.



Wat het vondstenmateriaal betreft werden er slechts heel weinig mobiele vondsten aangetroffen, wat ook al tijdens het proefsleuvenonderzoek werd opgemerkt. Mogelijk kan dit verklaard worden door een grondige opruimingsactie na 1919 en/of eventuele diepgronden in de jaren '50 van vorige eeuw.

Daarentegen kwam er wel vrij veel onontpofte CTE aan het licht, waarbij de meeste exemplaren wel op een dieper niveau werden aangetroffen en dus ontsnapten aan de opruimingsactie na 1919 en/of het diepgronden van de jaren '50 van vorige eeuw.

Het projectgebied is opgenomen op de kaart met gebieden waar geen archeologisch erfgoed te verwachten valt waardoor u als koper bij het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning vrijgesteld bent van een archeologisch vooronderzoek, zonder vertraging en bijkomende kosten.

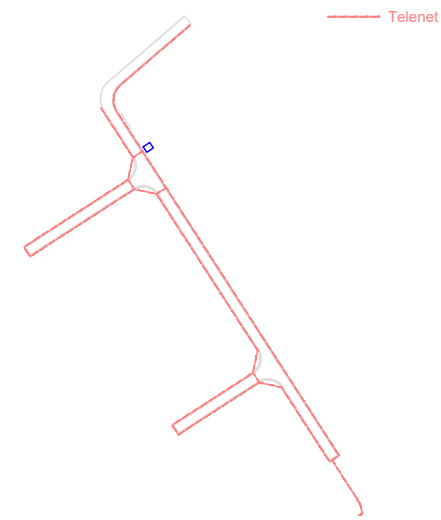
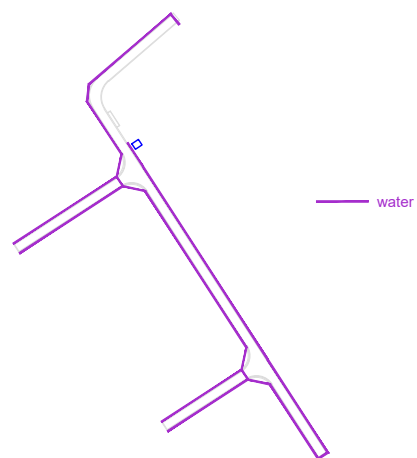
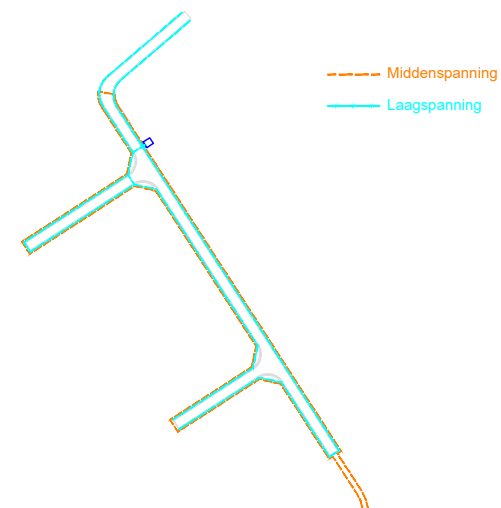
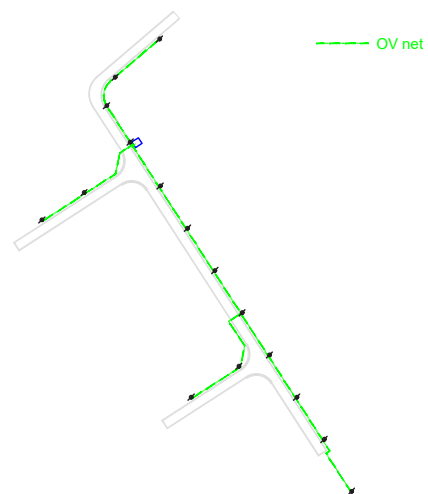
Voor bijkomende informatie over deze resultaten kan u Monument Vandekerckhove nv contacteren.

[www.monument.be](http://www.monument.be)



## 1.2 NUTSVOORZIENINGEN

Het bedrijventerrein wordt volledig uitgerust met gescheiden rioleringsstelsel en nutsleidingen zoals elektriciteit (middenspanning en laagspanning), openbare verlichting, waterleidingen en telecom. Blader door naar 3.1 voor aansluitingen van nutsvoorzieningen.





### 1.3 WATERBEHEER

Het bedrijventerrein is uitgerust met een dubbel rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van het afvalwater enerzijds en het regenwater anderzijds. Tevens zijn er collectieve gecombineerde infiltratie-/buffervoorzieningen conform het advies van de dienst Waterlopen van de provincie voorzien voor regenwater (GSV 2013). De infiltratie-/buffervoorzieningen staan in voor het vasthouden van het regenwater afkomstig van het openbaar domein en de percelen. Er werd in rekening gebracht dat 80% van de kaveloppervlakte als afwaterende oppervlakte kan aangesloten worden op de infiltratie-/buffervoorziening. De infiltratie-/buffervoorziening is voorzien van een vertraagde afvoer en overloop naar de bestaande RWA riolering. De koper heeft zodoende het recht om gebruik te maken van de collectieve infiltratie-/buffervoorziening voor een volume dat als volgt bepaald wordt:

Max. te gebruiken volume in m<sup>3</sup> = (0,80 x aangekochte oppervlakte in m<sup>2</sup>) x (330/10.000)

#### TIP

Door het voorzien van eigen regenwaterputten kan je regenwater hergebruiken om bijv. toiletten door te spoelen, te poetsen, voertuigen te reinigen of voor de groenstroken. Dit is een slimme keuze, want het is goedkoper dan kraantjeswater en beter voor het milieu.





## 1.4 GROENONDERHOUD

### 1.4.1 Openbare groenzone

Op het bedrijventerrein Industriestraat zijn er verschillende groenzones voorzien. Dit groen bestaat uit de randbuffer(s) rond het bedrijventerrein, de zone met de collectieve (infiltratie-) waterbuffer alsook de zone tussen de rooilijn en de weg. De aanleg van groene bufferzones ten aanzien van de omliggende open ruimte is een vereiste bij de inrichting van een bedrijventerrein alsook bepalend voor de beeldkwaliteit.

Het bedrijventerrein wordt omgeven door een groenzone die door WVI wordt aangelegd en onderhouden. Om de kwaliteit van deze openbare groenzones te waarborgen, wordt het onderhoud en het beheer nauwgezet opgevolgd door de WVI-terreinbeheerders. De groenkalender geeft aan in welke week de tuinaannemer zal langs komen op het terrein voor het nodige onderhoud.

Als eigenaar van een perceel betaalt u voor het groenonderhoud een jaarlijkse vergoeding van 0,544 €/m<sup>2</sup> (jaarlijks geïndexeerd), op basis van de oppervlakte van uw terrein. U ontvangt elk jaar in de maand mei een digitale factuur voor het daaropvolgende jaar via [facturatie@wvi.be](mailto:facturatie@wvi.be).

Het groenplan en de groenkalender zijn terug te vinden via de website ([www.wvi.be/terreinbeheer](http://www.wvi.be/terreinbeheer)).

Op het bedrijventerrein Industriestraat zijn er zowel openbare als private groenzones. De volgende groenzones kunnen onderscheiden worden:

#### Openbare groenzones:

- ✓ Openbare bermzone tussen wegverharding van interne wegen en rooilijn
- ✓ N: Zone langs infiltratie- en waterbuffer
- ✓ O, Z en W: Landschappelijke inkleding

#### Private groenzone:

Dit betreft de private groenvoorzieningen op het perceel in eigendom van de gevestigde bedrijven.

### 1.4.2 Privaat groen

Voor de verplichte groen- en omgevingsaanleg op uw eigen terrein betaalt u bij het verlijden van de akte een waarborg inrichting perceel. Deze waarborg stort WVI terug eenmaal u voldoet aan alle inrichtingsvereisten van WVI zoals opgenomen in de verkoopvoorwaarden van uw akte.

Ten vroegste één jaar na het verlijden van de akte kan WVI, op vraag van de koper, deze waarborg inrichting perceel terugstorten. U stuurt uw vraag tot het terugkrijgen van uw waarborg inrichting perceel naar WVI via [terreinbeheer@wvi.be](mailto:terreinbeheer@wvi.be). De terreinbeheerder komt vervolgens langs om vast te stellen of u de voorschriften rond de groen- en omgevingsaanleg nog steeds naleeft.





### 1.5 BEWEGWIJZERING

WVI implementeert en beheert op haar bedrijventerreinen een uniform bewegwijzeringssysteem. Zo kan u een individueel paneel online aanvragen via [terreinbeheer@wvi.be](mailto:terreinbeheer@wvi.be).



### 1.6 HERNIEUWBARE ENERGIE

WVI onderschrijft de Europese- en Vlaamse klimaatdoelen: de CO<sub>2</sub>-uitstoot verminderen, inzetten op meer energie-efficiëntie en het aandeel hernieuwbare energie tegen 2030 verdubbelen. Die doelen vertalen we in de ontwikkeling van onze duurzame bedrijventerreinen. Wie een WVI-perceel koopt, aanvaardt een CO<sub>2</sub>-neutraliteitsverplichting: alle bedrijven moeten 100% groene elektriciteit verbruiken. Een bedrijf kan zelf kiezen hoe:

- ✓ door het verbruiken van groene stroom;
- ✓ door de compensatie van de CO<sub>2</sub>-emissies ten gevolge van het elektriciteitsverbruik door de aankoop van verhandelbare emissiekredieten;
- ✓ een combinatie van bovenstaande opties.

Daarnaast stimuleren we de productie en het gebruik van hernieuwbare energie - windturbines, groene warmte, zonnepanelen - op onze bedrijventerreinen. Zo sporen we de bedrijven aan om de potenties van de dakoppervlakte voor zonne-energie maximaal te benutten.

Daarom vragen wij kopers in het bouwdoosier aan te geven hoe de dakoppervlakte kan worden ingezet voor de opwekking van hernieuwbare energie, maar ook volgende aspecten kunnen in het bouwdoosier worden opgenomen:

- ✓ een goede isolatie van het bedrijfsgebouw ter bevordering van de energieprestatie;
- ✓ klimaatbeheersing zonder airco (geen actieve koeling);
- ✓ een doordachte binnenverlichting;
- ✓ het uitvoeren van een quickscan Rationeel Energiegebruik (REG) voor de optimalisatie van de technische installaties.

Het advies van WVI is bindend: de bouwheer moet het advies in zijn bouwplannen verwerken voordat hij een omgevingsvergunning aanvraagt.

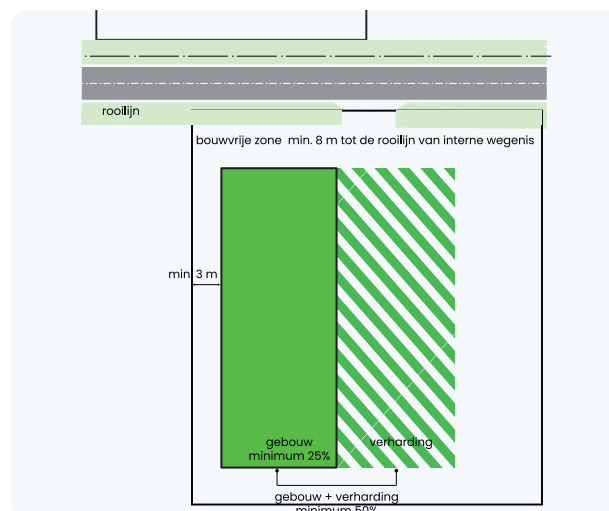
## 2 | Uw engagement voor een aangename werkomgeving

Een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) is een plan dat de bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften vastlegt in een bepaald gebied. Zo zijn ook op elk bedrijventerrein diverse stedenbouwkundige voorschriften van toepassing. Bedrijven ontvangen het inrichtingsplan en de aansluitende bouwvoorschriften bij de eerste kennismaking.

We zetten hieronder kort de belangrijkste bouwvoorschriften op een rij:

### 2.1 BEBOUWINGSVERPLICHTING & TERREINBEZETTING

Per bedrijfskavel moet minimaal 50% van de terreinoppervlakte ingenomen worden door bedrijfsgebouwen, terreinaanleg i.f.v. effectieve bedrijvigheid, parkeervoorzieningen en dienstwegen. Minstens 25% van de terreinoppervlakte moet bebouwd worden met bedrijfsgebouwen.

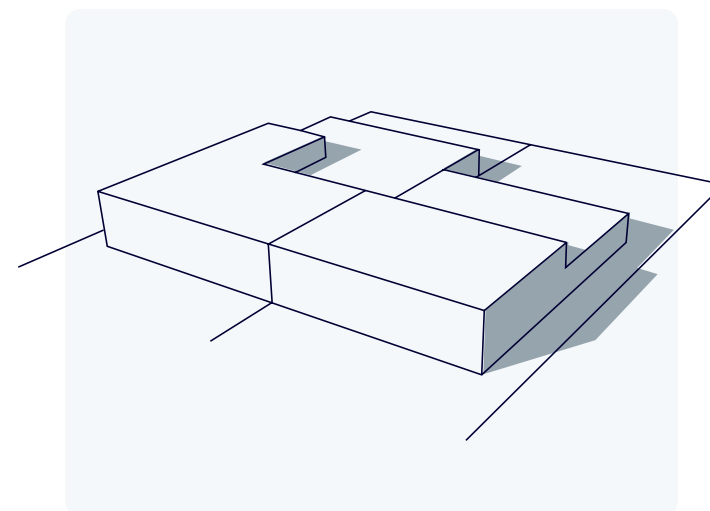


### 2.2 UW BOUWPROJECT

Dit zijn de belangrijkste elementen. De volledige voorschriften liggen vast in het RUP Lokaal Bedrijventerrein Industriestraat.

#### ▲ Vorm en voorkomen

De voorzijde van het bedrijfsgebouw dient gericht op de zone voor ontsluiting, zijnde de voorliggende interne wege. Ontvangstruimte, kantoren, parkingzone voor cliënteel dienen aan deze voorzijde van het bedrijfsgebouw ingeplant te worden. Dit gedeelte van het bedrijfsgebouw, alsmede de landschappelijke inkleeding en groenaanleg ervan, dienen van een hoogwaardige kwaliteit te zijn. De voorgevel van het gebouw zal van een architecturale meerwaarde getuigen.



gekoppelde bedrijfsgebouwen

Het bouwdoos dient hieromtrent de nodige informatie en visuele toelichtingen te verschaffen.

Het architecturaal voorkomen van alle gebouwen mag niet hinderend zijn voor de omgeving. Onesthetische constructies en koepelvormige constructies zijn niet toegelaten. Voor de buitenwanden en de dakbedekking van de constructies zijn helle kleuren verboden. De kleur van de materialen zal omstandig in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning toegelicht worden. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materiaalkeuzes te bestaan. Accenten in ondergeschikte orde zijn toegelaten.

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

#### ▲ **Inplanting van gebouwen**

De inplanting van de gebouwen is vrij, mits behoud van een bouwrijve strook van:

- ✓ ten opzichte van de rooilijn van de interne wegen: minimaal 8,00 meter;
- ✓ ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen moet een afstand van minimaal 3,00 meter gerespecteerd worden, tenzij er geopteerd wordt voor op de perceelsgrens gekoppelde bedrijfsgebouwen.

#### ▲ **Koppelen van bedrijfsgebouwen**

Het koppelen van twee bedrijfsgebouwen is toegelaten, en heeft tal van voordelen. Zo is de aan te kopen/onderhouden oppervlakte kleiner, zijn de bouwkosten lager en wordt het perceel maximaal benut.

Bij gekoppelde constructies moet de aansluiting van beide gebouwen op een harmonieuze manier gebeuren en moet de afstand tot de rooilijn gelijklopend zijn voor wat betreft de eerste 6,00 meter gemeten vanaf de zijperceelsgrens waar de bebouwing gekoppeld wordt.

#### ▲ **Dak- & bouwhoogte**

De bouwhoogte van gebouwen en constructies bedraagt maximum 9,00 meter, uitgezonderd voor specifieke technische voorzieningen voor zover ze beperkt blijven in oppervlakte en mits deze niet opvallend waarneembaar

zijn van op het openbaar domein of worden afgewerkt met volwaardige materialen.

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

#### ▲ **Opslag van producten, grond- en afvalstoffen**

Stapelen en opslag van producten, grond- en afvalstoffen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. Stapelen en opslag buiten de bedrijfsgebouwen is slechts beperkt toegelaten en dit onder de volgende voorwaarden:

- ✓ het stapelen en opslaan is niet toegelaten in de bouwrijve stroken;
- ✓ de opslag mag in geen geval het esthetische aspect van de omgeving schaden, het bedrijf zal daartoe preventief de passende maatregelen nemen;
- ✓ de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving;
- ✓ opslag van afvalstoffen, grondstoffen of afgewerkte producten is niet toegelaten in de groenzones;
- ✓ de oppervlakte voor stapelen wordt beperkt tot 30% van de nietbebouwde oppervlakte;
- ✓ het stapelen van goederen in open lucht wordt beperkt tot een maximale hoogte van 3,00 meter.

#### ▲ **Verplichte groenzones**

De niet-bebouwde delen van de perceelsgrenzen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen kwalitatief aangelegd en onderhouden te worden. Ze moeten hoofdzakelijk ingericht worden als groen.

De hieronder opgesomde soorten kunnen hiertoe aangeplant worden.

- ✓ hoogstambomen
  - *Alnus glutinosa* (Zwarte els)
  - *Carpinus betulus* (Haagbeuk)
  - *Fraxinus excelsior* (Gewone es)
  - *Salix alba* (Schietswilg)
  - *Salix caprea* (Boswilg)
  - *Ulmus laevis* (Steeleiep)
- ✓ andere (bosgoed, heesters)
  - *Alnus glutinosa* (Zwarte els)
  - *Carpinus betulus* (Haagbeuk)
  - *Corylus avellana* (Hazelaar)
  - *Crataegus monogyna* (Eenstijlige meidoorn)
  - *Fraxinus excelsior* (Gewone es)
  - *Hedera helix* (Klimop)
  - *Prunus spinosa* (Sleedoorn)
  - *Rosa canina* ( Hondсроos)
  - gecertificeerd autocht. materiaal
  - *Rosa corymbifera* (Heggenroos)
  - gecertificeerd autocht. materiaal
  - *Salix alba* (Schietswilg)
  - *Salix caprea* (Boswilg)
  - gecertificeerd autocht. materiaal
  - *Sambucus nigra* (Vlier)
  - *Ulmus laevis* (Steeleiep)
- ✓ streekeigen heesters voor gemengde haag
  - *Ulmus laevis* (Steeleiep)
  - *Rosa canina* ( Hondсроos)
  - gecertificeerd autocht. materiaal



- *Rosa corymbifera* (Heggenroos)  
gecertificeerd autocht. materiaal
- *Sambucus nigra* (Vlier)
- *Fraxinus excelsior* (Es)
- *Carpinus betulus* (Haagbeuk)

Het bedrijf staat zelf in voor de aanleg, het onderhoud en het in stand houden van deze groenzone.

#### ▲ Parkeervoorzieningen

De bedrijven moeten instaan voor hun eigen behoeftes inzake parkeervoorzieningen, en dit zowel voor bedrijfs-wagens, voertuigen van personeel als voor bezoekers, tenzij er parkeervoorzieningen collectief aangelegd worden op het bedrijventerrein.

In functie van de behoefte, op basis van de bedrijfs-activiteiten, dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden, met een absoluut minimum van 5 parkeerplaatsen per bedrijf.

Naast parkeerruimte voor auto's dient er ook voldoende ruimte voor fietsenstallingen te worden voorzien.

Bij elke vergunningsaanvraag voor het oprichten of uitbreiden van bedrijfsbebouwing dient door de aanvrager hiervan bewijs te worden geleverd. Dit geldt als informatief document voor de vergunningverlenende overheid.

#### ▲ Afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal en/of levende hagen zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximaal 2,50 meter hoog.

## 3 | Technisch bouwkundige informatie



### 3.1 NUTSLEIDINGEN

#### ▲ Procedure aanvraag aansluitingen

De doorlooptijd bij de nutsmaatschappijen van aanvraag tot effectieve aansluiting op het net kan tot 3 maanden in beslag nemen. Om deze aansluitingen te kunnen aanvragen dienen ook de adresgegevens gekend te zijn. Vraag dan ook tijdig uw huisnummer bij het lokaal bestuur aan (indien dit nummer nog niet zou gekend zijn). Huisnummers kunnen toegekend worden van zodra de verdeling van de percelen en toegangen gekend zijn.

#### **BELANGRIJK**

Contacteer Fluvius zo snel mogelijk om na het gaan of het vermogen dat u nodig heeft voor uw bedrijfsvoering kan geleverd worden.

#### **TIPS**

Vraag minimum drie maanden op voorhand uw aansluitingen aan voor de diverse nutsleidingen (bv. elektriciteit, gas, water en dergelijke meer).

Naast het plaatsen van een zogenaamde energiebocht (buizen voor de aansluiting van elektriciteit, gas, water, telecom... tussen het gebouw en het openbaar domein) kan het voor een bedrijf ook interessant zijn hier extra wachtbuizen te voorzien.



**CONTACTGEGEVENS NETBEHEERDER**

<b>FLUVIUS WEST</b>	<b>CONTACT</b>	<b>OPMERKINGEN</b>
ALGEMEEN NUMMER	078 35 35 34	
STORINGEN EN DEFECTEN	078 35 35 00	
GASGEUR	0800 65 065	
DEFECTE STRAATLAMPEN	078 35 35 00	
KLANTENKANTOOR IEPER 24/7	Ter Waarde 79, 8900 Ieper	
WEBSITE AANSLUITINGEN	<a href="http://www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen">www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen</a>	
WEBSITE	<a href="http://www.fluvius.be">www.fluvius.be</a>	
<b>DE WATERGROEP</b>	<b>CONTACT</b>	<b>OPMERKINGEN</b>
ALGEMEEN NUMMER	02 238 96 99	Voor technische aangelegenheden
STORINGEN	02 238 96 99	
WEBSITE	<a href="http://www.dewatergroep.be">www.dewatergroep.be</a>	
<b>PROXIMUS – ZELFSTANDIGEN EN KMO'S</b>	<b>CONTACT</b>	<b>OPMERKINGEN</b>
KLANTENDIENST	0800 22 500	Na contact via dit nummer onderzoekt Proximus welke aansluiting het beste past.
STORINGEN	0800 22 500	
WEBSITE	<a href="http://www.proximus.be">www.proximus.be</a>	
<b>TELENET – BUSINESS</b>	<b>CONTACT</b>	<b>OPMERKINGEN</b>
KLANTENDIENST VOOR BEDRIJVEN	0800 68 000	Na contact via dit nummer onderzoekt Telenet welke aansluiting het beste past.
WEBSITE VOOR BEDRIJVEN	<a href="http://www.telenet.be/nl/business">www.telenet.be/nl/business</a>	
WEBSITE	<a href="http://www.telenet.be">www.telenet.be</a>	



### 3.2 AFWATERING EN WATERBUFFERING

#### TOELICHTING

Opdat de bevoegde overheden de aanvraag tot omgevingsvergunning in de context van de aanwezige collectieve waterbuffering zouden kunnen beoordelen, is het van cruciaal belang dat de 'Aanstijpt Vlaamse verordening hemelwater' (stedenbouwkundige vergunningsaanvragen en meldingen) wordt ingevuld en toegevoegd aan de omgevingsaanvraag.

Deze aanstijpt kan u downloaden van de website [www.omgeving.vlaanderen.be](http://www.omgeving.vlaanderen.be) onder de rubriek 'Formulieren > Hemelwater'. Het kan hierbij interessant zijn een afwijking te vragen op basis van de door WVI aangelegde collectieve waterbuffering met vertraagde afvoer en beperkte collectieve infiltratie.

Bij de uitvoering van de openbare infrastructuurwerken van het bedrijventerrein Industriestraat heeft WVI collectieve gecombineerde infiltratie-/buffervoorzieningen conform het advies van de dienst Waterlopen van de provincie voorzien voor regenwater (GSV 2013). De infiltratie-/buffervoorzieningen staan in voor het vasthouden van het regenwater afkomstig van het openbaar domein en de percelen. Er werd rekening gehouden dat 80% van de kaveloppervlakte als afwaterende oppervlakte kan aangesloten worden op de infiltratie-/buffervoorziening. De infiltratie-/buffervoorziening is voorzien van een vertraagde afvoer en overloop naar de bestaande RWA riolering. De koper heeft zodoende het recht om gebruik te maken van de collectieve infiltratie-/buffervoorziening voor een volume dat als volgt bepaald wordt:

Max. te gebruiken volume in m<sup>3</sup> = (0,80 x aangekochte oppervlakte in m<sup>2</sup>) x (330/10.000)

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

Voor iedere aansluiting op de openbare riolering moet een aanvraag ingediend worden. Dit kan via de webpagina van De Watergroep: <https://www.dewatergroep.be/nl-be/afvalwater/aansluiting-op-het-gemeentelijk-rioleringsnet>

#### PRIJS

Er dient geen waarborg gestort te worden, u spreekt rechtstreeks af met De Watergroep.

#### AFHANDELING

De Watergroep neemt contact op met de gemeentelijke diensten en/of Aquafin NV en zorgt voor de nodige toelatingen.

Let wel, u heeft een keuringsattest nodig! De riolering op privaat domein moet eerst gekeurd zijn door een erkend keurder vooraleer de riolering kan aangesloten worden op het openbaar rioleringsnet. Vraag een controle aan van zodra de werken op privaat domein klaar zijn. U vindt een lijst van erkende keurders op [www.vlario.be](http://www.vlario.be). U bezorgt het conform keuringsattest aan de gemeente.





### 3.3 DIGITAAL PLAN – AUTOCAD

De kopers en hun architecten kunnen na de infrastructuurwerken een digitaal plan opvragen bij de projectverantwoordelijke in functie van de opmaak van bouwplannen of een aanvraagdossier omgevingsvergunning.

WVI maakt na de infrastructuurwerken dit digitale plan (autocad) op met hierin diverse elementen, afhankelijk van de reeds beschikbare gegevens:

- ✓ Inplanting van het perceel in zijn omgeving, bijvoorbeeld nuttig voor het nodige omgevings- of inplantingsplan in het aanvraagdossier omgevingsvergunning.
- ✓ As-built gegevens van de aansluitende infrastructuurwerken, zoals wachtaansluitingen, gescheiden rioolstelsel, wegenis, openbare verlichting, bomen...
- ✓ Kadastergegevens;
- ✓ Huisnummers;
- ✓ Specifieke terreinkenmerken zoals toekomstige ligging infrastructuur, erfdienstbaarheden...

Het plan is opgebouwd uit verschillende lagen die u in staat moeten stellen om deze informatie volgens eigen noden te gebruiken.



### 3.4 LANDMETER

Landmeter Joel Van Tyghem maakt de opmetingsplannen van de kavels om toe te voegen aan de verkoopakte.

#### Contactgegevens

##### Joel Van Tyghem

- 📍 Boezingestraat 111A  
8920 Langemark-Poelkapelle
- ✉ joel.vantighem@telenet.be
- ☎ +32 57 48 70 71

#### TIP

De kopers of hun architect kunnen het betreffende opmetingsplan in autocad-versie opvragen bij de projectverantwoordelijke.



### 3.5 BRANDWEER

Een belangrijk aandachtspunt bij de opmaak van de bouwplannen zijn de voorwaarden inzake brandveiligheid. De eisen hieromtrent zijn in 2009 gewijzigd, vnl. door de invoering van 'bijlage 6 – Industriegebouwen' horende bij KB van 1 maart 2009 tot wijziging van KB van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen.

#### Contactgegevens Hulpverleningszone Brandweer Westhoek:

- 📍 Zeelaan 37, 8670 Koksijde
- ✉ brandpreventie@brandweersthoek.be
- ☎ 057 44 73 43
- 🌐 www.brandweersthoek.be

#### TIP

Het is van belang om bij de opmaak van de bouwplannen tijdig de brandweer te contacteren.



### 3.6 WIJKINSPECTEUR

Het bedrijventerrein Industriestraat Uitbreiding valt onder de politiezone Arro Ieper.

#### **Wijkinspecteurs Langemark-Poelkapelle**

##### **Bart Terryn**

☎ 057 23 05 00

🌐 [www.arroieper.be/regiopost-langemark-poelkapelle](http://www.arroieper.be/regiopost-langemark-poelkapelle)

#### **Wijkpolitie Langemark-Poelkapelle**

📍 Kasteelstraat 5 - 8920 Langemark

☎ 057 23 05 00

🌐 [www.arroieper.be](http://www.arroieper.be)



### 3.7 SUBSIDIES EN STEUNMAATREGELEN

Voor gratis informatie over de Europese, Federale en Vlaamse steunmaatregelen op basis van uw investeringsproject:

#### **Contactgegevens**

##### **Hilde Deleye**

##### **Agentschap Innoveren en Ondernemen**

☎ 0800 20 555

✉ [hilde.deleye@vlaio.be](mailto:hilde.deleye@vlaio.be)

🌐 [www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/subsidi databank](http://www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/subsidi databank)



**VLAIO**

# Bijlagen

<b>Uitgifteplan</b>	<b>2</b>
<b>Verkoopvoorwaarden</b>	<b>4</b>
1   Algemene verkoopvoorwaarden	4
2   Erfpacht	20
3   Stedenbouwkundige voorschriften	22
4   Diverse bepalingen	28
5   Terreinbeheer	30
6   CO <sub>2</sub> -neutraliteit	34
7   Bijlagen bij de verkoopvoorwaarden	37
Plan Nutsleidingen	38
Groenbeheerplan	40
Uittreksel uit het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)	42
Watertoets	67

# Uitgifteplan

## LEGENDE

-  uitgifte WVI
-  wegenis
-  groenzone



ECKHOUTMOLENSTRAAT

# Verkoopvoorwaarden

## 1 | Algemene verkoopvoorwaarden



### ARTIKEL 1

Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast, in de staat waarin het zich thans bevindt, wel gekend door de kopers, met alle actieve en passieve, zichtbare en verborgen erf-dienstbaarheden 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 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. Bovenstaande is evenwel onverminderd de na te leven verplichtingen van economische activiteiten die op het goed rusten, zoals beschreven in artikel 4.

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

### ARTIKEL 3: UITRUSTING

a) Zijn begrepen in de verkoopprijs: de algemene terrein uitrustingswerken, zoals bepaald door WVI, nl:

- ✓ infrastructuurwerken:
  - openbare wegenis
  - gescheiden rioleringsstelsel
  - collectief waterbufferbekken
  
- ✓ openbare nutsvoorzieningen, nl.:
  - openbare verlichting
  - telecomnet
  - kabeldistributienet
  - waterbedelingsnet
  - middenspanningsdistributienet
  - laagspanningsdistributienet

inzake het aangelegde LS net kan een maximum vermogen van 25 kVA gegarandeerd worden. Elke aanvraag van meer dan 25 kVA dient afzonderlijk voor de netbeheerder geëvalueerd te worden. Al naar gelang kan de oprichting van een private cabine of aanleg van een bijkomende afzonderlijke laagspanningskabel noodzakelijk zijn. De meer-kosten die uit deze grotere vermogensaanvraag voortvloeien zijn niet ten laste van WVI.

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

**b)** Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- ✓ kosten voor aansluiting op de aanwezige of voorziene uitrusting, ook al dient een gedeelte van de aansluitingen in het openbaar domein of via onderboring van het wegdek te gebeuren;
- ✓ kosten voor aanleg van andere infrastructuurwerken of nutsvoorzieningen dan deze opgesomd in a) hiervoor of van uitrustingen voor de algemene eerste uitrusting met andere capaciteit of vermogen dan deze voorzien door WVI (zoals voor aansluiting op het elektriciteitsnet of communicatienetwerken);
- ✓ kosten voor infrastructuurwerken en voorzieningen op privaat terrein;
- ✓ kosten voor het verplaatsen van hogergenoemde installaties van openbare nutsvoorzieningen zoals openbare verlichtingspalen (de kopers dienen bij de aanleg en de inrichting van het bij deze overeenkomst verkochte goed rekening te houden met de bestaande en/of geplande 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, lijnen en leidingen, cabines en openbare nutsvoorzieningen zal - voor zover noodzakelijk - mogen geschieden op het bij deze overeenkomst verkochte goed:

- c.1) op een strook die een breedte van vijf meter vanaf de rooilijn niet zal mogen overschrijden;  
en
- c.2) op de bouwvrije strook vertrekkende van de perceelgrens die in het kader van de ruimtelijke ordening in de desbetreffende stedenbouwkundige voorschriften wordt bepaald.

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 (c.1) en de voormelde bouwvrije stroken (c.2).

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 (c.1), 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. Binnen de bouwvrije stroken (c.2) dient een strook van 70 cm breed palend aan de perceelsgrenzen gevrijwaard te blijven van boven en ondergrondse hindernissen. 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 weg-ruimen op kosten van de koper, die bovendien aan WVI een forfaitaire en onherleidbare schadevergoeding verschuldigd zal zijn van € 300,00 per dag dat de koper in gebreke blijft de hindernissen weg te nemen en/of WVI voor de wegruiming ervan moet instaan.

**d)** Behoudens andersluidende bepalingen in deze overeenkomst (zie artikel 2.1 van hoofdstuk IV) valt de aanleg en het onderhoud van de strook tussen de rooilijn en het rijvak ten laste van de kopers.

Deze strook wordt overgedragen naar het openbaar domein en dient te allen tijde vrij gehouden te worden. Het is de koper dus niet toegestaan op deze strook (niet limitatieve opsomming):

- ✓ voertuigen of andere materialen te stallen;
- ✓ paaltjes, omheiningen of dergelijke meer te plaatsen;
- ✓ verhardingen aan te brengen (met uitzondering van de in- en/of uitrit, aangelegde parkeerstroken door WVI, AWV of de gemeente);
- ✓ rechtstreekse ontsluitingen te maken voor parkeerplaatsen.

## ARTIKEL 4: ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

### 4.1

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

---

---

---

---

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

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

### 4.2

De koper dient het gehele terrein actief in de hoger vermelde en/of de later toegelaten, aangevulde of gewijzigde economische activiteit te betrekken en daartoe minstens:

- ✓ 25% van de per deze overeenkomst aangekochte terreinoppervlakte te bebouwen met bedrijfsgebouwen;

- ✓ 50% van de per deze overeenkomst aangekochte terreinoppervlakte te bebouwen met naast bedrijfsgebouwen, andere constructies, niet overdekte stapelplaatsen, parkeerplaatsen en dienstwegen; en
- ✓ het in het volgende lid bepaalde advies van WVI met betrekking tot het potentieel van de dakoppervlakte na te leven bij het bebouwen van de aangekochte terreinoppervlakte.

De koper legt voorafgaandelijk aan elke aanvraag van de omgevingsvergunning, wijziging of aanvulling ervan, de (bouw)plannen van de voorziene bouwwerken voor de exploitatie van de in artikel 4.1 vermelde economische activiteiten voor, ter advies van WVI zoals bepaald in artikel 5 van hoofdstuk V, waarbij de koper in het bijzonder aangeeft hoe de dakoppervlakte benut zal worden om bij te dragen aan haar eigen verplichtingen van hoofdstuk V inzake CO<sub>2</sub>-neutraliteit en/of benut kan worden om hernieuwbare energie te ontwikkelen waarbij de voorwaarden zoals bepaald in hoofdstuk II, artikel 3 worden in acht genomen. WVI beoordeelt de kennelijke redelijkheid van de (bouw)plannen met betrekking tot het potentieel van de dakoppervlakte en adviseert desgevallend de noodzakelijke wijzigingen betreffende het potentieel en de inrichting van de dakoppervlakte. WVI beoordeelt de kennelijke redelijkheid mede in het licht van de economische activiteit(en) geïdentificeerd in artikel 4.1. Het is, tenzij uitdrukkelijk akkoord van WVI hieromtrent, niet toegestaan (i) dat de dakoppervlakte via een persoonlijk of zakelijk recht zou overgedragen worden aan een derde partij opdat deze hierop een hernieuwbare energie-installatie installeert en/of (ii) dat de koper de dakoppervlakte voor hoofdzakelijk injectiedoeleinden op het openbaar net gebruikt. Met "hoofdzakelijk" wordt bedoeld een

injectie van 50% of meer van de geproduceerde elektriciteit op het openbaar net.

Het advies van WVI is bindend ten aanzien van het potentieel en de inrichting van de dakoppervlakte en hiermee dient door de koper bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning ten volle rekening worden gehouden.

Binnen de twee jaar, te rekenen vanaf het ondertekenen van authentieke akte, dienen de kopers een aanvang te hebben genomen met de in het eerste lid voorziene bouwwerken voor de exploitatie van de in artikel 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 artikel 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, aan-



gevraagd per aangetekend schrijven minstens één maand voor het verstrijken van de termijn.

### 4.3

WVI is gerechtigd controle uit te voeren op de naleving door de koper van het advies inzake het potentieel van de dakoppervlakte. WVI controleert in hoeverre de dakoppervlakte hetzij daadwerkelijk benut wordt om bij te dragen aan de verplichtingen van de koper in hoofdstuk V inzake CO<sub>2</sub>-neutraliteit hetzij daadwerkelijk benut kan worden om hernieuwbare energie te ontwikkelen.

### 4.4

De koper kan, binnen de vier jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte, het bewijs van datum van indienstname van de productiecapaciteit van hernieuwbare energie voor eigen naam en rekening aan WVI overmaken. Het bewijs van datum van indienstname van de productiecapaciteit is voor zover nodig vergezeld van de nodige informatie die aantoont in hoeverre het gehele potentieel van de beschikbare dakoppervlakte ter ontwikkeling van hernieuwbare energie is benut.

In afwijking van artikel 4.4, lid 1, voor wat betreft projecten die over een omgevingsvergunning dienen te beschikken, bewijst de koper binnen de vier jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte dat hetzij desgevallend de datum van de aanvraag voor de toekenning van certificaten of andere ondersteuning voor hernieuwbare energie voor het project, hetzij de datum waarop het project beschikt over de vereiste omgevingsvergunning, indien deze laatste datum een latere datum is, binnen de vier jaar valt te rekenen vanaf het ondertekenen van authentieke akte. Het bewijs van deze datum is voor zover nodig vergezeld van alle nodige informatie die aantoont in hoeverre het gehele potentieel van de beschikbare dakoppervlakte ter ontwikkeling van hernieuwbare energie zal worden benut.

Deze termijn van indienstname van de productiecapaciteit van hernieuwbare energie voor eigen naam en rekening van de koper kan de vier jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte niet overschrijden, behalve indien de indienstname van de productiecapaciteit van hernieuwbare energie voor eigen naam en rekening:

- ✓ afhankelijk is van een noodzakelijke administratieve rechtshandeling door een overheid, waarbij de koper binnen de vier jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte aantoont dat de aanvraag redelijk is en tijdig werd ingediend;

- ✓ niet tijdig binnen deze termijn kan plaatsvinden door een gebeurtenis waarvan de oorzaak kennelijk buiten haar bevoegdheidssfeer ligt, waarbij de koper binnen de vier jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte deze oorzaak aantoont.

In geval van toepassing van dit lid is de koper gehouden de indienstname van de productiecapaciteit van hernieuwbare energie voor eigen naam en rekening binnen redelijke termijnen na te streven en WVI op de hoogte te houden van de ontwikkelingen van het project.

Voor de interpretatie van (productiecapaciteit van) hernieuwbare energiebronnen van deze bepaling wordt verwezen naar wat onder hernieuwbare energiebronnen wordt verstaan in artikel 2 van hoofdstuk V.

## 4.5

Vanaf de koper niet voor eigen naam en rekening overgaat tot het benutten van het gehele potentieel van de beschikbare dakoppervlakte ter ontwikkeling van hernieuwbare energie binnen de termijn zoals bepaald in artikel 4.4, heeft WVI automatisch het recht om voor eigen naam en eigen rekening het (resterende) beschikbare potentieel ter ontwikkeling van hernieuwbare energie geheel of ten dele te benutten, al dan niet binnen een energie-gemeenschap. WVI kan daarin beslissen om deze energie binnen een collectieve verdeling in een lokale perimeter te gebruiken en sowieso de overschotten te verhandelen.

WVI geeft de koper door middel van een aangetekend schrijven te kennen van haar recht in het vorige lid gebruik te willen maken.

Van zodra de koper de kennisgeving als bedoeld in het vorige lid heeft ontvangen, verleent de koper WVI de voor het eerste lid noodzakelijke rechten om het beschikbare potentieel ter ontwikkeling van hernieuwbare energie te benutten, met inbegrip van ten minste:

- ✓ een opstalrecht om niet, met de maximale duurtijd zoals beschreven in het Burgerlijk Wetboek, die wordt neergelegd bij authentieke (vestigings)akte op kosten van WVI en deze akte te onderwerpen aan de overschrijving in de daartoe bestemde openbare registers;
- ✓ de benodigde erfdienstbaarheden, met inbegrip van gebruik, toegang, betreding, inspectie, eveneens voor de ruimten, lokalen, internet- en datatoepassingen en uitrustingen op of in het verkochte goed dienstig voor de installatie, voor WVI, diens personeel, aangestelde(n) en dienstverrichter(s);
- ✓ de rechten van doorgang en overgang voor de installatie en onderhoud van de productiecapaciteit voor hernieuwbare energie, met inbegrip van de toegang tot de elektriciteitscabine;

In deze authentieke akte worden verder minstens ook volgende bepalingen opgenomen:

- ✓ de ontmanteling op kosten van WVI van de productiecapaciteit voor hernieuwbare energie op het einde van het opstalrecht en herstel van het dakoppervlak, zonder verder recht uit hoofde van de koper tot verkrijgen van compensatie en rekening houdend met de kwaliteitsvermindering van het dak en onroerend goed door normale slijtage en natuurlijke veroudering;
- ✓ een verbod op beplantingen en constructies die schaduw, prestatievermindering of andere hinder op de productiecapaciteit voor hernieuwbare energie of het installeren of het ontmantelen ervan veroorzaken;
- ✓ een recht van WVI tot verkrijgen van compensatie in geval van handelingen van de koper die een langdurige (meer dan 45 dagen in totaal voor alle handelingen cumulatief opgeteld over de volledige duurtijd van het opstalrecht) vermogens- of prestatievermindering van de productiecapaciteit voor hernieuwbare energie als gevolg hebben, waarbij de compensatie gelijk is aan de gederfde opbrengsten van de productiecapaciteit voor hernieuwbare energie;
- ✓ een plicht uit hoofde van de koper om het gehele dak als goede huisvader te onderhouden op haar kosten en geen veranderingen uit te voeren die een rechtstreekse impact zouden hebben op de opstellen;
- ✓ de procedure van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving bij begin en einde van de opstal;
- ✓ de gemeenrechtelijke aansprakelijkheid, tenzij de aansprakelijkheid van WVI louter ten belope van opzet of grove schuld en bewijs door de koper van het ontstaan van de schade als gevolg van opzet of grove

schuld van WVI. Uitsluiting van vergoeding door WVI van indirecte, gevolg- en/of bedrijfsschade waaronder mede begrepen winst- of inkomstenderving en tot vergoeding van immateriële schade en vrijwaring door koper tegen de aanspraken van derden. De partijen dienen zich afdoende te verzekeren voor de PV installatie en zijn aanhorigheden (opstalhouder) resp. het gebouw en terrein (opstalgever) tegen diefstal, brand- en stormschade.

De koper is gehouden zijn medewerking te verlenen ten behoeve van het uitoefenen van het recht door WVI zoals bepaald in dit artikel, met in het bijzonder de medewerking bij het verlijden, goedkeuren en overschrijven van de authentieke akte zoals bepaald in het derde en vierde lid. De koper en WVI verbinden zich ertoe over te gaan tot de neerlegging van de authentieke akte binnen de 4 maanden na datum van de kennisgeving. Bij weigering tot medewerking aan het verlijden van deze akte door een partij in deze periode, zal de andere partij het recht hebben om binnen de 14 dagen erna de in gebreke blijvende partij hiertoe schriftelijk aan te manen, vanwege de in gebreke blijvende partij de uitvoering in natura dan wel de ontbinding van de overeenkomst te vorderen, onverminderd het recht op bijkomende schadevergoeding.

#### 4.6

De partij voor wiens naam en rekening een potentieel van de beschikbare dakoppervlakte ter ontwikkeling van hernieuwbare energie wordt benut, verzekert dat deze productiecapaciteit van hernieuwbare energie, met inbegrip van de kabels en bedrading noodzakelijk voor de indienstname ervan, gebouwd en geïnstalleerd wordt volgens de regels van de kunst.

De partij voor wiens naam en rekening een potentieel van de beschikbare dakoppervlakte ter ontwikkeling van hernieuwbare energie wordt benut, verzekert dat de uitbating van deze productiecapaciteit van hernieuwbare energie te allen tijde gebeurt volgens de regels van de kunst, wat wil zeggen een uitbating overeenkomstig het 'goede-huisvader'-beginsel, waarbij bovendien het potentieel aan energieopwekking of energiebesparing ten aanzien van het vermogen van de installatie niet significant wordt onderbenut voor langdurige periodes door de expliciete of impliciete wil van WVI, de koper of hun aangestelde exploitant, en waarbij louter contractuele en/of commerciële overwegingen niet kunnen gelden als verschoning voor een langdurige onderbenutting van het potentieel van deze installatie.

#### **Wat wordt er begrepen onder het 'potentieel van de dakoppervlakte'?**

Elke koper moet diens volledige terrein actief betrekken in een economische activiteit en daartoe minstens een gedeelte bebouwen met bedrijfsgebouwen en andere constructies. WVI streeft er daarbij naar dat de daken van deze bebouwing optimaal benut worden in het licht van haar duurzaamheidsambities.

Een dak van een gebouw kan op verschillende manieren duurzaam worden ingezet. Het gebouw kan energiezuiniger gemaakt worden door daglicht binnen te laten via het dak (wat als gevolg zou hebben dat men minder moet verlichten). Het dak kan ook benut om hernieuwbare energie (bv. zonnepanelen) op te wekken, dit hetzij voor eigen energieconsumptie, hetzij voor de consumptie van omliggende bedrijven (met een hoog energieverbruik), hetzij voor de injectie van deze energie in het elektriciteitsnet.

Het potentieel van de hernieuwbare energieproductie op een dakoppervlakte kan gekoppeld worden aan de verplichtingen van de koper inzake CO<sub>2</sub>-neutraliteit, waarbij de kopers de CO<sub>2</sub>-neutraliteit (deels) kunnen bekomen door groene stroom te verbruiken die op hun eigen dakoppervlakte wordt opgewekt.

#### 4.7

Voor het specifieke geval dat de koper de onderbouwde intentie heeft om op diens aangekochte perce(e)(en) voor eigen naam en rekening of voor derden, één of meerdere middelgrote of grote windturbines op te laten richten, dan zal de koper voorafgaand aan eender welke verbintenis, vergunningsaanvraag of overeenkomst met derden, deze intentie en de bijzonderheden van deze intentie aan WVI per aangetekend schrijven kenbaar maken.

WVI heeft in dat geval automatisch de mogelijkheid om voor eigen naam en eigen rekening een recht van opstal te vestigen met het oog op het oprichten van één of meerdere windturbines op de voorgestelde locatie, al dan niet binnen een energiegemeenschap. WVI kan daarin beslissen om deze energie binnen een collectieve verdeling in een lokale perimeter te gebruiken, en sowieso de overschotten te verhandelen.

WVI geeft de koper door middel van een aangetekend schrijven te kennen van haar recht in het vorige lid gebruik te willen maken binnen een termijn van 3 maanden na de aangetekende in kennis stelling of hij op dit aanbod wenst in te gaan en de optie tot vestiging van een recht van opstal aanvaardt.

Van zodra de koper de kennisgave als bedoeld in het vorige lid heeft ontvangen, verleent de koper WVI de noodzakelijke rechten (incl. ev. recht van overhang of andere noodzakelijke erfdiensbaarheden en rechten) om het oprichten van één of meerdere windturbines op de voorgestelde locatie zelf te benutten en hiervoor in te staan, en dit in overeenstemming

met artikel 4.5 toegepast op windprojecten inzake rechten, authentieke akte en medewerking. Het vestigen van deze noodzakelijke rechten, incl. opstalvergoeding, bestaat verder onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een definitieve, in rechte niet meer aanvechtbare omgevingsvergunning voor één of meerdere windturbines op de voorgestelde locatie.

Voor het gevestigde recht zal de opstalhouder aan de opstalgever een éénmalige vergoeding betalen ten belope van 250% van de door de initiële koper / opstalgever aan WVI betaalde m<sup>2</sup>-prijs en dit voor de oppervlakte in m<sup>2</sup> die voor de fundering van de windturbine(s) wordt ingenomen.

De koper zal geen andere vergoeding dan deze hiervoor bepaald kunnen eisen omwille van de oprichting van de windturbines op onderhavig terrein of op omliggende percelen, noch omwille van de plaatsing zelf noch omwille van de hinder die deze veroorzaken.

WVI engageert zich daarenboven om het gedeelte ter dekking van hetgeen de koper ter plaatse verbruikt van de aldaar geproduceerde hernieuwbare energie vooreerst ter beschikking te stellen aan de koper, en dit tegen een elektriciteitsprijs (commodity) die gemiddeld voordeliger is dan wat de koper hiervoor zou moeten betalen als deze elektriciteit zou geleverd worden via het openbaar net op het relevante spanningsniveau, rekening houdend met de op dat moment geldende marktprijs en tarieven.



### **Wat houdt het recht van WVI in om over te gaan tot energieproductie op de dakoppervlakte?**

De koper zou kunnen beslissen om het deel van het dak dat ingezet kan worden voor hernieuwbare energieproductie niet te benutten. Na 4 jaar kan WVI dan beslissen om dit voor eigen naam en rekening te doen. De termijn van 4 jaar sluit aan bij de termijn van 4 jaar waarbinnen van de exploitatie van de economische activiteiten moet aanvangen.

De koper is er dan wel toe gehouden ervoor te zorgen dat WVI, of een partij die zij hiervoor aanduidt, hiervoor de noodzakelijke rechten krijgt. Denk hierbij aan de rechten die ervoor zorgen dat WVI de eigendom kan hebben over de installaties (de opstalrechten), deze kan plaatsen, deze kan onderhouden, deze kan verbinden met de elektriciteitscabine, deze kan verbinden met omliggende percelen, etc. Deze rechten worden door WVI en de koper samen vastgelegd in een authentieke akte.

### **TIPS**

Vastgoedtransacties worden gecontroleerd. Zo moet u vooraf goedkeuring vragen aan WVI of via de notaris, indien u het onroerend goed na verloop van tijd verkoopt, verdeelt, ruilt, inbrengt in een vennootschap, bezwaart met recht van opstal, ... (niet-limitatieve opsomming).

Ook verhuur valt hieronder. Om de ondernemer toe te laten zelf te investeren in zijn vastgoed, staat WVI geen systematische verhuur toe. Echter, tijdelijke verhuur voor een economische activiteit, op een afgebakend deel van de site, kan mits motivatie, overwogen worden.

#### **• Voorkooprecht**

WVI behoudt het voorkooprecht. Bij de (door)verkoop van het onroerend goed, kan WVI gebruik maken van het voorkooprecht om het onroerend goed zelf aan te kopen tegen dezelfde voorwaarden.

#### **• Terugkooprecht**

Bedrijfsruimte is een schaars goed. WVI voert een actief beleid rond niet-duurzaam ruimtegebruik of het niet activeren van het perceel zoals grondspeculatie en langdurige leegstand. Met het terugkooprecht behoudt WVI het recht om de gronden en opstallen terug te kopen wanneer de ondertekende voorwaarden niet worden nageleefd. Het terugkooprecht heeft bijgevolg een sanctionerende werking in tegenstelling tot het voorkooprecht.



## ARTIKEL 5: TERUGKOOPRECHT

### 5.1

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

- a) de volledige grond en de opstallen dan wel een substantieel deel van de grond gedurende meer dan twee jaar niet gebruikt of voor een andere bedrijvigheid gebruikt dan voor de bedrijvigheid vermeld in artikel 4.1;
- b) voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de onderhavige voorwaarden van gebruik niet naleeft;
- c) de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is, en als daardoor ernstige hinder voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein wordt veroorzaakt, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is;

dan zal WVI of zijn rechtsopvolger de bij deze verkochte goederen overeenkomstig art. 25 en volgende van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 kunnen terugkopen in de hierna gestelde voorwaarden.

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

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

## 5.2

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

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

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

## 5.3

WVI zal het terugkooprecht ook kunnen uitoefenen voor een gedeelte van de oorspronkelijk verkochte gronden, meer bepaald de niet benutte gronden of de gronden waarvoor de gebruiksvoorwaarden niet worden nageleefd. Zij zal daarvan de afsplitsing kunnen vorderen.

## 5.4

Voor het geval WVI zou gebruik maken van het hierbij bedongen recht van terugkoop, verbindt WVI zich tegenover de kredietinstellingen die kredieten zouden hebben toegestaan, met als waarborg een hypothecaire inschrijving op het aangekochte goed, aan deze kredietinstellingen de sommen te betalen die hen door de koper(s) in deze zouden verschuldigd zijn, en dit tot beloop van de koopsom door WVI te betalen voor de terugkoop. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

De hoger bepaalde door WVI verschuldigde terugkoop-prijs zal slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat WVI een bodemattest heeft bekommen 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 risicogrand 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 voor-

legging 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

### Praktisch stappenplan bij doorverkoop

- Bij elke doorverkoop of andere vastgoedtransacties wordt WVI door de notaris op de hoogte gebracht.
- De verkoper betaalt eenmalige dossierkosten. Daarin zitten onder meer de kosten voor rapportage en toezicht.
- Voor de transactie kan plaatsvinden, maakt de WVI-terreinbeheerder een inventaris op van de staat van de groenaanleg op het privaat perceel en de aangrenzende bermstroken: is het groen conform de verkoopvoorwaarden, zijn de bermen niet verhard of ingenomen als stapelruimte of parkeerplaats, bestaan ze uit mooie gazonstroken die alleen worden onderbroken door in- en uitritten, zijn die in- en uitritten aangelegd zoals het hoort?
- WVI deelt de bevindingen in een rapport mee aan de notaris en de bedrijven.
- Blijken groenaanleg en bermstroken conform de verkoopvoorwaarden, dan hoeft de koper geen waarborgen te betalen.
- Is dat niet het geval, dan moet de koper het nodige doen en betaalt daartoe een waarborg voor groenaanleg en/of een waarborg voor bermstroken.
- Eén jaar na de transactie controleert de terreinbeheerder of de gevraagde aanpassingen zijn uitgevoerd. Is dat niet het geval, dan kan WVI het nodige doen.

**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, daken 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 mede-contractanten, perfect kennis hebben van de algemene verkoopvoorwaarden vervat in dit hoofdstuk I, van de stedenbouwkundige voorschriften vervat in hoofdstuk II, van de verkoopvoorwaarden en van de bepalingen vervat in hoofdstuk III & IV van de verkoopvoorwaarden en van de bepalingen inzake CO<sub>2</sub>-neutraliteit van hoofdstuk V van de verkoopvoorwaarden, dat – in voorkomend geval – zij volledig gesubrogeerd worden in alle daaruit voortvloeiende rechten en plichten, dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze verkoopvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

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

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

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

*1° de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in de voorafgaande akten omschreven economische bedrijvigheid;*  
*2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;*  
*3° eventueel de verplichting om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van het terrein of opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden;*  
*4° een verwijzing naar dit artikel;*  
*5° een overname van het bepaalde in artikel 33.*  
*De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, die de gronden of de daarop opgerichte opstallen ter beschikking heeft gesteld, draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door de gebruiker van de vereisten, vermeld in het eerste lid. Hij kan zich niet beroepen op de nalatigheden van de gebruikers om zich tegen de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername te verzetten. Het recht van terugkoop of recht van wederovername kan bij de uitoefening door de begunstigde ervan beperkt worden tot het perceel van de nalatige gebruiker.'*

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

*'De gebruiks- of genotsrechten die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik aan derden zijn toegekend, nemen bij de uitoefening van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername van rechtswege een einde zonder dat daarvoor vanwege de begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername een vergoeding verschuldigd is. De*

*begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername die het recht uitoefent, kan evenwel beslissen om de gebruiks- of genotsrechten te handhaven die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik toegekend zijn.;*

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

## 6.2

Indien de rechtshandeling bedoeld in 6.1.1 van dit artikel geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op onbebouwde grond, zal WVI het navolgend keuzerecht hebben:

- ✓ hetzij zijn akkoord afhankelijk stellen van de voorwaarde dat vijftig procent van de gerealiseerde meerwaarde naargelang de beslissing van WVI, hetzij aan WVI af te staan, hetzij te investeren in door WVI te bepalen voor het bedrijventerrein nuttige werken, in welk laatste geval WVI zijn akkoord zal kunnen verbinden aan het vooraf voorleggen van een bankwaarborg ter garantie van de goede uitvoering van die werken. Onder meerwaarde wordt verstaan het verschil tussen, eensdeels,

de aan WVI betaalde prijs vermeerderd met de index der consumptieartikelen (spilindex deze van de maand voorafgaand aan de authentieke akte) en, anderdeels, de door de koper te betalen prijs, met welke prijs WVI zich voorafgaandelijk akkoord heeft verklaard;

- ✓ hetzij de splitsing van het bebouwd en onbebouwd deel te vorderen en een terugkooprecht uitoefenen op dit laatste als bepaald in artikel 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 voor-

zitter van de rechtbank van koophandel van Brugge aan te stellen deskundige.

**6.4.1** In geval van overdracht van het goed of vestiging van enig zakelijk recht zullen de eigenaars/overdragers een schriftelijk akkoord van WVI dienen te verkrijgen. Deze aanvraag dient per aangetekende brief aan WVI gericht te worden.

Bij goedkeuring door WVI van de overdracht of vestiging van enig zakelijk recht, zullen de eigenaars/overdragers voor het onderzoek en de behandeling van voormelde aanvraag, aan WVI, ter vergoeding van de administratieve kosten, een basisvergoeding verschuldigd zijn van:

- ✓ € 750 (excl. btw) voor percelen < 2.500 m<sup>2</sup>;
- ✓ € 1.000 (excl. btw) voor percelen ≥ 2.500 m<sup>2</sup> < 5.000 m<sup>2</sup>;
- ✓ € 1.500 (excl. btw) voor percelen ≥ 5.000 m<sup>2</sup> < 7.500 m<sup>2</sup>;
- ✓ € 2.000 (excl. btw) voor percelen ≥ 7.500 m<sup>2</sup>.

Deze tarieven worden jaarlijks op 1 januari geïndexeerd aan het indexcijfer van de consumptieprijzen (basisindex - juni 2020). Deze geïndexeerde basisvergoeding wordt afgerond op een geheel getal.

Onder 'overdracht van het goed' wordt verstaan elke eigendomsoverdracht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dit ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van verkoop, schenking, verdeling, ruil, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen, enzovoort. Onder 'vestiging van een enig zakelijk recht' worden alle

zakelijke rechten begrepen waaronder erfpacht, opstal en vruchtgebruik.

**6.4.2** De hiervoor vermelde vergoeding dient betaald te worden uiterlijk bij het verlijden van de notariële akte en dit in de handen van de instrumenterende ambtenaar die binnen 10 dagen na het verlijden van de akte zal doorstorten naar WVI. De factuur wordt ter betaling bijgevoegd bij de goedkeuring van de overdracht. Onverminderd het feit dat de betaling van deze vergoeding geldt als één van de voorwaarden tot het schriftelijk akkoord van WVI met de vervreemding, zal bij niet tijdige betaling op het verschuldigd bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn.

## ARTIKEL 7: VOORKOOPRECHT

### 7.1

In geval van verkoop, geheel of gedeeltelijk, vrijwillig of gerechtelijk ingevolge uitvoerend beslag, van het te dezen verkochte goed, zal WVI een recht van voorkoop hebben.

### 7.2

In geval van vrijwillige onderhandse verkoop verbinden de kopers zich ertoe WVI bij aangetekend schrijven met ontvangstmelding te informeren over de prijs en de andere voorwaarden waaraan de derde bereid is dit (deel van het) goed te kopen.

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

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

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

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

### 7.3

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

### 7.4

In geval van verkoop met miskenning van de rechten van voorkoop van WVI heeft deze het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 25 pct. van de verkoopprijs.

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

## ARTIKEL 8: DWANGSOM

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

- ✓ het niet aanvangen en/of voltooiën 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 grond-inname bij het oprichten van de ééngezinswoning bedoeld in artikel 9 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden;

- ✓ de oprichting van de ééngezinswoning bedoeld in artikel 9 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 4 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden;
- ✓ het niet aanleggen en het niet behouden van de opgelegde parkeerplaatsen en groenzones zoals bepaald in de artikelen 5 en 6 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 5 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden;
- ✓ het niet naleven van de voorwaarden omtrent de CO<sub>2</sub>-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: SANCTIEREGELING

Onverminderd de toepassing van de gemeenrechtelijke maatregelen in geval van wanprestatie van de koper en onverminderd de specifieke sanctieregeling voorzien in het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012 zal WVI in geval van tekortkoming door de koper, zo zij daarvoor opteert, het recht hebben om zelf of door tussenkomst van een door haar aan te stellen derde in de plaats van de koper diens verzuim in natura te mogen goedmaken zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst.

Daartoe zal de koper voorafgaandelijk in gebreke gesteld worden, inhoudende de concrete omschrijving van de werken en handelingen die de koper geheel of deels heeft verzuimd uit te voeren.

Indien de koper binnen de maand na afgifte van de voormelde beveiligde zending niet daadwerkelijk en effectief met de nodige werken een aanvang heeft genomen, zal WVI het recht hebben, met uitsluiting van de koper, om zelf of door tussenkomst van een door WVI aan te wijzen derde, de kwestieuze werken en handelingen uit te voeren. Dit zal gebeuren op kosten van de koper waarvan de facturen invorderbaar zullen zijn na één maand zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk zal zijn, vermeerderd met de intresten als bepaald door de wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties, vermeerderd eveneens met een forfaitaire schadevergoeding van 10 % op de netto-factuurprijs. Die indeplaatsstelling zal eveneens gebeuren op risico van de koper, zodat WVI niet zal kunnen aangesproken worden voor eventuele gebreken van de

aangestelde derde in de uitvoering van de werken en handelingen. De koper wordt desgevallend in de rechten van WVI gesteld om rechtstreeks de derde aan te spreken.

### ARTIKEL 10: KOSTEN VAN DE OVEREENKOMST

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



## ARTIKEL 11: OVERDRACHT VAN RECHTEN EN/OF VAN UITVOERING VAN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

De verkoper WVI heeft het recht, zonder uitdrukkelijk voorgaand akkoord van de kopers of hun rechtsgeldige rechtsopvolger(s) en/of rechtsverkrijgers(s), hetzij haar rechten geheel of ten delen over te dragen aan (een) derde partij(en), hetzij haar rechten of haar verplichtingen geheel of ten dele te laten uitvoeren door (een) derde partij(en). WVI bepaalt bij deze overdracht of een derde partij op haar beurt haar rechten of de uitvoering daarvan kan overdragen.

Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de uitvoering door een derde (bv. de gemeente) van de zorg en of het

beheer van de openbare (groen)zones; de uitvoering door een derde (bv. de gemeente of een bedrijvenvereniging) van het bedrijventerreinmanagement; de uitvoering door een derde (bv. een gespecialiseerde onderneming) van de installatie, uitbating, onderhoud en of ontmanteling van de productiecapaciteit voor hernieuwbare energie bij eventuele uitoefening van het recht van WVI zoals bepaald in artikel 4.5, etc.

Voor zover deze onderhavige overeenkomst welbepaalde bijdragen of vergoedingen vooropstelt die zonder toepassing van dit artikel normalerwijze door de kopers verschuldigd zijn aan WVI, zijn de kopers of hun rechtsgeldige rechtsopvolger(s) en/of rechtsverkrijgers(s) gehouden bij de

eventuele toepassing van de in dit artikel beschreven overdracht dergelijke verplichtingen ten aanzien van deze derde te volbrengen. Deze bijdragen of vergoedingen kunnen steeds herzien worden in het licht van dergelijke overdracht.

WVI zal hierbij de koper steeds op de hoogte brengen van de identiteit en de noodzakelijke gegevens van deze derde partij.



## 2 | Erfpacht

Steeds vaker wordt erfpacht naar voren geschoven als alternatief voor een klassieke verkoop. Door deze financieringstechniek hoef je niet te investeren in grond. Met de erfpachtformule biedt WVI een oplossing om ondernemen betaalbaar te houden. Net als bij aankoop, gaat de erfpachter akkoord met de algemene WVI voorwaarden.



### ERFPACHT UITGELEGD

Erfpacht is een tijdelijk zakelijk recht op een onroerend goed dat toelaat om dat onroerend goed te gebruiken voor een lange tijd alsof je er zelf eigenaar van bent. In ruil voor dat volle genot betaalt de erfpachter aan de eigenaar een vergoeding, de canon.

Een zakelijk recht betekent dat iets gerelateerd is aan een goed en niet aan een persoon. Het is met andere woorden overdraagbaar en kan worden vererfd. De persoon (of vennootschap) die dat recht verleent, is de eigenaar. De persoon (of vennootschap) die het recht krijgt, is de erfpachter.



### KENMERKEN

Het recht van erfpacht heeft 3 essentiële kenmerken:

- ✓ Het erfpachtrecht is enkel van toepassing op onroerende goederen zoals bebouwde of onbebouwde gronden, gebouwen of gedeelten ervan.
- ✓ Erfpacht duurt minstens 15 jaar en maximaal 99 jaar. Het recht op erfpacht is een tijdelijk recht, maar er kan contractueel een verlenging of hernieuwing worden vastgelegd.
- ✓ Aan de erfpacht is een vergoeding of canon verbonden.



### erfpacht

geen grondeigenaar  
mogelijkheid om te bouwen  
jaarlijkse vergoeding  
jaarlijks aftrekbare kost  
5% registratiebelasting  
WVI voorwaarden zijn van toepassing  
overdraagbaar aan derden  
mits akkoord WVI

### aankoop

grondeigenaar  
mogelijkheid om te bouwen  
eenmalige verkoopprijs  
grond is niet afschrijfbaar, vast actief  
12% registratiebelasting  
WVI voorwaarden zijn van toepassing  
verkoopbaar aan derden  
mits akkoord WVI



## RECHTEN & Plichten

Erfpacht lijkt op het eerste gezicht op huur, maar een erfpachter heeft meer rechten dan een huurder. U hebt het volledig genotsrecht van de grond. Gedurende de duur van de erfpacht mag u alle rechten uitoefenen alsof u de eigenaar van de grond bent: de grond bebouwen, het gebouw afbreken en er iets nieuws zetten, verkopen, hypothekeren – zolang u er voor zorgt dat de waarde van de grond niet vermindert. Hierbij blijven de algemene voorwaarden van WVI wel van toepassing.

Tegenover die rechten staan ook plichten:

- ✓ De jaarlijkse erfpachtvergoeding betalen;
- ✓ De grond onderhouden;
- ✓ Alle belastingen die bij de grond horen of bij het gebruik van de grond betalen.



## Persoonlijke Dienstverlening

WVI hecht veel belang aan een persoonlijke dienstverlening op maat van jouw wensen en noden. Samen bespreken we de voor- en nadelen van de erfpachtformule voor uw project. Daarbij houden we rekening met de economische levensduur van uw project om de termijn van de erfpachtovereenkomst te bepalen. In de overeenkomst worden meteen ook afspraken gemaakt over de teruggave van de gronden bij beëindiging van de erfpacht.

In principe gaat het eigendomsrecht van de aangebrachte opstallen op dat moment over op de eigenaar, die verplicht is de erfpachter hiervoor te vergoeden. Enkel in specifieke gevallen, zoals bij opzegging door de erfpachter of na het verstrijken van de maximale termijn van 99 jaar, kan WVI hiervan afwijken en de afbraak van de opstallen eisen.



Lage registratielasting: u betaalt slechts 5% van de totale erfpachtvergoeding.

De canon is fiscaal aftrekbaar.

Het recht op erfpacht duurt maximaal 99 jaar, en kan hernieuwd worden.

Als ondernemer hoeft u niet te investeren in de grond, zodat u meer budget beschikbaar hebt voor het uitbouwen van jouw economische activiteiten.



## - Nadelen

Het nadeel van erfpacht is dat u geen eigenaar bent van de grond. Op het einde van de erfpachttermijn zal u (of uw erfgenamen) een nieuw contract moeten aangaan.

## 3 | Stedenbouwkundige voorschriften<sup>1</sup>

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

- ✓ het RUP Lokaal Bedrijventerrein Industriestraat Langemark-Poelkapelle (voorschriften: zie bijlage) en latere wijzigingen
- ✓ stedenbouwkundige verordeningen

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



### ARTIKEL 1: BESTEMMING EN INRICHTING

De bestemming van de bij de verkoopakte verkochte nijverheidsgronden is vastgelegd in het RUP Lokaal Bedrijventerrein Industriestraat Langemark-Poelkapelle, Stedenbouwkundige voorschriften, Artikel 1, Subartikel 1.

De inrichtingsvoorschriften, van toepassing op de bij de verkoopakte verkochte nijverheidsgronden, zijn hier eveneens in vastgelegd (RUP Lokaal Bedrijventerrein Industriestraat Langemark-Poelkapelle, Stedenbouwkundige voorschriften, Artikel 1, Subartikel 2).

Deze inrichtingsvoorschriften worden aangevuld met ondervermelde bepalingen.

#### TOELICHTING

Een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) is een plan dat de bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften vastlegt in een bepaald gebied.

Seveso-inrichtingen vallen onder de categorie van milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven en worden bijgevolg ook niet toegelaten. Seveso-inrichtingen zijn bedrijven die hoeveelheden gevaarlijke stoffen op hun terrein aanwezig hebben die vastgelegde drempelwaarden overschrijden.

### ARTIKEL 2: BEZETTING

#### 2.1 Bezettingscoëfficiënt

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

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

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

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

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

### ARTIKEL 3: POTENTIEEL ONTWIKKELING PRODUCTIE HERNIEUWBARE ENERGIE

Voor de stedenbouwkundige voorschriften inzake hernieuwbare energiebronnen wordt voornamelijk onder productiecapaciteit van hernieuwbare energiebronnen verstaan de opwekking van groene stroom of warmte uit zonne-energie.

#### 3.1 Dakoppervlakte met potentieel productie hernieuwbare energie

De dakoppervlakte die geïdentificeerd werd met een potentieel om hernieuwbare energie te ontwikkelen is stabiel genoeg om de hernieuwbare productiecapaciteit te dragen, tenzij deze productiecapaciteit reeds bij de oprichting van het gebouw of constructie in de dakbedekking geïntegreerd wordt. De draagkracht, uitgedrukt in kg/m<sup>2</sup>, houdt naast het eigen gewicht van de installatie (hernieuwbare productiecapaciteit en montagemateriaal zoals onder meer de kaders, omvormers, kabels en bedrading noodzakelijk voor de indienstname ervan) ook rekening met het redelijk ballastgewicht.

Bij de inplanting van de hernieuwbare productiecapaciteit en montagemateriaal alsook de omliggende gebouwen of constructies wordt de uitbating van de productiecapaciteit van hernieuwbare energie volgens de regels van de kunst zoals bepaald bij artikel 4.6 van hoofdstuk I te allen tijde gevrijwaard.

#### 3.2 Technische voorzieningen t.b.v. productie hernieuwbare energie

De dakoppervlakte die geïdentificeerd werd met een potentieel om hernieuwbare energie te ontwikkelen is (proactief) te voorzien van voldoende dakdoorvoeren (minimum diameter 110 mm of rechthoekig equivalent).

In het gebouw dient ruimte vrij gehouden te worden voor de plaatsing van de nodige omvormers. Indicatief is deze opstelplaats (wand) 2 meter breed voor dakoppervlaktes tot 300 m<sup>2</sup>, 4 m voor 600 m<sup>2</sup>, 5 m voor 1.000 m<sup>2</sup> en 10 m vanaf 2.000 m<sup>2</sup> dakoppervlakte. Deze ruimte mag eventueel ook voorzien worden op een buitenmuur van een bovendaks en vanaf het dak bereikbaar volume, indien de opstelplaats minstens 2 m hoog en aan de schaduwzijde gelegen is. Deze wand dient toegankelijk te zijn voor onbevoegden en bereikbaar voor onderhoud en herstellingen.

In de in hoofdstuk I, onder artikel 3.c bepaalde bouwvrije stroken, moeten ter hoogte van de geplande verhardingen (zoals opritten, parkeerplaatsen, ...) op een afstand van 2 meter vanaf de rooilijn en evenwijdig eraan, wachtbuizen voorzien worden met een diameter van minimum 110 mm. Er dient minimum één wachtbuis voorzien te worden bij dakoppervlaktes kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup> en een extra wachtbuis per volgende begonnen schijf van 2.000 m<sup>2</sup>. Bijkomende wachtbuizen zijn te plaatsen naast de eerste (op 2 m van de rooilijn) richting de bebouwing. Ze zijn te plaatsen op een diepte van 60 cm onder het peil van het openbaar domein op de rooilijn (gemeten vanaf de bovenkant van de buis). Bij belangrijke richtingsveranderingen (t.h.v. hoeken) zijn trekputten te voorzien. Er is eveneens een wachtbuis te voorzien vanaf de

#### Wat wordt er begrepen onder het benutten van het potentieel van de dakoppervlakte en welke impact heeft dit op de stedenbouwkundige verplichtingen?

In de fase van de opmaak van de bouwplannen, adviseert WVI aan de koper op basis van deze bouwplannen of het potentieel van de dakoppervlakte redelijk wordt benut in het licht van haar duurzaamheidsambities.

De koper dient ervoor te zorgen dat de dakoppervlakte steeds de (eventuele) ontwikkeling van hernieuwbare energie technisch en ruimtelijk toelaat.

Hoewel meerdere vormen van hernieuwbare energieproductie in principe vooropgesteld kunnen worden door de koper voor haar eigen verbruik, stellen de stedenbouwkundige voorschriften voorop dat de daken minstens de opwekking van groene stroom uit zonne-energie (zonnepanelen) of warmte uit zonne-energie (zonneboilers) moeten kunnen toelaten.

De koper zorgt er dus voor dat elk dak draagkrachtig genoeg is voor de productie-installaties. De koper houdt ook, voor zover als mogelijk, rekening met deze hernieuwbare energieproductie bij de inplanting van omliggende bebouwing (dat er geen overmatige schaduw wordt gecreëerd, etc.)

(binnen)ruimte voor de opstelling van de omvormers loodrecht tot op de rooilijn, aantal, diepte en afmetingen zoals hierboven.

#### ARTIKEL 4: VORM, VOORKOMEN EN INPLANTING VAN BEDRIJFS- EN ANDERE GEBOUWEN

##### a) Vorm en voorkomen

Zie RUP Lokaal Bedrijventerrein Industriestraat Langemark-Poelkapelle, Stedenbouwkundige voorschriften, Artikel 1, Subartikel 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6, 2.1.10, 2.1.11, 2.1.12, 2.1.13.

- ✓ Het architecturaal voorkomen van alle gebouwen mag niet hinderend zijn voor de omgeving.
- ✓ Onesthetische constructies en volledig koepelvormige platenconstructies zijn niet toegelaten.

##### b) Inplanting

Zie RUP Lokaal Bedrijventerrein Industriestraat Langemark-Poelkapelle, Stedenbouwkundige voorschriften, Artikel 1, Subartikel 2.1.3.

##### c) Hoogtepeilen

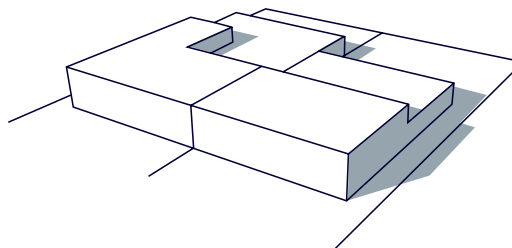
Voor de hoogtepeilen van het gebouw en terrein dient rekening gehouden te worden met de aansluiting op de bestaande toestand (incl. hellingen en taluds), in het bijzonder t.o.v. de afwateringsgrachten.

Eventuele noodzakelijke taluds of keermuren a.g.v. een gewenst afwerkingspeil of nivellering dienen op het private perceel te worden voorzien. Een aanpassing van het hoogtepeil of talud binnen het openbaar domein wordt niet toegestaan. De ontworpen terreinprofielen (in langs- en dwarsrichting) dienen afgestemd te worden op de bestaande toestand.

#### TOELICHTING

Het koppelen van 2 bedrijfsgebouwen is toegelaten en heeft diverse voordelen:

- de aan te kopen oppervlakte is kleiner
- de te onderhouden oppervlakte is kleiner
- de bouwkosten zijn lager
- het perceel wordt maximaal benut



#### ARTIKEL 5: VERPLICHTE GROENZONE

Zie RUP Lokaal Bedrijventerrein Industriestraat Langemark-Poelkapelle, Stedenbouwkundige voorschriften, Artikel 1, Subartikel 2.1.11.

Bij het indienen van de aanvraag tot omgevingsvergunning dient een groenplan bijgevoegd te worden. In bijlage worden mogelijke beplantingssoorten opgelijst.

#### TOELICHTING

Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door:

- het beperken van het aantal verschillende materialen van de diverse wanden;
- de harmonieuze samenhang van de diverse gebruikte materialen
- het gebruiken van donkere grijswaarden in hoofdorde in combinatie met lichtere grijswaarden in tweede orde

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 groenzones dienen gehandhaafd te worden.

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

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

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

## ARTIKEL 6: PARKEERPLAATSEN

Op het aangekochte terrein dient per driehonderd (300) vierkante meter bebouwde oppervlakte tenminste één parkeerplaats aangelegd te worden met een minimum van 5 (vijf)



parkeerplaatsen op het bij deze overeenkomst verkochte goed.

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

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

Parkeerplaatsen moeten ontsloten worden via de voorziene in- en uitritten op het privaat perceel. Ze mogen niet rechtstreeks bereikbaar zijn vanaf het openbaar domein. Naast parkeerruimte voor auto's dient er ook voldoende ruimte voor fietsenstallingen te worden voorzien.

Zie RUP Lokaal Bedrijventerrein Industriestraat Langemark-Poelkapelle, Stedenbouwkundige voorschriften, Artikel 1, Subartikel 2.1.9.

#### ARTIKEL 7: IN- EN UITRITTEN

Zie RUP Lokaal Bedrijventerrein Industriestraat Langemark-Poelkapelle, Stedenbouwkundige voorschriften, Artikel 1, Subartikel 2.1.8.

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 bevuilen.

#### ARTIKEL 8: 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.



## ARTIKEL 9: HUISVESTING

Enkel de huisvesting van bewakingspersoneel als nevenbepemming 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 woongelegenheden per bedrijf.

De grondinname voor de huisvesting op het gelijkvloers mag maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen. De totale vloeroppervlakte voor de huisvesting mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen en mag nooit meer dan 1/4 van de totaal bebouwde oppervlakte bedragen (Zie RUP Lokaal Bedrijventerrein Industriestraat Langemark-Poelkapelle, Stedenbouwkundige voorschriften, Artikel 1, Subartikel 2.1.7).

Het maximumvolume van de ruimte bestemd voor huisvesting mag niet groter zijn van 1.000 m<sup>3</sup>.

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

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

## ARTIKEL 10: WAARBORG INRICHTING PERCEEL

Tot waarborg van de naleving van de stedenbouwkundige voorschriften op het bij deze overeenkomst verkochte goed hebben de kopers – voorafgaandelijk aan het verlijden van de verkoopakte – een renteloze borgsom betaald aan WVI ten bedrage van:

- ✓ 2.500 euro (voor percelen tot 2.500 m<sup>2</sup>)
- ✓ 5.000 euro (voor percelen van 2.500 m<sup>2</sup> tot 5.000 m<sup>2</sup>)
- ✓ 7.500 euro (voor percelen van 5.000 m<sup>2</sup> en groter)

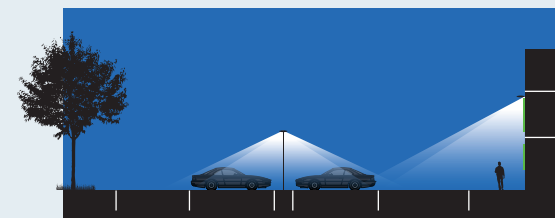
Dit bedrag wordt door WVI behouden totdat WVI, na daartoe uiterlijk vijf jaar na het verlijden van de verkoopakte schriftelijk te zijn verzocht door de kopers, ter plaatse heeft vastgesteld dat op het bij deze overeenkomst verkochte goed aan alle inrichtingsvereisten van dit hoofdstuk is voldaan; in dat geval geschiedt de terugbetaling binnen de maand. In elk ander geval zal de borgsom vijf jaar na het verlijden van de verkoopakte verworven worden door WVI.

### OPGELET:

Voorzie voor of naast het gebouw voldoende ruimte om te parkeren en te manoeuvreren bij het laden en lossen.

## TOELICHTING: FUNCTIONELE VERLICHTING

De rode draad in de buitenverlichting is duurzaam en energiezuinig te verlichten. Lichthinder naar de omgeving en aanpalende percelen is absoluut te mijden. Volgens de Vlarem-wetgeving mag reclameverlichting de intensiteit van de openbare verlichting zelfs niet overtreffen. Het is aangewezen de verlichting te doven indien zij niet meer functioneel is. Een tijdschakelaar kan hierbij sterk helpen. Vaak wordt verlichting als argument gebruikt voor de beveiliging van gebouwen tegen inbrekers. Het voorzien van een bewegingsdetectiesysteem biedt in dergelijk geval meer soelaas. Neerwaarts verlichten is een makkelijke en veiligere manier van verlichting dan opwaarts aanstralen. Dit wordt duidelijk geïllustreerd in volgende figuren.



## 4 | Diverse bepalingen<sup>1</sup>

### 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 een aanvraag tot omgevingsvergunning, wijziging of aanvulling ervan, langs de bevoegde overheid in te dienen verbinden de kopers er zich toe de bouwplannen, het groenplan en de verklaring 'productie hernieuwbare energie op het bedrijfsdak'<sup>2</sup>, voor advies aan WVI voor te leggen, zodat WVI de plannen kan toetsen aan de verplichtingen van de verkoopvoorwaarden.

De termijn waarbinnen WVI advies geeft is 30 dagen. Het advies van WVI is bindend ten aanzien van het potentieel van de dakoppervlakte in overeenstemming met artikel 4.2 van hoofdstuk I, en hiermee dient door de koper bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning ten volle rekening worden gehouden. Bij het indienen van de uiteindelijke aanvraag tot omgevingsvergunning bij het gemeente- of provinciebestuur dient het advies van WVI als dossierstuk te worden toegevoegd.

### ARTIKEL 3: AANSLUITING OP HET OPENBAAR RIOLERINGSSTELSEL

De kopers zijn gehouden de nodige lozingsvergunningen aan te vragen bij de bevoegde overheid.

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

Het bedrijventerrein is uitgerust met een dubbel rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van het afvalwater enerzijds en het regenwater anderzijds. Tevens zijn er collectieve gecombineerde infiltratie-/buffervoorzieningen conform het advies van de dienst Waterlopen van de provincie voorzien voor regenwater (GSV 2013). De infiltratie-/buffervoorzieningen staan in voor het vasthouden van het regenwater afkomstig van het openbaar domein en de percelen.

Er werd rekening gehouden dat 80% van de kaveloppervlakte als afwaterende oppervlakte kan aangesloten worden op de infiltratie-/buffervoorziening. De infiltratie-/buffervoorziening is voorzien van een vertraagde afvoer en overloop naar de bestaande RWA riolering. De koper heeft zodoende het recht om gebruik te maken van de collectieve infiltratie-/buffervoorziening voor een volume dat als volgt bepaald wordt: Max. te gebruiken volume in m<sup>3</sup> = (0,80 x aangekochte oppervlakte in m<sup>2</sup>) x (330/10.000)

De kopers dienen het afvalwater en het regenwater volstrekt gescheiden op te vangen en af te voeren naar het openbare

<sup>1</sup> Onderhavige bepalingen kunnen steeds aangevuld worden met of vervangen worden door wijzigende bepalingen van de overheid.

<sup>2</sup> Hiervoor dient gebruik gemaakt te worden van het door WVI aangeleverde modelformulier.

rioleringsstelsel. De afvoer van het regenwater dient aangesloten op de regenwaterriool of een daartoe aangeduide open gracht met plaatsing van een terugslagklep aan het lozingspunt.

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

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

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

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

Verkeerde of onvakkundige aansluitingen dienen op eerste verzoek van WVI of de bevoegde overheid binnen de 30 dagen door de kopers, op eigen kosten hersteld, aangepast

of volledig heruitgevoerd te worden. Indien de kopers in gebreke blijven zal WVI of de bevoegde overheid, zonder bijkomende ingebrekestelling zelf de noodzakelijke werken kunnen uitvoeren en dit voor rekening en op kosten van de kopers.

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

Indien de kopers overgaan tot eigen zuivering van hun 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.



## 5 | Terreinbeheer



### ARTIKEL 1: ALGEMEEN

Terreinbeheer 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 terreinbeheer 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 terreinbeheer 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 terreinbeheersovereenkomst vastgelegd worden met het oog op uitvoering onder coördinatie van de verkoper-terreinbeheerder. De terreinbeheerder kan eventueel worden aangesteld als beheerder van of vennootschap voor de organisatie van de energiegemeenschap voor collectieve verdeling in een lokale perimeter.

### ARTIKEL 2: GROENBEHEER

#### 2.1 Inrichting - aanleg - onderhoud van de openbare groenvoorzieningen

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

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

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

Op het bedrijventerrein Industriestraat betreft het volgende openbare groenzones:

- ✓ Openbare zone tussen wegverharding van interne wegenis en rooilijn (dit zijn de bermstroken tussen de rooilijn en het rijvak)
- ✓ Na beëindiging van de private bouwwerken dienen de gevestigde bedrijven deze strook te herstellen in de oorspronkelijke staat (inclusief verwijderen van eventueel steenpuin, aanvullen met aarde van de omgeving tot op een diepte van 50 cm).
- ✓ N: Zone langs waterbuffer
- ✓ O, Z en W: Landschappelijke inkleding

## 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 rechttopvolger(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 0,544 euro per aangekochte m<sup>2</sup> (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 130,08, zijnde de index van de consumptieprijzen – basis 2013 – van de maand januari 2024 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:

$$\text{Bijdrage} = \frac{\text{Bijdrage } 0,544 \text{ € per aangekochte m}^2 \times \text{index april jaar } n}{\text{Basisindex}}$$

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 1).

### 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:
  - signalisatie op basis van straatnaam die een kleur krijgt en huisnummers;
- b) individueel **bedrijfspaneel** met de bedrijfsnaam en het huisnummer volgens intern zoneringplan.

Dit concept of delen ervan kunnen te allen tijde door WVI aangepast worden.

WVI bepaalt autonoom de startdatum voor de gehele of gedeeltelijke implementatie van deze bewegwijzering.

#### 3.1.2 Interne bewegwijzering: duur

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

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

#### 3.2 Individueel bedrijfspaneel (zoals beschreven in artikel 3.1.1, d) hiervoor)

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

WVI zal hiertoe tijdig aan de kopers vragen de bedrijfsnaam en het huisnummer 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 1 – 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 terreinbeheerder van WVI (terreinbeheer@wvi.be).



## 6 | CO<sub>2</sub>-neutraliteit<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Onderhavige bepalingen kunnen steeds aangevuld worden met of vervangen worden door wijzigende bepalingen van de overheid



### ARTIKEL 1: ALGEMEEN

De kopers en WVI zijn verplicht de maatregelen na te leven waarmee onderhavig hoofdstuk het verkochte goed bezwaart met het oog op de CO<sub>2</sub>-neutraliteit van het bedrijventerrein in de zin van het besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2013 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen en het ministerieel besluit van 14 mei 2014 houdende de uitwerking van CO<sub>2</sub>-neutraliteit op de bedrijventerreinen en eventuele wijzigingen op deze besluiten.

### ARTIKEL 2: CO<sub>2</sub>-NEUTRAAL ELEKTRICITEITSVERBRUIK EN CO<sub>2</sub>-NEUTRALE ELEKTRICITEITSPRODUCTIE

De koper verbindt er zich toe zijn elektriciteitsverbruik, inclusief eventuele elektriciteitsproductie, CO<sub>2</sub>-neutraal te hebben of de CO<sub>2</sub>-emissies die hiervan het gevolg zijn te compenseren. Deze verbintenis is een resultaatsverbintenis. De koper kan vrij kiezen tussen volgende opties om tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit te komen:

- ✓ door het verbruiken van groene stroom;
- ✓ door de compensatie van de CO<sub>2</sub>-emissies ten gevolge van het elektriciteitsverbruik door de aankoop van handelbare emissiekredieten;
- ✓ een combinatie van bovenstaande opties.

De verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit, waarmee de koper belast wordt, gaat in per 1 januari van het jaar dat volgt op de ingebruikname van het gebouw door de koper.

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

Hierbij wordt verstaan onder:

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

Het elektriciteitsverbruik waarop de CO<sub>2</sub>-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.

De koper is gehouden te allen tijde de vigerende regelgeving inzake energie-efficiëntie na te leven, en streeft te allen tijde na zo vooraanstaand mogelijk te worden en te blijven op gebied van energie-efficiëntie.

### ARTIKEL 3: BEREKENINGS- EN HANDELWIJZE TE COMPENSEREN CO<sub>2</sub>-EMISSIONS

Hiervoor wordt verwezen naar het ministerieel besluit van 14 mei 2014 houdende de uitwerking van CO<sub>2</sub>-neutraliteit op de bedrijventerreinen of latere wijzigingen.

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

### ARTIKEL 4: CONTROLE EN RAPPORTERINGPLICHT VAN CO<sub>2</sub>-NEUTRALITEIT

WVI wordt belast met de controle van de koper op het naleven van hun verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit. De koper rapporteert jaarlijks ten laatste op 31 maart volgend op elk kalenderjaar waarin de CO<sub>2</sub>-neutraliteitseis voor hem van toepassing was, op welke wijze hij de CO<sub>2</sub>-neutraliteit heeft bereikt. WVI zal de CO<sub>2</sub>-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: VERPLICHT ADVIES HERNIEUWBARE ENERGIE

Verwijzend naar artikel 2 van hoofdstuk III en artikel 4 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden moet de koper voor elke aanvraag van een omgevingsvergunning, wijziging of aanvulling ervan **advies** vragen aan WVI. Dit advies kan **digitaal** via email verlopen of de koper kan met zijn architect op gesprek komen.

Er wordt bij de adviesvraag aandacht besteed aan de mogelijkheden voor het gebruik van de dakoppervlakte om een rationeel energieverbruik in het licht van de geïdentificeerde economische activiteit als bepaald in artikel 4.1 van hoofdstuk I te bekijken (e.g. energie-efficiënte daglichtoplossing door (glazen) lichtkoepels en/of lichtstraten, de combinatie met energiewinning uit polderdaken of waterhoudende groendaken bij economische activiteiten met hoog waterverbruik, etc.). Er wordt tevens aandacht besteed aan potentiële mogelijkheden op vlak van de benutting van alternatieve energiebronnen en uitwisseling van energie (hierbij kan desgevallend geopteerd worden in gedeelten groendak ter maximalisering van het rendement van hernieuwbare productiecapaciteit). Het advies is gunstig, voorwaardelijk gunstig of ongunstig **voor het indienen van de omgevingsvergunning**. Dit advies met betrekking tot het potentieel van de dakoppervlakte in overeenstemming met artikel 4.2 van hoofdstuk I is bindend en moet wat dit betreft door de koper bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning worden toegevoegd en nageleefd.

### ARTIKEL 6: SANCTIEREGELING

1. Verwijzend naar hoofdstuk V, ingeval WVI vaststelt dat door de koper in een aangegeven jaar, waarvoor de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit geldt, de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit niet werd gehaald op een der wijzen zoals beschreven in artikel 2 van hoofdstuk V van deze verkoopvoorwaarden, stelt WVI deze bij aangetekend schrijven in gebreke om de maatregelen te treffen nodig voor het behalen van de CO<sub>2</sub>-neutraliteit en doet daarbij opgave van de hoeveelheid emissiekredieten of garanties van oorsprong die WVI nodig acht om de CO<sub>2</sub>-neutraliteit voor het betrokken jaar te behalen. Indien de koper binnen de 30 kalenderdagen vanaf de afgifte van voormelde aangetekende ingebrekestelling niet bewijst dat hij de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit heeft gerealiseerd, heeft WVI een discretionair keuzerecht, maar niet de plicht, om voor rekening en risico van de koper de emissiekredieten of garanties van oorsprong te kopen die nodig zijn voor het realiseren van de CO<sub>2</sub>-neutraliteit van de koper voor het gegeven jaar. Daartoe verleent de koper bij deze een voor de duur van zijn verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit onherroepelijk mandaat aan WVI om in eigen naam, maar voor rekening en risico van de koper, de hoeveelheid emissiekredieten of garanties van oorsprong te kopen die WVI opgegeven heeft in voormelde aangetekende ingebrekestelling.

2. De koper verzaakt hierbij uitdrukkelijk aan ieder recht om de aankoopprijs die WVI betaalt voor de aankoop van de emissiekredieten of garanties van oorsprong 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 of garanties van oorsprong verhoogd met een vergoeding voor de administratieve kosten van WVI voor de vaststelling, opvolging en remediëring van de niet-naleving van de verplichting tot CO<sub>2</sub>-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, 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.

**3.** Aangezien WVI niet de plicht heeft om gebruik te maken van haar discretionair keuzerecht tot aankoop van emissierechten of garanties van oorsprong voor rekening en risico van de koper verzaakt de koper onherroepelijk aan ieder recht tot betwisting van of recht op schadevergoeding wegens de niet-uitoefening ervan door WVI. Het discretionair keuzerecht van WVI houdt geen beperking in voor WVI om bij niet naleving van de plicht tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit naar haar keuze andere dwangmiddelen of sancties van gemeen recht aan te wenden.

**4.** Verwijzend naar hoofdstuk V, ingeval een subsidie, verkregen in het kader van het besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2013 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen, geheel of gedeeltelijk wordt teruggevorderd door het Vlaams agentschap bevoegd voor de regelgeving vermeld in artikel 1 van hoofdstuk V van deze verkoopvoorwaarden (hierna genoemd 'het agentschap') omwille van de niet-naleving door de koper van

zijn verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit, zoals vermeld in hoofdstuk V van deze verkoopvoorwaarden, bezorgt WVI middels aangetekend schrijven een kopie van de beslissing of het voornemen van het agentschap aan de koper met aanduiding van de niet-naleving van de plicht tot CO<sub>2</sub>-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 afgifte van voormeld aangetekend schrijven van WVI en binnen dezelfde termijn het bedrag van de terugvordering te storten op een geblokkeerde rekening op naam van de koper. Tevens dient de koper binnen de 60 kalenderdagen de betwisting van de terugvordering daadwerkelijk te starten voor de administratieve of burgerlijke rechter. Bij gebreke hiervan wordt de koper onherroepelijk geacht te verzaken aan het recht om de terugvordering door het agentschap of het doorrekenen van de financiële last daarvan naar de koper te betwisten.

Indien de terugvordering door het agentschap gebaseerd is op de niet-naleving van de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit door meerdere kopers op verschillende kavels onderworpen aan de CO<sub>2</sub>-neutraliteitsverplichting, geldt voorgaande regeling mutatis mutandis, waarbij het bedrag dat de koper gehouden is te storten op een geblokkeerde rekening bepaald wordt door de breuk met in de teller het bedrag van de terugvorderingen vermenigvuldigd met de kaveloppervlakte van de koper en in de noemer de totale oppervlakte van alle kavels van alle kopers wier schending van de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit aanleiding geeft tot de terugvordering.

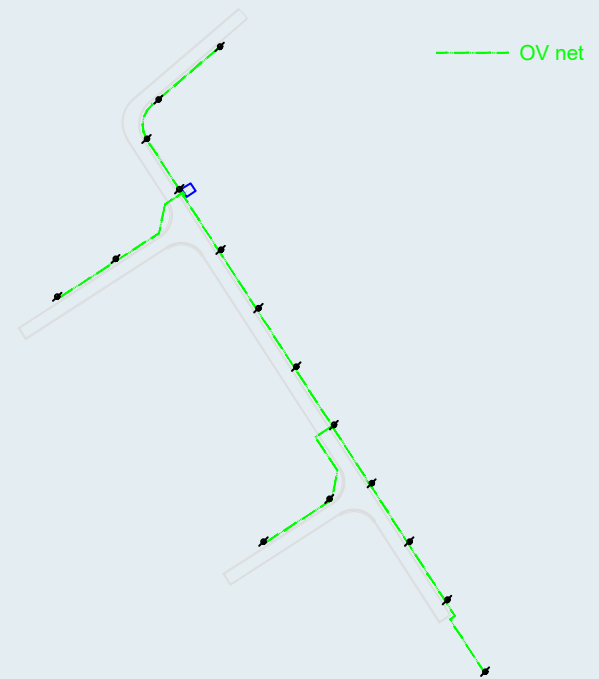
Het bedrag gestort op de geblokkeerde rekening kan alleen worden vrijgegeven na voorlegging van een definitieve gerechtelijke uitspraak of dading, voor overschrijving op de rekening van, al naar gelang de inhoud van de gerechtelijke uitspraak of de dading, het agentschap of de koper. De koper dient verder op eigen kosten en risico de terugvordering te betwisten en de maatregelen in rechte of buiten rechte te treffen die hij daartoe passend acht. WVI zal daartoe desgevraagd zijn naam lenen, tenzij deze betwisting naar haar oordeel kansloos of tergend en roekeloos is. Indien de koper de terugvordering door het agentschap niet (tijdig) betwist 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.

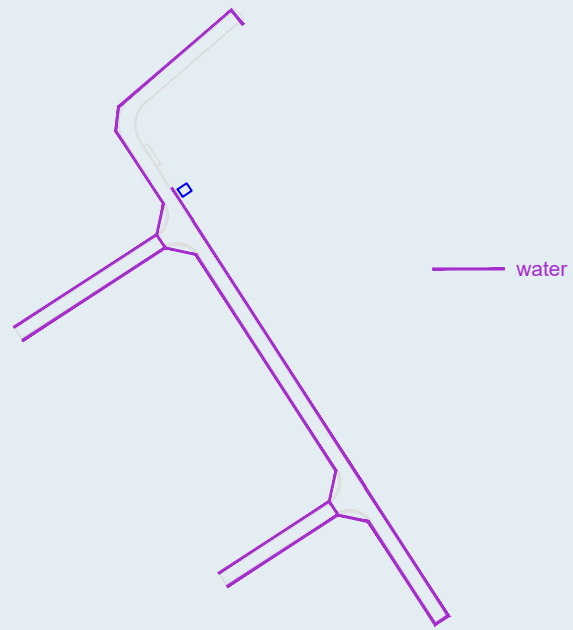
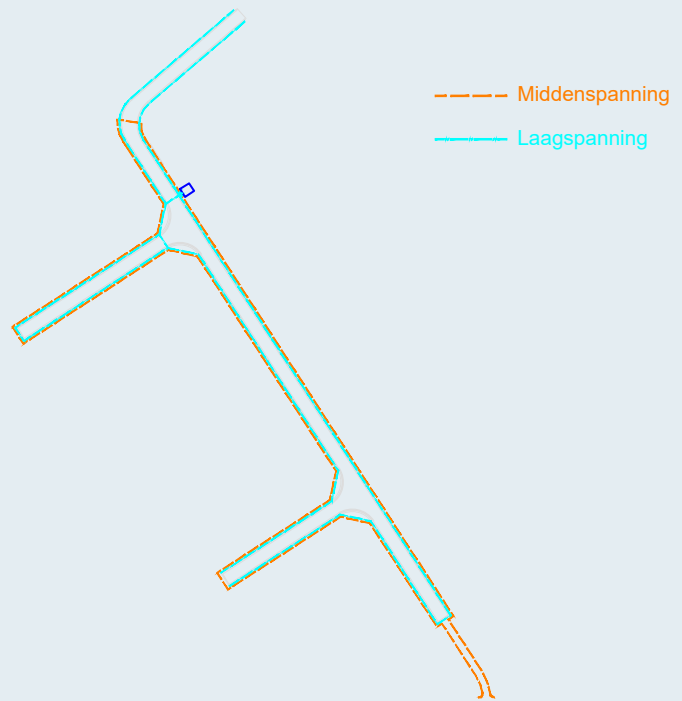
**5.** Voor zover de door de overheid uitgevaardigde regelgeving in strengere voorschriften mocht voorzien, zullen deze van rechtswege op onderhavige overeenkomst van toepassing zijn.



## 7 | Bijlagen bij de verkoopvoorwaarden

# Plan Nutsleidingen

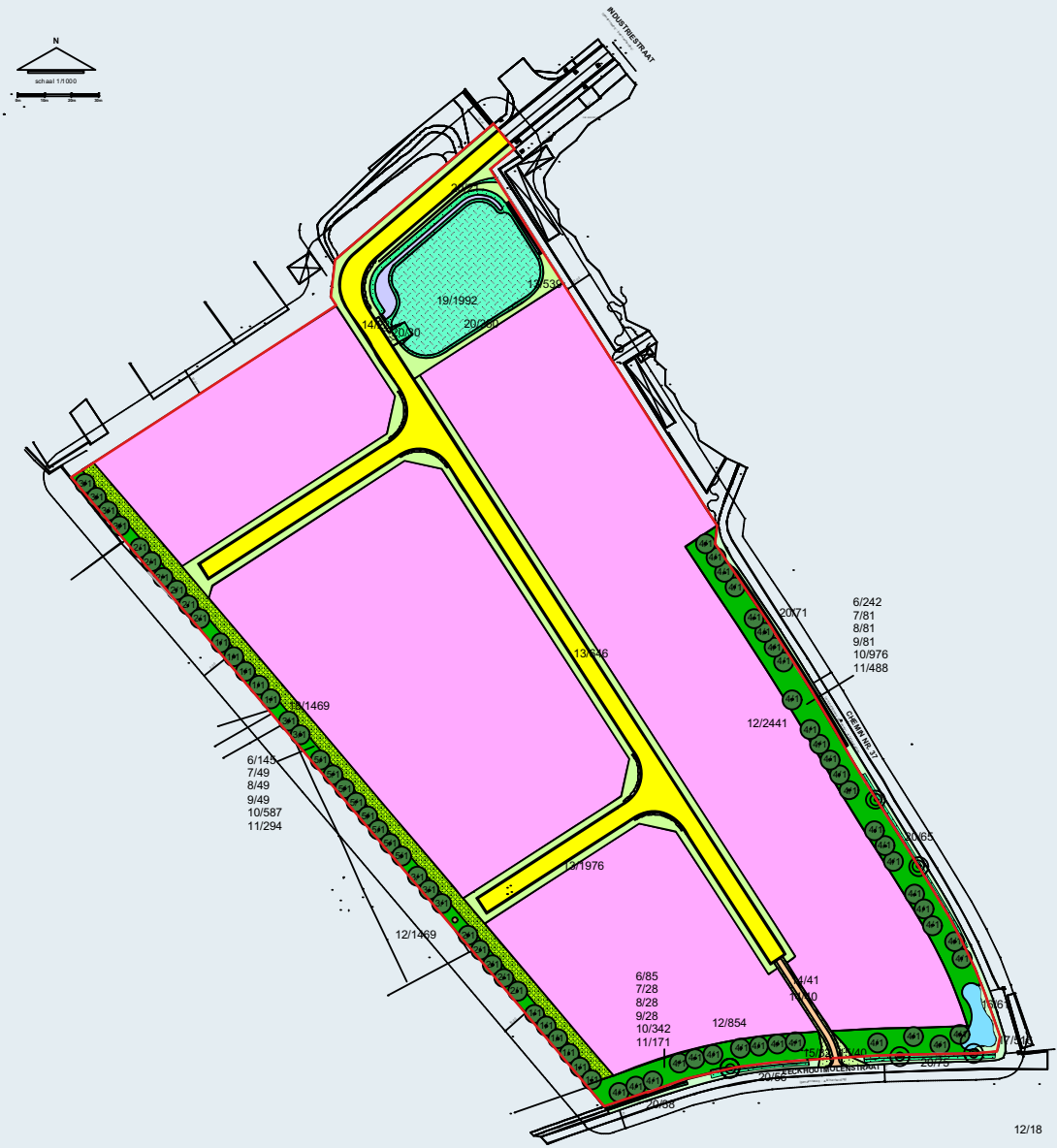




# Groen- beheerplan

## LEGENDE

-  grens der werken
-  verkoopbare oppervlakte
-  wegenis
-  wandel- en fietspad
-  grasdallen (reeds aangelegd tijdens infrastructuurwerken)
-  grindgazon (reeds aangelegd tijdens infrastructuurwerken)
-  gracht - buffergracht
-  infiltratiebekken
-  streekeigen soorten hakhout - heesters  
Ligustrum vulgare (Wilde liguster), Prunus spinosa (Sleedoorn), Crataegus monogyna (Eenstijlige meidoorn), Rosa canina (Hondsroos), Acer camperstre (Spaanse aak), Euonymus europaeus (Kardinaalsmuts)
-  bestaande en te behouden knotbomen (Schietwilg)
-  hoogstambomen aangeplant als veren of poten Alnus glutinosa (Zwarte els), Prunus avium (Boskers), Tilia cordata (Kleinbladige linde), Salix alba (Schietwilg), Carpinus betulus (Haagbeuk)
-  gazon in te zaaien door WWI
-  maai-beheer deels in te zaaien\*  
bestaande vegetatie maai-beheer
-  bloemenmengsel bijen
-  maai-beheer zij-kanten gracht
-  volgnummer beplanting

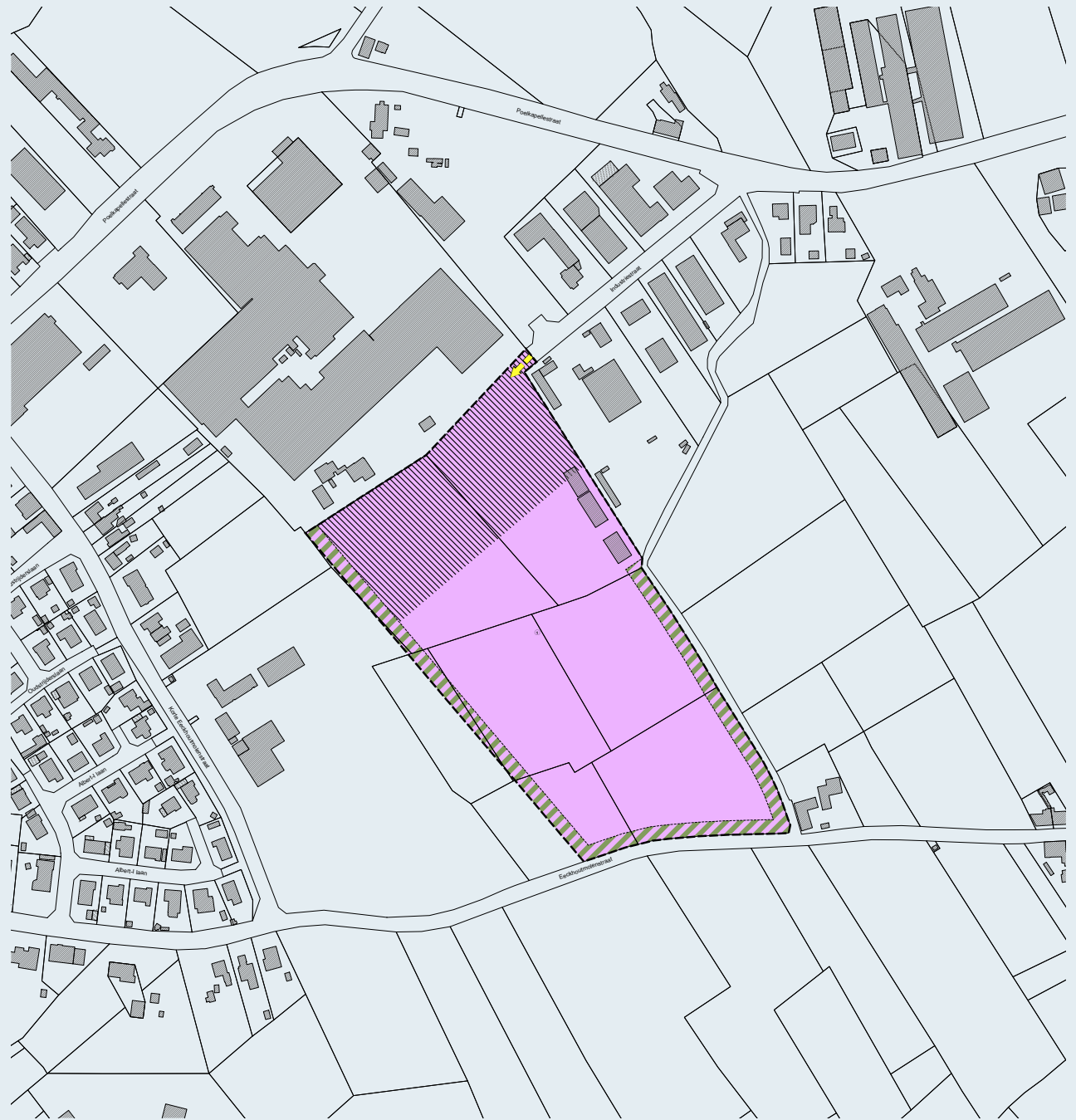


# Uittreksel uit het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)

Uittreksel uit het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Lokaal bedrijventerrein Industriestraat, definitief vastgesteld 12.11.2018

## LEGENDE

-  grens van het RUP
-  percelen
-  privaat karakter
-  overkapping
-  art. 1: lokale bedrijvenzone
-  overdruk landschappelijke inkleding
-  overdruk specifieke voorschriften (indicatieve aanduiding)
-  ontsluiting lokale bedrijvenzone (indicatieve aanduiding)







## STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

## ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 begrippen</b></p> <p><b>1.1 gebouw</b> Elk bouwwerk, dat voor mensen een toegankelijk, overdekt en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.</p> <p><b>1.2 hoofdgebouw</b> Het gebouw dat bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.</p> <p><b>1.3 bijgebouw</b> Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de voorziene bestemming in onder te brengen.</p> <p><b>1.4 rooilijn</b> De rooilijn is de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende percelen.</p> <p><b>1.5 achterperceelsgrens / achterkavelgrens</b> De achterperceelsgrens is de perceelsgrens aan de achterzijde van het perceel, tegenover de rooilijn. Bij hoekpercelen worden alle percelen, die niet gelegen zijn aan de straatzijde, beschouwd als zijperceelsgrenzen.</p> <p><b>1.6 bouwhoogte</b> De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil gelijkvloers tot de bovenkant kroonlijst (in geval hellend dak) of dakrand (in geval plat dak). Het peil gelijkvloers ligt maximaal 0,40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn.</p>	<p>Een bijgebouw is een constructie die aan of los van het hoofdgebouw geplaatst wordt maar waarvan de toegang tot het bijgebouw enkel kan via een externe ingang. Er kan m.a.w. geen interne verbinding zijn tussen het hoofdgebouw en het bijgebouw. De constructie kan zowel uit een open of uit een gesloten typologie vervaardigd worden.</p> <p>Het peil gelijkvloers wordt gemeten op de rooilijn ter hoogte van de inkomdorpel.</p>

## ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1.7 verharding</b> Verharding is kunstmatig aangelegde grondbedekking (al dan niet door het uitvoeren van constructieve werken) om het weerstandsvermogen van de bodem te vergroten en die mogelijks de waterdoorlaatbaarheid ervan beperkt.</p> <p><b>1.8 verharde oppervlakte</b> Dit is de totale oppervlakte aan verhardingen, samen met de ingenomen oppervlakte van constructies die geen gebouw vormen.</p> <p><b>1.9 verhardingspercentage</b> Dit is de verhouding van de verharde oppervlakte van het perceel (of aangrenzende kadastrale percelen die één functionele - economische eenheid vormen) t.o.v. de totale oppervlakte, gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procent.</p> <p><b>1.10 netto vloeroppervlakte</b> De netto vloeroppervlakte is de beloofbare oppervlakte (minimum hoogte van 1,80 meter) zonder de buitenmuren, kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, open terrassen en garages. De binnenmuren worden meegerekend in de netto - vloeroppervlakte.</p> <p><b>1.11 bruto vloeroppervlakte</b> De bruto vloeroppervlakte is de som van de bruto vloeroppervlakten van alle niveaus met inbegrip van de buitenmuren. Vloerniveaus zijn bij voorbeeld verdiepingen, geheel of gedeeltelijk in de grond, verdiepingen boven de grond, verdiepingen voor installaties, dakverdiepingen, zolders. De oppervlaktes van kokers, trappen en liften worden meegeteld in de bruto vloeroppervlakte.</p>	

## ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND  
stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

### 2 bepalingen

#### 2.1 hoofd- en nevenbestemming

De hoofdbestemming (voor zover in onderhavig dossier of in betrokken zone vermeld) is de bestemming die meer dan 70% van de totale netto-vloeroppervlakte inneemt, dit ten aanzien van het specifieke project of perceel.

De nevenbestemming (voor zover in onderhavig dossier of in betrokken zone vermeld) is de bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. De nevenbestemming neemt maximum 30% van de totale netto-vloeroppervlakte in.

#### 2.2 voorzieningen voor openbaar nut

Werken, constructies of gebouwen in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones worden opgericht, voor zover de schaal en bouwkenmerken geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

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

Milieutechnische ingrepen: aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, e.d.zowel voor een private of openbare instelling

Werken/constructies/gebouwen: openbare infrastructuur, omgevingswerken, constructies ten behoeve van waterhuishouding, elektriciteitscabines, bushaltes, ...

Bouwkenmerken: inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...

## ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.3 technische voorzieningen</b> De voorzieningen voor luchtaanvoer en -afvoer en airconditionering mogen niet op de gelijkvloerse verdieping en niet op de gevelvlakken geplaatst worden. Ze moeten in het gebouw worden aangebracht of worden ingewerkt in een schouwvolume dat boven en buiten het basisprofiel mag worden opgericht. Alle leidingen en kanalen voor deze voorzieningen dienen in het gebouw door te lopen tot in de dakconstructie van het hoofdgebouw. Boven op de schouwconstructies kunnen geen technische noch mechanische installaties worden geplaatst.</p> <p><b>2.4 waterhuishouding</b> Werken in functie van waterbeheersing en -buffering zijn binnen elke zone van onderhavig RUP toegelaten.</p> <p>Wanneer geen gemeentelijke afvalwaterrioleringen aanwezig zijn, dient het afvalwater door het bedrijf zelf gezuiverd te worden alvorens het in het oppervlaktewater wordt afgevoerd. Dit geldt zowel voor sanitair afvalwater als voor bedrijfsafvalwater.</p> <p>Om de riolering niet onnodig te belasten met regenwater, moeten bij de realisatie van bebouwing en/of verharding maatregelen genomen worden om de afvoer ervan maximaal af te leiden naar</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• hetzij de groenzones - bufferzones;</li><li>• hetzij een bestaand of te voorzien bufferbekken of waterreservoir binnen de bebouwbare of te verharden zones;</li><li>• hetzij te laten indringen in de ondergrond.</li></ul> <p>Inzake waterhuishouding dient steeds prioriteit uit te gaan naar maximaal hergebruik van hemelwater en maximale infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Bovengrondse waterbuffering is te verkiezen boven ondergrondse.</p>	<p><u>Technische voorzieningen</u>: liftkoker, airco, schoorstenen, ...</p> <p>Bijkomende belasting van het omliggend agrarisch gebied met waterbuffering en -beheersing is niet aanvaardbaar.</p> <p>Bovendien gelden de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 01-10-2004, gew. BVR 05-07-2013). Overwelden van baangrachten, ten behoeve van ontsluiting van percelen, dient conform de Provinciale Verordening Baangrachten te gebeuren.</p> <p>De keuze om het regenwater te laten infiltreren in de bodem, af te voeren naar de groenzones of te bufferen in een waterbufferbekken is afhankelijk van de ondergrond van de bodem. De voorziene groenbuffers zijn voldoende breed (10 meter) om waterbuffering te combineren met landschappelijke inleiding.</p> <p>Bovengrondse (open) en collectieve waterbuffering geniet de voorkeur omwille van de betere mogelijkheden tot controle en onderhoud ervan.</p>

## ALGEMENE BEPALINGEN

### VERORDENEND

#### stedenbouwkundige voorschriften

Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van gebouwen en verhardingen niet verminderd worden.

#### 2.5 reliëfwijzigingen

Bij het ophogen van het perceel moet op de perceelsgrenzen het oorspronkelijke maaiveld behouden blijven, tenzij een ophoging ruimtelijk verantwoord is en de waterhuishouding niet wordt verstoord.

De afwatering dient op eigen terrein te gebeuren.

#### 2.6 publiciteit

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

Reclamevoorzieningen mogen aangebracht worden tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw. Reclamevoorzieningen loodrecht op de gevel mogen maximaal 0,75 meter uitsteken uit de gevel.

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

#### 2.7 groenaanleg bij parkeervoorzieningen

Bij de aanleg van parkeervoorzieningen moet per tien parkeerplaatsen buiten de circulatiezone een oppervlakte van groenvoorzieningen worden voorzien minimaal gelijk aan de oppervlakte van 1 parkeerplaats, waarbij minimaal 1 boom wordt aangeplant en de resterende ruimte volledig beplant met streekeigen groen.

#### 2.8 erfdienstbaarheden

De binnen het plangebied gelegen erfdienstbaarheden dienen gerespecteerd te worden.

### TOELICHTEND

#### toelichting en visie

Het waterbergend vermogen van het plangebied mag door de aanleg van gebouwen en verhardingen niet verminderd worden.

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

De circulatiezone is de zone die niet ten dienste staat van het parkeren zelf, maar die nodig is om in- en uitrijbewegingen mogelijk te maken.

Het betreft hier een erfdienstbaarheid gekoppeld aan de leiding van Aquafin die doorheen het plangebied loopt. De ontwikkelaar van het terrein dient met deze erfdienstbaarheid rekening te houden.



## ARTIKEL 1 : LOKALE BEDRIJVENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1 bestemming</b></p> <p><b>1.1 hoofdbestemming</b></p> <p>De gronden gelegen binnen onderhavige zone zijn bestemd voor bedrijven met een lokale ruimtelijke impact met de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen;</li> <li>• onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;</li> <li>• op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie;</li> <li>• groothandel;</li> <li>• gemeentelijke diensten zonder loketfunctie.</li> </ul> <p>De volgende activiteiten zijn <b>niet toegelaten</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• autonome kleinhandel</li> <li>• horeca;</li> <li>• tankstations;</li> <li>• autonome kantoren;</li> <li>• afvalverwerking als hoofdactiviteit met inbegrip van recyclage, met uitzondering van niet storende recyclage, ondergebracht in gebouwen;</li> <li>• verwerking en bewerking van mest of slib.</li> </ul>	<p>Dit artikel valt onder de gebiedscategorie 'bedrijvigheid'.</p> <p>Een <u>lokaal bedrijventerrein</u> is een terrein dat voorbehouden wordt voor de vestiging van bedrijven met een lokale ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Lokaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.</p> <p>Een <u>lokaal bedrijf</u> is een be- en verwerkend bedrijf (inclusief tertiaire dienstverlening) dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving en beperkt is van omvang. (RSV)</p> <p>Met <u>opslag</u> wordt de opslag van grondstoffen, geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Onder <u>bewerking en verwerking</u> van goederen valt ook de behandeling van goederen. <u>Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie</u>: staan voor alle TDL-activiteiten (transport-distributielogistiek) met inbegrip van dataverwerking en communicatie in relatie met transport- en expeditie activiteiten en van ondersteunende activiteiten (onderhoud, herstelling en verhuren van rollend materieel, bank- en verzekeringswezen, ...).</p> <p>Met <u>groothandel</u> wordt handel bedoeld waarbij goederen worden geleverd aan bedrijfsmatige afnemers en niet aan eindgebruikers.</p> <p>Onder <u>gemeentelijke diensten</u> worden o.a. brandweer, technische loodsen en een gemeentelijk containerpark verstaan. Het betreft dus gemeentelijke diensten zonder loketfunctie.</p> <p><u>Kleinhandel</u> is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten aan eindgebruikers. Met autonome kleinhandel worden bedrijven bedoeld met als hoofdactiviteit handel. De verkoopfunctie is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Met <u>autonome kantoren</u> wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.</p> <p><u>Afvalverwerking</u> wordt hier uitgesloten als hoofdactiviteit. Beperkte afvalverwerking inherent aan de bedrijfsactiviteit of binnen bedrijfsgebouwen is wel mogelijk.</p>

## ARTIKEL 1 : LOKALE BEDRIJVENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten..</p> <p>Productie van energie en energierecuperatie is toegelaten, met uitzondering van grootschalige windturbines.</p> <p>Naast de bedrijfspcelen kunnen delen van het bedrijventerrein ingenomen worden door collectieve bedrijfsvoorzieningen die anders individueel per bedrijf moeten worden voorzien.</p> <p><b>1.2 nevenbestemming</b> Kantoren, toonzalen en verkoopsruimtes, ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteiten toegelaten in hoofdbestemming, zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De kantoren, toonzalen en verkoopsruimtes mogen maximaal 30 % van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau zij worden ingericht.</p> <p>De noodzakelijke sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering, toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen en niet-overdekte stapelplaatsen zijn toegelaten, onder voorwaarde van de inrichtings- en bebouwingsvoorschriften.</p>	<p>Deze bepaling slaat op alle inrichtingen die vallen onder de toepassing van de Seveso-wetgeving, zowel de hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen.</p> <p>Onder <u>productie van energie</u> wordt verstaan: installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie, warmtekrachtkoppeling, ... Het is niet de bedoeling volledige bedrijfspcelen in te richten i.f.v. productie van energie zoals bv. velden met zonnepanelen.</p> <p>Met <u>grootschalige windturbines</u> wordt bedoeld: windmolens met een masthoogte van meer als 50 meter.</p> <p><u>Collectieve bedrijfsvoorzieningen</u>: vergaderzalen, ontmoetingsruimten, administratie, stockage, servers, parkeervoorzieningen, infopunt, afvaldepot, ...</p> <p><u>Sociale uitrustingen</u>: eetzaalen, sanitaire ruimtes, verzorgingslokalen,...</p>

## ARTIKEL 1 : LOKALE BEDRIJVENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>In functie van de bedrijfsactiviteit is per bedrijf 1 bedrijfs- of conciërgewoning toegelaten, mits deze geïntegreerd is in de gebouwen.</p> <p><b>1.3 overdruk specifieke voorschriften (indicatieve aanduiding)</b> De op het bestemmingsplan aangeduide overdruk specifieke voorschriften is uitsluitend bestemd voor parkeerplaatsen, toeritten, laad- en losplaatsen ,weegbrug en stapelruimte in functie van de bedrijfsactiviteiten palend aan het voorliggend RUP.</p> <p><b>1.4 ontsluiting lokale bedrijvenzone (indicatieve aanduiding)</b> I.f.v. de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn onderdelen bestemd voor aanleg van wegeninfrastructuur, ontsluiting van aanpalende percelen, afwatering, groenstroken, parkeergelegenheid en andere voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen.</p> <p>Het definitieve tracé van de ontsluitingsweg, interne wegenis en andere infrastructuur dient bepaald naar aanleiding van de stedenbouwkundige aanvragen voor de realisatie van de openbare infrastructuur.</p>	<p><u>Geïntegreerd</u>: de woning en het bedrijfsgebouw dienen een architecturaal geheel te vormen, zowel naar vorm als naar kleur- en materiaalgebruik.</p> <p>Zie ook verder onder 2.1.7 voor oppervlaktebepalingen voor de bedrijfs- en conciërgewoning.</p> <p>Een deel van het plangebied (lokale bedrijvenzone) van voorliggend RUP, nl. 1,27 ha (zie verder) zal ingezet worden voor het aanpalend bedrijf Pinguin. Het betreft een ruil van gronden dewelke reeds bestemd waren in het sectoraal BPA als zone voor stapelen en verhardingen (zie sectoraal BPA). Bij de ontwikkeling van het plangebied zal dit deel dus verplaatst worden naar de westzijde van het plangebied.</p>

## ARTIKEL 1 : LOKALE BEDRIJVENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>1.5 overdruk landschappelijke inkleding</b></p> <p>De op het bestemmingsplan aangeduide strook, is bestemd voor visuele integratie van de lokale bedrijvenzone in de omgeving. De landschappelijke inkleding en groenaanleg dient van een hoogwaardige kwaliteit te zijn en kan zowel op publiek als op privaat terrein gerealiseerd worden.</p> <p>Deze overdruk landschappelijke inkleding heeft als hoofddoel:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de bedrijven visueel af te schermen en in te passen in de omgeving en zo een landschappelijke inkleding van het bedrijventerrein te bekomen;</li><li>• een milieu-hygiënische buffer te vormen t.o.v. de omgeving;</li><li>• te beletten dat bedrijven hun activiteiten (stapelen, parkeren, verkeersontsluiting,...) uitbreiden naar aanpalende percelen.</li></ul> <p>Ondergeschikt aan het hoofddoel is volgende toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de aanleg van de nodige voorzieningen voor het vertraagd afvoeren van het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten en gebouwen. Dit voor zover het hoofddoel van het groenscherm niet in het gedrang komt;</li><li>• de aanleg van langzaam verkeersverbindingen, toegangswegen en wegen in functie van het beheer en onderhoud van de zone.</li></ul> <p><b>1.6 overgangsmaatregel</b></p> <p>Als overgangsmaatregel blijft de agrarische bestemming mogelijk zolang de zone niet ontwikkeld is of wordt. De overgangsmaatregel is beperkt tot het gebruik van de gronden.</p>	<p><u>Visueel integreren</u>: het beeld van de uit te geven percelen vormt een bijdrage aan de ruimtelijke en beeldkwaliteit van het aanpalende openbaar domein.</p> <p>Hiermee wordt bedoeld dat het afschermen van de bedrijven en het inpassen ervan in de omgeving enerzijds en de nodige voorzieningen i.f.v. waterbeheersing en ontsluiting anderzijds geïntegreerd in een totaalvisie uitgewerkt kunnen worden. Deze overdruk is voldoende breed, nl. 10 meter om een geïntegreerde aanpak te realiseren. Op deze wijze kan een collectieve waterbuffering gebeuren met oog voor duurzaam ruimtegebruik en wordt tevens de biodiversiteit verhoogd. Het is geenszins de bedoeling dat bedrijven via de toegangswegen in deze overdruk ontsloten worden naar het openbaar domein. De ontsluiting van het gehele bedrijventerrein is duidelijk aangegeven op het plan.</p>

## ARTIKEL 1 : LOKALE BEDRIJVENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2 inrichting</b></p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze qua schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en bestemmingen;</li><li>• de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten toeleveringen, personeel, bezoekers;</li><li>• de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li><li>• de inpassing in de omgeving;</li><li>• een kwaliteitsvolle afwerking van de bedrijfsgebouwen.</li></ul> <p><b>2.1 inrichting lokale bedrijvenzone</b></p> <p>De inrichting van het bedrijventerrein dient in functie te staan van een hoogkwalitatieve en duurzame ontwikkeling, met bijzondere aandacht voor: een optimaal ruimtegebruik, mogelijkheid voor gemeenschappelijke voorzieningen, groeperen van parkeer- en andere voorzieningen, hoogkwalitatieve inrichting van het openbaar domein en haar omgeving en een optimale integratie in de omgeving, zowel landschappelijk als wat betreft hinderaspecten.</p> <p>Bij de vergunningsaanvraag voor de inrichting van het bedrijventerrein dient een globale inrichtingsstudie te worden gevoegd, die geldt als informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p>	

## ARTIKEL 1 : LOKALE BEDRIJVENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Deze globale inrichtingsstudie dient minstens te omvatten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• de voorziene wegen- en andere infrastructuurwerken;</li><li>• de relatie met de omgeving;</li><li>• een gedetailleerd beplantingsplan, met weergave van (wintergroene) soorten en vermoedelijke hoogte;</li><li>• maatregelen t.b.v. milieu- en waterbeheersing.</li></ul> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor de inrichting van bedrijfspercelen dient eveneens een inrichtingsstudie gevoegd. Deze inrichtingsstudie moet bovendien aangeven hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.</p> <p>De kwaliteiten van de inrichtingsstudie zullen worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• zorgvuldig ruimtegebruik;</li><li>• maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen;</li><li>• het voorzien van voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende activiteiten;</li><li>• het realiseren van de vooropgestelde minimale percentages groen;</li><li>• architecturale kwaliteit;</li><li>• landschappelijke inpassing;</li><li>• kwalitatieve omgevingsinrichting op eigen terrein;</li><li>• kwalitatieve afwerking van de gebouwen</li><li>• maatregelen inzake milieu en veiligheid;</li><li>• inplanting van de gebouwen.</li></ul> <p>Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>	

## ARTIKEL 1 : LOKALE BEDRIJVENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.1.1 perceelsstructuur</b></p> <p>De maximale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>. Uitzonderingen zijn toegestaan voor</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• percelen voor het oprichten van één bedrijfsverzamelgebouw met een maximale perceelsoppervlakte van 1 ha;</li><li>• een perceel voor de herschikking van de activiteiten van het bedrijf Pinguin gelegen binnen het plangebied maximaal gelijk aan de bestaande ingenomen oppervlakte.</li></ul> <p><b>2.1.2 bezetting</b></p> <p>Het bedrijventerrein dient optimaal benut te worden in functie van de bedrijfsdoeleinden. Binnen de zone geldt een minimale bezettingscoëfficiënt van 50% en een minimale bebouwingscoëfficiënt van 25%.</p> <p>Specifiek voor de vrachtwagenparking geldt enkel een minimale bezettingscoëfficiënt van 50%.</p> <p>Percelen i.f.v. collectieve voorzieningen hoeven niet bebouwd te worden.</p>	<p>Een oppervlakte van 5000 m<sup>2</sup> geldt als maximum voor een lokaal bedrijventerrein. Bedrijven met een oppervlakte van meer als 5000 m<sup>2</sup> dienen zich te vestigen op een regionaal bedrijventerrein.</p> <p><u>Bedrijfsverzamelgebouw</u>: een gebouw dat bestemd en geschikt is om onderdak te bieden aan verschillende bedrijven.</p> <p><u>Bezettingscoëfficiënt</u>: de bezettingscoëfficiënt is de verhouding tussen de oppervlakte ingenomen voor bedrijfsdoeleinden ten opzichte van de totale oppervlakte van het perceel. Onder 'oppervlakte ingenomen voor bedrijfsdoeleinden' worden alle oppervlaktes gerekend ingenomen door (bedrijfs) gebouwen, verhardingen die functioneel noodzakelijk zijn voor de economische activiteit (i.f.v. parking, dienstwegen, stapelplaatsen in open lucht, ... ) en constructies die geen gebouwen zijn (dockshelters, laaddokken, ...).</p> <p><u>Bebouwingscoëfficiënt</u>: de bebouwingscoëfficiënt is de verhouding tussen de oppervlakte ingenomen door gebouwen ten opzichte van de totale oppervlakte van het perceel. Een gebouw is een constructie die minstens een dak heeft. Ook ondermeer uitkragende luifels aan een gebouw en halfopen stapelplaatsen (bv. in functie van drogen van materiaal) worden als gebouw meegerekend.</p> <p>Bij de concrete toekenning van de bedrijfspercelen aan bedrijven wordt de mogelijkheid van percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen voorgesteld. Indien deze terreinen niet noodzakelijk blijken, kunnen de percelen als individuele bedrijfspercelen worden ontwikkeld en volgen ze de bezettings- en bebouwingscoëfficiënt van de bedrijfspercelen. Het doel is om percelen te kunnen voorzien die geen minimum bebouwingscoëfficiënt opgelegd krijgen (bv. om een perceel volledig te kunnen inrichten als parking).</p>

## ARTIKEL 1 : LOKALE BEDRIJVENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Bij elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor inrichting van een bedrijfsperceel dient een berekeningsnota gevoegd met de bezetting van de verschillende bouwwerken en verhardingen binnen de betrokken zone voor en na het initiatief van de aanvraag. Deze nota geldt als informatief document voor de vergunningverlenende instantie i.f.v. de beoordeling van de vergunningsaanvraag.</p> <p><b>2.1.3 inplanting van de gebouwen</b> De inplanting van de gebouwen is vrij, mits behoud van een bouwvrije strook van:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ten opzichte van de rooilijn van de interne wegen: minimaal 8,00 meter;</li> <li>• ten opzichte van de zij- en achterperceelsgrenzen moet een afstand van minimaal 3,00 meter gerespecteerd worden, tenzij er geopteerd wordt voor op de perceelsgrens gekoppelde bedrijfsgebouwen.</li> </ul> <p>Bij koppeling van bedrijfsgebouwen moet de afstand tot de rooilijn gelijklopend zijn voor wat betreft de eerste 6,00 meter gemeten vanaf de zijperceelsgrens waar de bebouwing gekoppeld wordt.</p> <p><b>2.1.4 volume van de bebouwing</b> De bouwhoogte van gebouwen en constructies bedraagt maximum 9,00 meter, uitgezonderd voor specifieke technische voorzieningen voor zover ze beperkt blijven in oppervlakte en mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van op het openbaar domein of worden afgewerkt met volwaardige materialen.</p> <p>De gebouwen moeten qua uitzicht een plat dak hebben, met aan alle zijden een horizontale dakrand. Licht hellende daken zijn toegelaten voor zover de nok lager is dan de horizontale dakrand.</p>	<p>De berekeningsnota is te zien als een modaliteit in stedenbouwkundige voorschriften, cfr. art. 2.2.3, § 1, derde lid VCRO.</p> <p>Een berekeningsnota is bedoeld om specifieke informatie te verkrijgen om een vergunningsaanvraag te kunnen beoordelen.</p> <p>Er moet bij de koppeling altijd rekening worden gehouden met de normen betreffende brandveiligheid.</p> <p>Technische voorzieningen: airco, schoorstenen, verluchtungskokers, liftschachten, filters, silo's, ...</p>

## ARTIKEL 1 : LOKALE BEDRIJVENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Groendaken en zonnepanelen op het dak zijn toegestaan.</p> <p><b>2.1.5 vorm en voorkomen van bedrijven</b> De voorzijde van het bedrijfsgebouw dient gericht op de zone voor ontsluiting, zijnde de voorliggende interne wegenis. Ontvangstruimte, kantoren, parkingzone voor cliënteel dienen aan deze voorzijde van het bedrijfsgebouw ingeplant te worden. Dit gedeelte van het bedrijfsgebouw, alsmede de landschappelijke inkleeding en groenaanleg ervan, dienen van een hoogwaardige kwaliteit te zijn. De voorgevel van het gebouw zal van een architecturale meerwaarde getuigen. Het bouwdoossier dient hieromtrent de nodige informatie en visuele toelichtingen te verschaffen.</p> <p><b>2.1.6 architectuur</b> Het architecturaal voorkomen van alle gebouwen mag niet hinderend zijn voor de omgeving. Onesthetische constructies en koepelvormige constructies zijn niet toegelaten. Voor de buitenwanden en de dakbedekking van de constructies zijn helle kleuren verboden. De kleur van de materialen zal omstandig in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning toegelicht worden. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materiaalkeuzes te bestaan. Accenten in ondergeschikte orde zijn toegelaten.</p> <p>De architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, inkom, , uitbouwen, schrijnwerk, ...) dient te getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik. Ieder gebouw dient een individueel architecturaal karakter te kenmerken.</p> <p>De eventueel niet afgewerkte gemeenschappelijke muren of nieuwe gemeenschappelijke muren tengevolge van het lager bouwen en/of het afbouwen dienen te worden afgewerkt.</p>	<p>Eenheid in materiaalkeuze: er dient een harmonie te zijn in het materiaalgebruik zowel bij nieuwbouw als bij uitbreiding. Een veelheid aan types van materiaal is niet wenselijk.</p> <p>Op een bedrijventerrein krijgt functionele kwaliteit vaak prioriteit boven de belevingswaarde. Het is echter van belang voldoende aandacht te besteden aan de beeldkwaliteit van de gebouwen op het bedrijventerrein en hun relatie met de omgeving.</p>

## ARTIKEL 1 : LOKALE BEDRIJVENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.1.7 bedrijfs- of conciërgewoning</b> De bedrijfs- of conciërgewoning heeft een totale bruto vloeroppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup>. De maximale grondoppervlakte van deze woning op het gelijkvloers bedraagt 150 m<sup>2</sup> én nooit meer dan 1/4 van de gebouwde oppervlakte.</p> <p><b>2.1.8 in- en uitritten</b> Per bedrijfsperceel wordt er maximum één inrit en één uitrit voorzien met een maximale totale breedte van 12,0 m. Het is toegestaan de in- en uitrit op te splitsen in één inrit en één uitrit van telkens max. 6,0 m. De in- en uitritten mogen in het verlengde van het bedrijfsperceel plaatselijk verbreed worden t.b.v. de aansluiting op de rijweg, om het in- en uitrijden van voertuigen te vergemakkelijken.</p> <p><b>2.1.9 parkeervoorzieningen</b> De bedrijven moeten instaan voor hun eigen behoeftes inzake parkeervoorzieningen, en dit zowel voor bedrijfswagens, voertuigen van personeel als voor bezoekers, tenzij er parkeervoorzieningen collectief aangelegd worden op het bedrijventerrein.</p> <p>In functie van de behoefte, op basis van de bedrijfsactiviteiten, dienen voldoende parkeerplaatsen voorzien te worden, met een absoluut minimum van 5 parkeerplaatsen per bedrijf.</p> <p>Naast parkeerruimte voor auto's dient er ook voldoende ruimte voor fietsenstallingen te worden voorzien.</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor het oprichten of uitbreiden van bedrijfsbebouwing dient door de aanvrager hiervan bewijs te worden geleverd. Dit geldt als informatief document voor de vergunningverlenende overheid.</p>	

## ARTIKEL 1 : LOKALE BEDRIJVENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Eventuele laaddokken en -kades moeten zo aangelegd worden dat de bijhorende vrachtwagencombinatie volledig op eigen terrein kan staan.</p> <p><b>2.1.10 stapelen en opslag</b> Stapelen en opslag van producten, grond- en afvalstoffen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden.</p> <p>Stapelen en opslag buiten de bedrijfsgebouwen is slechts beperkt toegelaten en dit onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• het stapelen en opslaan is niet toegelaten in de bouwvrije stroken,</li><li>• de opslag mag in geen geval het esthetische aspect van de omgeving schaden, het bedrijf zal daartoe preventief de passende maatregelen nemen,</li><li>• de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving,</li><li>• opslag van afvalstoffen, grondstoffen of afgewerkte producten is niet toegelaten in de groenzones,</li><li>• de oppervlakte voor stapelen wordt beperkt tot 30% van de niet-bebouwde oppervlakte</li><li>• het stapelen van goederen in open lucht wordt beperkt tot een maximale hoogte van 3,00 meter.</li></ul> <p><b>2.1.11 inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone</b> De niet-bebouwde delen van de perceelsdelen gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, dienen kwalitatief aangelegd en onderhouden te worden. Ze moeten hoofdzakelijk ingericht worden als groenzone. Verhardingen in functie van de bedrijfsactiviteiten zijn toegelaten.</p>	

## ARTIKEL 1 : LOKALE BEDRIJVENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.1.12 verhardingen</b> De verhardingen binnen de niet-bebouwde ruimte moeten minimaal aan volgende eisen voldoen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• voor functies in open lucht waarvoor omwille van milieutechnische of mechanische redenen geen ondoorlatende verharding vereist is, dient een waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering aangewend te worden;</li><li>• parkeren van personenwagens in open lucht dient steeds op waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering te gebeuren om een maximale infiltratie van hemelwater te bekomen;</li><li>• verharding dient uitgevoerd in een materiaal dat geen stofvorming geeft voor de omgeving.</li></ul> <p><b>2.1.13 afsluitingen</b> Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal en/of levende hagen zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximaal 2,50 meter hoog.</p> <p><b>2.2 inrichting overdruk specifieke voorschriften</b></p> <p><b>2.2.1 algemeen</b> Maximaal 1,27 ha van het gebied aangeduid door de overdruk specifieke voorschriften, mag ingericht worden voor de omschreven bestemming.</p> <p><b>2.2.2 inplanting</b> Binnen de grenzen van de overdrukzone.</p> <p><b>2.2.3 bezetting</b> De maximale terreinbezetting bedraagt 100%. De niet bebouwde delen mogen volledig verhard worden.</p>	<p>verhardingen bij wijze van voorbeeld: beton, kws, klinkers, grasdallen, ...</p>

## ARTIKEL 1 : LOKALE BEDRIJVENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p><b>2.2.4 bouwhoogte</b> De kroonlijsthoogte mag niet meer bedragen dan 9,00 meter en de nokhoogte bedraagt maximaal 12,00 meter. Deze maximale hoogte geldt niet voor schoorstenen, verluchtungskanalen, silo's en antennes voor zover deze maximum 1% van de totale bebouwbare oppervlakte beslaan en mits deze ingeplant worden op minimum eenzelfde afstand van de zonegrens als hun hoogte.</p> <p><b>2.2.5 dakvorm</b> De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 55°.</p> <p><b>2.2.6 architectuur</b> Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen. Het architecturaal voorkomen van alle gebouwen mag niet hinderend zijn voor de omgeving, helle kleuren zijn verboden. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materiaalkeuzes te bestaan. Accenten in ondergeschikte orde zijn toegelaten.</p> <p><b>2.2.7 stapelen</b> Binnen deze overdruk bedraagt de stapelhoogte van materialen ten behoeve van het bedrijf maximaal 6,00 meter.</p> <p><b>2.2.8 afsluitingen</b> Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal en/of levende hagen zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximaal 2,50 meter hoog.</p>	<p>Eenheid in materiaalkeuze: er dient een harmonie te zijn in het materiaalgebruik zowel bij nieuwbouw als bij uitbreiding. Een veelheid aan types van materiaal is niet wenselijk.</p>

## ARTIKEL 1 : LOKALE BEDRIJVENZONE

### VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

### TOELICHTEND

toelichting en visie

#### 2.3 inrichting ontsluiting lokale bedrijvenzone

De rooilijn van de ontsluiting heeft een minimale breedte van 9,00 meter.

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

#### 2.4 inrichting overdruk landschappelijke inkleding

De buffer heeft een minimale breedte van 10,00 meter.

De aanleg van de buffer dient te worden gerealiseerd door middel van laag- en hoogstammig streekeigen en functioneel groen, deskundig aangelegd en gehandhaafd. De beplanting moet een dichte en gelaagde structuur hebben. Minimaal 30% van de beplanting, gelijkmatig gespreid in het gebied, moet bestaan uit wintergroene soorten.

De aanleg van een aarden wal is toegestaan alsook het aanleggen van de nodige voorzieningen in functie van waterbuffering- en beheersingswerken.

In deze zone geldt een absoluut bouwverbod. Ook stapelen is verboden, net als het stallen van voertuigen.

Verhardingen zijn niet toegelaten, met uitzondering van deze dienstig voor de toegelaten ontsluitingstracés en wegen of paden en in functie van de waterbuffering- en beheersingswerken. Deze verhardingen moeten worden uitgevoerd in kleinschalige, waterdoorlatende materialen op waterdoorlatende fundering.

Waterdoorlatende verhardingen zoals bv. kasseien, grastegels, klinkers/bestratingmateriaal geplaatst met open voeg, steenslag, dolomiet, waterdoorlatende betonstraatsteen, houtspaanders,...

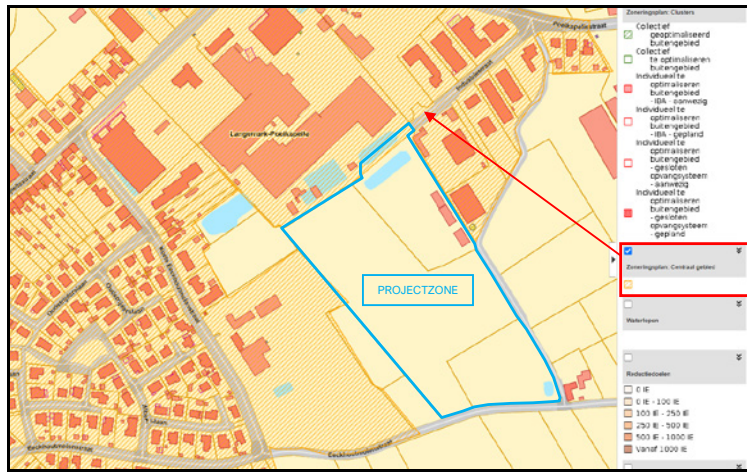
## ARTIKEL 1 : LOKALE BEDRIJVENZONE

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>Deze buffer dient uiterlijk het plantseizoen dat volgt op het beëindigen van de vergunde wegeniswerken, aangelegd en beplant te zijn.</p> <p>Vornoemde buffers en aanlegwijze dienen voorwerp uit te maken van de inrichtingsstudie. Deze bijkomende documenten gelden enkel als informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op de beoordeling van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.</p> <p><b>3 beheer</b></p> <p><b>3.1 beheer lokale bedrijvenzone</b></p> <p>De bevoegde beheerder van het bedrijventerrein staat minstens in voor de instandhouding van gemeenschappelijke voorzieningen, de interne openbare infrastructuur (wegenis, riolering, verlichting), de collectieve waterbuffering, de aanleg van fiets- en voetgangersverbindingen, de gemeenschappelijke groenstructuren en dit volgens de principes van de algemene inrichtingsstudie.</p> <p>De gemeenschappelijke voorzieningen, de interne openbare infrastructuur, de collectieve waterbuffering, de fiets- en voetgangersverbindingen en de gemeenschappelijke groenstructuren dienen zorgvuldig onderhouden te worden.</p> <p>Er dient een regelmatig groenonderhoud voorzien te worden. Enkel normale snoeiingen, onderhoud en vervanging zijn toegelaten.</p> <p><b>3.2 beheer overdruk landschappelijke inkleding</b></p> <p>De buffer dient integraal aangelegd, onderhouden en in stand gehouden te worden door de realisator van het bedrijventerrein.</p>	<p>De inrichtingsstudie is te zien als een modaliteit in stedenbouwkundige voorschriften, cfr. art. 2.2.3, § 1, derde lid VCRO.</p> <p>Een inrichtingsstudie is bedoeld om specifieke informatie te verkrijgen om een vergunningsaanvraag te kunnen beoordelen.</p>

# Watertoets

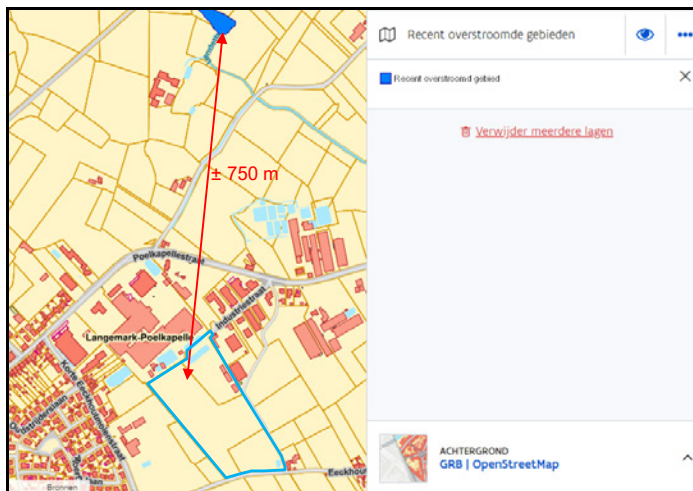


Volgens het **zoneringsplan** is de projectgebied gelegen buiten centraal gebied. Echter is het de bedoeling om de ontwikkeling aan te sluiten op de bestaande gescheiden riolering van de Industriestraat die momenteel wel behoort tot het centraal gebied. De ontwikkeling zal voorzien worden van een gescheiden riolering waardoor deze ontwikkeling op zijn beurt ook deel zal uitmaken van het centraal gebied.



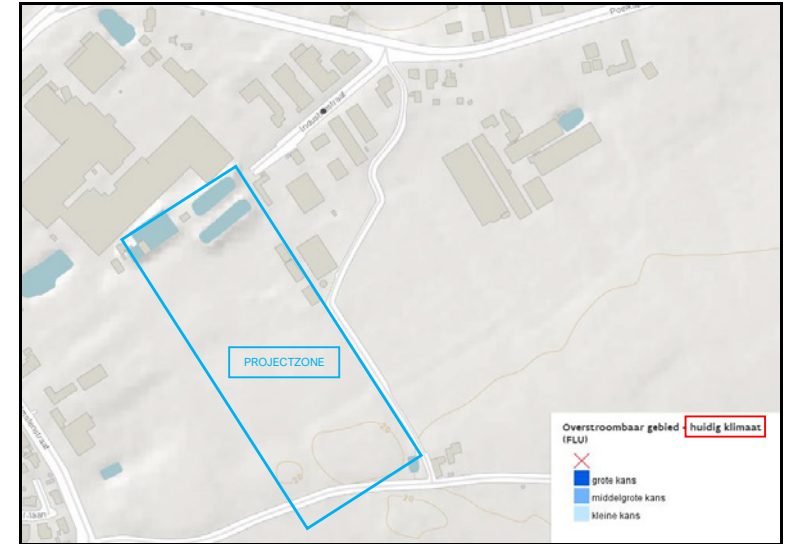
Afbeelding: Zonering projectgebied (Bron: VMM.be)

Het projectgebied is gelegen buiten **recent overstroomd gebied**. Het meest dichtbij gelegen recent overstroomd gebied is gelegen op 750m (vogelvlucht) en betrof overtopping van Ijzerbekken.



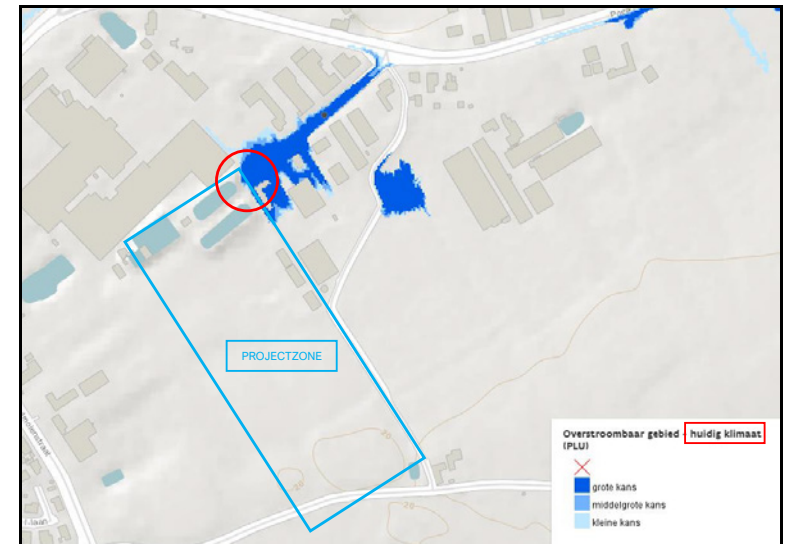
Afbeelding: Ligging projectgebied t.o.v. recent overstroomde gebieden (Bron: Geopunt.be)

Het projectgebied is volgens de huidige **FLUVIALE** overstromingskaarten gelegen **buiten** een overstroombaar gebied met grote / middelgrote / kleine kans op overstromen.



Afbeelding: Ligging projectgebied t.o.v. FLUVIALE overstromingsgebieden HUIDIG klimaat (Bron: Waterinfo.be)

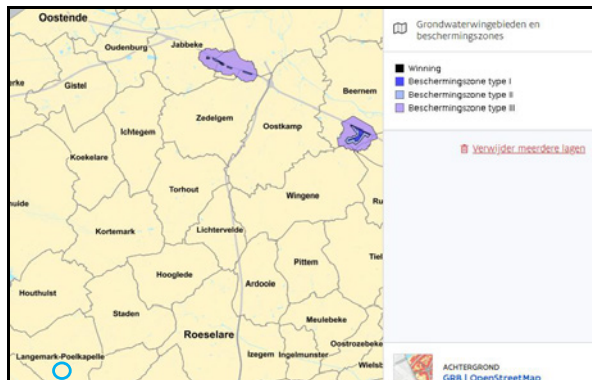
Het projectgebied is volgens de huidige **PLUVIALE** overstromingskaarten voor een zeer beperkt deel gelegen **binnen** een overstroombaar gebied met grote tot middelgrote kans op overstromen. Het betreft het overstroom van de Industriestraat tot net binnen/tegen het projectgebied.



Afbeelding: Ligging projectgebied t.o.v. PLUVIALE overstromingsgebieden TOEKOMSTIG klimaat (Bron: Waterinfo.be)

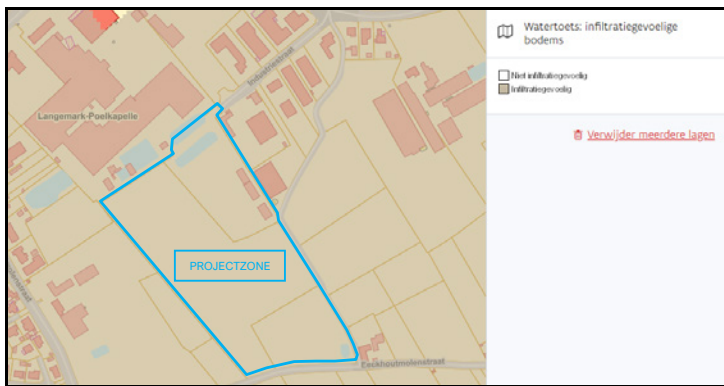
Uit de overstromingskaarten voor blijkt dat de projectzone zo goed als geen overstroombaar karakter heeft, met uitzondering van een zeer beperkt deel ter hoogte van de huidige rooilijn met de Industriestraat. Indien de peilen ter hoogte van deze zone gelijk blijven, is voor het de rest van de ontwikkeling geen overstromingscompensatie vereist.

Het projectgebied is gelegen buiten een **grondwaterwingsgebied en beschermingszone**. Het meest dichtbij gelegen grondwaterwingsgebied is gelegen ter hoogte van Jabbeke en Beernem.



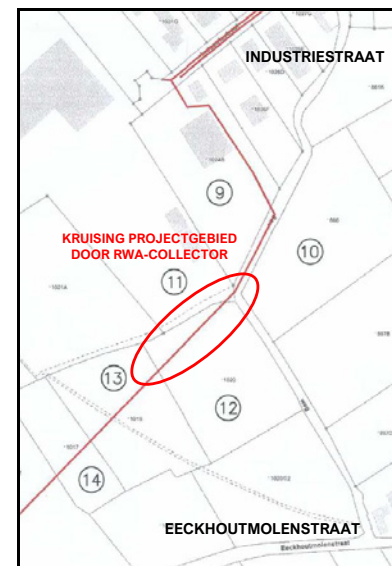
Afbeelding: Ligging projectgebied t.o.v. grondwaterwingsgebied en beschermingszone (Bron: Geopunt.be)

Het projectgebied is gelegen binnen een zone met **infiltratiegevoelige bodems**. Verificatie d.m.v. infiltratieonderzoek is vereist.



Afbeelding: Ligging projectgebied t.o.v. infiltratiegevoelige bodems (Bron: Geopunt.be)

Het projectgebied wordt op vandaag doormidden gesneden door een **RWA-collector** die zorgt voor de afwatering van de hoger gelegen gebieden. De collector is gekend onder 'AFKOPPELING EECKHOUTMOLENSTRAAT (nr. 22.134). **De afwatering van deze gebieden dient te allen tijde verzekerd te blijven.**



Afbeelding: RWA-collector nr. 22.134 (Bron: Aquafin, plan 22134/1/09-3-4)

### BESLUIT

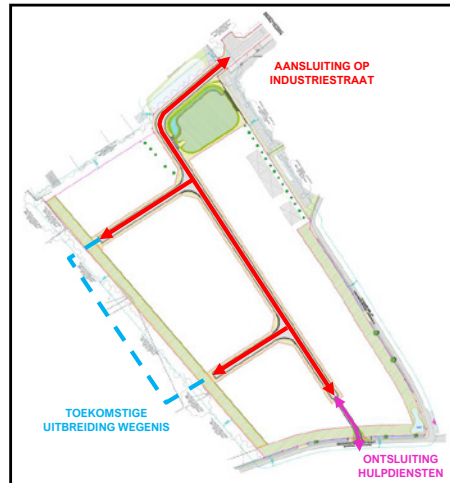
Op basis van de ligging van het project ken besloten worden:

- Gescheiden riolering te voorzien.
- Net niet overstromingsgevoelig.
- Infiltratiemogelijkheid verder te onderzoeken op basis infiltratieproeven en grondwaterpeilmetingen.
- Werking RWA-collector te verzekeren.

## B. ONTWERP

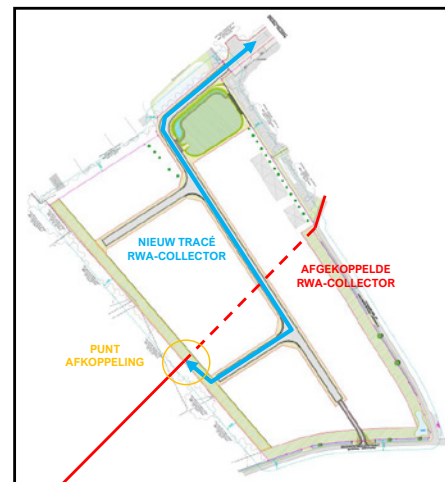
Het ontwerp voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein (of uitbreiding bestaand bedrijventerrein Eeckhoutmolenhoek) waarbij in de huidige fase een stedenbouwkundige aanvraag wordt ingediend voor de realisatie van:

- Een nieuwe ontsluitingsweg via de Industriestraat met bijhorende opritten en groene zijbermen.
- Een verplaatsing van de bestaande RWA-collector conform richtlijnen AQUAFIN.
- Een nieuwe gescheiden riolering conform de richtlijnen rioolbeheerder FLUVIUS.
- Een open infiltratiebekken voor collectieve infiltratie.
- Een open blusbekken voor de brandweer.



De **nieuwe ontsluitingsweg met groene zijbermen** voorziet in een aansluiting op de bestaande Industriestraat en is doodlopend. Enkel voor de hulpdiensten wordt er een **connectie** met de Eeckhoutmolenstraat gerealiseerd. Haaks op de nieuwe centrale hoofdas worden twee haakse doodlopende aantakkingen voorzien die de mogelijkheid bieden om in de toekomst één **gesloten lus** te vormen. De overmeten breedte van de wegnis bedraagt 7,00m en wordt langs beide zijden voorzien van een groene berm van 2,50m. De breedte tussen de rooilijnen bedraagt bijgevolg 12,00m.

De bestaande **RWA-collector** van Aquafin krijgt ter hoogte van de projectzone een **aangepast tracé** rekening houdend met het tracé van de nieuwe wegnis. Door de aangepaste collector te voorzien onder de nieuwe wegnis, worden de private loten volledig gevrijwaard van deze leiding en ondervinden deze bijgevolg géén ontwikkelingsbeperkingen. Het afkoppelen, verplaatsen en ingebruik nemen van de collector verloopt volgens de richtlijnen van Aquafin (zie verder). Net zoals dit voorheen het geval was, wordt de afwatering voorzien richting de Industriestraat.

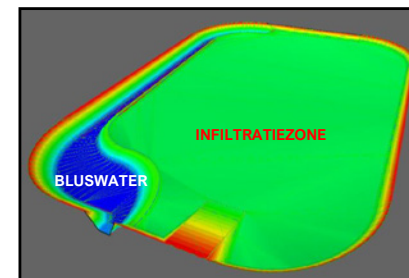


De aanleg van een **nieuwe gescheiden riolering** gebeurt volgens de richtlijnen van de rioolbeheerder Fluvius (zie verder). De afwatering van de nieuwe **DWA-riolering** wordt voorzien richting de Industriestraat, parallel met de hierboven vermelde RWA-collector. Gezien de helling van het terrein is een gravitaire afvoer enkel mogelijk richting de Industriestraat.

De afwatering van de nieuwe **RWA-riolering** wordt voorzien richting een open **infiltratiebekken** ter hoogte van de ontsluiting op de Industriestraat, opnieuw parallel met de voormelde RWA-collector. Gezien de helling van het terrein richting de Industriestraat is de aanleg van een open infiltratiebekken op deze locatie ideaal. Op deze manier kan de RWA-riolering de helling van het terrein volgen waardoor een gravitaire afvoer mogelijks wordt. Overstort bekken richting Industriestraat (vertraagd).

Het ontwerp van het **infiltratiebekken** houdt rekening met de gemeten grondwaterstanden op deze locatie (zie verder) zodoende er geen drainage van het terrein optreedt maar toch maximaal ingezet kan worden op infiltratie via zowel de bodem als wanden. De aanleg van het open bekken is voldoende ruim voor de opvang en infiltratie van:

- o 100% verharding wegnis (en opritten) **huidige aanvraag**.
- o 80% verhardingspercentage private loten **huidige aanvraag**.
- o 100% verharding toekomstige wegnis (zie gesloten lus hierboven).
- o 80% verhardingspercentage toekomstige loten.



Afbeelding: 3D-model infiltratiebekken

Samen met de hierboven vermelde infiltratiefunctie van het bekken, krijgt het bekken tevens een **bluswaterfunctie** door het realiseren van een verdiept (waterdicht) deel in het bekken. Door de nieuwe RWA-riolering aan te sluiten op deze verdiepte zone, wordt eerst het bluswatervolume gevuld om pas daarna de infiltratiecapaciteit aan te spreken. Op deze manier kan het vereiste bluswatervolume steeds verzekerd worden. De waterdichtheid wordt gerealiseerd d.m.v. een kleimat, ingewerkt in de bodem en oevers van het bekken.

Om het **onderhoud** van de combinatie bluswaterbekken (permanent water) en infiltratiebekken mogelijk te maken, wordt de nieuwe RWA-riool voorzien van een inspectieput met schuiven (inspectieput R0). Zo staat de schuif op de leiding richting het bekken standaard open en de schuif op de leegloopleiding standaard dicht. Indien men het bekken wil onderwerpen aan een onderhoudsbeurt worden beide schuiven geopend zodat alle water kan wegstromen. Wil men enkel de nieuwe RWA-riolering onderwerpen aan een onderhoudsbeurt, wordt de schuif op de leiding richting het bekken gesloten (zodat het bluswater op zijn plaats blijft) en wordt de schuif op de leegloopleiding geopend.

**Alle hierboven vermelde inrichtingen worden overgedragen aan het openbaar domein. De resterende private loten zullen op basis van interesse en verkoop opgedeeld worden in kavels van 1.500m<sup>2</sup> à 5.000 m<sup>2</sup>.**

## C. RICHTLIJNEN HEMELWATERHUISHOUDING EN DROOGWEERAFVOER

De richtlijnen inzake **HEMELWATERHUISHOUDING (RWA)** volgen uit de gecombineerde richtlijnen opgelegd door de rioolbeheerder en waterloopbeheerder (beheerder afstroomgebied). De strengste richtlijnen van beide worden gevolgd.

- **Rioolbeheerder, zijnde FLUVIUS**
  - o Richtlijnen conform de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)
    - Infiltratieoppervlak: 400 m<sup>2</sup>/ha verharding
    - Volume infiltratie/buffer: 250 m<sup>3</sup>/ha verharding
    - Vertraagde afvoer: 20 liter/s/ha verharding *indien verharding > 2.500m<sup>2</sup>*
  
- **Beheerder afstroomgebied, zijnde PROVINCIE WEST-VLAANDEREN**
  - o Richtlijnen voor een grootschalig project (verharding ≥ 5.000 m<sup>2</sup>)
  - o Strengere richtlijnen dan opgelegd in de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening (GSV)
    - Infiltratieoppervlak: 400 m<sup>2</sup>/ha verharding
    - Volume infiltratie/buffer: 330 m<sup>3</sup>/ha verharding
    - Vertraagde afvoer: 10 liter/s/ha verharding.
  - o Ingenomen overstromingsvolumes dienen binnen projectgebied gecompenseerd.

De richtlijnen inzake **DROOGWEERAFVOER (DWA)** volgen uit de richtlijnen opgelegd door:

- **Rioolbeheerder, zijnde FLUVIUS**
  - o Voldoende helling om zelfreinigend te zijn maar ook te zorgen voor een correcte afvloe.
  - o Riolerings zonder vervallen
  - o Bij voorkeur gravitaire afvoer.
  - o Inspecteerbaar (minimale diameter 250 mm).

### BESLUIT

De vereisten inzake **hemelwaterhuishouding** zijn:

- o Infiltratieoppervlak: 400 m<sup>2</sup>/ha verharding
- o Volume infiltratie/buffer: 330 m<sup>3</sup>/ha verharding
- o Vertraagde afvoer: 10 liter/s/ha verharding
- o Overstromingscompensatie indien van toepassing.

De vereisten inzake **droogweerafvoer** zijn:

- o Voldoende helling om zelfreinigend te zijn maar ook te zorgen voor een correcte afvloe.
- o Riolerings zonder vervallen
- o Bij voorkeur gravitaire afvoer.
- o Inspecteerbaar (minimale diameter 250 mm).

## D. INFILTRATIE EN GRONDWATER

Om een idee te krijgen wat infiltratiemogelijkheid betreft, werden door een onafhankelijk labo de nodige **infiltratieproeven** uitgevoerd in het voorjaar van 2021 en een **grondwatermonitoring** gedurende de periode eind november 2022 tot en met eind maart 2023. Een samenvatting van de proefresultaten wordt hieronder weergegeven:

### D.i. INFILTRATIE

De infiltratiecapaciteit werd door labo **ABESIM BV** opgemeten op drie locaties (I1, I2 en I3) verspreid over het terrein via de dubbele ringproef en de omgekeerde Hooghoudt-methode (of boorgatmethode). Zie beproevingsverslag van ABESIM BV met ref. G21/1453 (21/01/2021).



Afbeelding: Locatie infiltratieproeven

Een samenvatting van de proefresultaten wordt hieronder weergegeven.

Punt	Diepte (m-nv)	Grondsoort	Infiltratiesnelheid (m/s)
I1	0,6	Matig zandige leem	8,3 x 10 <sup>-6</sup>
I2a	0,5	Matig zandige leem	6,9 x 10 <sup>-6</sup>
I2b	1,2	Matig zandige leem	2,6 x 10 <sup>-6</sup>
I3	0,3	Leem	9,2 x 10 <sup>-6</sup>

Afbeelding: Resultaten infiltratieproeven

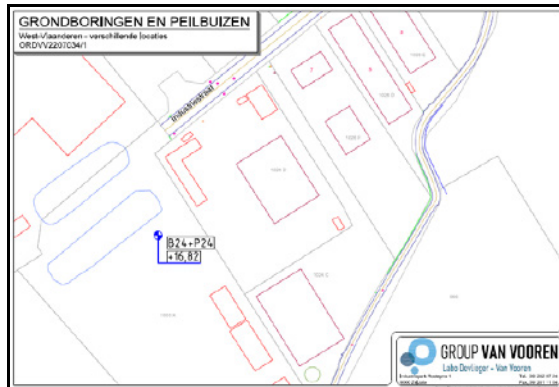
Wanneer de resultaten uit bovenstaande tabel afgetoetst worden t.o.v. de Code van Goede Praktijk (maart 2018) dan volgt dat bij voorkeur 100% dient ingezet op infiltratie, immers is de gemeten infiltratiecapaciteit steeds > 1,80 mm/u.

GEMETEN INFILTRATIECAPACITEIT $K_{sat}$		ONTWERP
$K_{sat} > 1,80 \text{ mm/u}$	$K_{sat} > 5 \times 10^{-7} \text{ m/s}$	100% infiltratie
$0,36 \text{ mm/u} < K_{sat} < 1,80 \text{ mm/u}$	$1 \times 10^{-7} \text{ m/s} < K_{sat} < 5 \times 10^{-7} \text{ m/s}$	100% infiltratie of combinatie van infiltratie en vertraagde afvoer
$0,036 \text{ mm/u} < K_{sat} < 0,36 \text{ mm/u}$	$1 \times 10^{-8} \text{ m/s} < K_{sat} < 1 \times 10^{-7} \text{ m/s}$	Combinatie van infiltratie en vertraagde afvoer
$K_{sat} < 0,036 \text{ mm/u}$	$K_{sat} < 1 \times 10^{-8} \text{ m/s}$	100% infiltratie

Tabel: Toetsingstabel  $K_{sat}$  (Bron: VLARIO, richtlijnen bovengrondse infiltratievoorzieningen 2018)

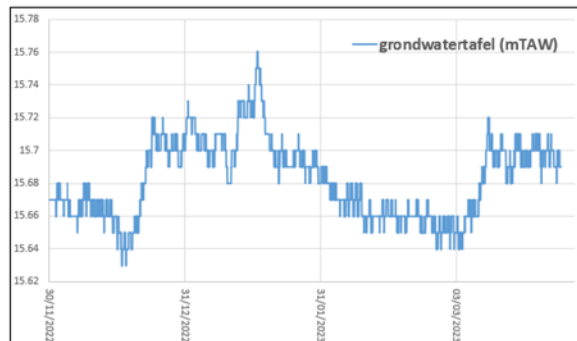
#### D.ii. GRONDWATER

De grondwaterstand op de site – ter hoogte van het toekomstig infiltratiebekken – werd opgemeten via een continue monitoring geplaatst door **GROUP VAN VOOREN NV** voor de periode vanaf eind november 2022 tot en met eind maart 2023. Zie beproevingsverslag van GROUP VAN VOOREN met ref. ORDVV2207034/1



Afbeelding: Locatie peilbuis

Het resultaat van deze monitoring wordt hieronder weergegeven:



Afbeelding: Grondwatermonitoring

Uit de grondwatermonitoring volgt:

- **Hoogst gemeten grondwaterstand:** 15,76 mTAW of 1,06 m-mv met huidig MV-peil op 16,82 mTAW.
- **Laagst gemeten grondwaterstand:** 15,63 mTAW of 1,19 m-mv met huidig MV-peil op 16,82 mTAW.

#### BESLUIT

- Maximaal in te zetten op infiltratie.
- Maximale grondwaterstand 15,76 mTAW.
- Infiltratie in de bovenste grondlaag is mogelijk gezien de grondwaterstand zich op maximaal 1,06 m diepte bevindt.

## E. WATERHUISHOUDING EN RWA-RIOOL

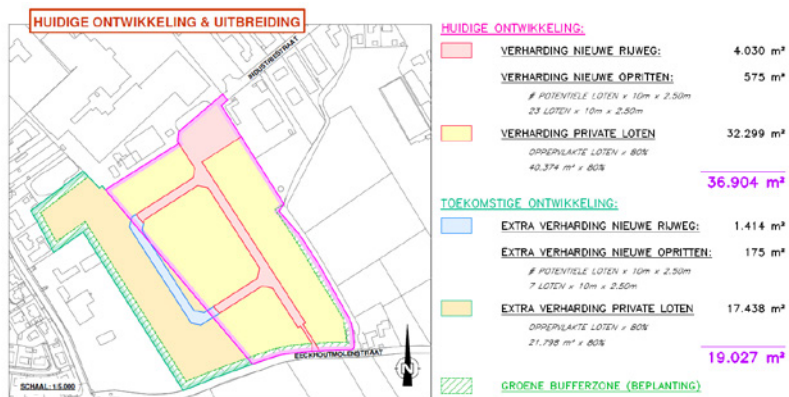
Uit **D.** volgt dat maximaal dient ingezet op infiltratie alvorens het hemelwater vertraagd af te voeren. Om het hemelwater - *afkomstig van de private loten en toekomstig openbare wegenis* - de kans te geven om te infiltreren, wordt een open infiltratiebekken voorzien waarin het water maximaal de kans krijgt om te infiltreren alvorens over te storten naar de openbare RWA-riolering.

### E.i. VERHARDE OPPERVLAKTE

Zoals beschreven in B., wordt voorzien in een hemelwateropvang voor zowel de huidige als toekomstige verharding. Hierbij wordt in rekening gebracht:

- 100% verharding wegenis (en opritten) **huidige aanvraag.**
- **80% verhardingspercentage** private loten **huidige aanvraag.**
- 100% verharding toekomstige wegenis (zie gesloten lus hierboven).
- **80% verhardingspercentage** toekomstige loten.

Schematisch wordt dit:



De totale verharde oppervlakte bedraagt bijgevolg:

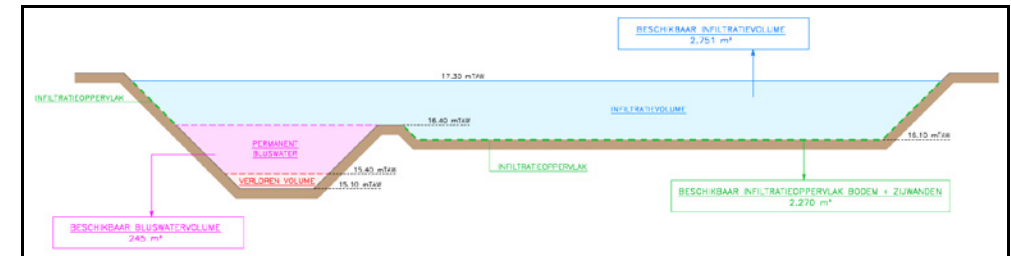
**55.931 m<sup>2</sup> of 5,59 ha**

De vereisten inzake infiltratie en buffer worden bijgevolg:

- |                                 |   |   |                            |
|---------------------------------|---|---|----------------------------|
| - Vereist infiltratieoppervlak: | 400 m <sup>2</sup> /ha verharding x 5,59 ha | = | <b>2.236 m<sup>2</sup></b> |
| - Volume infiltratie/buffer:    | 330 m <sup>3</sup> /ha verharding x 5,59 ha | = | <b>1.845 m<sup>3</sup></b> |
| - Vertraagde afvoer:            | 10 liter/s/ha verharding x 5,59 ha          | = | <b>55,90 liter/s</b>       |

### E.ii. INFILTRATIEOPPERVLAK

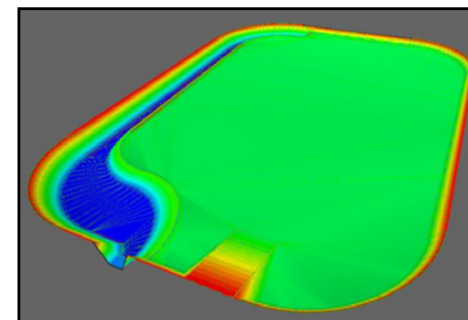
Het beschikbaar infiltratieoppervlak wordt gecreëerd d.m.v. de zijwanden en bodem van het open infiltratiebekken volgens onderstaande principesnede (groene streeplijn). Het oppervlak van het bluswaterdeel (= permanent volume) wordt hierbij volledig buiten beschouwing gelaten.



Afbeelding: Principesnede infiltratiebekken

Het bodempeil van het infiltratiegedeelte bevindt zich op 16,10 mTAW en bijgevolg boven de hoogst gemeten grondwaterstand van 15,76 mTAW. **Infiltratie via de bodem is mogelijk.**

Gezien de grillige vorm van het bekken, werd de beschikbare infiltratieoppervlakte via de bodem én wanden berekend via een 3D-terreinmodel. Zie onderstaande afbeelding. Op deze manier kan rekening gehouden worden met de afronden, de waterlijn bij overstort, enz ... **Het 3D-model kan op eenvoudig verzoek worden opgevraagd bij het studiebureau.**



Afbeelding: 3D-terreinmodel bekken

Het beschikbaar infiltratieoppervlak bedraagt:

- **BODEM:** 1.903 m<sup>2</sup>
- **ZIJWANDEN:** 367 m<sup>2</sup>
- **TOTAAL:** 2.270 m<sup>2</sup>

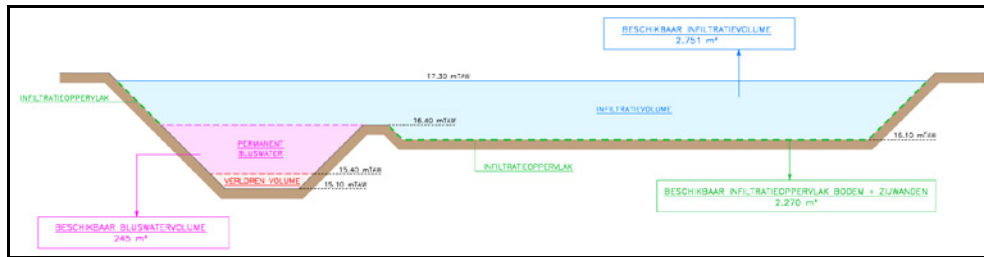
**BESCHIKBAAR INFILTRATIEOPPERVLAK (2.270 m<sup>2</sup>)**

>>

**VEREIST INFILTRATIEOPPERVLAK (2.236 m<sup>2</sup>)**

### E.iii. INFILTRATIEVOLUME

Het beschikbaar infiltratievolume wordt gecreëerd d.m.v. het beschikbaar volume in het open infiltratiebekken waarbij het permanent bluswatervolume buiten beschouwing wordt gelaten volgens onderstaande principesnede (blauwe zone).



Afbeelding: Principesnede infiltratiebekken

Daarnaast kan ook een deel van het beschikbaar volume van de nieuwe RWA-riolering in rekening worden gebracht als het beschikbaar volume tussen het peil van het permanent water (16,40 mTAW) en het overstortpeil van het bekken (17,30 mTAW).

Het beschikbaar infiltratievolume in het open bekken volgens het beschikbare 3D-model bedraagt  $\pm 2.751 \text{ m}^3$ . **Het 3D-model kan op eenvoudig verzoek worden opgevraagd bij het studiebureau.**

Het beschikbare infiltratievolume in de RWA-riolering bedraagt  $\pm 95 \text{ m}^3$  en volgt uit het vullingspercentage van de verschillende RWA-strengen volgens de lengteprofielen. Het beschikbaar infiltratievolume per streng bedraagt:

- o **R0 – R1: 0,00 m<sup>3</sup>** (volledig ingenomen door bluswater)
- o **R1 – R2: 0,00 m<sup>3</sup>** (volledig ingenomen door bluswater)
- o **R2 – R3: 16,13 m<sup>3</sup>** (50m x Ø800 x 64% vulling)
- o **R3 – R4: 18,25 m<sup>3</sup>** (50m x Ø700 x 95% vulling)
- o **R4 – R5: 18,76 m<sup>3</sup>** (70m x Ø600 x 95% vulling)
- o **R4 – R6: 15,74 m<sup>3</sup>** (81m x Ø500 x 99% vulling)
- o **R6 – R6w: 0,90 m<sup>3</sup>** (5m x Ø500 x 92% vulling)
- o **R1 – R7: 24,48 m<sup>3</sup>** (100m x Ø700 x 64% vulling)
- o **R7 – R7w: 1,22 m<sup>3</sup>** (5m x Ø700 x 94% vulling)

Het totaal beschikbaar infiltratievolume bedraagt bijgevolg **2.846 m<sup>3</sup>**

**BESCHIKBAAR INFILTRATIEVOLUME (2.846 m<sup>3</sup>)**

>>

**VEREIST INFILTRATIEVOLUME (1.845 m<sup>3</sup>)**

### E.iv. VERTRAAGDE AFVOER

Gezien de grootschaligheid van het project ( $\geq 5.000 \text{ m}^2$  extra verharding) wordt de nieuwe RWA-riolering voorzien van een vertraagde afvoer, dit net ná de overstort van het infiltratiebekken. De vertraagde afvoer wordt gerealiseerd d.m.v. een knijpopening in de overstortplaat van inspectieput Rb. De vereiste diameter van de opening om tot het gewenste debiet van 55,90 liter/s te komen, volgt uit de formule

$$\varnothing = [4 \times Q / (\pi \times (H \times 2 \times g / E)^{1/2})]^{1/2}$$

Hierbij zijn:

- $\varnothing$  Diameter opening
- Q Debiet doorheen opening (55,90 liter/s)
- E Coëfficiënt i.f.v. knijpopening (0,50 voor knijp met scherpe rand)
- H Waterhoogte ter hoogte knijpleiding (zie detail Rb: 16,70 mTAW – 15,30 mTAW = 1,40 m)
- g Valversnelling (9,81 m/s<sup>2</sup>)

De vereiste opening bedraagt zo:

$$\varnothing = 100 \text{ mm}$$

### E.v. NAZICHT PEIL OVERSTORTEN

De overstort van het infiltratiebekken wordt voorzien op een peil van 17,30 mTAW of 0,15 m onder het laagste oeverpeil van het bekken. Voor een totale verharde oppervlakte van 5,590 ha bedraagt het maximaal overstortdebiet **1.285,70 liter/s** ( $i = 230 \text{ liter/s/ha}$ ). De dikte van de overstortlaag welke hiermee gepaard gaat, volgt uit onderstaande formule:

$$Q = m B h^{3/2}$$

of

$$h = (Q/(m B))^{2/3}$$

Hierbij zijn:

- Q Maximaal te verwachten debiet (m<sup>3</sup>/s) of 1.285,70 liter/s
- B Breedte overstort (m) of 21,70 m
- m Afvoercoëfficiënt (1,70 m<sup>1/2</sup>/s)

De dikte van de overstortlaag bedraagt bijgevolg **0,11 m** of omgerekend **17,41 mTAW**. Bij overstort blijft het water bijgevolg onder het laagste oeverpeil.

**GEEN WATER OP STRAAT BIJ OVERSTORT.**

### E.vi. OVERSTROMINGSCOMPENSATIE

Geen overstromingscompensatie vereist. De hoogtepellen ter hoogte van de aansluiting op de Industriestraat (overstromingsgevoelige zone) blijft nagenoeg ongewijzigd.

### E.vii. SIRIO SIMULATIE

Om de werking van het infiltratiebekken af te toetsen aan de werkelijkheid werd een SIRIO-model opgemaakt van het bekken waarbij de hierboven vermelde oppervlaktes en volumes werden verwerkt. **Zie afzonderlijke SIRIO-verslag met bijhorende bijlages.** De voornaamste besluiten uit dit verslag zijn:

<p>Wanneer dit model doorgerekend wordt verkrijgen we volgende resultaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 99% totale neerslag zal infiltreren, &lt;1% zal verdampen of overstorten (enkel vanaf terugkeerperiode 20 jaar). Overstorting treedt pas op bij terugkeerperiode 33 jaar.</li> <li>• Geen overstorting bij terugkeerperiode 20 jaar.</li> <li>• Gemiddeld staat bekken 336 dagen/jaar droog of minder dan 5% gevuld.</li> </ul> <p>Er kan dus besloten worden dat er geen T20-debieten zullen aansluiten vanuit de projectzone op de Aquafin-collector 400/500 mm. Hiermee tonen we aan dat er geen hydraulische impact van het project is op de verhanglijn, zoals die typisch in een ICM-berekening wordt berekend.</p>
---

Afbeelding: Besluit SIRIO-simulatie HydroScan

Bovendien blijft het maximaal overstortdebit volgens SIRIO ook kleiner dan het debiet vermeld in E.v. Het maximaal waterpeil blijft bijgevolg steeds onder het laagste oeverpeil.

### E.viii. RWA-RIOOL

De minimaal vereiste buisdiameter en helling van de nieuwe RWA-riool volgt uit de maximaal aangesloten verharde oppervlakte per streng. Op basis van de aangesloten verharding kan op basis van onderstaande tabel de minimale diameter en helling worden bepaald voor een 2-jarige bui (tabel Farys):

DIAMETER [mm]	HELLING [‰]	MAXIMALE CAPACITEIT [l/s]	INDICATIE VERHARD OPPERVLAK [ha]
400	2,50	100	0,50
500	2,00	162	0,80
600	1,50	228	1,10
700	1,50	344	2,40
800	1,50	491	6,20

Tabel: Richtlijnen m.b.t. het ontwerp van rioleringen (Farys, oktober 2014)

Gezien de lotindeling op vandaag nog niet vastligt, werd per streng een inschatting gemaakt van de vermoedelijke aangesloten verharde oppervlakte afkomstig van de wegen en private loten. De private loten worden opnieuw in rekening gebracht met een verhardingspercentage van 80%. Daarnaast werd ook de vermoedelijke verharde oppervlakte van de toekomstige uitbreiding in rekening gebracht. De cumulatieve verhardingsoppervlaktes per streng worden zo:

	WEGENIS (INCL. OPRITTEN) (m <sup>2</sup> )	PRIVATE LOTEN (m <sup>2</sup> )	WEGENIS & 80% LOTEN (m <sup>2</sup> )	WEGENIS & 80% LOTEN (ha)
R4 – R5	645	10.600	9.125	0,91
R4 – R6 – R6w	6.80	6.720	6.056	0,61
R3 – R4	1.790	20.600	18.270	1,83
R2 – R3	2.250	27.500	24.250	2,43
R1 – R2	2.785	31.250	27.785	2,78
R1 – R7 – R7w	2.000	30.060	26.048	2,60
R0 – R1	6.194	62.172	55.931	5,59

Op basis van deze oppervlaktes worden de vereiste buisdiameters en hellingen:

	WEGENIS & 80% LOTEN (ha)	MINIMALE DIAMETER (mm)	MINIMALE HELLING (‰)	VOORZIENE DIAMETER (mm)	VOORZIENE HELLING (‰)	OPMERKING
R4 – R5	0,91	600	1,50	600	1,50	OK
R4 – R6 – R6w	0,61	500	2,00	500	2,00	OK
R3 – R4	1,83	700	1,50	700	1,50	OK
R2 – R3	2,43	800	1,50	800	1,50	OK
R1 – R2	2,78	800	1,50	800	1,50	OK
R1 – R7 – R7w	2,60	800	1,50	700	1,50	OK *
R0 – R1	5,59	800	1,50	800	1,50	OK

(\*) Voor de streng R1-R7-R7w werd een kleinere diameter voorzien i.f.v. kruisingen tussen leidingen en de vereiste minimale dekking boven de buis.

**DIAMETER NIEUWE RWA-RIOOL IS VOLDOENDE RUIM  
OM AFVOER TE VERZEKEREN**

#### D. DWA-RIOLERING

Om de afvoer van afvalwater afkomstig van de private loten te garanderen, wordt een nieuwe DWA-riolering aangelegd met een aansluiting op de bestaande DWA-riolering van de Industriestraat.

De dimensies (diameter en helling) van de nieuwe DWA-riolering hangt af van het aantal aangesloten inwoner equivalenten (IE). Gezien het #IE op heden niet gekend is, wordt de DWA-riolering voorzien van een diameter 250mm en een minimale helling van 3 mm/m (cfr. pré-advies Fluvius). Enkel ter hoogte van de kruising met R1 (en verder richting Industriestraat) wordt de helling iets minder voorzien om de rioolkruisingen mogelijk te maken.

De nieuwe DWA-riolering wordt aangelegd zonder verval én wordt niet voorzien van een nooduitlaat richting de RWA-riolering. De volledige DWA-riolering heeft bijgevolg een continu bodemprofiel en wordt rechtstreeks (gravitair) aangesloten op de bestaande riolering van de Industriestraat.





WVI © 2026

**Industriestraat Uitbreiding**  
Langemark-Poelkapelle