



# MIDDELKERKE - DE MIDDELPOLDER

## 16,5 HA om te ondernemen

SEP 2021

**WVI VERKOOPT PERCELEN  
OP MAAT**

WVI  
BARON RUZETTELAAN 35  
8310 BRUGGE  
T +32 50 36 71 71  
ondernemen@wvi.be  
www.wvi.be



# RUIMTE OM TE ONDERNEMEN

## FEITEN & CIJFERS

**GROOTTE** 16,5 ha netto

**TIMING** in verkoop vanaf najaar 2021

**LOCATIE** palend aan het bestaande  
bedrijventerrein De Kalkaert

**ONTSLUITING** via de Oostendelaan (N318) en de  
Kalkaertstraat (N324)

## TE KOOP

De perceelsoppervlakte bedraagt minimaal 5 000 m<sup>2</sup>. Er wordt eveneens een deelzone voorbehouden voor kleinere percelen.

WVI legt het perceel vast op maat van uw bedrijf en biedt u daarbij volgende verkoopvormen aan:

- erfpacht (een zakelijk recht via jaarlijkse vergoeding)
- verkoop

## BESTEMMING

### hoofdbestemming

Op het bedrijventerrein zijn bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten toegelaten:

- productie, opslag en verwerking van goederen
- productie van energie
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel

Gemeenschappelijke functies en complementaire en dienstverlenende voorzieningen (pompstation, weegbrug, koerierdienst, ...), inherent aan het functioneren van de bedrijven op het terrein, zijn toegelaten.

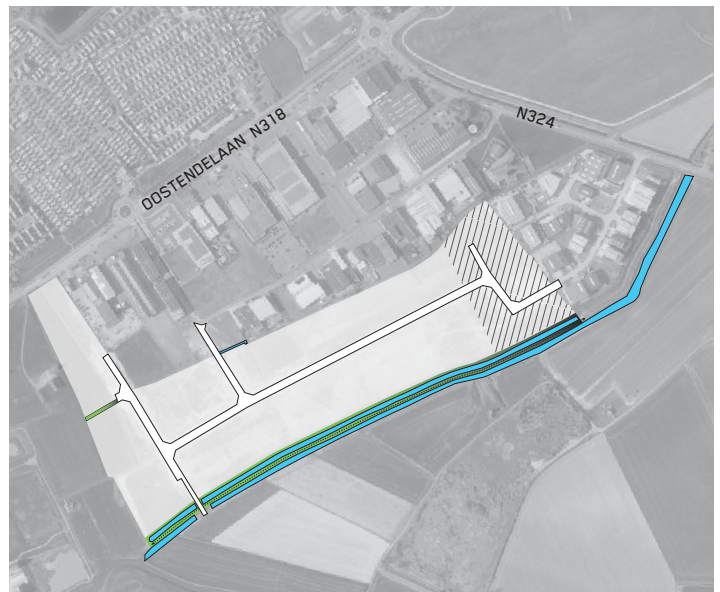
Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel
- agrarische productie
- autonome kantoren
- verwerking en bewerking van mest en slib
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage uitgezonderd niet storende recyclage, ondergebracht in gebouwen; zoals bv. voor het ontmantelen van elektrische of elektronische toestellen, textielrecyclage
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen in de niet daartoe aangewezen deelzones

### nevenbestemming

Kantoren en toonzalen, ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteiten toegelaten in hoofdbestemming, zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.

Per bedrijf is één bedrijfs- of conciërgewoning toegelaten, mits deze geïntegreerd is op de verdieping in het bedrijfsgebouw en de totale vloeroppervlakte niet meer dan 200 m<sup>2</sup> bedraagt.



# PROFESSIONELE WERKLOCATIES

## ONS ENGAGEMENT VOOR EEN KWALITATIEF BEDRIJVENTERREIN

### 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.

### nutsvoorzieningen

Het bedrijventerrein wordt volledig uitgerust met gescheiden rioleringsstelsel en nutsleidingen zoals elektriciteit (middenspanning en/of laagspanning), openbare verlichting, aardgas, waterleidingen en telecom.

### waterbeheer

Voor het realiseren en behouden van een goede waterhuishouding op het terrein komt een volledig gescheiden rioleringsstelsel, tussen afvalwater en regenwater. Het regenwater van de site belandt in het bufferbekken. Het vuilwater wordt geloosd in de riolering.

WVI voorziet een collectieve waterbuffering van 330 m<sup>3</sup> per hectare verharde oppervlakte. Hierbij werd rekening gehouden met een toekomstige verharding van 80% op de percelen, zodat bedrijven maximaal ruimte besparen op de individuele percelen. Bedrijven leggen nog eigen regenwaterreserves aan voor hergebruik in onder meer het sanitair.

### groenzone

Het bedrijventerrein wordt aan de zuidrand 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. Als eigenaar van een perceel betaalt u voor het groenonderhoud een jaarlijkse vergoeding van 0,176 €/m<sup>2</sup> (jaarlijks geïndexeerd).



## 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.

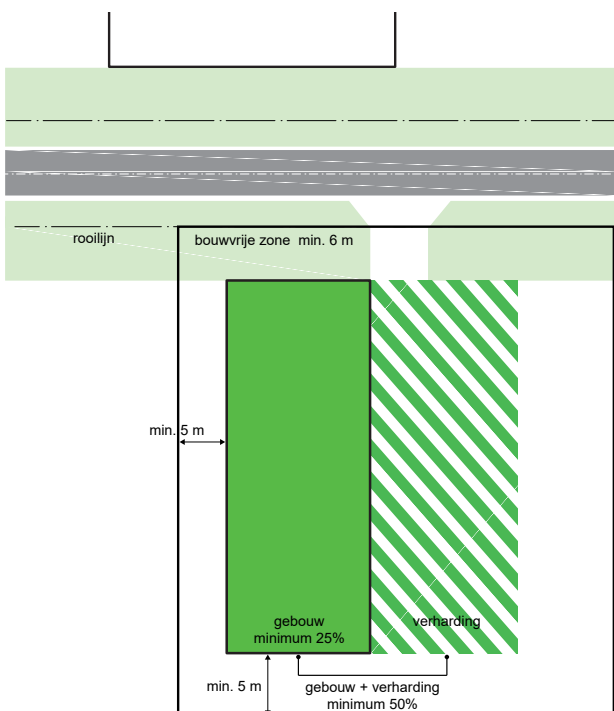
We zetten hieronder kort de belangrijkste bouwvoorschriften op een rij:

### vorm & voorkomen

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

### bebouwingsverplichting & terreinbezetting

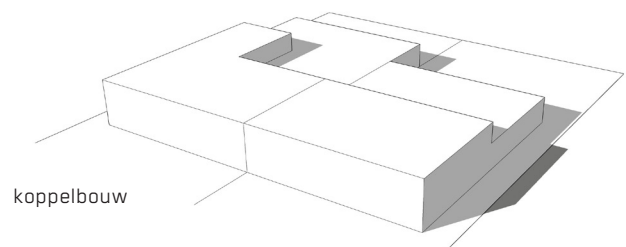
Minimum 25% van de perceelsoppervlakte moet worden ingenomen door een bedrijfsgebouw. Per bedrijfspersceel moet minimum 50% bebouwd worden. Met bebouwde oppervlakte bedoelen we de oppervlakte van gebouwen, verhardingen en stapelplaatsen.



### inplanting van gebouwen

Bedrijfsgebouwen worden minimum op 6 meter van de rooilijn ingeplant. In de deelzone voor kleinere percelen (< 5000 m<sup>2</sup>) moet minimum de helft van de voorgevel, met een minimum van 6 meter breedte, ingeplant worden op een afstand van 6 meter tot de rooilijn.

De afstand tot de andere perceelsgrenzen bedraagt minimum 5 meter, tenzij bij koppeling van gebouwen waar er tot op maximaal één zij- of achterperceelsgrens gebouwd wordt.



### koppeling van bedrijfsgebouwen

In de deelzone voor kleinere percelen worden percelen toegewezen voor koppelbouw. Dit heeft tal van voordelen; zo is de aan te kopen/onderhouden oppervlakte kleiner, zijn de bouwkosten lager en wordt het perceel maximaal benut.

### dak- & bouwhoogte

De gebouwen moeten qua uitzicht een plat dak hebben, met aan alle zijden een horizontale dakrand, en hebben een maximale bouwhoogte van 15 meter (steeds af te toetsen aan de Luchtvaartadvieskaart via Geopunt.be). Bij gekoppelde bedrijfsgebouwen moet de kroonlijst- of dakrandhoogte gelijk zijn voor wat betreft de eerste 6 meter, gemeten vanaf de perceelsgrens waar de bebouwing gekoppeld wordt. De dakconstructie moet geschikt zijn voor de extra belasting van een installatie voor hernieuwbare energie (cf. zonnepanelen, etc.).

## opslag van producten, grond- en afvalstoffen

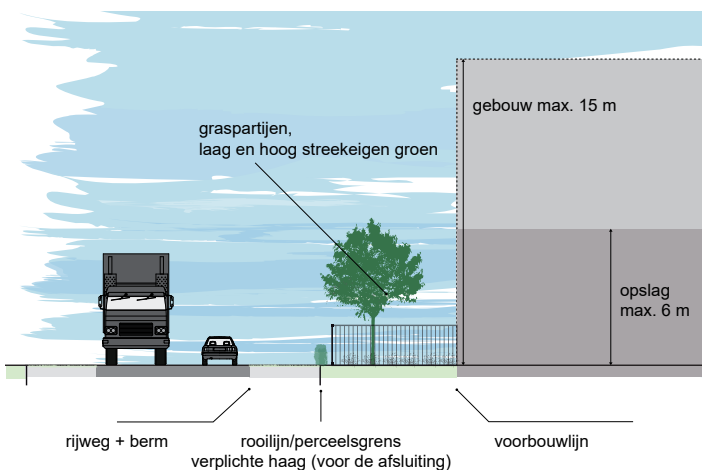
De opslag van de goederen moet maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd worden. Buitenopslag is beperkt toegelaten onder volgende voorwaarden:

- in de bouwvrije strook t.o.v. het openbaar domein is geen stapeling in open lucht toegelaten
- de opslag sluit bij voorkeur aan op de bedrijfsgebouwen
- 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
- het stapelen in open lucht wordt beperkt tot een maximum hoogte van 6 meter
- buitenopslag is niet toegelaten voor bedrijven/percelen die aan de westzijde uitgeven op de verkaveling Ter Yde

## verplichte groenzones-afsluitingen

Op het individueel bedrijfsperceel dient minimum 30% van de minimaal verplichte bouwvrije strook gelegen tussen de rooilijn van de interne ontsluitingsweg en de uiterste grens van het hoofdgebouw (dit is op 6 m van de rooilijn), aangelegd te worden als groenzone. Daarbij dient minstens een haag voorzien te worden op de rooilijn en per aangebroken 20 m perceelsbreedte de aanplant van een hoogstammige boom. Het bedrijf staat zelf in voor de aanleg, het onderhoud en het in stand houden van deze groenzone.

Eventuele poorten en afsluitingen aan straatzijde moeten achter de haag (min. 50 cm achter de rooilijn) geplaatst worden. Ter hoogte van de in- en uitritten dienen afsluitingen verder naar achter geplaatst te worden of beperkt te blijven in hoogte.



## SAMEN VOOR EEN KLIMAATNEUTRALE TOEKOMST

---

6

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 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 - verplicht aan WVI voor vooradvies voor te leggen - bouw-dossier aan te geven hoe de dakoppervlakte kan worden ingezet voor de opwekking van hernieuwbare energie, maar ook volgende aspecten kunnen in het bouw-dossier worden opgenomen:

- een goede isolatie van het bedrijfsgebouw ter bevordering van de energieprestatie
- klimaatbeheersing zonder airco (geen actieve koeling)
- een doordachte binnenverlichting

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

Indien 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, 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 energiegemeenschap.



# JA, IK WIL KOPEN

---

## economisch gebruik van bedrijfsruimte

Ruimte om te ondernemen is schaars in Vlaanderen. Daarom streven we op onze bedrijventerreinen naar een optimale en correcte invulling van de percelen. Op het bedrijfsperceel moet een eigen economische activiteit - zoals vermeld in de verkoopakte - uitgeoefend worden, in overeenstemming met het bestemmingsplan. Zo is het verhuren van gebouwen aan derden geen eigen economische activiteit.

Hierbij geldt volgende timing:

- **bouwverplichting**: de bouwwerken worden gestart binnen 2 jaar na aankoop, en afgerond binnen 4 jaar na aankoop
- **exploitatieverplichting**: het bebouwde perceel met een toegestane economische activiteit moet binnen 4 jaar na aankoop in gebruik genomen worden

Vastgoedtransacties worden gecontroleerd. Zo moet u, of via uw notaris, vooraf goedkeuring vragen aan WVI en de gemeente 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 eigen 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 en aangevraagd worden.

- **voorkooprecht**

WVI behoudt het voorkooprecht. Bij de (door)verkoop van het onroerend goed, dienen WVI en de gemeente op de hoogte gebracht te worden en 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 behouden WVI en de gemeente 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.



## BEGELEIDING OP MAAT

---

---

8

WVI heeft een persoonlijk begeleidingstraject voor kandidaat-kopers opgezet. We helpen u daar waar nodig! Dit varieert van het uitzoeken van een geschikte locatie voor uw bedrijf, alsook het aftoetsen van uw bouwplannen aan de voorschriften tot advies rond CO<sub>2</sub>-neutraliteit en duurzame energie.

### INTERESSE?

Neem contact op met ons via

**050 36 71 71**

**[ondernemen@wvi.be](mailto:ondernemen@wvi.be)**

Of neem een kijkje bij onze veelgestelde vragen via [www.wvi.be/parkmanagement/faq](http://www.wvi.be/parkmanagement/faq).

