



BEDRIJVENTERREINPASPOORT

Rodenbach Zuid

📍 Oostkamp



Gemeente: Oostkamp
Deelgemeente: Oostkamp
Type bedrijventerrein: Lokaal bedrijventerrein
Totale oppervlakte: circa 3 ha netto



COLOFON

Versie

Juni 2023

Redacteur

An Meganck

Vormgeving

Hannibal.be

Met dank aan

Henderyckx luchtfotografie, Dries Decorte Fotografie

Verantwoordelijke uitgever

WVI - Baron Ruzettelaan 35

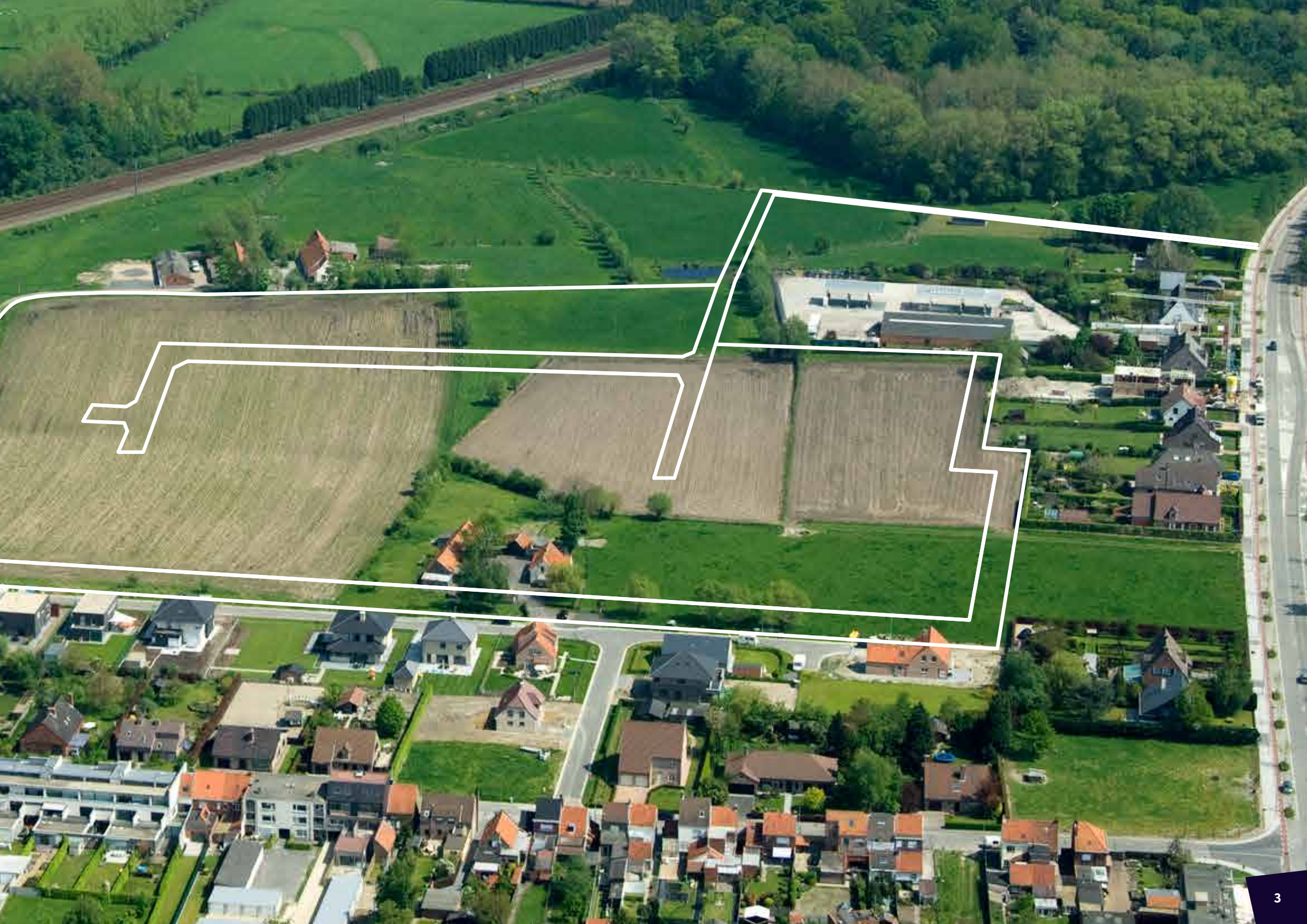
8310 Brugge - 050 36 71 71

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 2023





Even voorstellen 6

1 Samenwerken voor een duurzame toekomst	6
Nieuwe evoluties.....	6
Verhoogd engagement.....	7
2 Wat is het bedrijventerrein-paspoort?	8

Algemeen 10

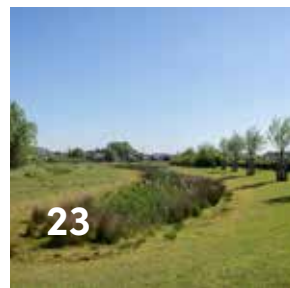
1 Contactpersonen	10
Projectverantwoordelijke.....	10
Terreinbeheerder.....	10
2 Ligging	11
3 Toekomstbestendig bedrijventerrein	12
3.1 Doordachte inplanting.....	12
3.2 Aangename werkomgeving.....	13
3.3 Ruimte voor groen en water.....	13
3.4 Performant groenbeheer.....	14
3.5 Duurzame mobiliteit & veiligheid.....	15
3.6 Klimaatbestendig.....	15

Ruimte om te ondernemen 17

1 Locatie	17
1.1 Hoofdbestemming.....	17
1.2 Nevenbestemming.....	18
2 Aanbod WVI & Global Estate Group	19

Professionele werklocaties 20

1 Ons engagement voor een toekomstbestendig bedrijventerrein	20
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
2 Uw engagement voor een aangename werkomgeving	26
2.1 bebouwingsverplichting & terreinbezetting.....	26
2.2 Uw bouwproject.....	26
3 Technische bouwkundige informatie	28
3.1 Nutsleidingen.....	28
3.2 Afwatering en waterbuffering.....	30
3.3 Digitaal plan - autocad.....	30
3.4 Landmeter.....	31
3.5 Brandweer.....	31
3.6 Wijkinspecteur.....	32
3.7 Subsidies en steunmaatregelen.....	32



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	10
Artikel 6: doorverkoop	12
Artikel 7: voorkooprecht	14
Artikel 8: dwangsom	15
Artikel 9: sanctieregeling	15
Artikel 10: kosten van de overeenkomst	16
Artikel 11: overdracht van rechten en/of van uitvoering van rechten en verplichtingen	17

2 | Stedenbouwkundige voorschriften 18

Artikel 1: bestemming en inrichting	18
Artikel 2: bezetting	18
Artikel 3: potentieel ontwikkeling productie hernieuwbare energie	19
Artikel 5: verplichte groenzone	20
Artikel 4: vorm, voorkomen en inplanting van bedrijfs- en andere gebouwen	20
Artikel 6: parkeerplaatsen	21
Artikel 7: in- en uitritten	22
Artikel 8: panelen allerhande	22
Artikel 9: huisvesting	23
Artikel 10: waarborg inrichting perceel	23

3 | Diverse bepalingen 24

Artikel 1: maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding	24
Artikel 2: aanvraag tot omgevingsvergunning	24
Artikel 3: aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel	24

4 | Terreinbeheer 26

Artikel 1: algemeen	26
Artikel 2: groenbeheer	26
Artikel 3: interne bewegwijzering	28

5 | CO₂-neutraliteit 30

Artikel 1: algemeen	30
Artikel 2: CO ₂ -neutraal elektriciteitsverbruik en CO ₂ -neutrale elektriciteitsproductie	30
Artikel 3: berekenings- en handelwijze te compenseren CO ₂ -emissies	31
Artikel 4: controle en rapporteringplicht van CO ₂ -neutraliteit	31
Artikel 5: verplicht advies hernieuwbare energie	31
Artikel 6: sanctieregeling	31

6 | Bijlagen bij de verkoopvoorwaarden 33

Plan Nutsleidingen	34
Groenbeheerplan	36
Uittreksel uit het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)	38

Even voorstellen

1 | Samenwerken voor een duurzame toekomst

NIEUWE EVOLUTIES

De gemeente Oostkamp en WVI hebben met het bedrijventerrein Rodenbach Zuid de ambitie om een kwaliteitsvol en duurzaam bedrijventerrein te realiseren. 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 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, en staan in voor een goed imago en uitstraling van het bedrijventerrein. Bijgevolg zal ook het vastgoed en investeringen op het bedrijventerrein beter renderen.

Rodenbach Zuid is een realisatie van gemeente Oostkamp, WVI en Global Estate Group.



↑ situering in Oostkamp

VERHOOGD ENGAGEMENT

Om deze ambitie te realiseren, besteden we 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, de gemeente Oostkamp en jullie ondernemers. U kunt een "steentje" bijdragen door aandacht te besteden aan de inpassing van uw gebouw in de omgeving en aan de architecturale kwaliteiten van uw project. Enkel 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?



Proficiat met de aankoop van een perceel op Rodenbach Zuid bij WVI.

Het bedrijventerreinpaspoort bundelt alle mogelijke informatie die relevant is voor het bedrijventerrein Rodenbach Zuid. Dit document vormt een praktijkgids voor u als koper, zodat u in de verschillende fasen van het proces - van aankoop tot beheer - eenvoudig de juiste gegevens kan terugvinden.

Naast algemene informatie en een voorstelling van het aanbod aan percelen en gebouwen, worden ook de verkoopvoorwaarden, stedenbouwkundige voorschriften en technische informatie toegelicht. Deze praktijkgids 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.

Het bedrijventerreinpaspoort vormt voor u als koper een leidraad om een succesvol verkoop- en beheertraject af te leggen en een ambassadeur te worden van het bedrijventerrein Rodenbach Zuid.





”

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

Geert Sanders,
algemeen directeur WVI

”

De ontwikkeling van het bedrijventerrein Rodenbach zuid is voor de gemeente Oostkamp en haar bedrijfsleven de ideale mogelijkheid om de lokale economie een nieuwe boost te geven.

Jan de Keyser,
burgemeester Oostkamp

Algemeen

1 | Contactpersonen



PROJECTVERANTWOORDELIJKE

Helena Verhaegen is de projectverantwoordelijke van WVI voor het bedrijventerrein Rodenbach Zuid.

Voor al uw vragen met betrekking tot een (eventuele) aankoop van een perceel bedrijfsgrond in Rodenbach Zuid kunt u bij haar terecht via:

Helena Verhaegen

✉ h.verhaegen@wvi.be

☎ 050 36 71 71



TERREINBEHEERDER

Nicolas Verstraete is de terreinbeheerder van WVI voor het bedrijventerrein Rodenbach Zuid. Eénmaal uw bedrijfsgebouw werd gerealiseerd, vormt de terreinbeheerder het aanspreekpunt. De terreinbeheerder staat in voor volgende opdrachten:

- ✓ Een eerste aanspreekpunt voor de gevestigde bedrijven bij terreinrelateerde 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 voor alle terreinrelateerde zaken via:

Nicolas Verstraete

✉ terreinbeheer@wvi.be

☎ 050 36 71 71

TIP

Ook bij de gemeente Oostkamp kan u steeds terecht voor uw vragen over lokale economie via

✉ economie@oostkamp.be of ☎ 050 819 861

2 | Ligging

Het bedrijventerrein is gelegen op het grondgebied Oostkamp nabij de afrit 9 van de E40, ten noordoosten van het centrum. De ontsluiting van het terrein gebeurt via de A. Rodenbachstraat (N50). Dit betekent een vlotte verbinding met het hogere wegennet, maar ook dichtbij het centrum van Oostkamp.



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.
- ✓ Niet-duurzaam ruimtegebruik zoals langdurige leegstand gaan we tegen door de introductie van een bouw- en exploitatieverplichting.
- ✓ Vrachtverkeer bereikt de ontsluiting langs de Albrecht Rodenbachstraat op ca. 1 km afstand van de E40 (op- en afrit 9)
- ✓ Werknemers vinden winkels, zwembad en sportterreinen in Oostkamp op wandelafstand.





3.2 AANGENAME WERKOMGEVING

- ✓ Als werkomgeving is het bedrijventerrein Rodenbach Zuid optimaal geïntegreerd binnen het verstedelijkt gebied van Oostkamp.
- ✓ Waterbuffer, bomenrijen en streekeigen planten geven Rodenbach Zuid een groen karakter.
- ✓ Een combinatie van extensief en intensief groenbeheer verenigt de ecologische waarde met een aangename uitstraling.
- ✓ Met stevig buffergroen ten opzichte van de bestaande woningen 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 naar de Dalevijversbeek/Listebeek. 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, wordt 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 zal ook het vastgoed en de investeringen op het bedrijventerrein langer zijn waarde behouden.

3.5 DUURZAME MOBILITEIT & VEILIGHEID

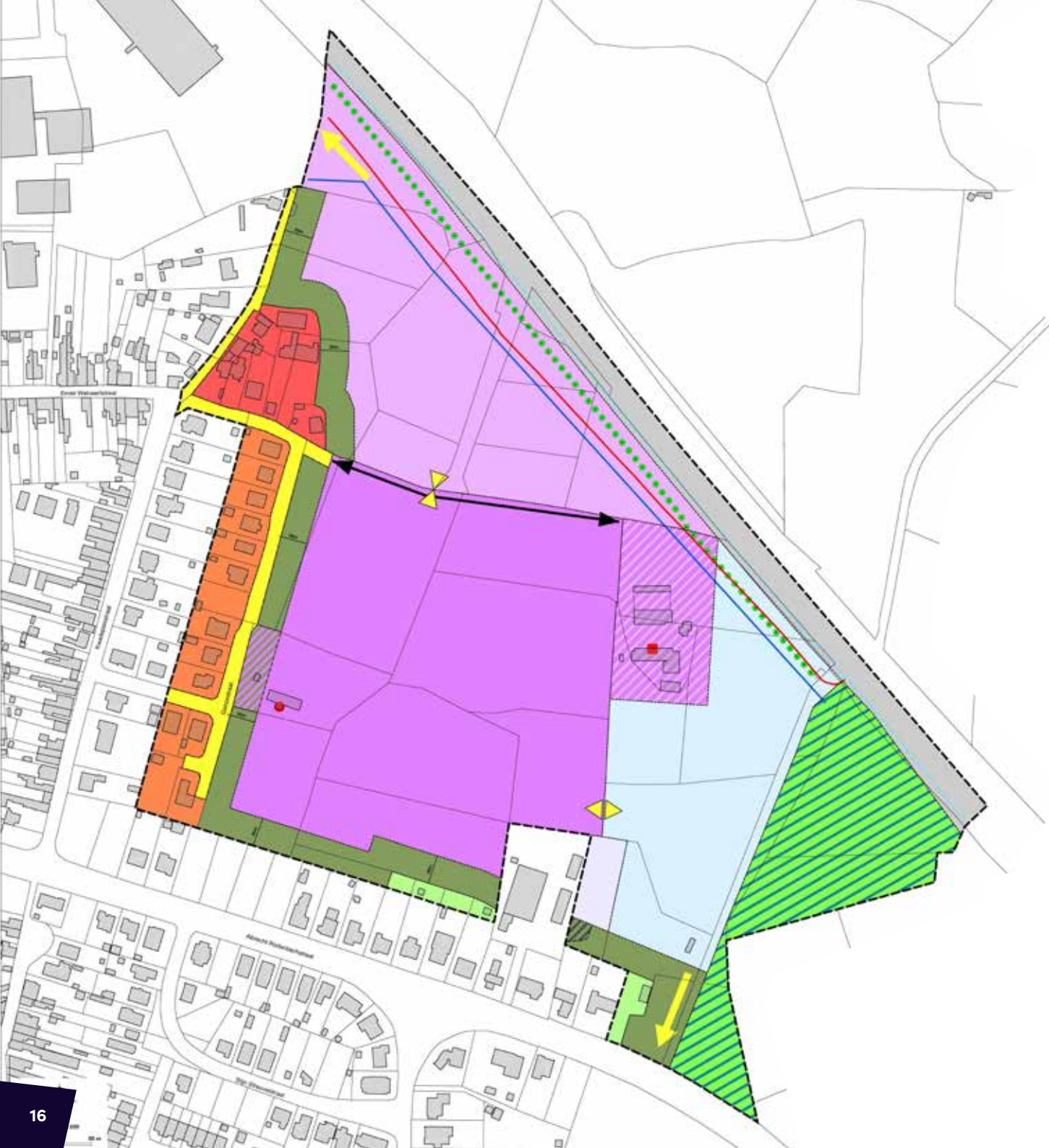
- ✓ Een doordacht bewegwijzeringssysteem vermijdt zoekverkeer.
- ✓ De bedrijventerreinen Rodenbach Zuid en Rodenbach Noord zijn bereikbaar via een aparte ontsluiting – tussen beide bedrijventerreinen is er enkel een noodverbinding voorzien.
- ✓ Gemotoriseerd verkeer voor het bedrijventerrein is verboden via de Emiel Welvaertstraat en de Ganzestraat.
- ✓ Het station is vlot bereikbaar op 5 minuten fietsen.
- ✓ Buslijnen 20 en 95 houden halt in de A. Rodenbachstraat.



3.6 KLIMAATBESTENDIG

- ✓ CO₂-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 thuis-hoort wordt bepaald door de bestemming van het perceel. Ruimtelijke plannen regelen de bestem-ming en de stedenbouwkundige voorschriften van een bepaald gebied.

1.1 HOOFDBESTEMMING

U kan uw woning integreren in uw bedrijfs-gebouw. Het bedrijventerrein Rodenbach Zuid is bestemd voor lokale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:

- ✓ productie, opslag en verwerking van goe-deren
- ✓ productie van energie, uitgezonderd het plaatsen van windturbines
- ✓ onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- ✓ distributiebedrijven
- ✓ groothandel

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- ✓ kleinhandel
- ✓ horeca
- ✓ agrarische productie
- ✓ autonome kantoren en kantoorachtigen
- ✓ transportbedrijven
- ✓ afvalverwerking met inbegrip van recyclage
- ✓ verwerking en bewerking van mest en slib
- ✓ milieubelastende bedrijven
- ✓ Sevesobedrijven

1.2 NEVENBESTEMMING

De nevenbestemming is de bestemming die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming mag maar 30% van de totale in gebruik zijnde vloeroppervlakte innemen.

Kantoren, toonzalen en/of verkoopruimtes, ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteiten toegelaten in hoofdbestemming, zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Deze functies mogen samen maximaal 25% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau deze worden ingericht.

Per bedrijf is één bedrijfs- of conciërgewoning toegelaten, mits deze geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw. De totale vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 200 m².



2 | Aanbod WVI & Global Estate Group

Het aanbod op het bedrijventerrein Rodenbach Zuid bestaat uit onbebouwde bedrijfspercelen met een maximale oppervlakte van 5 000 m². De diepte van de percelen varieert tussen 45 - 70 meter. Percelen worden op maat van de bedrijven vastgelegd.

LEGENDE

-  cabine nutsmaatschappij
-  verkoop WVI
-  verkoop Global Estate Group
-  wegenis
-  groenzone



Professionele werklocaties

1 | Ons engagement voor een toekomstbestendig bedrijventerrein



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

De archeologische prospectie omvat een bureaustudie, landschappelijke boringen, verkennende en waarderende boringen en proefsleuven. Uit de resultaten van dit onderzoek is gebleken dat zich binnen het plangebied de archeologische resten van een grote middeleeuwse en/of Romeinse nederzetting bevinden. De site kent een zeer hoge sporendichtheid. Naast enkele waterputten en/of waterkuilen konden voornamelijk greppels, grachten, kuilen en paalsporen opgemeten worden.



Op Rodenbach Zuid werden in totaal 4 zones aangeduid voor verder archeologisch onderzoek.

- ✓ Onderzoekszone 1 bevat een grote dichtheid aan greppels en paalsporen. Waarschijnlijk zijn er hier verschillende bijgebouwen of kleinere structuren uit de middeleeuwen aanwezig. Ook werd een grote gracht of depressie met middeleeuws materiaal vastgesteld. Het archeologisch niveau bevindt zich ca. 110 cm onder het maaiveld (+5.89m TAW).
- ✓ Onderzoekszone 2 bevat een hoge dichtheid aan sporen. Deze bestaan uit zeer veel greppels, kuilen en (minstens) twee waterputten. Er zijn verschillende fasen van bewoning te onderscheiden zowel uit de middeleeuwen als de Romeinse periode. Het archeologisch niveau bevindt zich op ca. 60-70cm onder het maaiveld (+5.82m TAW - 6.38m TAW).



- ✓ In onderzoekszone 3 is een cluster van duidelijke paal-sporen uit de metaaltijden bewaard. Deze betreft vermoedelijk een huisplattegrond uit deze periode. Het archeologisch niveau bevindt zich op ca. 50 cm onder het maaiveld (+6.74m TAW).
- ✓ In onderzoekszone 4 werd een brandrestengraf met urne of bijgift potje aangetroffen uit de metaaltijden/Romeinse tijd. Mogelijk bevinden er zich nog meer grafcontexten binnen deze zone en werd een depressie met middeleeuws aardewerk aangetroffen met op de rand hiervan een mogelijke gebouwplattegrond. Het archeologisch niveau bevindt zich op ca. 60 cm onder het maaiveld (+ 7.00m TAW).

Voor bijkomende informatie over deze resultaten, kan u Raakvlak contacteren (www.raakvlak.be)

TIPS

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.

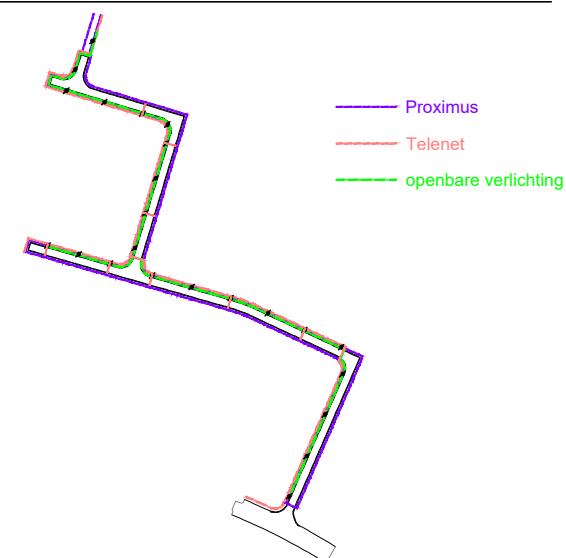
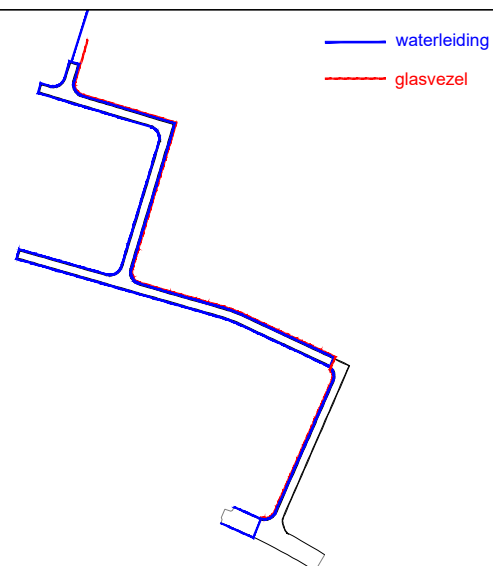
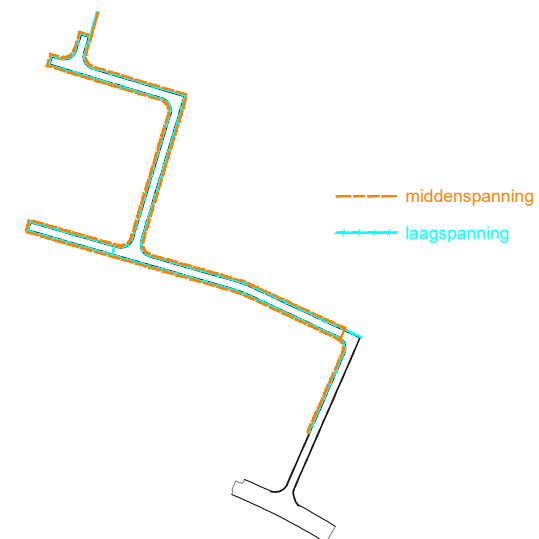
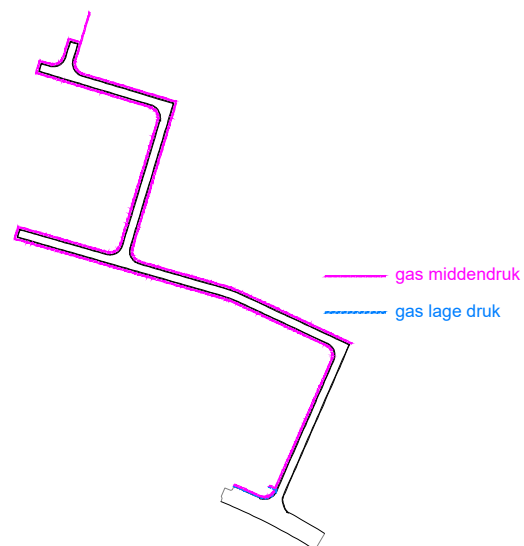
Er moet dan ook geen archeologienota bij een vergunningsaanvraag worden gevoegd als de ingreep in de bodem waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd volledig binnen een gebied valt dat op deze kaart is aangeduid.

WWW.GEO.ONROERENDERFGOED.BE



1.2 NUTSVOORZIENINGEN

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





1.3 WATERBEHEER

Voor het realiseren en behouden van een goede waterhuishouding op het terrein wordt een volledig gescheiden rioleringsstelsel, tussen afvalwater en regenwater, aangelegd. Zo gaat het regenwater van de site via de riolering voor regenwater eerst naar het bufferbekken. Daarna vloeit het vertraagd verder naar de Dalevijversbeek/Listebeek. Het vuil water wordt geloosd in de riolering voor afvalwater.

TIPS

Zorg ervoor dat uw perceel niet meer verhard is als waarvoor compensatie voorzien is in de collectieve buffer, dan zal u ook geen bijkomende investeringen moeten doen voor extra waterbuffering op uw eigen perceel.

Door het voorzien van eigen regenwaterputten kan je regenwater hergebruiken om bijv. toiletten door te spoelen, te poetsen, voertuigen te reinigen of voor in de tuin. 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 Rodenbach Zuid zijn er verschillende groenzones voorzien. Dit groen bestaat uit de randbuffer(s) rond het bedrijventerrein, de zones met de gemeenschappelijke waterbuffers alsook de zone tussen de rooilijn en de weg. De aanleg van groene bufferzones ten aanzien van omgevende woonbebouwing of 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 0,26 €/m² (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.

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

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

Openbare groenzones:

- ✓ Bufferzone langs toegangsweg vanaf de A. Rodenbachstraat
- ✓ Bufferzone palend aan woningen A. Rodenbachstraat
- ✓ Bufferzone palend aan woningen Ganzestraat
- ✓ Parkgebied met waterbufferbekken
- ✓ Groen langs interne wegenis

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. 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.



1.6 HERNIEUWBARE ENERGIE

WVI onderschrijft de Europese- en Vlaamse klimaatdoelen: de CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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 koper moet het advies in zijn bouwplannen verwerken voordat hij een omgevingsvergunning aanvraagt.

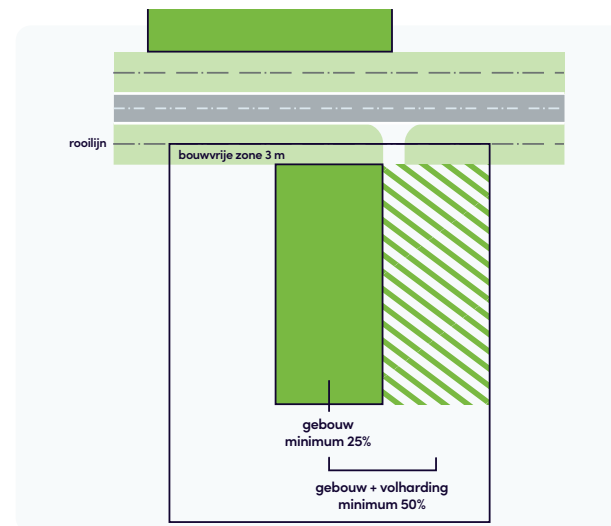
2 | Uw engagement voor een aangename werkomgeving

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

Minimum 25% van de perceelsoppervlakte moet worden ingenomen door een gebouw, luifels en/of uitkragingen. Per bedrijfspceel moet minimum 50% bebouwd worden. Met bebouwde oppervlakte bedoelen we de oppervlakte van gebouwen, verhardingen en stapelplaatsen.

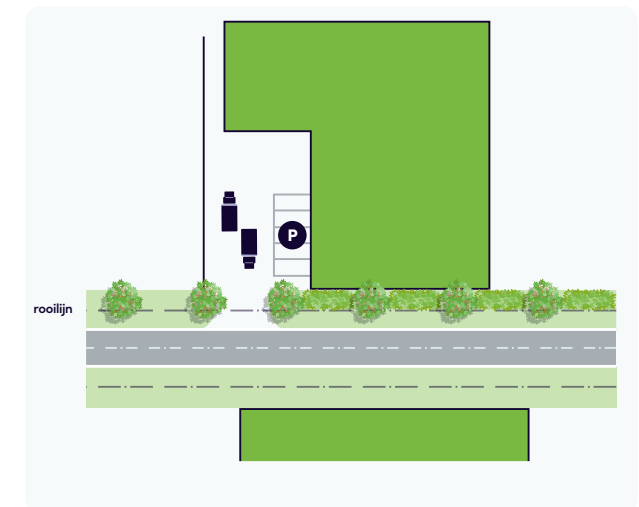


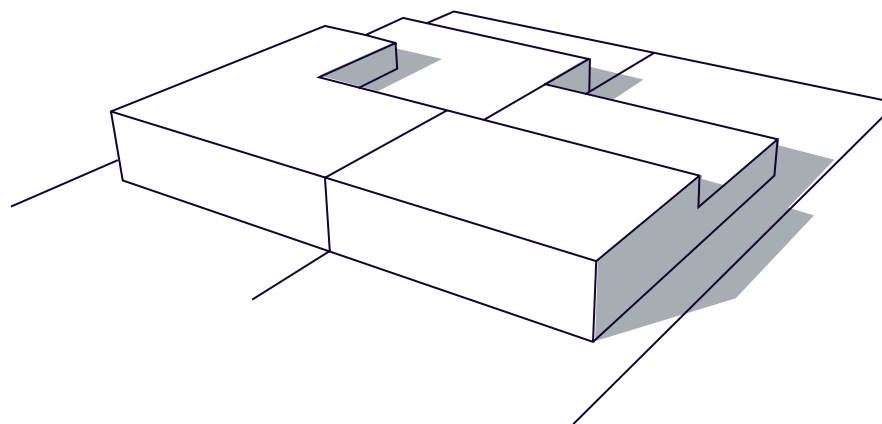
2.2 UW BOUWPROJECT

Dit zijn de belangrijkste elementen. De volledige voorschriften liggen vast in het RUP A. Rodenbachstraat.

✓ Inplanting van gebouwen

Bedrijfsgebouwen worden voor minimum de helft van de voor- en achtergevel ingeplant op 3 meter van de rooilijn en minimum 4 meter van de zijperceelsgrens. Tenzij bij de koppeling van gebouwen waar er tot op de zijperceelsgrens gebouwd wordt. De afstand tot de achterperceelsgrens bedraagt minimum 5 meter.





Naast het gebouw dient er ook voldoende ruimte voorzien te worden om vlot te parkeren en te manoeuvreren bij het laden en lossen.

✓ **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.

✓ **Dak- & bouwhoogte**

De gebouwen moeten verplicht een plat dak hebben, en hebben een maximale bouwhoogte van 8 meter. Aan de voorzijde moet de hoogte minimum 6 meter bedragen. De dakconstructie moet geschikt zijn voor de extra belasting van een installatie (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 en mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving. Het stapelen en opslaan van goederen is niet toegelaten in de bouwvrije stroken of in de groenzone.

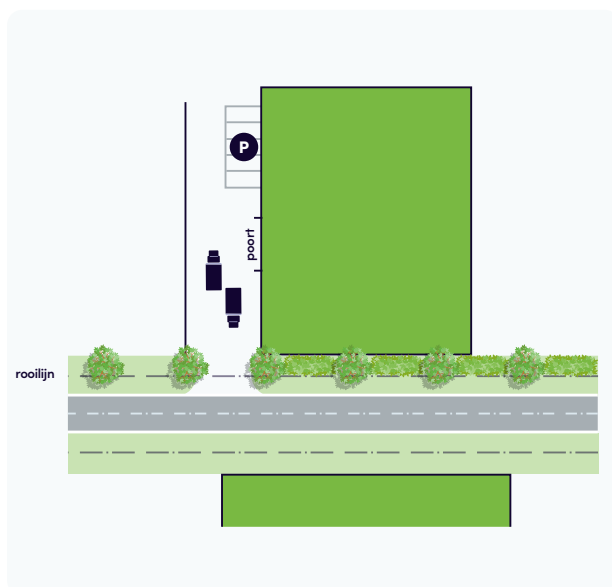
✓ **Verplichte groenzones**

Op het individueel bedrijfsp perceel wordt een groenzone van 3 meter palend aan de rooilijn aangelegd met Lampenpoetsergras (*Pennisetum alopecuroides* "Hameln") aangevuld met 1 hoogstamboom per 50 m².

Deze hoogstamboom is één van de hieronder opgesomde meerstammige bomen:

- ✓ *Amelanchier lamarckii* 250-300 3T/+ DKL
- ✓ *Betula pendula* 250-300 3T/+ DKL
- ✓ *Carpinus betulus* 250-300 3T/+ DKL
- ✓ *Cercis siliquastrum* 250-300 3T/+ DKL
- ✓ *Cornus mas* 250-300 3T/+ DKL
- ✓ *Gleditsia triacanthos* 'Skyline' 250-300 3T/+ DKL
- ✓ *Parrotia persica* 250-300 3T/+ DKL
- ✓ *Prunus avium* 250-300 3T/+ DKL
- ✓ *Quercus ilex* 250-300 3T/+ DKL
- ✓ *Zelkova serrata* 250-300 3T/+ DKL

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



3 | Technische 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 de gemeente aan (indien dit nummer nog niet zou gekend zijn). Huisnummers kunnen toegekend worden van zodra de verdeling van de percelen en toegangen gekend zijn.

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

FLUVIUS	CONTACT	OPMERKINGEN
ALGEMEEN NUMMER	078 / 35 35 34	
STORINGEN EN DEFECTEN	078 / 35 35 00	
GASGEUR	0800 / 65 065	
DEFECTE STRAATLAMPEN	0800 / 63 535	
KLANTENKANTOOR REGIO BRUGGE	Scheepsdalelaan 56, 8000 Brugge	
WEBSITE AANSLUITINGEN	www.fluvius.be/nl/thema/aansluitingen	
WEBSITE	www.fluvius.be	
FARYS	CONTACT	OPMERKINGEN
SECTORAAL DIENSTENCENTRUM		
ALGEMEEN NUMMER	078 / 35 35 99	Voor technische aangelegenheden
STORINGEN	078 / 35 35 88	
WEBSITE	www.farys.be	
PROXIMUS - ZELFSTANDIGEN EN KMO'S	CONTACT	OPMERKINGEN
KLANTDIENST	0800 / 22 500 (GRATIS)	Na contact via dit nummer onderzoekt Proximus welke aansluiting het beste past.
STORINGEN	0800 / 22 400	
WEBSITE	www.proximus.be	
TELENET - BUSINESS	CONTACT	OPMERKINGEN
KLANTDIENST VOOR BEDRIJVEN	0800 / 68 000 (GRATIS)	Na contact via dit nummer onderzoekt Telenet welke aansluiting het beste past.
WEBSITE VOOR BEDRIJVEN	www.telenet.be/nl/business	
WEBSITE	www.telenet.be	

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 "Aanstijplijst Vlaamse verordening hemelwater" (stedenbouwkundige vergunningsaanvragen en meldingen) wordt ingevuld en toegevoegd aan de omgevingsaanvraag.

Deze aanstijplijst kan u downloaden van de website www.ruimtelijkeordening.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.



3.2 AFWATERING EN WATERBUFFERING

Bij de uitvoering van de openbare infrastructuurwerken van het bedrijventerrein Rodenbach Zuid heeft WVI een collectieve waterbuffering voorzien, gerekend met de op dat moment geldende ontwerprichtlijnen.

Deze collectieve waterbuffering voorziet 330 m³ per hectare verharde oppervlakte. Hierbij werd rekening gehouden met een toekomstige verharding van 90% op de percelen, zodat bedrijven maximaal ruimte besparen op de individuele percelen.

Iedere aansluiting op de openbare riolering moet verplicht bij Aquafin aangevraagd worden. Deze aansluiting zal door Aquafin zelf uitgevoerd worden, u of uw aannemer mogen deze werken niet zelf uitvoeren. Er is een belasting verschuldigd.

Het aanvraagformulier voor de aansluiting op de riolering vindt u via: <https://www.aquafin.be/nl-be/particulieren/verbouwen>

Let wel, u heeft een keuringsattest nodig !

De riolering op privaat domein moet eerst gekeurd zijn door een erkend keurder vooraleer Aquafin de riolering zal aansluiten 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. U bezorgt het conform keuringsattest aan de gemeente.

CONTACT RIOOLBEHEERDER – GEMEENTE OOSTKAMP

AQUAFIN www.aquafin.be



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 gevraagd omgevingsplan of inplantingsplan in het aanvraagdossier omgevingsvergunning.
- ✓ As-builtgegevens van de aansluitende infrastructuurwerken, zoals wachtaansluitingen, gescheiden rioolstelsel, wegenis, openbare verlichting, bomen...
- ✓ Kadastergegevens
- ✓ Huisnummers
- ✓ Specifieke terreinkenmerken zoals toekomstige ligging infrastructuur, erf dienstbaarheden...

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 Michiel Moutton maakt de opmetingsplannen van de percelen om toe te voegen aan de verkoopakte.

Contactgegevens

Michiel Moutton

 Zwevezelestraat 38 - 8810 Lichtervelde
 michiel@limiet.be
 +32 (0)472 264 704

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 ontplofing waaraan de nieuwe gebouwen moeten voldoen.

Contactgegevens Hulpverleningszone 1 West-Vlaanderen

Brandpreventie

 050 68 17 20 (telefonisch elke werkdag in de voormiddag)
 brandweer.preventie@zone1.be
 www.zone1.be

TIP

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



INSTRUCTIONS
MODEL 4.5 KGS. (ST-10 lbs.)



3.6 WIJKINSPECTEUR

Het bedrijventerrein Rodenbach Zuid valt onder de politiezone Het Houtsche.

Wijkinspecteur Oostkamp centrum

Mieke Heyns

☎ 0492 273 037

Tom Soenens

☎ 0492 27 30 36

Lokale Post Oostkamp

📍 Siemenslaan 6 - 8020 Oostkamp

☎ 050 82 08 00

✉ politie@hethoutsche.be

🌐 www.hethoutsche.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

☎ 050 32 50 27

✉ hilde.deleye@vlaio.be

🌐 www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/subsidi databank

Bijlagen

Uitgifteplan **2**

Verkoopvoorwaarden **4**

1 | Algemene verkoopvoorwaarden 4

2 | Stedenbouwkundige voorschriften 18

3 | Diverse bepalingen 24

4 | Terreinbeheer 26

5 | CO₂-neutraliteit 30

6 | Bijlagen bij de verkoopvoorwaarden 33

Plan Nutsleidingen 34

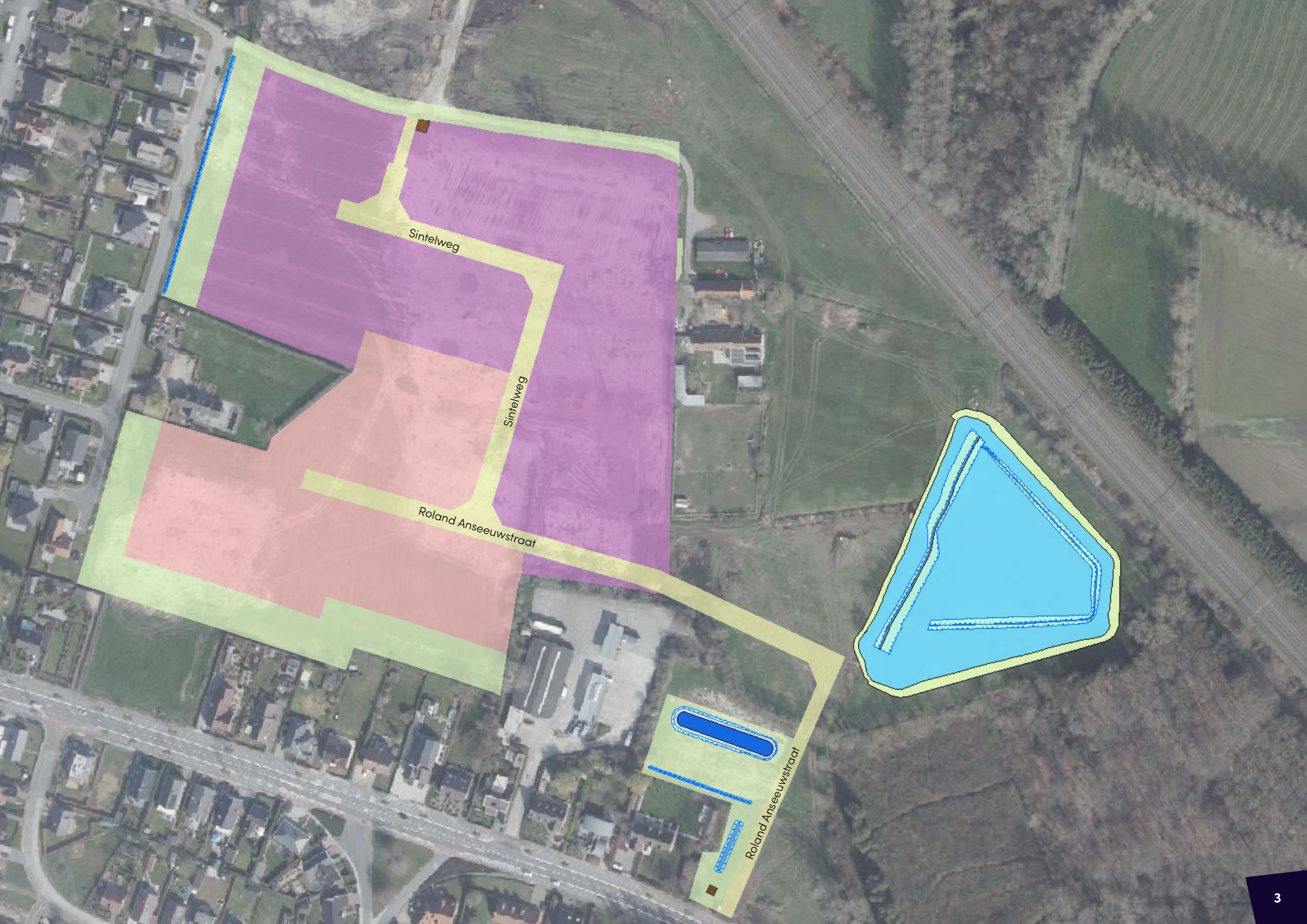
Groenbeheerplan 36

Uittreksel uit het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 38

Uitgifteplan

LEGENDE

-  cabine nutsmaatschappij
-  verkoop WVI
-  verkoop Global Estate Group
-  wegenis
-  groenzone



Sintelweg

Sintelweg

Roland Anseeuwstraat

Roland Anseeuwstraat

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 erfdienstbaarheden waarmee 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
 - middendruk gasnet
 - middenspanningsdistributienet (zie plan in bijlage)
 - laagspanningsdistributienet

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

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

b) Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- ✓ kosten voor aansluiting op de aanwezige of voorziene uitrusting, ook al dient een gedeelte van de aansluitingen in het openbaar domein of via onderboring van het wegdek te gebeuren;
- ✓ kosten voor aanleg van andere infrastructuurwerken of nutsvoorzieningen dan deze opgesomd in a) hiervoor of van uitrustingen voor de algemene eerste uitrusting met andere capaciteit of vermogen dan deze voorzien door WVI (zoals voor aansluiting op het elektriciteitsnet of communicatienetwerken);
- ✓ kosten voor infrastructuurwerken en voorzieningen op privaat terrein;
- ✓ kosten voor het verplaatsen van hogergenoemde installaties van openbare nutsvoorzieningen zoals openbare verlichtingspalen (de kopers dienen bij de aanleg en de inrichting van het bij deze overeenkomst verkochte goed rekening te houden met de bestaande 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 drie 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 wegruimen op kosten van de koper, die bovendien aan WVI een forfaitaire en onherleidbare schadevergoeding verschuldigd zal zijn van € 300,00 per dag dat de koper in gebreke blijft de hindernissen weg te nemen en/of WVI voor de wegruiming ervan moet instaan.

d) Behoudens andersluidende bepalingen in deze overeenkomst (zie hoofdstuk IV - artikel 2) 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;
- ✓ 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 voortvloeiend uit geldende aanleg-, inrichtings- of ruimtelijke uitvoeringsplannen.

4.2

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

- ✓ 25% van de per deze overeenkomst aangekochte terreinoppervlakte te bebouwen met bedrijfsgebouwen. Een gebouw is een constructie die minstens een dak heeft. Ook ondermeer uitkragende luifels aan een gebouw en half-open stapelplaatsen worden als gebouw meegerekend.
- ✓ 50% van de per deze overeenkomst aangekochte terreinoppervlakte te bebouwen met naast bedrijfsgebouwen, andere constructies, niet overdekte stapelplaatsen, parkeerplaatsen en dienstwegen;
- ✓ 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 CO₂-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 (!) 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, aangevraagd per aangetekend schrijven minstens één maand voor het verstrijken van de termijn.

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 CO₂-neutraliteit, waarbij de kopers de CO₂-neutraliteit (deels) kunnen bekomen door groene stroom te verbruiken die op hun eigen dakoppervlakte wordt opgewekt.



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 CO₂-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 indiening van de productiecapaciteit van hernieuwbare energie voor eigen naam en rekening aan WVI overmaken. Het bewijs van datum van indiening 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 indiening 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 indiening 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 (resteren-

de) beschikbare potentieel ter ontwikkeling van hernieuwbare energie geheel of ten dele te benutten, 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.

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) 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 opstallen;
- ✓ 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 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.

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 dan 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.

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 verschooning voor een langdurige onderbenutting van het potentieel van deze installatie.

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

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

5.3

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

5.4

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

De hoger bepaalde door WVI verschuldigde terugkoopprijs zal slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat WVI een bodemattest heeft bekomen waaruit blijkt dat er geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of dat dit goed niet is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

5.5

Indien het bij deze overeenkomst verkochte goed evenwel een risicoground vormt in de zin van de toepasselijke regelgeving, op heden het bodemdecreet van 27 oktober 2006, zal WVI

een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren op dit goed door een erkende bodemsaneringsdeskundige. WVI zal hiertoe onverwijld opdracht geven na de beslissing tot uitoefening van het terugkooprecht.

Indien OVAM, op grond van het uitgevoerde oriënterend bodemonderzoek van oordeel is dat niet moet worden overgegaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de hoger bepaalde door WVI verschuldigde vergoeding verminderd worden met de kosten die WVI heeft moeten dragen voor het uitvoeren van het oriënterend bodemonderzoek, waarna het aldus bekomen bedrag aan de kopers en/of kredietinstelling zal worden betaald.

Indien OVAM, daarentegen, op grond van het uitgevoerde oriënterend en desgevallend beschrijvend bodemonderzoek, van oordeel is dat WVI dient over te gaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de hoger bepaalde verschuldigde terugkoopprijs in bewaring worden gegeven bij de Deposito- en Consignatiekas. WVI zal deze vergoeding kunnen aanwenden voor de financiering van alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en van de bodemsanering, mits voorlegging van de betreffende facturen. Nadat alle door OVAM in het kader van de bodemsanering bevolen maatregelen zullen uitgevoerd zijn, zal in voorkomend geval het saldo van deze vergoeding aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) en/of kredietinstelling worden betaald. In het geval deze vergoeding niet alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en van de bodemsanering dekt, zal de koper of zijn rechtsopvolgers het verschil tussen beide bedragen aan WVI verschuldigd zijn. De kopers of hun rechtsverkrijger(s) zal/zullen dit verschil op eerste verzoek aan WVI betalen, mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken.

ARTIKEL 6: DOORVERKOOP

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 rechtsopvol-

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

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

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

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

- 1° de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in de voorafgaande akten omschreven economische bedrijvigheid;*
- 2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;*
- 3° eventueel de verplichting om over te gaan tot de*

bebouwing en exploitatie van het terrein of opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden;

4° een verwijzing naar dit artikel;

5° een overname van het bepaalde in artikel 33.

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

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

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

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

6.2

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

- ✓ hetzij zijn akkoord afhankelijk stellen van de voorwaarde dat vijftig procent van de gerealiseerde meerwaarde naargelang de beslissing van WVI, hetzij aan WVI af te staan, hetzij te investeren in door WVI te bepalen voor het bedrijventerrein nuttige werken, in welk laatste geval WVI zijn akkoord zal kunnen verbinden aan het vooraf voorleggen van een bankwaarborg ter garantie van de goede uitvoering van die werken. Onder meerwaarde wordt verstaan het verschil tussen, eensdeels, de aan WVI betaalde prijs vermeerderd met de index der consumptieartikelen (spilindex deze van de maand voorafgaand aan de authentieke akte) en, anderdeels, de door de koper te betalen prijs, met welke prijs WVI zich voorafgaandelijk akkoord heeft verklaard
- ✓ hetzij de splitsing van het bebouwd en onbebouwd deel te vorderen en een terugkooprecht uitoefenen op dit laatste als bepaald in 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 voorzitter 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 < 2500 m²
- ✓ € 1000 (excl. BTW) voor percelen ≥ 2500 m² < 5000 m²
- ✓ € 1500 (excl. BTW) voor percelen ≥ 5000 m² < 7500 m²
- ✓ € 2000 (excl. BTW) voor percelen ≥ 7500 m²

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 voorgenomen 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 miskennis van de rechten van verkoop van WVI heeft deze het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 25 pct. van de verkoopprijs.

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

ARTIKEL 8: DWANGSOM

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

- ✓ het niet aanvangen en/of voltooien van de bouw- en uitrustingswerken binnen de termijnen, zoals voorzien in artikel 4 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden;
- ✓ het niet aanvangen van de economische activiteit(en) binnen de termijnen zoals bepaald in artikel 4 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden;
- ✓ de staking van de economische activiteiten;
- ✓ de overschrijding van de gestelde maximum grondinname bij het oprichten van de ééngezinswoning bedoeld in artikel 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 CO₂-neutraliteit opgenomen in hoofdstuk V van de verkoopvoorwaarden kan een dwangsom van 125,- euro per dag

overtreding, te rekenen vanaf de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, ten voordele van WVI gevorderd worden.

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

ARTIKEL 9: 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 de stedenbouwkundige inlichtingen.



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

De verkoper WVI heeft het recht, zonder uitdrukkelijk voorafgaand 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 | Stedenbouwkundige voorschriften¹

¹ 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

A. Rodenbachstraat – goedgekeurd dd 17-03-2016 – waarvan uittreksel als bijlage toegevoegd.

De inrichtingsvoorschriften, van toepassing op de bij de verkoopakte verkochte nijverheidsgronden, zijn hier eveneens in vastgelegd.

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 Bezettingscoëfficiënt²

Minstens 25% van de per deze overeenkomst aangekochte terreinoppervlakte moet bebouwd worden met bedrijfsgebouwen. Een gebouw is een constructie die minstens een dak heeft. Ook ondermeer uitkragende luifels aan een gebouw en halfopen stapelplaatsen worden als gebouw meegerekend.

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.

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

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^2 , houdt naast het eigen gewicht van de installatie (hernieuwbare productiecapaciteit en montage-materiaal 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 montage-materiaal 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^2 , 4 m voor 600 m^2 , 5 m voor 1000 m^2 en 10 m vanaf 2000 m^2 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 ontoegankelijk 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 0,7 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 2000 m^2 en een extra wachtbuis per volgende begonnene schijf van 2000 m^2 . Bijkomende wachtbuizen zijn te plaatsen naast de eerste (op 0,7 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 (binnen)ruimte voor de opstelling van de omvormers loodrecht tot op de rooilijn, aantal, diepte en afmetingen zoals hierboven.

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 in zover als mogelijk rekening met deze hernieuwbare energieproductie bij de inplanting van omliggende bebouwing (dat er geen overmatige schaduw wordt gecreëerd, etc.)

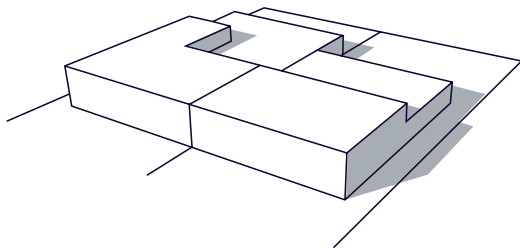
ARTIKEL 4: VORM, VOORKOMEN EN INPLANTING VAN BEDRIJFS- EN ANDERE GEBOUWEN

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

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



TOELICHTING

In functie van een zorgvuldig ruimtegebruik en om de oprichting van flexibele gebouwen te stimuleren, leggen we minimale bouwhoogtes op.

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

ARTIKEL 5: VERPLICHTE GROENZONE

Een verplichte minimale groenzone dient aangelegd en gehandhaafd te worden conform de inrichtingsvoorschriften van het RUP A. Rodenbachstraat.

De strook tussen de rooilijn en de voorbouwlijn (3 m) dient door de koper met Lamperpoetsergras (*Pennisetum alopecuroides* "Hameln") aangelegd te worden. In de *Pennisetum* beplanting wordt per 50 m² 1 hoogstamboom aangeplant. Deze hoogstamboom is één van de hieronder opgesomde meerstammige bomen.

- ✓ *Amelanchier lamarckii* 250-300 3T/+ DKL
- ✓ *Betula pendula* 250-300 3T/+ DKL
- ✓ *Carpinus betulus* 250-300 3T/+ DKL
- ✓ *Cercis siliquastrum* 250-300 3T/+ DKL
- ✓ *Cornus mas* 250-300 3T/+ DKL
- ✓ *Gleditsia triacanthos* 'Skyline' 250-300 3T/+ DKL
- ✓ *Parrotia persica* 250-300 3T/+ DKL
- ✓ *Prunus avium* 250-300 3T/+ DKL
- ✓ *Quercus ilex* 250-300 3T/+ DKL
- ✓ *Zelkova serrata* 250-300 3T/+ DKL

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

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 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 beginnende schijf van honderd (100) vierkante meter vloerooppervlakte gebouw 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.



OPGELET:

Gezien de verplichte bouwlijn op 3 m van de rooilijn, moet er naast het gebouw voldoende ruimte te zijn om te parkeren en te manoeuvreren bij het laden en lossen.

ARTIKEL 7: IN- EN UITRITTEN

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

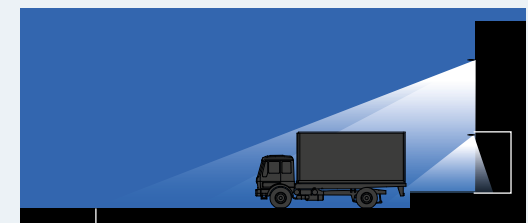
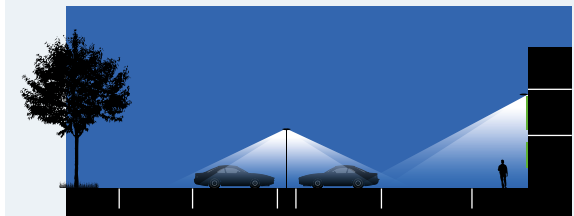


ARTIKEL 8: PANELEN ALLERHANDE

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

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.



ARTIKEL 9: HUISVESTING

Enkel de huisvesting van bewakingspersoneel als nevenbestemming is toegelaten en dit op voorwaarde dat aangetoond wordt dat deze huisvesting noodzakelijk is voor de goede werking en de veiligheid van het bedrijf en het voorafgaand schriftelijk akkoord van WVI dienaangaande is bekomen.

Voor de familiale en kleinere bedrijven kan het ook een lid van het kaderpersoneel, de eigenaar of de uitbater zelf zijn.

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

De totale vloeroppervlakte voor de huisvesting mag maximaal 200 m² bedragen. Het maximumvolume van de ruimte bestemd voor huisvesting mag niet groter zijn van 1000 m³. Met de bouw van de woning mag slechts een aanvang genomen worden nadat de bouwwerken voor het bedrijfsgebouw zijn aangevat.

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

ARTIKEL 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:

- ✓ 2500,- euro (voor percelen tot 2500 m²)
- ✓ 5000,- euro (voor percelen van 2500 m² tot 5000 m²)
- ✓ 7500,- euro (voor percelen van 5000 m² 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.



3 | Diverse bepalingen¹

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

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'², 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.

² Hiervoor dient gebruik gemaakt te worden van het door WVI aangeleverde modelformulier.

ARTIKEL 3: AANSLUITING OP HET OPENBAAR RIOLERINGSSTELSEL

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

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

Het bedrijventerrein is uitgerust met een dubbel rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van het afvalwater enerzijds en het regenwater anderzijds. Tevens zijn er collectieve buffervolumes voorzien voor regenwater. De collectieve buffervolumes staan in voor het bufferen en vertraagd afvoeren van het regenwater afkomstig van de verharde oppervlaktes aan 330 m³/ha verharde oppervlakte betreffende 90% van het perceel. De koper heeft zodoende het recht om gebruik te maken van de collectieve buffervolumes voor een volume dat als volgt bepaald wordt:

Max. te gebruiken volume in m³ = (0,90 x aangekochte oppervlakte in m²) x (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.

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.



4 | 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

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 Rodenbach Zuid betreft het volgende openbare groenzones:

- ✓ bufferzone naar de woningen toe
- ✓ groenzone ter hoogte van de ontsluiting op de A. Rodenbachstraat
- ✓ groenzone tussen de wegverharding en de rooilijn

Deze groenzone 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 terug te herstellen in de oorspronkelijke staat (inclusief verwijderen van eventueel steenpuin, aanvullen met aarde van de omgeving tot op een diepte van 50 cm) en in te zaaien als gazon (Hoofdstuk I – artikel 3). Controle van deze aanleg zal door WVI gebeuren naar aanleiding

van de vrijgave van de waarborg inrichting perceel (Hoofdstuk II – artikel 10)

2.2 Groenbeheervergoeding – verplichte bijdrage van de kopers

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



2.2.1 Groenbeheervergoeding: regeling

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

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

In het geval dat WVI de zorg voor het onderhoud aan een derde (bv. de gemeente) overdraagt, zal de jaarlijkse bijdrage door de kopers, hun rechtvolger(s)/ rechtverkrijger(s) verder verschuldigd zijn aan deze derde. De kopers, hun rechtvolger(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 0.26 euro per aangekochte m² (excl. btw) te betalen aan WVI. Deze jaarlijkse bijdrage is verschuldigd in mei van elk jaar. Zij is voor het eerst verschuldigd bij het verlijden van onderhavige akte.

De bijdrage is gekoppeld aan de basisindex 107.58, zijnde de index van de consumptieprijzen – basis 2013 – van de maand augustus 2018 zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

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

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

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 rechtvolger(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 rechtvolger(s)/ rechtverkrijger(s) verschuldigd zijn pro rata het aantal maanden van het lopende jaar tot de volgende vervaldag. Een begonnen maand wordt als een nog te lopen maand gerekend.

2.2.4 Groenbeheervergoeding: aanvang bijdrage

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

2.2.5 Groenbeheervergoeding: duur

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

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

ARTIKEL 3: INTERNE BEWEGWIJZERING

3.1 Interne bewegwijzering

3.1.1 Interne bewegwijzering: concept

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

- a) een **totem** aan de hoofdtoegang van het bedrijventerrein;
- b) een **infopaneel**;
- c) **intern bewegwijzering systeem**, gebaseerd op een intern zoneringsplan:
signalisatie op basis van straatnaam die een kleur krijgt en huisnummers;
- d) individueel **bedrijfspaneel** met de bedrijfsnaam en het huisnummer volgens intern zoneringsplan.

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 drie meter vanaf de rooilijn niet overschrijdt (cfr. hoofdstuk I – artikel 3)

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

3.2.2 Aanvragen betreffende de individuele bedrijfspanelen

Ingeval op verzoek van de kopers (niet limitatieve opsomming): een bedrijfspaneel herplaatst dient te worden

- ✓ een bedrijfspaneel 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,

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).



5 | CO₂-neutraliteit¹

¹ 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 CO₂-neutraliteit van het bedrijventerrein in de zin van het besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2013 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen en het ministerieel besluit van 14 mei 2014 houdende de uitwerking van CO₂-neutraliteit op de bedrijventerreinen en eventuele wijzigingen op deze besluiten.

ARTIKEL 2: CO₂-NEUTRAAL ELEKTRICITEITSVERBRUIK EN CO₂-NEUTRALE ELEKTRICITEITSPRODUCTIE

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

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

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

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

Hierbij wordt verstaan onder:

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

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

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 CO₂-EMISSIONS

Hiervoor wordt verwezen naar het ministerieel besluit van 14 mei 2014 houdende de uitwerking van CO₂-neutraliteit op de bedrijventerreinen of latere wijzigingen.

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

ARTIKEL 4: CONTROLE EN RAPPORTERINGPLICHT VAN CO₂-NEUTRALITEIT

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

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

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 opportuniteiten 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 opportuniteiten 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 CO₂-neutraliteit geldt, de verplichting tot CO₂-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 CO₂-neutraliteit en doet daarbij opgave van de hoeveelheid emissiekredieten of garanties van oorsprong die WVI nodig acht om de CO₂-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 CO₂-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 CO₂-neutraliteit van de koper voor het gegeven jaar. Daartoe verleent de koper bij deze een voor de duur van zijn verplichting tot CO₂-neutraliteit onherroepelijk mandaat aan WVI om in eigen naam, maar voor rekening en risico van de koper, de hoeveelheid emissiekredieten 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 CO₂-neutraliteit, te betalen door storting of overschrijving op rekeningnummer IBAN: BE82 0910 0065 3868 BIC: GKCC BE BB van WVI. De betaaltermijn is 15 kalenderdagen vanaf de datum van het schriftelijk verzoek van WVI. Bij gebreke aan betaling binnen deze termijn zal de koper, 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 CO₂-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 CO₂-neutraliteit, zoals vermeld in hoofdstuk V van deze verkoopvoorwaarden, bezorgt WVI middels aangetekend schrijven een kopie van de beslissing of het voornemen van het agentschap aan de koper met aanduiding van de niet-naleving van de plicht tot CO₂-neutraliteit van de koper die aanleiding geeft tot de terugvordering.

Indien de koper van oordeel is dat de terugvordering door het agentschap moet aangevochten worden, dient hij daartoe een gemotiveerd standpunt over te maken aan WVI binnen de 15 dagen na de 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 CO₂-neutraliteit door meerdere kopers op verschillende kavels onderworpen aan de CO₂-neutraliteitsverplichting, geldt voorgaande regeling mutatis mutandis, waarbij het bedrag dat de koper gehouden is te storten op een geblokkeerde rekening bepaald wordt door de breuk met in de teller het bedrag van de terugvorderingen vermenigvuldigd met de kaveloppervlakte van de koper en in de noemer de totale oppervlakte van alle kavels van alle kopers wier schending van de verplichting tot CO₂-neutraliteit aanleiding geeft tot de terugvordering.

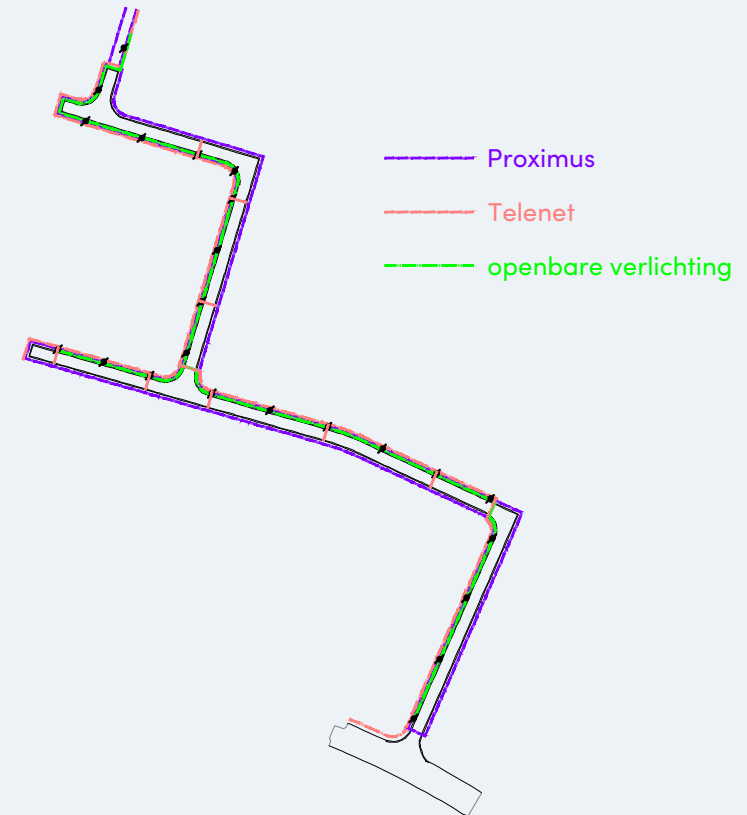
Het bedrag gestort op de geblokkeerde rekening kan alleen worden vrijgegeven na voorlegging van een definitieve gerechtelijke uitspraak of dading, voor overschrijving op de rekening van, al naar gelang de inhoud van de gerechtelijke uitspraak of de dading, het agentschap of de koper. De koper dient verder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

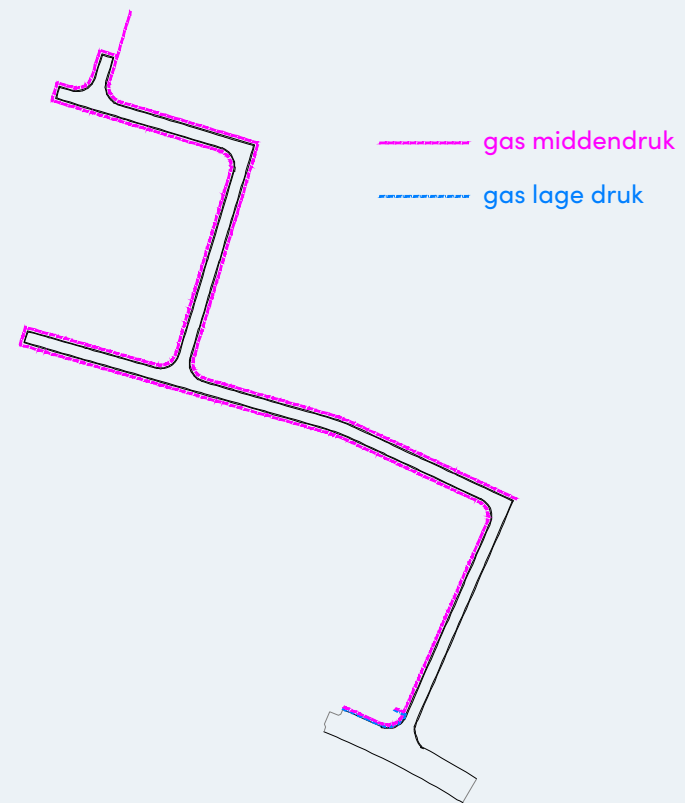
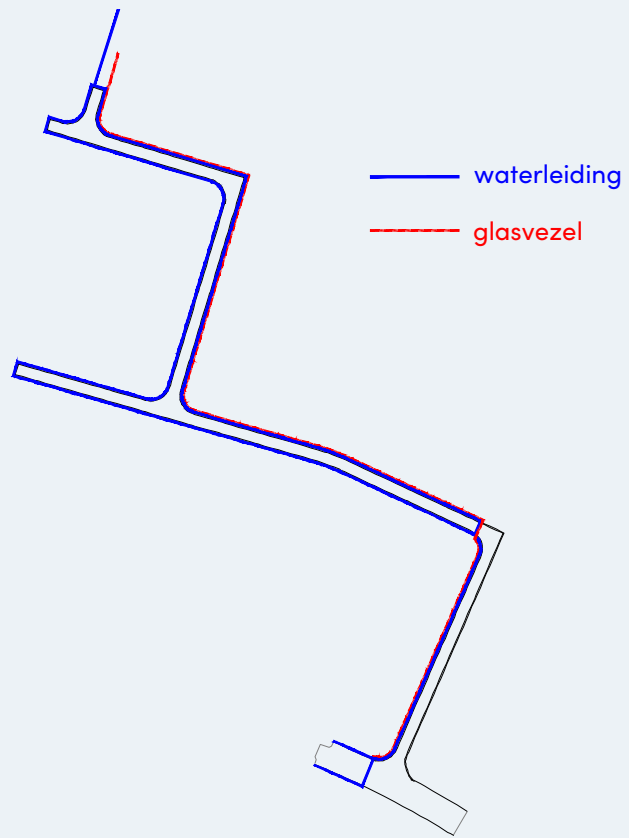
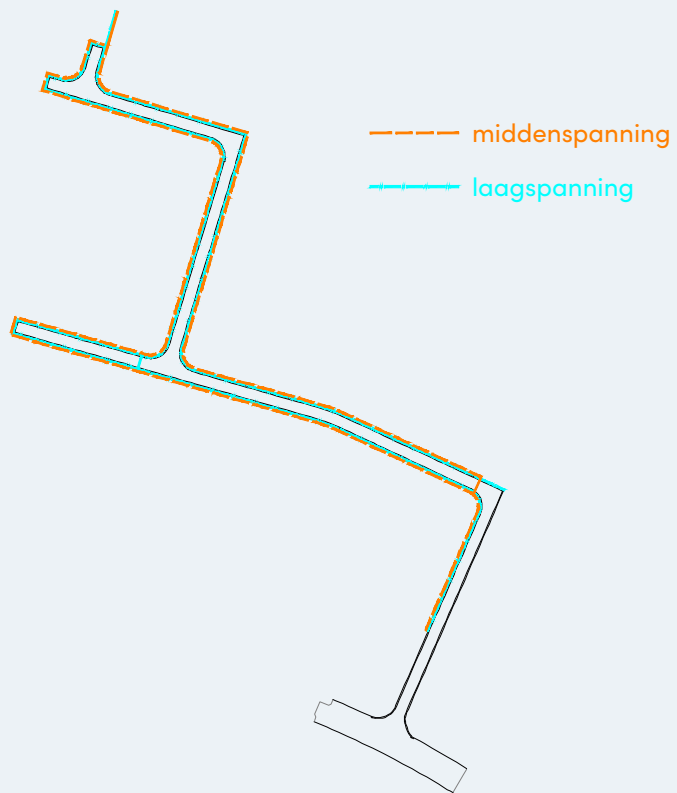
Indien de koper de terugvordering door het agentschap niet (tijdig) betwist overeenkomstig het voorgaande, is deze onherroepelijk gehouden het bedrag van de terugvordering te storten of over te schrijven op het rekeningnummer IBAN: BE82 0910 0065 3868 BIC: GKCC BE BB van WVI.

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

6 | Bijlagen bij de verkoopvoorwaarden













Plan Nutsleidingen





Groen- beheerplan

LEGENDE

-  grens der werken
-  wegeenis - wandel en fietspad
-  verkoopbare oppervlakte
-  taluds
-  natte gracht (ingez infrastructw)
-  bestaande en te behouden hoogstambomen
-  hoogstambomen Linden en Elzen
1 begeleidingsnoeibeurt om de 3 jaar
2b/jb verwijderen waterloten, wortelopslag en stamscheuten
-  streekeigen heesters- bosgoed op taluds
5 maai beurten op jaarbasis tot talud dichtgegroeid is en nadien 2b/jb -
kant woningen 5b/jb
-  maai-beheer zijkanten grachten (ingez infrastructw)
maai-beheer 2b/jb - kant woningen 5b/jb
-  gazon (*door de bedrijven zelf in te zaaien)
17 beurten op jaarbasis openbaar deel
17 beurten op jaarbasis tussen weg en rooilijn
5 beurten op jaarbasis zone onderaan en rondom taluds
-  maai-beheer
maai-beheer 2b/jb met afvoer
-  volgnummer beplanting

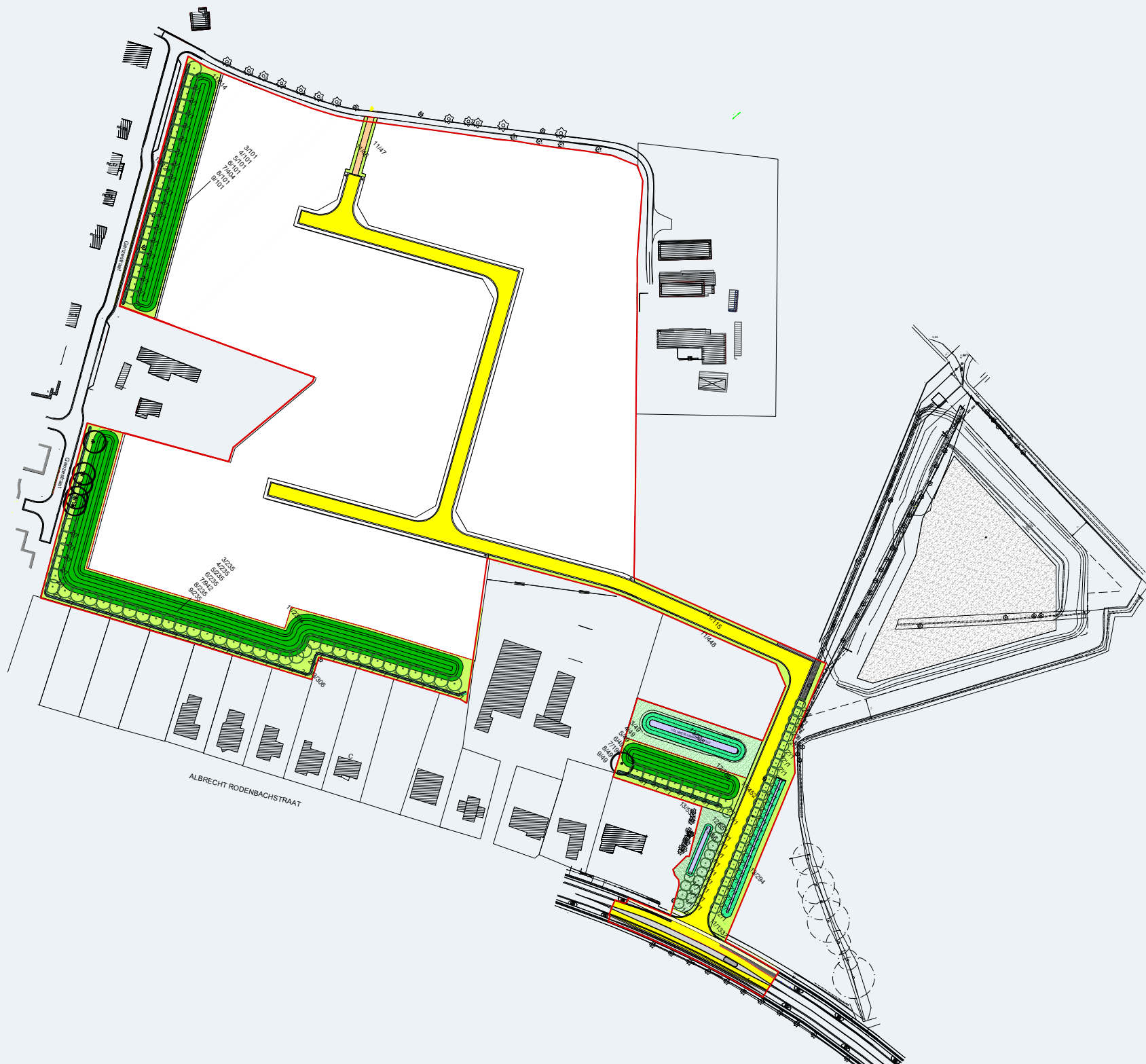
Volgnr. wetenschappelijke naam

A. HOOGSTAMBOMEN

1. *Alnus glutinosa*
2. *Tilia platyphyllos*
- 2'. *Salix alba*

B. STREEKEIGEN HEESTERS / BOSGOED

3. *Corylus avellana*
4. *Rosa canina*
5. *Ilex aquifolium*
6. *Crataegus monogyna*
7. *Prunus spinosa*
8. *Rhamnus frangula*
9. *Sambucus nigra*
10. *Alnus glutinosa* 80-100 bl.w.



Uittreksel uit het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)

Uittreksel uit het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Albrecht Rodenbachstraat, definitief vastgesteld 17/03/2016

LEGENDE



RUP Albrecht Rodenbachstraat

--- rooilijn --- zonegrens - · - deelzonegrens



Art. 1 - gemengd woongebied



Art. 2 - residentieel woongebied



Art. 3 - lokaal bedrijventerrein - deel noord



aanzettracé ontsluiting



landschappelijk groenschermb



Art. 4 - lokaal bedrijventerrein - deel zuid



bestaande woning met erf



deelgebied buffer



Art. 5 - zone bestaand bedrijf



Art. 6 - zone gemeenschapsvoorzieningen



landschappelijk groenschermb



Art. 7 - bufferzone



aanzettracé ontsluiting zone gemeenschapsvoorzieningen



bestaande verharding



Art. 8 - tuinzone



Art. 9 - zone voor lokale bedrijvigheid



landschappelijk groenschermb



bestaande woning met erfgoedwaarde



Art. 10 - parkgebied



erfgoedlandschap



Art. 11 - openbare wegenis



Art. 12 - spoorweg



waterloop met groenschermb



Art. 13 - tracé aquafin-leiding



Art. 14 - tracé navo-leiding



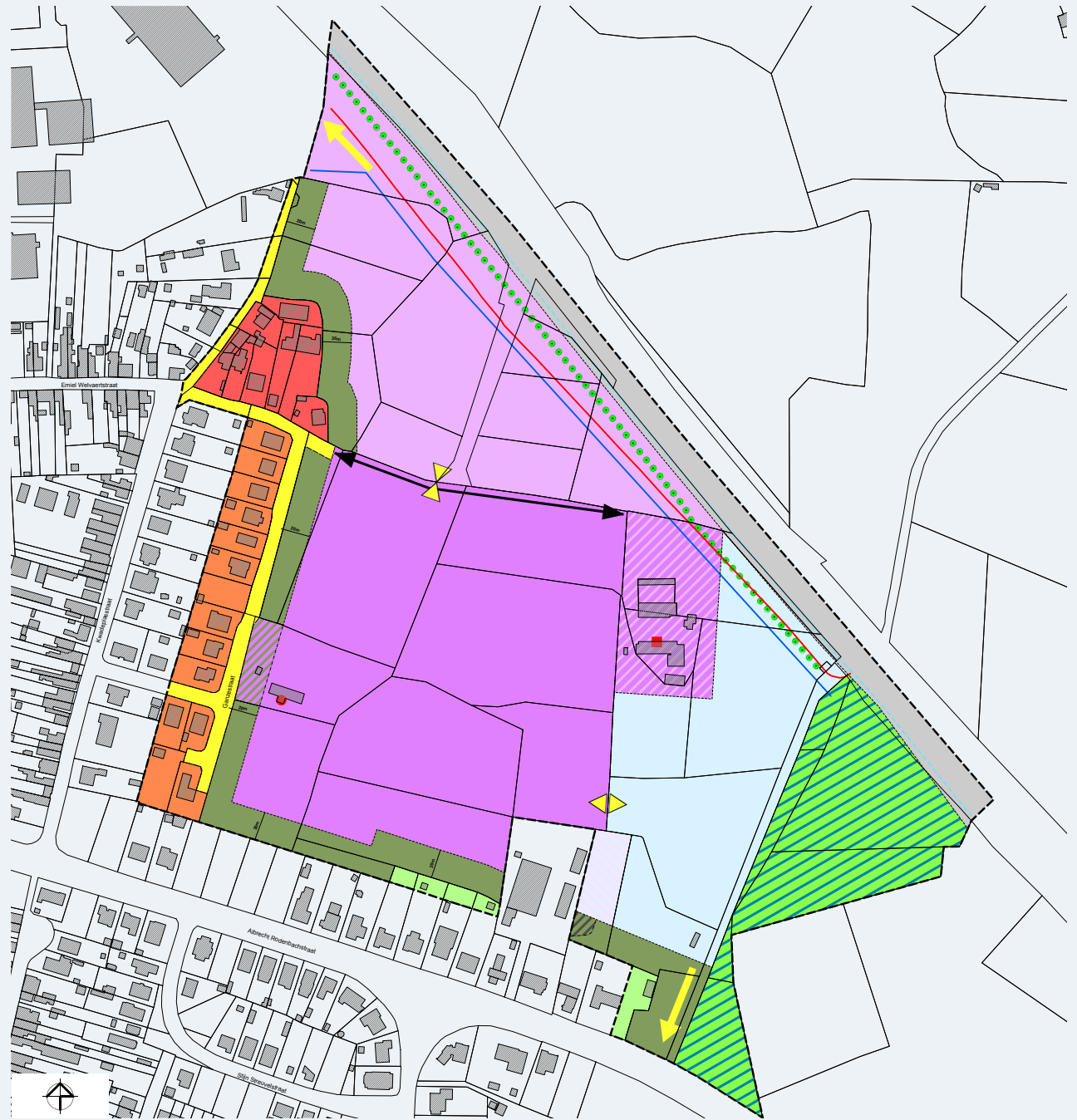
Art. 15 - verbinding wegenis



Art. 16 - noodverbindingpunt wegenis



Art. 17 - bestaande te behouden weg



ART. 0 - ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 begrippen</p> <p>1.1 eengezinswoning Gebouw ingericht voor de huisvesting van één gezin of alleenstaande.</p> <p>1.2 zorgwoning Dit is een woning waarbij in een bestaande woning één ondergeschikte wooneenheid wordt gecreëerd en waarbij de ondergeschikte wooneenheid één fysiek geheel vormt met de hoofdwooneenheid. De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van ouderen of hulpbehoevende personen.</p> <p>1.3 hoofd- en nevenbestemming</p> <ul style="list-style-type: none">• De hoofdbestemming is de bestemming die meer dan 70% van de totale netto-vloeroppervlakte inneemt, dit t.a.v. het specifieke project of perceel.• De nevenbestemming is de bestemming die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming. De nevenbestemming mag maximum 30% van de totale in gebruik zijnde vloeroppervlakte innemen. <p>1.4 bebouwde oppervlakte Is de totale grondoppervlakte van één of meerdere bouwwerken. Verhardingen en constructies die geen gebouw zijn worden niet meegerekend.</p> <p>1.5 gebouw Elk bouwwerk, dat voor mensen een toegankelijk, overdekt en geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.</p>	<p>Hiermee worden de woningen bedoeld zoals gedefinieerd in de Vlaamse Codex, artikel 4.1.1.18.</p>

ART. 0 - ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1.6 hoofdgebouw 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>1.7 bijgebouw 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>1.8 terreinbezetting / bezettingsgraad Terreinbezetting is de verhouding van de bebouwde oppervlakte van het perceel t.o.v. de totale oppervlakte van het perceel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone. Dit wordt uitgedrukt in procent.</p> <p>1.9 netto vloeroppervlakte De netto vloeroppervlakte is de beloopbare oppervlakte (minimum hoogte van 1,50 meter) zonder de buitenmuren, kokers, gemeenschappelijke trappen en liften, open terrassen en garages. De binnenmuren worden meegerekend in de netto - vloeroppervlakte.</p> <p>1.10 gabarit Het vertikaal profiel van een gebouw, volgens een doorsnede loodrecht op de voorgevel. Schouwvolumes en technische elementen worden buiten beschouwing gelaten.</p> <p>1.11 kroonlijsthoogte De kroonlijsthoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de snijlijn van de gevel en het dakvlak.</p>	<p>De constructie kan zowel uit een open of uit een gesloten typologie vervaardigd worden, bv. tuinhuisje, carport.</p> <p>De begrippen terreinbezetting en bezettingsgraad zijn niet van toepassing voor de zones art. 3 en 4, daar worden - in afwijking van de algemene bepalingen - de begrippen bezettingscoëfficiënt en bebouwingscoëfficiënt gehanteerd.</p> <p>Technische elementen: zoals verluchtungs-, afzuigings-, koelgroepenconstructies en kokers.</p>

ART. 0 - ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1.12 nokhoogte De nokhoogte van een gebouw is de hoogte vanaf het peil gelijkvloers tot aan de bovenzijde van de dakconstructie.</p> <p>1.13 volle bouwlaag / onderdakse bouwlaag</p> <ul style="list-style-type: none">• volle bouwlaag : het gedeelte van een bouwwerk tussen twee vloeren, uitgezonderd het souterrain, de zolder en de onderdakse bouwlaag.• onderdakse bouwlaag: bouwlaag in het dak. <p>1.14 achterperceelsgrens / achterkavelgrens 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>1.15 bouwdiepte De bouwdiepte is de diepte van het hoofdgebouw tussen de voorbouwlijn en de uiterste achtergevel.</p> <p>1.16 tuinzone Het deel van het perceel dat overblijft na aftrek van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw.</p> <p>1.17 verhardingspercentage 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>	

ART. 0 - ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1.18 verharde oppervlakte Dit is het totale oppervlakte aan verhardingen, samen met de ingenomen oppervlakte van constructies die geen gebouw vormen.</p> <p>2 bepalingen</p> <p>2.1 goede ruimtelijke ordening Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.</p> <p>2.2 bepalingen omtrent werken / constructies i.f.v. openbaar nut Werken of kleinschalige constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones worden toegelaten, voor zover de schaal en bouwkenmerken geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.</p> <p>2.3 bepalingen omtrent werken in functie van waterbeheer Werken in functie van waterbeheer zijn steeds toegelaten, dit ongeacht de betrokken bestemmingszone.</p> <p>2.4 hoofdzakelijke vergunde gebouwen / onderhouds-, instandhoudings-, herstel- en renovatiewerken Gebouwen, verhardingen en alle elementen die hoofdzakelijk vergund zijn of geacht worden vergund te zijn en waar onderhavig RUP een andere inrichting voor ogen heeft, kunnen, qua bestemming en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie geschieden. Instandhoudingswerken, onderhouds-</p>	<p>De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De ondersteuning van het straatbeeld, ruimtelijke draagkracht etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd. Het maximum gabarit wordt niet beschouwd als een recht doch als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen.</p> <p>Milieutechnische ingrepen : zowel voor een private of openbare instelling. De bouwkenmerken : inplanting, gabarit, materiaalgebruik, enz.</p> <p>Voor zover het beoogde doel van de diverse bestemmingszones niet in het gedrang komt, kunnen binnen alle zones werken en constructies in functie van het openbaar nut worden toegelaten. Bij werken van algemeen nut dient de regelgeving terzake gerespecteerd te worden.</p> <ul style="list-style-type: none">• Werken/constructies = pompgebouwen, constructies ten behoeve van waterhuishouding, elektriciteitscabines, enz.• Milieutechnische ingrepen = aanpassingswerken aan riolering, pompinstallaties, e.d.

ART. 0 - ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>werken, herstelwerken, renovatiewerken en interne verbouwingwerken zijn toegelaten. Bij grondige verbouwing, renovatie of nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig RUP gerespecteerd te worden.</p> <p>2.5 peil gelijkvloers</p> <ul style="list-style-type: none">• Het peil gelijkvloers dient te liggen tussen 0 meter en maximum 0,4 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Dit geldt niet voor afwijkende bestaande toestandssituaties en in het geval, dat moet worden aangesloten op een bestaand gebouw.• Voor percelen waarvan de gebouwen verder dan 30 meter van de rooilijn staan, kan een gemiddeld referentiepeil van het perceel worden gekozen, op voorwaarde dat de waterhuishouding van de aanpalende percelen gerespecteerd wordt.• Onder dit peil gelijkvloers mogen er zich geen woon- noch slaapvertrekken bevinden.• Het reliëf in de bouwvrije stroken moet maximaal behouden worden en aansluiten met de aanpalende terreinpeilen. Reliëfverhoging i.f.v. constructies onder het peil gelijkvloers is verboden. <p>2.6 maximale hoogte volle bouwlaag Aan een volle bouwlaag wordt een maximale hoogte van 3,50 meter toegekend, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften.</p> <p>2.7 maximale bouwhoogte Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal volle bouwlagen dient dit gerekend te worden tussen het peil gelijkvloers en de bovenkant van de kroonlijst of dakrand.</p>	<p>Het peil gelijkvloers wordt gemeten op de rooilijn t.h.v. de inkomdorpel.</p>

ART. 0 - ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.8 aansluiting op de aanpalende gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none">• De aansluiting / koppeling van een in te richten hoofdvolume met het hoofdvolume op het aanpalende perceel, dient op een harmonieuze manier te gebeuren. Bij aaneengesloten bebouwing moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen de bestaande wachtgevel(s) aangesloten worden.• De hoogte en de diepte, de dakvorm en het dakvolume van de gebouwen moeten in harmonie zijn met de aanpalende gebouwen en dienen het straatbeeld te ondersteunen.<ul style="list-style-type: none">• De kroonlijst dient aan te sluiten aan het aanpalende gebouw indien de nieuwe bebouwing hetzelfde aantal bouwlagen heeft, waarbij de dakvorm een harmonieus geheel vormt.• In geval van verschillende bouwlagen moeten architecturale overgangen van de bouwhoogte de harmonie in het straatbeeld ondersteunen. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. Ook de aansluiting dient qua materiaalgebruik op een harmonische manier te gebeuren. <p>2.9 bepaling omtrent materiaalgebruik</p> <p>De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen.</p> <p>Het plaatsen van fotovoltaïsche cellen, zonneboilers en dakvlakramen in en op het dak en/of gevels is toegelaten, mits deze zich op een esthetisch verantwoorde manier integreren.</p> <p>2.10 bepaling omtrent afsluitingen</p> <p>Tenzij anders bepaald in de betrokken zonevoorschriften, zijn enkel afsluitingen toegelaten die bestaan uit streekeigen haag, eventueel gecombineerd met palen of draadafsluitingen met een maximale hoogte</p>	

ART. 0 - ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND	TOELICHTEND
stedenbouwkundige voorschriften	toelichting en visie
<p>van 2.00 m. Afsluitingen bestaande uit beton, hout of kunststofplaten zijn niet toegelaten.</p> <p>2.11 buffering van regenwater</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 hetzij naar de groenzones - bufferzones, hetzij naar een bestaand of te voorzien bufferbekken of waterreservoir binnen de bebouwbare of te verharden zones, hetzij te laten indringen in de ondergrond. Met betrekking tot waterhuishouding dient steeds prioriteit uit te gaan naar maximaal hergebruik van hemelwater en maximale infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.</p> <p>De bestaande afwatering van de omliggende percelen dient gegarandeerd te blijven.</p> <p>Alle ophogingen en verlies aan bestaande komberging in mogelijks en effectief overstroombare gebieden moeten op eigen terrein worden gecompenseerd.</p> <p>Voor de infiltreerbare gedeelten van het RUP moet een infiltratievoorziening met een bodemoppervlakte van minimaal 400 m²/ha verharde oppervlakte worden voorzien. Deze infiltratievoorziening mag niet dieper zijn dan de hoogste grondwatertafelstand (max. 1 m diep) en moet minstens 330 m³/ha verharde oppervlakte kunnen bufferen. Op 0,10 m boven de bodem moet een leegloop worden voorzien met vertraagde afvoer van 10l/sec/ha die bij voorkeur gravitair aansluit naar het oppervlaktewater / de waterloop / de openbare riolering.</p> <p>Bovengrondse waterbuffering is te verkiezen boven ondergrondse. Waterlopen, grachten en buffervoorzieningen dienen bij voorkeur in open</p>	<p>M.b.t. de buffering van regenwater moet rekening worden gehouden met het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2013 (BS 08/10/2013) houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.</p> <p>Nevenstaande bepalingen gelden onverminderd de eisen van de bevoegde beheerder van de waterlopen in en om het plangebied.</p> <p>Voor deze bepalingen zijn de strengste normen gehanteerd, gebaseerd op de provinciale eisen m.b.t. de buffering van regenwater. Deze bepalingen zijn strenger dan de Vlaamse normen ter zake.</p>

ART. 0 - ALGEMENE BEPALINGEN

VERORDENEND	TOELICHTEND
stedenbouwkundige voorschriften	toelichting en visie
<p>profiel te worden aangelegd. Bij het aanleggen van buffervoorzieningen moet rekening worden gehouden met de (voorjaars)grondwaterstand.</p> <p>De buffervoorzieningen moeten gerealiseerd worden onder de vorm van collectieve buffers.</p> <p>2.12 bepalingen rond verhardingen In functie van een maximale infiltratie van het regenwater moet voor functies in open lucht waarvoor omwille van milieutechnische of mechanische redenen geen ondoorlatende verharding vereist is, een waterdoorlatende verharding op waterdoorlatende fundering aangewend te worden. Bij niet waterdoorlatende materialen dient de afwatering in de niet bebouwde of onverharde ruimte te infiltreren.</p> <p>2.13 archeologisch onderzoek Werkzaamheden in het kader van de inrichting van de bedrijventerreinen dienen te worden voorafgegaan door een archeologisch onderzoek, dat als doel heeft aanwezig archeologisch erfgoed te registreren en op die manier voor ongedocumenteerde vernieling te behoeden.</p> <p>2.14 windturbines Het plaatsen van windturbines is niet toegestaan.</p> <p>2.15 overgangsmaatregel bestaand landbouwgebruik Als overgangsmaatregel blijft de agrarische bestemming mogelijk zolang de zones niet ontwikkeld zijn of worden. De overgangsmaatregel is beperkt tot het gebruik van de gronden.</p>	<p>De collectieve buffering is te realiseren bij de ontwikkeling en inrichting van respectievelijk het lokaal bedrijventerrein noord, het lokaal bedrijventerrein zuid, de uitbreiding van het bestaande bedrijf, de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en de zone voor lokale bedrijvigheid cf. de bepalingen van de artikelen 3, 4, 5, 6 en/of 9.</p> <p>Bovendien dient de regelgeving inzake het archeologisch patrimonium d.d. 30 juni 1993 (en latere wijzigingen) te worden nageleefd.</p>

ART. 4 - LOKAAL BEDRIJVENTERREIN - DEEL ZUID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>1 bestemming</p> <p>1.1 hoofdbestemming</p> <p>Het bedrijventerrein is bestemd voor lokale bedrijven met de volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • productie, opslag en verwerking van goederen • productie van energie, uitgezonderd het plaatsen van windturbines • onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten • distributiebedrijven <p>Daarnaast zijn volgende activiteiten eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • groothandel <p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • kleinhandel • horeca • agrarische productie • autonome kantoren en kantoorachtigen • transportbedrijven • afvalverwerking met inbegrip van recyclage • verwerking en bewerking van mest en slib • milieubelastende bedrijven • 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. 	<p>Dit bestemmingsvoorschrift behoort tot de categorie “bedrijvigheid”.</p> <p>Een <u>lokaal bedrijf</u> is een bewerkend 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>productie van energie</u> wordt verstaan installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie, warmtekrachtkoppeling, Het plaatsen van windturbines wordt hier niet toegestaan. Energieopwekking d.m.v. biomassa wordt gezien als afvalverwerking en is bijgevolg niet toegestaan.</p> <p>Met <u>distributiebedrijven</u> wordt bedoeld bedrijven met als activiteit ophalen, opslaan en sorteren van goederen i.f.v. levering aan bedrijven of eindgebruikers (bv. e-commerce).</p> <p>Met <u>groothandel</u> wordt bedoeld bedrijven die intermediair zijn tussen de producenten van goederen en de detailhandelaars voor dezelfde goederen.(SERV)</p> <p><u>Kleinhandel</u> is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten aan eindgebruikers.</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. Onder <u>kantoorachtigen</u> worden studie-, ontwerp bureaus, softwarebedrijven e.d. begrepen.</p> <p>Met <u>transportbedrijven</u> wordt bedoeld bedrijven met als activiteit vervoer van goederen tussen bedrijven.</p> <p>Deze bepaling slaat op alle inrichtingen die vallen onder de toepassing van de SEVESO-bedrijven, zowel hogedrempelinrichtingen als lagedrempelinrichtingen.</p>

ART. 4 - LOKAAL BEDRIJVENTERREIN - DEEL ZUID

VERORDENEND	TOELICHTEND
stedenbouwkundige voorschriften	toelichting en visie
<p>1.2 nevenbestemming 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. Deze functies mogen samen maximaal 25 % van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau deze worden ingericht. Per bedrijf is één bedrijfs- of conciërgewoning toegelaten, mits deze geïntegreerd is in het bedrijfsgebouw en de totale vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m².</p> <p>1.3 infrastructuur I.f.v. de ontwikkeling van het bedrijventerrein zijn onderdelen bestemd voor aanleg van wegeninfrastructuur, afwatering, parkeergelegenheid en andere voorzieningen. De ontsluiting van het bedrijventerrein dient te gebeuren via de zone voor gemeenschapsvoorzieningen.</p> <p>1.4 bestaande woning met erf De op plan aangeduide bestaande woning met erf en bijgebouwen kan behouden blijven en cf. de bepalingen van 2.11 worden verbouwd, herbouwd en uitgebreid.</p> <p>1.5 deelgebied buffer Het op plan aangeduide deelgebied voor buffer dient vrijgehouden voor de aanleg van een landschappelijke buffer. De bestaande inrit binnen deze strook mag worden behouden, alsook de bestaande berging.</p>	<p>De interne wegenis sluit via het verbindingspunt (art. 15) aan op de ontsluiting vanaf de Albrecht Rodenbachstraat doorheen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Met het bedrijventerrein in het noorden dient er - cf. de bepalingen van artikel 16 - een noodverbinding te worden voorzien voor veiligheidsdoeleinden.</p>

ART. 4 - LOKAAL BEDRIJVENTERREIN - DEEL ZUID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2 inrichting en beheer</p> <p>2.1 inrichting van het bedrijventerrein. 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. Bij de vergunningsaanvraag voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein dient een inrichtingsstudie te worden gevoegd, die geldt als informatief document voor de vergunningverlenende instantie i.f.v. de beoordeling van de vergunningsaanvraag.</p> <p>2.2 kavelgrootte De maximale perceelsoppervlakte bedraagt 5000 m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor:</p> <ul style="list-style-type: none">• één perceel in functie van een optimale invulling en benutting van het bedrijventerrein, op voorwaarde dat de globale opzet van het terrein niet in het gedrang komt en voor zover de oppervlakte van dit perceel niet groter is dan 7.000 m²• één perceel met één of meerdere bedrijfsverzamelgebouwen, voor zover de oppervlakte van dit perceel niet groter is dan 1 ha. <p>2.3 bezettings- en bebouwingscoëfficiënt Binnen de zone geldt een minimale bezettingscoëfficiënt van 50% en een minimale bebouwingscoëfficiënt van 25%.</p>	<p>De inrichtingsstudie dient minstens te omvatten:</p> <ul style="list-style-type: none">• de voorziene wegen- en andere infrastructuurwerken;• een gedetailleerd beplantingsplan, met weergave van (wintergroene) soorten en vermoedelijke hoogte;• maatregelen ten behoeve van milieu- en waterbeheersing;• publiciteitsmiddelen en bewegwijzering. <p>De afwijkingmogelijkheid inzake perceelsoppervlakte is bedoeld voor eind- of hoekpercelen, waar omwille van optimale benutting van het terrein de mogelijkheden open gelaten worden om aldaar toch een kavel te voorzien met een grotere oppervlakte. Deze afwijkingmogelijkheid kan enkel om duidelijk aantoonbare redenen toegelaten worden.</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</p>

ART. 4 - LOKAAL BEDRIJVENTERREIN - DEEL ZUID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>2.4 inplanting van de bedrijfsgebouwen</p> <p>2.4.1 plaatsing t.o.v. de rooilijn De verplichte voorbouwlijn situeert zich op 3 meter van de rooilijn van de interne wegenis.</p> <p>2.4.2 plaatsing t.o.v. de zijperceelsgrens De afstand tot de zijperceelsgrens bedraagt min. 4 meter, tenzij wordt geopteerd om op de perceelsgrens te bouwen, ofwel als koppelbouw, ofwel met een afgewerkte gevel.</p> <p>2.4.3 plaatsing t.o.v. de achterperceelsgrens. De afstand tot de achterperceelsgrens moet, onverminderd de bepalingen inzake het landschappelijk groenscherm, min. 5 meter bedragen.</p> <p>2.5 bouwhoogte De maximale hoogte van de gebouwen bedraagt 8 meter. Aan de voorzijde moet de hoogte minimum 6 meter bedragen. Bij koppeling moet de hoogte voor wat betreft de eerste 10 meter gemeten vanaf de zijperceelsgrens waar de bebouwing gekoppeld wordt dezelfde zijn als deze van de bebouwing op het aanpalend perceel.</p>	<p>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>Die verplichting geldt voor min. de helft van de voorgevel.</p> <p>Er dient bovendien rekening te worden gehouden met normen inzake brandveiligheid.</p>

ART. 4 - LOKAAL BEDRIJVENTERREIN - DEEL ZUID

VERORDENEND	TOELICHTEND
stedenbouwkundige voorschriften	toelichting en visie
<p>2.6 vormgeving en materiaalgebruik</p> <p>De gebouwen moeten qua uitzicht een plat dak hebben, met aan alle zijden een horizontale dakrand. Licht hellende daken kunnen enkel worden toegelaten voor zover de nok lager is dan de horizontale dakrand. Voor de gevels mogen enkel esthetisch verantwoorde materialen worden gebruikt met in hoofdzaak neutrale kleuren en grijswaarden.</p> <p>2.7 inritten</p> <p>Er mag enkel toegang worden genomen vanaf de interne wegenis op het bedrijventerrein, onverminderd de bepalingen inzake de bestaande woning met erf, cf. 2.11.</p> <p>Per bedrijf mag slechts één gecombineerde in- en uitrit worden voorzien met een maximale breedte van 8 meter, ter hoogte van de rooilijn.</p> <p>In afwijking van bovenstaande bepalingen mag naar het erf met bestaande woning toegang worden genomen vanaf de Ganzestraat, doch enkel ten behoeve van het erf met woning en bergplaatsen. Bij ontwikkeling als bedrijfsperceel met toegang vanaf de interne wegenis, dient voor de bedrijfsgebouwen toegang te worden genomen vanaf de interne wegenis.</p> <p>2.8 parkeergelegenheid en laad- en losplaatsen</p> <p>Voor elk bedrijf dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien voor eigen wagenpark, personeel en bezoekers, als ook voldoende los- en laadruimte.</p> <p>Van deze verplichting kan worden afgeweken indien wordt geopteerd voor gemeenschappelijk parkeer- en laad- en losvoorzieningen, waarbij de beschikbare ruimte overeenstemt met de gezamenlijke behoefte.</p>	

ART. 4 - LOKAAL BEDRIJVENTERREIN - DEEL ZUID

VERORDENEND	TOELICHTEND
stedenbouwkundige voorschriften	toelichting en visie
<p>2.9 inrichting van de niet bebouwde ruimte De niet-bebouwde ruimte moet hoofdzakelijk ingericht worden als groenzone, behoudens toeritten en parkeervoorzieningen en laad- en losplaatsen. In de strook tussen de rooilijn en de voorbouwlijn dient een groenzone te worden aangelegd, bestaande uit grasperk, heesters en/of bomen, die enkel mag worden onderbroken ter hoogte van de in- en uitrit.</p> <p>2.10 criteria bij inrichting bedrijfspercelen Onverminderd bovenvermelde bestemmings- en inrichtingsvoorschriften gelden voor de inrichting van het bedrijfsperceel volgende criteria van duurzame kwaliteit:</p> <ul style="list-style-type: none"> • zuinig en compact ruimtegebruik; • kwalitatief kleur- en materiaalgebruik; • waterbeheersing; • doeltreffende maatregelen inzake milieu en veiligheid; • rationeel energiegebruik (REG). <p>Bij elke vergunningsaanvraag dient een inrichtingsstudie te worden gevoegd, die geldt als informatief document voor de vergunningverlenende instantie i.f.v. de beoordeling van de vergunningsaanvraag.</p> <p>2.11 bestaande woning met erf De bestaande woning en bijhorende bijgebouwen mogen worden verbouwd en herbouwd en de bestaande woning mag worden uitgebreid tot een volume van max. 1.000 m³.</p>	<p>De inrichtingsstudie dient minstens te omvatten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de geplande bouwwerken; • de toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen, niet overdekte stapelplaatsen en afsluitingen; • een gedetailleerd beplantingsplan, met weergave van (wintergroene) soorten en vermoedelijke hoogte; • maatregelen ten behoeve van milieu- en waterbeheersing; • publiciteitsmiddelen. <p>Bovendien zijn de bepalingen van VCRO art. 4.4.10 t.e.m. 4.4.23, met bijhorende uitvoeringsbesluiten van toepassing.</p>

ART. 4 - LOKAAL BEDRIJVENTERREIN - DEEL ZUID

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften	TOELICHTEND toelichting en visie
<p>In afwijking van de bepaling 2.7 mag vanaf de Ganzestraat toegang worden genomen tot de woning met bij de woning horende bijgebouwen, evenwel niet tot bedrijfsgebouwen.</p> <p>2.12 deelgebied buffer Het op plan aangeduide deelgebied voor buffer dient ingericht als landschappelijke buffer, ofwel cf. de bepalingen van art. 7, ofwel als dicht landschappelijk groenscherm als onderdeel van de tuinaanleg bij het erf met de bestaande woning. De bestaande inrit binnen deze strook mag worden behouden, alsook de bestaande berging.</p> <p>2.13 bufferzone De inrichting en het in stand houden van de bufferzones tussen deze zone en de aangrenzende zones, cf. de bepalingen van artikel 7, is een verplicht op te nemen voorwaarde bij de inrichting van het lokaal bedrijventerrein.</p>	<p>Bij de aanleg van een dicht landschappelijk groenscherm dient gestreefd naar een landschappelijk kwalitatieve afwerking aan de straatzijde, als aanvulling en in harmonie met de aanpalende bufferzone.</p>

WVI © 2024

Rodenbach Zuid
Oostkamp