

**VERKOOPVOORWAARDEN OP TE NEMEN IN DE  
VERKOOPAKTE VAN NIJVERHEIDSGROND  
DECREET RUIMTELIJKE ECONOMIE  
BEVEREN ONLEDEBEEK TE ROESLARE**

**18 SEPTEMBER 2018**

---

ALS BIJLAGE AAN TE HECHTEN AAN DE VERKOOPAKTE

---

**DOSSIER**

---

# INHOUD VERKOOPVOORWAARDEN

## HOOFDSTUK I: ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

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

## HOOFDSTUK II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

artikel 1 bestemming.....	10
artikel 2 bezetting.....	10
2.1 kavelgrootte.....	10
2.2 bezettingscoëfficiënt .....	10
artikel 3 vorm, voorkomen en inplanting der bedrijfs- en andere gebouwen .....	11
artikel 4 verplichte groenzone.....	11
artikel 5 parkeerplaatsen .....	11
artikel 6 in- en uitritten .....	12
artikel 7 panelen allerhande.....	12
artikel 8 huisvesting .....	12

## HOOFDSTUK III: DIVERSE BEPALINGEN

artikel 1 maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding .....	12
artikel 2 aanvraag tot omgevingsvergunning .....	12
artikel 3 aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel .....	12

## HOOFDSTUK IV: PARKMANAGEMENT

artikel 1 algemeen.....	13
artikel 2 groenbeheer.....	14
2.1 inrichting – aanleg – onderhoud van de groenvoorzieningen.....	14
2.2 groenbeheervergoeding - verplichte bijdrage van de kopers .....	14

## HOOFDSTUK V: CO<sub>2</sub>-NEUTRALITEIT

artikel 1 algemeen.....	16
artikel 2 CO <sub>2</sub> -neutraal elektriciteitsverbruik en co <sub>2</sub> -neutrale elektriciteitsproductie .....	16
artikel 3 berekenings- en handelwijze te compenseren CO <sub>2</sub> -emissies .....	16
artikel 4 controle en rapporteringplicht van co <sub>2</sub> -neutraliteit .....	17
artikel 5 individueel advies energie.....	17
artikel 6 aankoop voor rekening.....	17
artikel 7 beding houdende verhaal ingeval van terugvordering van subsidies.....	18

## BIJLAGE 19

Bijlage 1: nutsvoorzieningen

Bijlage 2: Inrichtingsvoorschriften Bedrijvenpark “Beveren – Onledebeek”

## BIJZONDERE VOORWAARDE: (vooruitgifte - verkoop van nog niet-bouwrijpe gronden)

Onverminderd de bepalingen van artikel 3 van de verkoopvoorwaarden:

De koper verklaart volledige kennis te hebben van en te aanvaarden dat:

1. de geplande openbare infrastructuurwerken (inclusief nutsleidingen) en omgevingswerken;
2. het feit dat bepaalde van deze werken nog dienen aangevat of voltooid te worden;
3. dat hij zal toelaten dat deze werken op een normale wijze door de verkoper kunnen uitgevoerd worden, ook indien hiervoor op het aangekochte goed werken dienen uitgevoerd te worden;
4. de uitvoering van deze werken (mogelijks) hinder, stoornissen en ongemakken kunnen veroorzaken in het gebruik en genot van het aangekochte goed;

Hij verklaart zich hierbij akkoord met deze toestand en zal de verkoper niet verantwoordelijk stellen voor nadelen of schade die rechtstreeks of onrechtstreeks voortvloeien uit deze toestand.

## **HOOFDSTUK I: ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN**

### **artikel 1**

Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast, in de staat waarin het zich thans bevindt, wel gekend door de kopers, met alle actieve en passieve, zichtbare en verborgen erfdienstbaarheden waarmede het bezwaard is, zonder enige waarborg omtrent de juistheid van de hierboven uitgedrukte oppervlakte, ook al is het verschil groter dan één/twintigste.

### **artikel 2**

De kopers krijgen de volle eigendom, het genot en het gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte, en zij zullen vanaf dan ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen.

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

### **artikel 3 uitrusting**

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

- infrastructuurwerken:
  - openbare wegenis
  - gescheiden rioleringsstelsel
  - (collectief) waterbufferbekken
- openbare nutsvoorzieningen, nl.:
  - openbare verlichting
  - telecomnet
  - kabeldistributienet
  - waterbedelingsnet
  - middendruk gasnet
  - hoogspanningsdistributienet
  - laagspanningsdistributienet

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

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

- b) Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

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

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

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

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

#### **artikel 4 economische activiteiten**

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

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

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

- 4.2. De koper dient het gehele terrein actief in de hoger vermelde en/of de later toegelaten, aangevulde of gewijzigde economische activiteit te betrekken en daartoe minstens:
- 25% van de per deze overeenkomst aangekochte terreinoppervlakte te bebouwen met bedrijfsgebouwen;

- 50% van de per deze overeenkomst aangekochte terreinoppervlakte te bebouwen met naast bedrijfsgebouwen, andere constructies, niet overdekte stapelplaatsen, parkeerplaatsen en dienstwegen.

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

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

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

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

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

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

#### **artikel 5 terugkooprecht**

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

- a) de volledige grond en de opstallen dan wel een substantieel deel van de grond gedurende meer dan twee jaar niet gebruikt of voor een andere bedrijvigheid gebruikt dan voor de bedrijvigheid vermeld in artikel 4.1;
  - b) voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de onderhavige voorwaarden van gebruik niet naleeft;
  - c) de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is, en als daardoor ernstige hinder voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein wordt veroorzaakt, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is;
- dan zal WVI of zijn rechtsopvolger de bij deze verkochte goederen overeenkomstig art. 26 en volgende van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 kunnen terugkopen in de hierna gestelde voorwaarden.

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

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

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

De opstallen, met uitzondering van het materieel en de outillage die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, worden teruggekocht tegen de venale waarde van die opstallen op het moment van de terugkoop. De venale waarde van de opstallen wordt bepaald door een

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

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

- 5.3. WVI zal het terugkooprecht ook kunnen uitoefenen voor een gedeelte van de oorspronkelijk verkochte gronden, meer bepaald de niet benutte gronden of de gronden waarvoor de gebruiksvoorwaarden niet worden nageleefd. Zij zal daarvan de afsplitsing kunnen vorderen.
- 5.4. Voor het geval WVI zou gebruik maken van het hierbij bedongen recht van terugkoop, verbindt WVI zich tegenover de kredietinstellingen die kredieten zouden hebben toegestaan, met als waarborg een hypothecaire inschrijving op het aangekochte goed, aan deze kredietinstellingen de sommen te betalen die hen door de koper(s) in deze zouden verschuldigd zijn, en dit tot beloop van de koopsom door WVI te betalen voor de terugkoop. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

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

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

## **artikel 6 doorverkoop**

- 6.1.1 Het is de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van WVI, het bij deze overeenkomst verkochte goed met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk te verkopen of over te dragen om niet of onder bezwarende titel, er gebruiks- of genotsrechten op toe te

kennen of het te bezwaren met om het even welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van WVI.

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

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

WVI deelt haar beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om de voorafgaande toestemming heeft ontvangen. Als binnen de termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarden van artikel 6.1.2. hierna.

6.1.2 Indien de akte, bedoeld in het eerste lid, betrekking heeft op een zakelijk recht moet zij alle vermeldingen bevatten opgenomen in de artikelen 4 en 5 van deze overeenkomst. Zij dient eveneens een beding in te houden dat de rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten, perfect kennis hebben van de algemene verkoopvoorwaarden vervat in dit hoofdstuk I, van de stedenbouwkundige voorschriften vervat in hoofdstuk II, van de verkoopvoorwaarden en van de bepalingen vervat in hoofdstuk III & IV van de verkoopvoorwaarden en van de bepalingen inzake CO<sub>2</sub>-neutraliteit van hoofdstuk V van de verkoopvoorwaarden, dat – in voorkomend geval – zij volledig gesubrogeerd worden in alle daaruit voortvloeiende rechten en plichten, dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze verkoopvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

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

- de overname van art. 31 van het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012, dat bepaalt:  
*“Als de gronden of daarop opgerichte opstallen ter beschikking gesteld worden aan andere gebruikers door huur, of andere vergelijkbare persoonlijke gebruiks- of genotsrechten, moet in de overeenkomst waarbij het gebruiks- of genotsrecht aan de gebruiker wordt verleend, worden voorzien in:*  
*1° de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in de voorafgaande akten omschreven economische bedrijvigheid;*  
*2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;*  
*3° eventueel de verplichting om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van het terrein of opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden;*  
*4° een verwijzing naar dit artikel;*  
*5° een overname van het bepaalde in artikel 33.*  
*De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, die de gronden of de daarop opgerichte opstallen ter beschikking heeft gesteld, draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door de gebruiker van de vereisten, vermeld in het eerste lid. Hij kan zich niet beroepen op de nalatigheden van de gebruikers om zich tegen de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername te verzetten. Het recht van terugkoop of recht van wederovername kan bij de uitoefening door de begunstigde ervan beperkt worden tot het perceel van de nalatige gebruiker.”;*
- een overname van art. 33 van dat decreet, dat bepaalt:  
*“De gebruiks- of genotsrechten die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik aan derden zijn toegekend, nemen bij de uitoefening van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername van*

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

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

## **artikel 7 voorkooprecht**

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

WVI zal zijn recht van voorkoop moeten uitoefenen binnen de 30 werkdagen na ontvangst van het voormeld aangetekend schrijven bij middel van een ter post aangetekende brief, in welk



geval de verkoop overeenkomstig art. 1583 BW tussen de partijen voltrokken zal zijn van zodra de aanvaarding van WVI ter kennis is gekomen van de koper of zijn aangestelde notaris.

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

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

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

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

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

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

#### **artikel 8 dwangsom**

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

- het niet aanvangen en/of voltooiën van de bouw- en uitrustingswerken binnen de termijnen, zoals voorzien in artikel 4 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden;
- het niet aanvangen van de economische activiteit(en) binnen de termijnen zoals bepaald in artikel 4 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden;
- de staking van de economische activiteiten;
- de overschrijding van de gestelde maximum grondinname bij het oprichten van de ééngezinswoning bedoeld in artikel 8 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden;
- de oprichting van de ééngezinswoning bedoeld in artikel 8 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van WVI;
- de niet naleving van bezettingscoëfficiënten zoals bepaald in artikel 4 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden;
- de niet naleving van de minimale achteruitbouwstroken zoals bepaald in artikel 3 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden;
- het niet aanleggen en het niet behouden van de opgelegde parkeerplaatsen en groenzones zoals bepaald in de artikelen 4 en 5 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden;
- het niet onderhouden van de op het bij deze overeenkomst verkochte goed aan te leggen groenzones zoals bepaald in artikel 4 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden
- het niet naleven van de voorwaarden omtrent de CO<sub>2</sub>-neutraliteit opgenomen in hoofdstuk V van de verkoopvoorwaarden kan een dwangsom van 125,- euro per dag overtreding, te rekenen vanaf de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, ten voordele van WVI gevorderd worden.

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

#### **artikel 9**

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 1 bestemming

De bij onderhavige akte verkochte nijverheidsgronden zijn bestemd voor bedrijven van regionaal belang met de volgende hoofdactiviteiten:

- Productie, opslag en verwerking van goederen
- Productie van energie
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- Op- en overslag, voorraadbeheer, groupage, fysieke distributie en groothandel (deze activiteiten zijn enkel toegelaten op percelen die niet palen aan de buffergebieden zoals bedoeld in art. 22.9 en 22.10 van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare – deelgebieden 6, 7 en 11', zie de bijgevoegde Inrichtingsvoorschriften Bedrijvenpark "Beveren – Onledebeek" in bijlage)
- Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten op de bij onderhavige akte verkochte nijverheidsgronden:

- Afvalverwerking met inbegrip van recycling
- Verwerking en bewerking van mest en slib
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen
- Seveso-bedrijven
- Grootschalige windmolens
- Kleinhandel
- Agrarische productie
- Autonome kantoren

Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m<sup>2</sup> zijn.

### artikel 2 bezetting

#### 2.1 kavelgrootte

De minimale kavelgrootte bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>. Uitzonderingen zijn toegestaan voor percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen.

Percelen die palen aan de buffergebieden zoals bedoeld in art. 22.9 en 22.10 van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare – deelgebieden 6, 7 en 11' (zie de bijgevoegde Inrichtingsvoorschriften Bedrijvenpark "Beveren – Onledebeek" in bijlage), zijn maximaal 5.000 m<sup>2</sup> groot.

#### 2.2 bezettingscoëfficiënt

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

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

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

- ze dienen functioneel noodzakelijk te zijn voor de in dit artikel vermelde economische activiteit(en)

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

- ze dienen aangelegd te worden in een materiaal dat geen stofvorming geeft voor de omgeving (onder meer en bij wijze van voorbeeld: dolomietverharding, grasdalen, kws, beton, klinkers, ...)
- ze dienen vergunningplichtig te zijn (dus niet uitvoering in steenslagverharding, ....).

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

### **artikel 3 vorm, voorkomen en inplanting der bedrijfs- en andere gebouwen**

De Inrichtingsvoorschriften Bedrijvenpark "Beveren - Onledebeek", zoals bijgevoegd in bijlage, zijn van toepassing.

#### a) vorm en voorkomen

Het architecturaal voorkomen van alle gebouwen mag niet hinderend zijn voor de omgeving. Onesthetische constructies en volledig koepelvormige platenconstructies zijn niet toegelaten. De bepalingen van de Inrichtingsvoorschriften Bedrijvenpark "Beveren – Onledebeek", zoals bijgevoegd in bijlage, zijn van toepassing.

#### b) inplanting

Voor de inplanting van de gebouwen wordt verwezen naar de inplantingsrichtlijnen zoals vastgelegd in de Inrichtingsvoorschriften Bedrijvenpark "Beveren – Onledebeek", zoals bijgevoegd in bijlage.

### **artikel 4 verplichte groenzone**

Palend aan de rooilijn dient, zoals bepaald in de bijgevoegde Inrichtingsvoorschriften Bedrijvenpark "Beveren – Onledebeek" een haag aangeplant te worden, enkel onderbroken ter hoogte van de in- en uitrit. De haag dient aangeplant te worden op de private bedrijfskavel, in een strook met een breedte van 1,00 meter vanaf de rooilijn. De haag dient op een hoogte van 1,00 meter gesnoeid te worden ten opzichte van het niveau van de weg. De aan te planten haagsoort is Haagbeuk (*Carpinus betulus* 80-100, 5 stuks per lopende meter, blote wortel). De haag dient in stand gehouden te worden.

Bij het indienen van de aanvraag tot omgevingsvergunning dient een groenplan bijgevoegd te worden. Tot waarborg van de naleving van deze verplichting hebben de kopers - voorafgaandelijk aan het verlijden van onderhavige akte - aan WVI renteloze borgsom ten bedrage van 2.500,- euro (voor percelen tot 3000 m<sup>2</sup>) of 5000,- euro (voor percelen vanaf 3001 m<sup>2</sup>) betaald en wordt dit bedrag door WVI behouden totdat WVI de opgelegde aanplanting ter plaatse heeft vastgesteld en goedgekeurd na daartoe schriftelijk te zijn verzocht door de kopers, en nadat is vastgesteld dat ook aan de andere inrichtingsvereisten van onderhavig hoofdstuk is voldaan; in dit geval geschiedt de terugbetaling binnen de maand na goedkeuring door WVI. Het artikel 8 van hoofdstuk I van de onderhavige voorwaarden blijft toepasselijk. De hiervoor bedongen groenzone, dient binnen het jaar na de aanvang van de economische activiteiten aangelegd te zijn en dient dus, naargelang het geval, uiterlijk op het einde van het vijfde jaar, te rekenen vanaf heden te zijn aangelegd.

De niet door gebouwen, dienstwegen en uitgeruste parkeerplaatsen in beslag genomen oppervlakten van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dienen als groenzones in een nette en voor de aanpalende eigenaars niet hinderende wijze aangelegd en 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 5 parkeerplaatsen**

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

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

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

#### **artikel 6 in- en uitritten**

De aanleg van de in- en uitritten dient beperkt te blijven, overeenkomstig de bijgevoegde Inrichtingsvoorschriften Bedrijvenpark "Beveren – Onledebeek". De aanleg van de in- en uitritten binnen de grenzen van het openbaar domein dient, na voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring door de gemeente, te geschieden met kleinschalige herbruikbare materialen die de aanpalende rijweg niet kunnen bevuilden.

#### **artikel 7 panelen allerhande**

Publiciteitspanelen al of niet verlicht, maken het voorwerp uit van een afzonderlijke toelating waarvoor de aanvraag dient gericht te worden tot de verantwoordelijke besturen. De reclamevoorzieningen en naamgeving dienen te voldoen aan de bijgevoegde Inrichtingsvoorschriften Bedrijvenpark "Beveren – Onledebeek".

#### **artikel 8 huisvesting**

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

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

De totale vloeroppervlakte voor de huisvesting mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen, waarvan minimum 50% op de verdieping. Het maximumvolume van de ruimte bestemd voor huisvesting mag niet groter zijn van 1000 m<sup>3</sup>.

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

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

## **HOOFDSTUK III: DIVERSE BEPALINGEN <sup>2</sup>**

#### **artikel 1 maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding**

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

#### **artikel 2 aanvraag tot omgevingsvergunning**

Vooraleer de aanvraag tot omgevingsvergunning langs het gemeentebestuur in te dienen verbinden de kopers er zich toe de bouwplannen en het groenplan, gegevens van de technische installaties (verwarming, koeling, ventilatie en verlichting) voor te leggen, zodat WVI de plannen kan toetsen op de principes van energiezuinig bouwen zie ook artikel 5 onder hoofdstuk V.

#### **artikel 3 aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel**

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

Het bedrijventerrein is uitgerust met een dubbel rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van het afvalwater enerzijds en het regenwater anderzijds. Tevens zijn er (collectieve) buffervolumes voorzien voor regenwater. De (collectieve) buffervolumes staan in voor het bufferen en vertraagd afvoeren van het regenwater afkomstig van de verharde oppervlaktes aan 410 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte

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

betreffende 80% 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 m<sup>3</sup> = (0,80 x aangekochte oppervlakte in m<sup>2</sup>) x (410/10.000)

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

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

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

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

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

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

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

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

## **HOOFDSTUK IV: PARKMANAGEMENT**

### **artikel 1 algemeen**

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

WVI verbindt er zich toe als trekker voor het parkmanagement op te treden. Hiertoe zal WVI een overleg organiseren met alle kopers op het bedrijventerrein. De kopers verbinden er zich toe lid te worden en te blijven van het door WVI te organiseren overleg. De in dit overleg voorgestelde initiatieven rond parkmanagement die het positieve advies meedragen van de meerderheid van de in het overleg betrokken kopers, zullen in een parkmanagementovereenkomst vastgelegd worden met het oog op uitvoering, onder coördinatie van WVI dan wel een derde.

WVI heeft het recht om parkmanagement geheel of gedeeltelijk en alle recht en plichten die uit parkmanagement voortvloeien over te dragen aan een derde (niet limitatieve voorbeelden: gemeente, vereniging van bedrijven). In het geval dat WVI dit geheel of gedeeltelijk aan een derde overdraagt, kunnen de kosten, zoals hieronder beschreven, door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/ rechtsverkrijger(s) verder verschuldigd zijn aan deze derde.

## **artikel 2 groenbeheer**

### **2.1 inrichting – aanleg – onderhoud van de groenvoorzieningen**

WVI bepaalt autonoom de aard en de startdatum van de aanleg. De inrichting en aanleg kan te 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 bedrijvenpark Beveren-Onledebeek betreft het volgende openbare groenzones:

- Centrale groenzone langsheen de Onledebeek;
- Zuidelijke groenzone tussen de Onledebeek en de Wagenbrugstraat;
- Oostelijke groenbufferzone;
- Groenzone tussen de wegverharding en de rooilijn.

### **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, behoudens in het geval van artikel 2.2.1.1.

WVI heeft het recht om de zorg voor de uitvoering en beheer van de openbare groenzones over te dragen aan een derde (bv. de gemeente of een vereniging van bedrijven). Deze overdracht geschiedt dan aan de hand van een concessie van openbare dienst via de bepalingen van artikel 2.2.1.1.

##### **2.2.1.1**

Er wordt een concessie van openbare dienst verleend aan de derde, waarbij WVI financieel NIET tussenkomt in de uitvoering van de concessie.

In het licht van de concessie van openbare dienst wordt de inningsbevoegdheid van alle groenbeheervergoedingen door WVI overgedragen aan de derde. Deze overdracht wordt beschouwd als een overdracht van schuldvordering in de zin van artikel 1690 B.W. en zal dan ook door WVI ter kennis gebracht worden aan iedere koper.

WVI is in deze hypothese tot geen enkele financiële tussenkomst gehouden.

Alle kosten voor de uitvoering en het beheer van de openbare groenzones zijn op verantwoordelijkheid en voor rekening van de derde.

In de voormelde concessie van openbare dienst zal met de derde een evaluatie- en opvolgingssysteem worden overeengekomen en zal de overdracht van de inningsbevoegdheid afhankelijk gemaakt worden van resultaatsverbintenissen.

De kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtsverkrijger(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 0,208 euro per aangekochte m<sup>2</sup> (excl. btw) te betalen aan WVI, onverminderd de toepassing van artikel 2.2.1.1.

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 123,64, zijnde de index van de consumptieprijzen – basis 2004 - van de maand juni 2015 zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

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

$$\text{bijdrage jaar } n = \frac{\text{bijdrage } 0,208 \text{ € per aangekochte m}^2 \times \text{index april jaar } n}{\text{basisindex}}$$

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

De groenbeheervergoeding kan herzien worden bij een heraanleg van de beplantingen of in het kader van de overdracht van het onderhoud en beheer van de beplantingen aan een derde (bv. de gemeente) in toepassing van artikel 2.2.1.1.

### **2.2.3 groenbeheervergoeding: betaling**

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

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

### **2.2.4 groenbeheervergoeding: aanvang bijdrage**

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

### **2.2.5 groenbeheervergoeding: duur**

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

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

## HOOFDSTUK V: CO<sub>2</sub>-NEUTRALITEIT<sup>3</sup>

### artikel 1 algemeen

De kopers zijn verplicht de maatregelen na te leven waarmee onderhavig hoofdstuk het verkochte goed bezwaart met het oog op de CO<sub>2</sub>-neutraliteit van het bedrijventerrein in de zin van het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2007 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen en het ministerieel besluit van 1 oktober 2007 houdende de uitwerking van CO<sub>2</sub>-neutraliteit op de bedrijventerreinen, gewijzigd bij ministerieel besluit van 5 juni 2009 tot wijziging van artikelen 5, 6, 8, 10 en 11 van het ministerieel besluit van 1 oktober 2007 houdende de uitwerking van CO<sub>2</sub>-neutraliteit op de bedrijventerreinen.

### artikel 2 CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik en CO<sub>2</sub>-neutrale elektriciteitsproductie

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

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

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

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

Hierbij wordt verstaan onder:

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

Het elektriciteitsverbruik waarop de CO<sub>2</sub>-neutraliteits van toepassing is betreft het totale volume aan verbruikte elektriciteit door de koper, voor zowel het bedrijf als de bedrijfswoning, afgenomen van eigen elektriciteitsproductie (bv. warmtekrachtkoppeling) of van het net. Het verbruik afgenomen van het net is het geregistreerde elektriciteitsverbruik door de distributienetbeheerder op het(de) afnamepunt(en) van het distributienet van de koper, of door de transportnetbeheerder op het(de) afnamepunt(en) van het transportnet van de koper, of de som van beide ingeval van afname van beide netten.

### artikel 3 berekenings- en handelwijze te compenseren CO<sub>2</sub>-emissies

Als de koper ervoor opteert om aan de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit te voldoen door geheel of gedeeltelijk het elektriciteitsverbruik te compenseren voor de CO<sub>2</sub>-emissies, worden de te compenseren CO<sub>2</sub>-emissies per kalenderjaar en per onderneming, uitgedrukt in kg, als volgt berekend: het elektriciteitsjaarverbruik tijdens het voorgaande kalenderjaar minus de door het bedrijf verbruikte groene stroom in diezelfde periode, telkens uitgedrukt in kWh, vermenigvuldigd met de emissiefactor van het Vlaamse fossiele elektriciteitspark (exclusief warmtekrachtkoppelinginstallaties en netgekoppelde stoomturbines), uitgedrukt in kg CO<sub>2</sub>/kWh.

Als emissiefactor van het Vlaamse fossiel elektriciteitspark (exclusief warmtekracht-koppelinginstallaties en netgekoppelde stoomturbines) wordt 0,6 kg CO<sub>2</sub>/kWh gebruikt.

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



De resterende te compenseren CO<sub>2</sub>-emissies voor een bepaald jaar, vermeld in artikel 3, worden door de onderneming gecompenseerd door de aankoop van verhandelbare emissiekredieten.

De verhandelbare emissiekredieten die hiervoor in aanmerking komen, zijn de projectgebonden internationale emissiekredieten van het soort emissiereductie-eenheid (ERU) of gecertificeerde emissiereductie-eenheid (CER). De verhandelbare emissiekredieten die een onderneming aankoopt om te voldoen aan de verplichting van CO<sub>2</sub>-neutraliteit, moeten gestort worden op de persoonstegoedrekening van het Vlaams Gewest bij het Nationaal register.

De onderneming kan een overschot aan gecompenseerde CO<sub>2</sub>-emissiesoverdragen naar een volgend jaar.

#### **artikel 4 controle en rapporteringplicht van co<sub>2</sub>-neutraliteit**

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

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

#### **artikel 5 individueel advies energie**

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

#### **artikel 6 aankoop voor rekening**

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

keuzerecht tot aankoop van voor rekening en risico van de koper verzaakt de koper onherroepelijk aan ieder recht tot betwisting van of recht op schadevergoeding wegens de niet-uitoefening ervan door WVI. Het discretionair keuzerecht van WVI houdt geen beperking in voor WVI om bij niet-naleving van de plicht tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit naar zijn keuze andere middelen van gemeen recht aan te wenden.

#### **artikel 7 beding houdende verhaal ingeval van terugvordering van subsidies**

Ingeval een subsidie, verkregen in het kader van het besluit van de Vlaamse regering van 16 mei 2007 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen, geheel of gedeeltelijk wordt teruggevorderd door het Vlaams agentschap bevoegd voor de regelgeving vermeld in artikel 1 van hoofdstuk V van deze verkoopvoorwaarden (hierna genoemd "het agentschap") omwille van de niet-naleving door de koper van zijn verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit, zoals vermeld in hoofdstuk V van deze verkoopvoorwaarden, bezorgt WVI middels aangetekend schrijven een kopie van de beslissing of het voornemen van het agentschap aan de koper met aanduiding van de niet-naleving van de plicht tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit van de koper die aanleiding geeft tot de terugvordering.

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

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

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

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

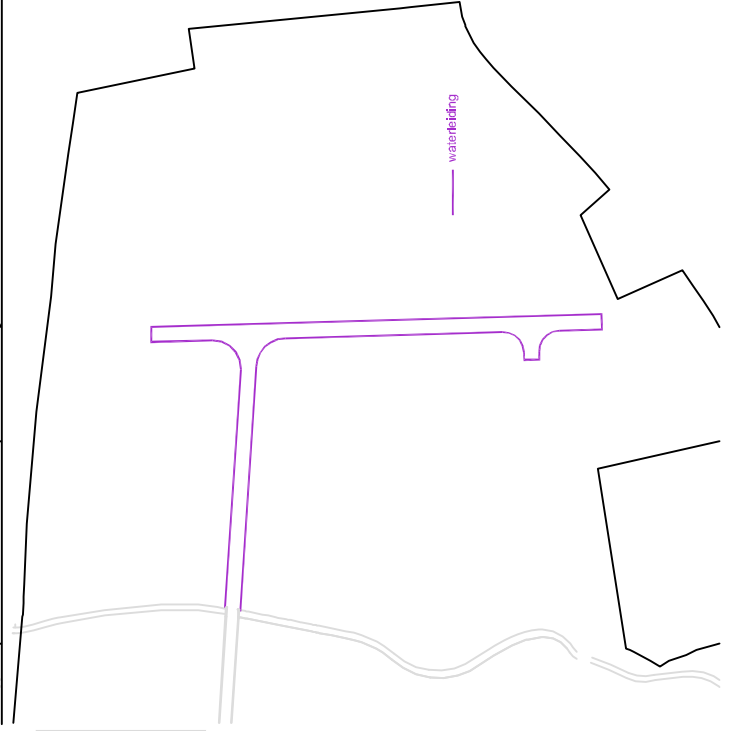
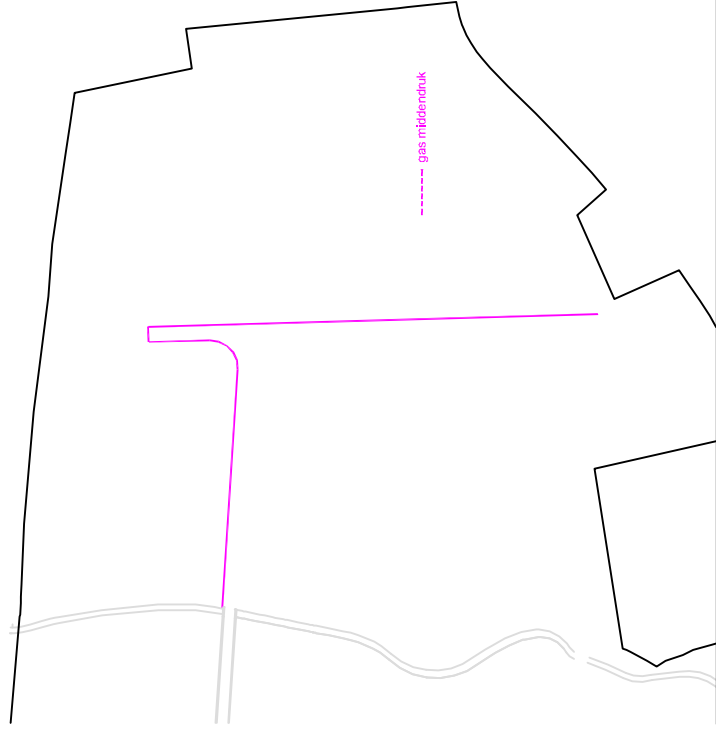
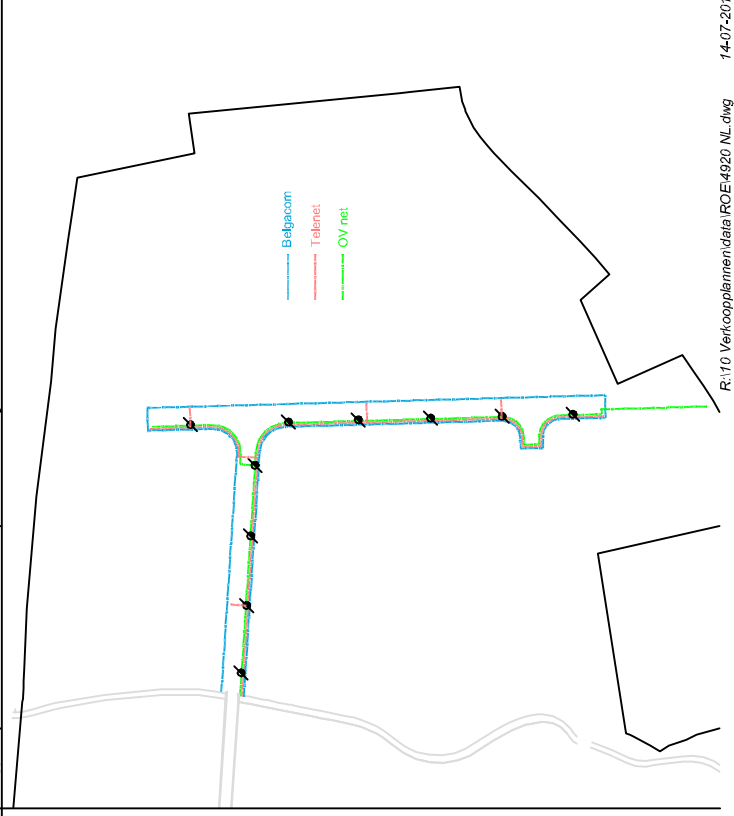
Indien de koper de terugvordering door het agentschap niet (tijdig) betwisten overeenkomstig het voorgaande, is deze onherroepelijk gehouden het bedrag van de terugvordering te storten of over te schrijven op het rekeningnummer IBAN: BE82 0910 0065 3868 BIC: GKCC BE BB van WVI.

**BIJLAGE**  
**PLAN NUTSLEIDINGEN &**  
**INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN**

---



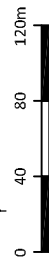




**Dit plan geeft een indicatie van de aanwezige nutsleidingen. De correcte ligging is op te vragen aan de desbetreffende eigenaar van de leidingen.**

**STAD ROESELARE**  
 BEDRIJVENTERREIN  
 ONLEDEBEEK

Afbakening Regionaal Stedelijk gebied Roeselare art. 22



BARON RIJZETTELAAN 95  
 8310 BRUGGE  
 T +32 50 38 71 71  
 E [wwi@wwi.be](mailto:wwi@wwi.be)





STAD ROESELARE  
INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN BEDRIJVENPARK  
"BEVEREN - ONLEDEBEEK"

JUNI 2016

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

12/07/2016

De secretaris

De burgemeester of de voorzitter,

Zegel der gemeente





**Algemeen directeur**  
Geert Sanders

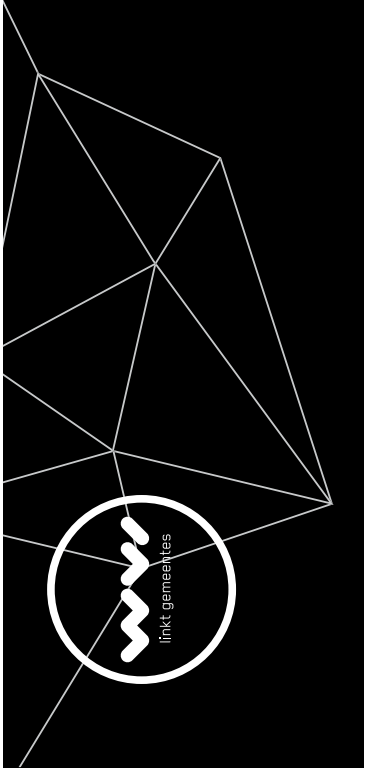
**Coördinator**  
**ruimtelijke planning en mobiliteit**  
David Vandecasteele

**Ruimtelijk planner**  
Wanda Van Soens

Datum

Aanpassing | fase





## INHOUD



<b>Plangebied binnen Gewestelijk RUP “Afbakening regionaal- stedelijk gebied Roeselare” - Deelgebied 7</b>	<b>9</b>
--	----------

<b>Inrichtingsplan plangebied</b>	<b>15</b>
-----------------------------------	-----------

<b>Zoneringsplan en inrichtingsvoorschriften plangebied</b>	<b>19</b>
---	-----------

**ALGEMENE BEPALINGEN 22**

**ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN - PERCELEN > 5.000M<sup>2</sup> 24**

<b>1 Bestemming</b>	<b>24</b>
1.1 Beperking perceelsoppervlakte tot <5.000m <sup>2</sup>	25
1.2 Gebouwenvrije zone	25
1.3 Verplichte bouwlijn	27
1.4 Kwalitatief accent	28
<b>2 Inrichting en beheer</b>	<b>29</b>
2.1 Ontsluiting bedrijfskavels zone 1	29
2.2 Kavelgrootte	29
2.3 Terreinbezetting - Bebouwingsverplichting	30
2.4 Inplanting van gebouwen en verharding	31
2.5 Bouwhoogte van gebouwen	32
2.6 Dakvorm en dakdoorsteken	32
2.7 Architectuur en materiaalgebruik	33
2.8 Gebouwenvrije zone - groenzones	34
2.9 Reclamevoorzieningen en naamgeving	34
2.10 Opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen	35
2.11 In- en uitritten	35
2.12 Parkeervoorzieningen en circulatie	36
2.13 Erfafscheidingen	37

**ZONE 2 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN - PERCELEN < 5.000M<sup>2</sup> 38**

<b>1 Bestemming</b>	<b>38</b>
1.1 Gebouwenvrije zone	39

1.2	Verplichte bouwlijn.....	40
<b>2</b>	<b>Inrichting en beheer.....</b>	<b>41</b>
2.1	Ontsluiting bedrijfskavels zone 2 .....	41
2.2	Kavelgrootte .....	41
2.3	Terreinbezetting - Bebouwingsverplichting.....	42
2.4	Inplanting van gebouwen en verharding .....	42
2.5	Bouwhoogte van gebouwen .....	43
2.6	Dakvorm en dakdoorsteken.....	44
2.7	Architectuur en materiaalgebruik .....	44
2.8	Gebouwvrije zone - groenzones.....	45
2.9	Reclamevoorzieningen en naamgeving.....	46
2.10	Opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen .....	46
2.11	In- en uitritten.....	47
2.12	Parkeervoorzieningen en circulatie.....	47
2.13	Erfafscheidingen.....	48

### **ZONE 3 - ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS** 49

<b>1</b>	<b>Bestemming .....</b>	<b>49</b>
1.1	Waterbuffering via langsgrachten .....	49
<b>2</b>	<b>Inrichting en beheer.....</b>	<b>50</b>

### **ZONE 4 - ZONE VOOR FIETS- EN VOETGANGERSVERBINDING** 51

<b>1</b>	<b>Bestemming .....</b>	<b>51</b>
<b>2</b>	<b>Inrichting en beheer.....</b>	<b>51</b>

### **ZONE 5 - ZONE VOOR GROENBUFFER** 52

<b>1</b>	<b>Bestemming .....</b>	<b>52</b>
<b>2</b>	<b>Inrichting en beheer.....</b>	<b>52</b>

### **ZONE 6 - ZONE VOOR ONLEDEBEEK** 53

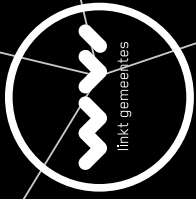
<b>1</b>	<b>Bestemming .....</b>	<b>53</b>
<b>2</b>	<b>Inrichting en beheer.....</b>	<b>53</b>

**ZONE 7 - INDICATIEVE AANDUIDING VOOR FIETS- EN VOETGANGERSVERBINDINGEN 55**

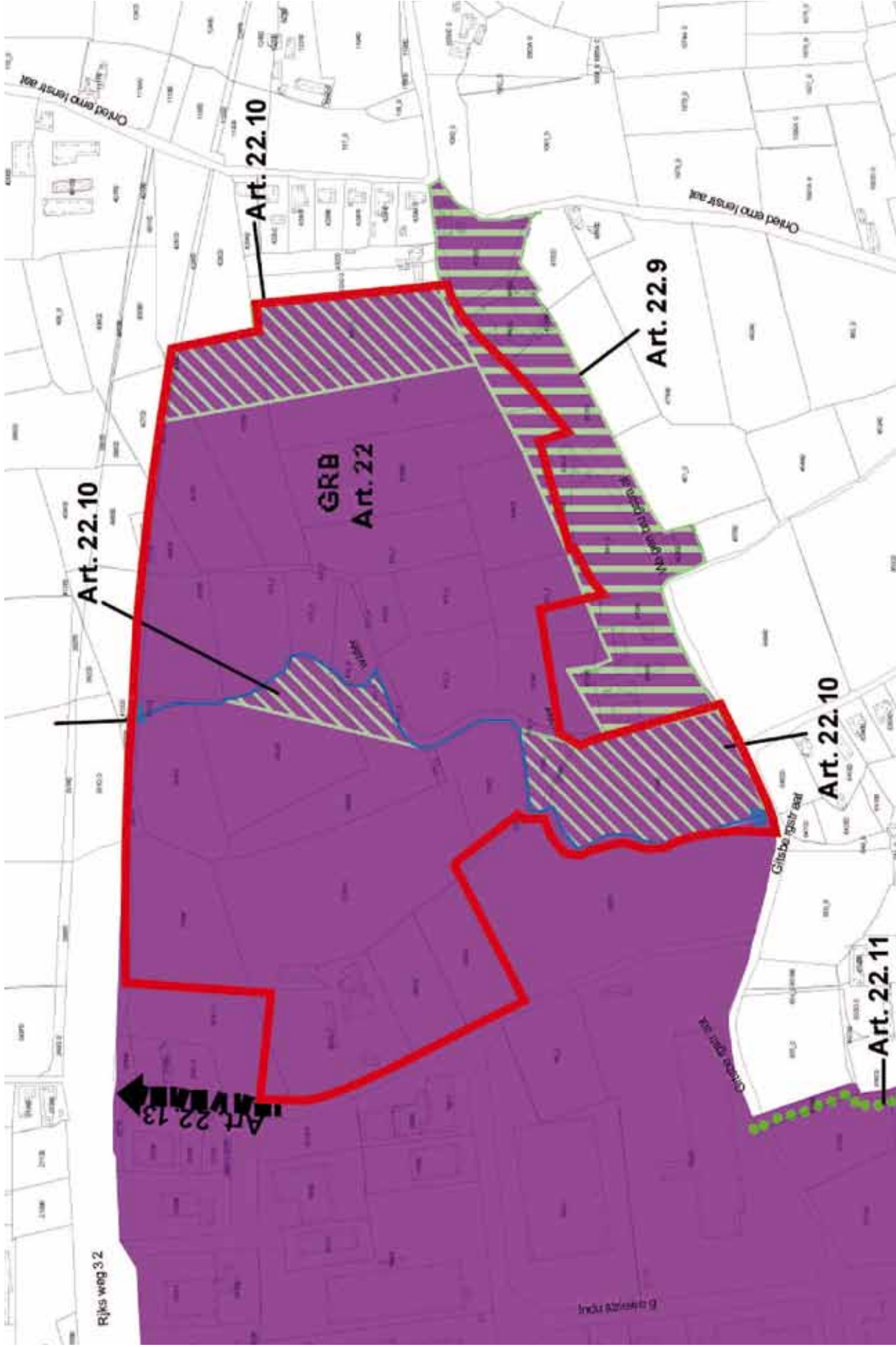
1 Bestemming ..... 55

2 Inrichting en beheer ..... 56





PLANGEBIED BINNEN GEWESTELIJK RUP  
“AFBAKENING REGIONAALSTEDELIJK GEBIED  
ROESELARE” - DEELGEBIED 7



kaart 1: Afbakening regionaal/stelrijk gebied Roeselare





**Artikel 22. Gemengd regionaal bedrijventerrein**

*Dit gebied behoort tot de bestemmingsvoorschriften landbouwgebied*

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

- Productie, opslag en verwerking van goederen,
  - Productie van energie,
  - Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.
- Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:
- Op- en overslag, voorschaafschier, groepsage, fysieke distributie en groothandel,
  - Afvalverwerking met inbegrip van recycling, met uitzondering van het gebied tussen de Onlededeek en de Krommebeek;
  - Verwerking en bewerking van metaal en slijt, met uitzondering van het gebied tussen de Onlededeek en de Krommebeek;
  - Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van de/stoffen.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Kleinhandel,
  - Agrarische productie,
  - Autonome kantoren.
- Bestaande veegebouwen zijn toegelaten. Ze kunnen herbouwen, verbouwen, en uitbreiden voor zover ze minstens één van de volgende activiteiten uitvoeren:
- Landbouwactiviteiten die vallen onder de voorschriften voor gemengd regionaal bedrijventerrein zoals bepaald in artikel 22.1 met en met 22.6 met uitzondering van de volgende bepalingen:

- wonen, agrarische productie en aan het wonen verwante voorzieningen zijn eveneens toegelaten,
- het mobiliteitsprofiel van de activiteiten past binnen de woonomgeving en is afgestemd op de lokale wegen.

Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 2.1.2\_00376\_00001  
Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare-doelgebieden 6, 7 en 11

**kaart 2: Stedenbouwkundige voorschriften GRUP**

22.2 Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein zijn toegelaten.

22.3 Kantoren en wonaalen met beperkte vloeroppervlakte, onafgezonderd en gekoppeld aan de productiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen lakertificatie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De wonaalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de voorzieningen worden ingericht en de toonaaloppervlakte mag maximaal 500m² zijn.

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

22.5 De minimale perceeloppervlakte bedraagt 5000m².

Uitzonderingen zijn toegestaan voor:

- Perceelen met bestaande stedenbouwkundig veegebouwen bestaande uit maximaal twee zalen;
- Perceelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen voorzien van:
- Perceelen met bedrijfsveerzamelgebouwen
- Perceelen aangehouden in overname, zoals bepaald in artikel 22.8.

Een beperkt aantal perceelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere perceeloppervlakte verkrijgen

Perceelen die ontwikkeld worden poland aan de buitengebieden zoals bedoeld in art. 22.9 en 22.10 zijn maximaal 5000m² groot. Op deze perceelen zijn volgende activiteiten niet toegestaan:

- Op- en overslag, voorschaafschier, groepsage, fysieke distributie en groothandel,
- Afvalverwerking met inbegrip van recycling
- Verwerking en bewerking van metaal en slijt
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van de/stoffen.

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

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



*Dit gebied behoort tot de bestemmingsvoorschriften landbouwgebied*

22.8 In de zone aangehouden met deze overname gelden de voorschriften voor gemengd regionaal bedrijventerrein zoals bepaald in artikel 22.1 met en met 22.6 met uitzondering van de volgende bepalingen:

- wonen, agrarische productie en aan het wonen verwante voorzieningen zijn eveneens toegelaten,
- het mobiliteitsprofiel van de activiteiten past binnen de woonomgeving en is afgestemd op de lokale wegen.

Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 2.1.2\_00376\_00001  
Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare-doelgebieden 6, 7 en 11

De maximale bouwhoogte van nieuwe gebouwen bedraagt 9 meter.



(aanzuivering in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de gronddekkers

22.9 Het gebied, aangeuld met deze overdruk, maakt deel uit van een groenstructuur langs de lokale wegen, die hun bestaand tracé dienen te behouden en niet kunnen verloor worden. In deze groenstructuur worden de bestaande woningen opgenomen en een langzaam verkeersverbinding gerealiseerd tussen het bedrijventerrein en de omliggende woonwijken. Veranderingen zijn eveneens toegelaten in functie van de knooppunten tussen de Wageningenstraat, Oudeblauwstraat en Herweg en de interne oriëntatiegraad voor het bedrijventerrein. De groenstructuur wordt beplant met streekeigen inheemse groen.

- Verbouwen, herbouwen of uitbreiden van de bestaande woningen tot een maximaal volume van 1.200 m<sup>3</sup>,
- Aanleg van vivers in functie van de waterbeheersing van het bedrijventerrein.

Bestaande gebouwen die momenteel geen woonfunctie hebben, kunnen hun functie behouden en/of omgevormd worden tot woningen of woonwijkgebouwen binnen het bestaande volume.



(aanzuivering in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de gronddekkers

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

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

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

Uitendlijk in het plangebied dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergoeding, na de inwerkingsperiode van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

Mits de buffer blijft voldoen aan bovenstaande bepalingen, zijn tevens werken en handelingen mogelijk in functie van waterbeheersing. De werken en handelingen in functie van waterbeheersing primieren in de delen die niet grenzen aan percelen met woningen.



(aanzuivering in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de gronddekkers

22.11 Tussen de bedrijven en de aangrenzende zone wordt in een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidafscherming, en landschappelijke inpassing.

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

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

Uitendlijk in het plangebied dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergoeding, na de inwerkingsperiode van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 2.12. 00376. 00001  
Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare-diegebieden 6. 7en 11

### kaart 3: Stedenbouwkundige voorschriften GRUP



(symbolische aanzuivering in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de gronddekkers

22.12 Langsheen de symbolisch aangeduide hekken moet een landschappelijke inpassing worden voorzien. Langsheen de Oudelebeek en de Krommelebeek is een boorvrije strook van 5m langs beide zijden van de beek van toepassing en ten minste een strook van 25 m langs één van beide zijden van de beek voor waterbuffering.

Volgende specifieke bepalingen zijn van toepassing:

- de ecologische en natuurlijke kenmerken van de beken worden behouden en versterkt
- waterbekken en vivers in functie van de waterbeheersing en het voorkomen van overstromingen in het bekkende de respectievelijke beek kunnen worden aangelegd ingerichte en onderhouden, voor zover dit gebouwd volgens de principes van natuurtechnische milieubehoud
- veranderingen zijn niet toegelaten, met uitzondering van maximaal één lijnruimende dwarsse knooping roos de ontbinding van het gemeentelijk regionaal bedrijventerrein
- langzaam-verkeersverbindingen zijn toegestaan.

De overige delen van dit gebied worden beplant met streekeigen struiken en hoogstamige bomen



(symbolische aanzuivering in overdruk)

Deze overdruk heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de gronddekkers

22.13 Het gemeentelijk regionaal bedrijventerrein wordt omsloten naar de R32 via de bestaande aansluitingen aan de Keverssteernweg en de Oudelebeekstraat.

22.15 Bij elke vergoedingsaanvraag voor wegen en aanvraag inzettingen en/of bij elke vergoedingsaanvraag voor bedrijfsgebouwen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergoedingsverleener overheid met het oog op het beoordelen van de vergoedingsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

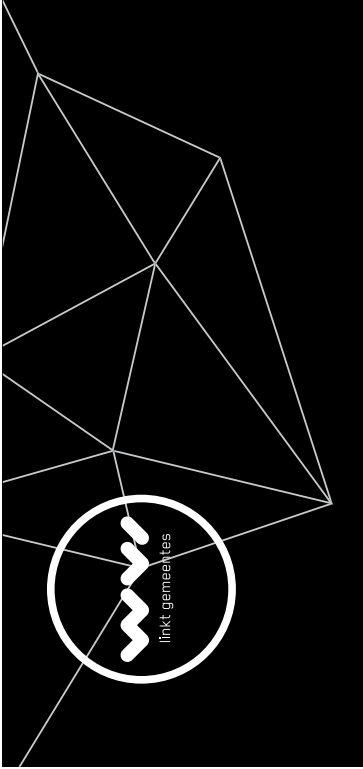
De inrichtingsstudie dient aan te geven:

- hoe de geforceerde ontwikkeling van het volledig bedrijventerrein zal worden aangepakt en
- hoe de waterbeheersing van het bedrijventerrein en van de bovenloop van de Oudelebeek en de Krommelebeek zal aangepakt worden.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgaande project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is binnen het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergoeding en wordt als diensluiting meegevoerd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Elke nieuwe vergoedingsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie, of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 2.12. 00376. 00001  
Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare-diegebieden 6. 7en 11



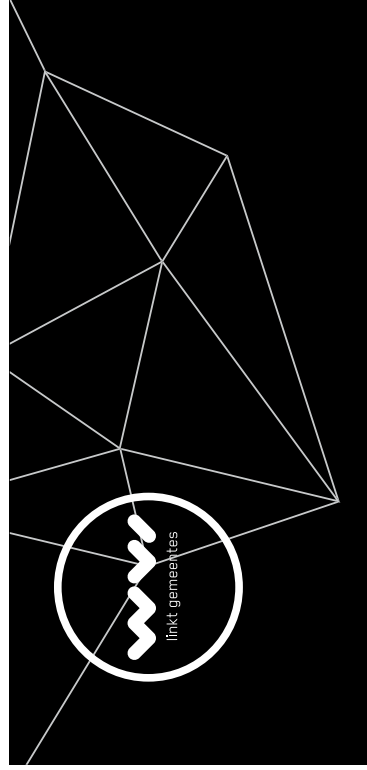
# INRICHTINGSPLAN PLANGEBIED





















kaart 4: Inrichtingsplan



# ZONERINGSPLAN EN INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN PLANGEBIED

-  Zone 1 - Gemengd regionaal bedrijventerrein - percelen >5.000m<sup>2</sup>
-  Bepanking perceelsoppervlakte tot <5.000m<sup>2</sup>
-  Gebouwenvrije zone
-  Verplichte bouwlijn
-  Kwalitatief accent
-  Zone 2 - Gemengd regionaal bedrijventerrein - percelen <5.000m<sup>2</sup>
-  Gebouwenvrije zone
-  Verplichte bouwlijn
-  Zone 3 - Zone voor openbare wegenis
-  Waterbuffering via langsrachten
-  Zone 4 - Zone voor fiets- en voetgangersverbinding
-  Zone 5 - Zone voor groenbuffer
-  Zone 6 - Zone voor Onledebeek
-  Zone 7 - Indicatieve aanduiding voor fiets- en voetgangersverbindingen



kaart 5: Zoneringsplan



## ALGEMENE BEPALINGEN

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p><b>1 Algemeen</b></p> <p>De onderhavige inrichtingsvoorschriften zijn opgemaakt op basis van het door de Stad Roeselare principieel goedgekeurd inrichtingsplan “Beveren Noord-West” (dd.07.07.2014).</p> <p>De inrichtingsvoorschriften van onderhavig plan dienen gevolgd te worden alsook andere reglementering die van toepassing is.</p> <p><b>2 Beheer</b></p> <p>WVI staat in voor de aanleg van de openbare infrastructuur, de toewijzing en verkoop van de gronden en het beheer van het bedrijventerrein. Iedere aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient verplicht voorgelegd te worden aan WVI voor advies.</p> <p><b>3 Bepalingen omtrent werken / constructies in functie van openbaar nut, milieutechnische ingrepen en gemeenschapsvoorzieningen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Werken en constructies van openbaar nut en milieutechnische ingrepen (wegen, waterberging, collectieve parkeerruimtes, openbare verlichting, groenaanleg, bushaltes, infrastructuur m.b.t. elektriciteit, water, gas, telecommunicatie, RWA, DWA, bewegwijzering, ...) kunnen, zowel bovengronds als ondergronds, in alle zones toegelaten worden voor zover zij niet hinderend zijn en verenigbaar zijn met de inrichtingsvoorschriften van de betreffende bestemmingszone.</li><li>• Aanvullend op de algemene wetgeving betreffende regenwaterafvoer wordt op het terrein voorzien in een collectieve afvoer en buffering van het regenwater. Infrastructuur in functie van waterbeheersing kan in elke bestemmingszone aangelegd worden.</li></ul>	<p>“Beveren Noord-West” was een voorlopige benaming, de definitieve werd “Bedrijvenpark Beveren - Onledebeek”.</p> <p>Onder “andere reglementering” wordt oa. de brandweervoorschriften, de pesticidentoets (decreet duurzaam pesticidengebruik), de watertoets (decreet integraal waterbeleid),... bedoeld.</p>

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p>• In alle voor bebouwing in aanmerking komende bestemmingszones en in afwijking van het betreffend voorschrift, mogen gebouwen voor gemeenschapsvoorziening opgericht worden voor zover ze voldoen aan de bouwvoorschriften van de betreffende zone en mits deze in hun exploitatie geen hinder betekenen voor het normale functioneren van de betreffende bestemmingszone, dit ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk van de desbetreffende voorziening. De bestemming kan in dit geval 100% zijn.</p> <p><b>4 Reliëf</b></p> <p>Wijzigen van het reliëf is toegestaan ifv de bestemming en inrichting met bijzondere aandacht voor de waterhuishouding op het bedrijventerrein.</p> <p><b>5 Bebouwing - verhardingen - gebouw</b></p> <p><u>Bebouwing</u>: onder "bebouwing" wordt de totale grondoppervlakte van de "bebouwde" oppervlakte bedoeld, bestaande uit één of meerdere (bedrijfs)gebouwen, verhardingen (parkings, dienstwegen,..) en constructies die geen gebouw (stapelplaatsen,...) zijn.</p> <p><u>Verhardingen</u>: "verharding" is een kunstmatig aangelegde grondbedekking - al dan niet door het uitvoeren van constructieve werken - om het weerstandsvermogen van de bodem te vergroten en die mogelijks de waterdoorlaatbaarheid ervan beperkt. In functie van de terreinbezetting / bebouwingsverplichting op het bedrijventerrein worden enkel deskundig aangelegde verhardingen aanvaard bij de berekening van het minimaal te voorzien percentage aan bebouwing.</p> <p><u>Gebouw</u>: een "gebouw" is elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekt geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.</p>	<p>"Verharding" kan dienen voor parking, in- en uitritten, ondergrond voor opslagruimte in open lucht,...</p> <p>M.a.w. moet de verharding meer zijn dan puin en steenslag.</p>

## ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERRAIN - PERCELEN >5.000M<sup>2</sup>

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p><b>1 Bestemming</b></p> <p>Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven en volgende hoofdactiviteiten zijn <u>toegelaten</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Productie, opslag en verwerking van goederen</li> <li>• Productie van energie</li> <li>• Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten</li> </ul> <p>Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel</li> <li>• Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein.</li> <li>• Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500m<sup>2</sup> zijn.</li> <li>• Inrichtingen voor huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw waarvan minimum 50% op verdiep, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten. Bij niet-integratie van de huisvesting dient de inrichting een architecturale eenheid te vormen met het bedrijfsgebouw.</li> </ul>	<p>Met architecturale eenheid tussen het bedrijfsgebouwen en de huisvesting bij niet-integratie wordt bijvoorbeeld bedoeld dat de woning in dezelfde hoofdmaterialen, kleuren, vorm,... wordt opgetrokken als het bedrijfsgebouw, al dan niet verbonden met een muur om de eenheid te benadrukken.</p>

## ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERRAIN - PERCELEN >5.000M<sup>2</sup>

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afvalverwerking met inbegrip van recyclage</li> <li>• Verwerking en bewerking van mest en slijb en/of biomassa</li> <li>• Seveso</li> <li>• Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen</li> <li>• Kleinhandel</li> <li>• Agrarische productie</li> <li>• Autonome kantoren</li> <li>• Middelgrote en grootschalige windmolens</li> </ul> <p><b>1.1 Beperking perceelsoppervlakte tot &lt;5.000m<sup>2</sup></b></p> <p>Voor het bedrijfsperceel binnen onderhavige zone, grenzend aan de zonegrens en op het zoneringsplan aangeduid met lichte paarse blokken krijgt de volgende beperkingen opgelegd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De maximum perceelsoppervlakte bedraagt 5.000m<sup>2</sup></li> <li>• Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie en groothandel zijn niet toegelaten op dit bedrijfsperceel.</li> </ul> <p><b>1.2 Gebouwen vrije zone</b></p> <p>Binnen onderhavige zone worden er gebouwen vrije zones opgelegd zoals aangeduid op het zoneringsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• T.o.v. de openbare wegenis (zone 3 - zone voor openbare wegenis) wordt een breedte van minimum 15,00m opgelegd met uitzondering van:</li> <li>• De gebouwen vrije zone t.h.v. de kruispunten van openbare wegenis mits enerzijds de zichtbaarheid / veiligheid van het kruispunt is gegarandeerd en anderzijds de gebouwen vrije zone aangeduid op het zoneringsplan wordt gerespecteerd.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Volgens de stedenbouwkundige voorschriften van het GRB zijn afvalverwerking met inbegrip van recyclage, de verwerking en bewerking van mest en slijb en seveso-bedrijven binnen deze zone wel toegelaten (uitgesloten voor percelen palend aan de buffergebieden): de inrichtingsvoorschriften zijn hier strenger dan het GRB.</li> <li>• Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen is in het GRB wel toegelaten maar worden in de inrichtingsvoorschriften niet toegelaten. Grondstoffen is onbewerkt, ruw materiaal en is niet hetzelfde als halffabricaat dat het product is van de verwerking van grondstoffen, gebruikt voor de vervaardiging van gebruiksvoorwerpen.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• T.h.v. de hoeken van de zone voor openbare wegenis wordt er steeds een hoek afgesneden om zo de bocht van de wegenis optimaal te kunnen inpassen. Om te verhinderen dat bedrijfsgebouwen op die hoeken ook 15,00m van de rooilijn moeten blijven wordt er geen hoek afgesneden van de gebouwen vrije zone. M.a.w. is de gebouwen vrije zone hier minder dan 15,00m.</li> </ul>

## ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERRAIN - PERCELEN >5.000M<sup>2</sup>

### INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

- T.o.v. de Ventweg Zuid wordt een minimum gebouwenvrije zone gevormd door een rechte lijn tussen de twee uiterste punten die op 10,00m van de rooilijn worden genomen.
- Aansluitend de gebouwenvrije zone binnen zone 2 (zone 2 - gemengd regionaal bedrijventerrein - percelen <5.000m<sup>2</sup>) wordt de gebouwenvrije zone binnen onderhavige zone beperkt tot minimum 7,50m.
- T.o.v. de fiets- en voetgangersverbinding (zone 4 - zone voor fiets- en voetgangersverbinding) moet een minimum gebouwenvrije zone van 5,00m worden gerespecteerd.
- Dwars doorheen onderhavige zone loopt een waterleiding: t.h.v. deze leiding wordt een gebouwenvrije zone van 5,00m opgelegd (2x 2,50m langsheen elke zijde van de leiding). Wanneer deze leiding zou verplaatst worden:
- Ofwel verplaatst deze 5,00m zone mee indien deze op een bin- nen deze beschreven inrichtingsvoorschriften te bebouwen zone komt te liggen.
- Ofwel komt dit deel gebouwenvrije zone i.f.v. de waterleiding te vervallen.
- I.f.v. het onderhoud van de Onledebeek dient binnen onderhavige zone een gebouwenvrije zone én verhardingsvrije zone van 5,00m gerespecteerd te worden langsheen de Onledebeek en de onder- linge verbindingsdelen.

### TOELICHTING EN VISIE

- Omdat de R32 hier niet in een rechte lijn loopt maar een lichte buiging maakt zou ook hier de gebouwenvrije zone in een lichte boog lopen: er wordt voor gekozen om in dat deel een rechte lijn te voorzien tussen twee vaste punten. M.a.w. liggen enkel die uiterste punten op 10,00m van de rooilijn, ertussen heeft de gebouwenvrije zone een breedte van meer dan 10,00m.
- Langsheen beide zijden van de beek dient een gebouwenvrije en en verhardingsvrije zone te worden gerespecteerd: de Onledebeek loopt op de rand van de bedrijvenszone en zal m.a.w. op het bedrijfsperceel ruimte moeten blijven voor het onderhoud naar alle delen van de beek (m.a.w. ook daar waar de beek niet grenst aan de bedrijvenszone).

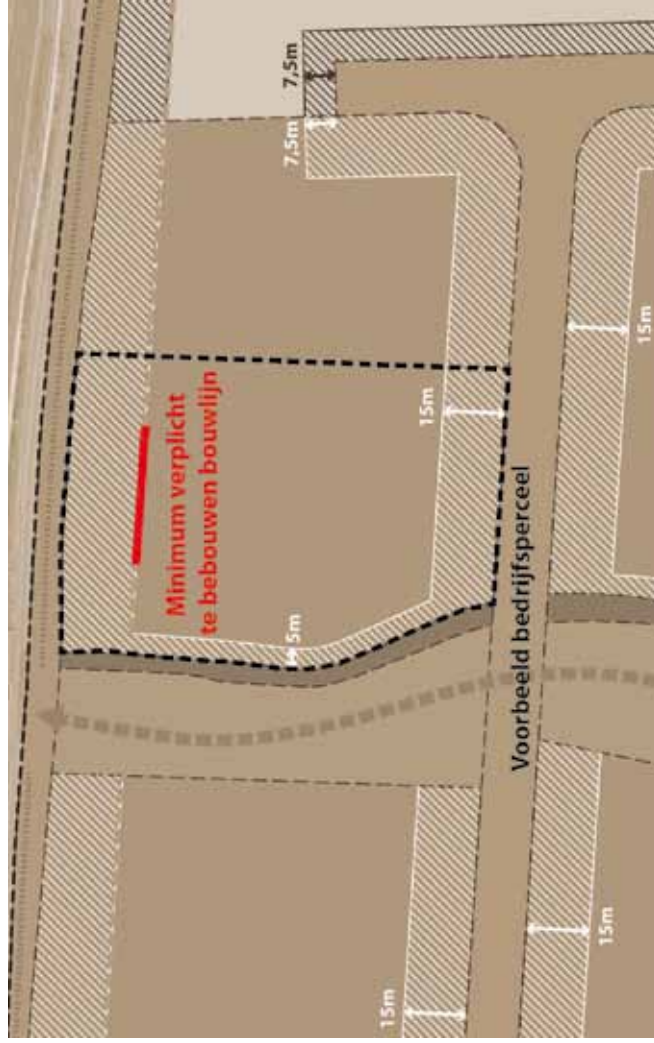
**INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN**

**TOELICHTING EN VISIE**

**1.3 Verplichte bouwlijn**

Voor de bedrijfspcelen met een zichtlocatie naar de R32 wordt er een vaste bouwlijn opgelegd, te voldoen aan volgende voorwaarden:

- Minstens 50% van deze bouwlijn die op het bedrijfspcel loopt moet ingenomen worden door de gevel van het bedrijfsgebouw.
- Uitkragingen en luifels zijn toegelaten mits de onderzijde zich op minimum 3,50m boven het maaiveld van de gebouwenwvrije zone bevinden, ze maximum over de helft van de breedte van de bouwvrije zone worden voorzien en ze een architecturale meerwaarde vormen.
- De gevel van het bedrijfsgebouw moet enerzijds als voorgevel gericht op de R32 geconcentreerd te worden en anderzijds een architecturale hoogstaande zichtlocatie uitstralen. Hiervoor geldt dat het gebouw een representatieve gevel dient te hebben met bijzondere aandacht voor de architectonische vormgeving en met een veelzijdige oriëntatie op de omliggende openbare ruimte.



Voorbeeld minimum verplicht te bebouwen op bouwlijn



Voorbeelden uitkraging en luifels boven gebouwenwvrije zone

## ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERRAIN - PERCELEN >5.000M<sup>2</sup>

### INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

### TOELICHTING EN VISIE

#### 1.4 Kwalitatief accent

Om de toegang tot het bedrijventerrein te accentueren moet er extra aandacht besteed worden aan de inrichting hiervan. Deze accentuering dient ten alle tijden te getuigen van een aantrekkelijke, aangename en verzorgde uitstraling en wordt als volgt uitgewerkt:

- Ofwel gebouwen met niet-bebouwde ruimte: door middel van het optrekken van één of meerdere architecturaal hoogstaande zichtlocatie(s) in combinatie met een kwalitatieve inrichting van de niet-bebouwde ruimte tussen gebouw(en) en rooilijnen, te voldoen aan volgende voorwaarden:
  - Gebouwen dienen geplaatst te worden op de vaste lengte bouwlijnen van 20,00m zoals aangeduid op het zoneringsplan.
  - Deze vaste lengte-bouwlijnen dienen voor 100% met een gevel te worden bebouwd.
  - Het is toegelaten om een deel van deze gevels als schijngevels op te trekken, al dan niet met openingen. Visueel moet de gevel wel doorlopen en één geheel vormen.
  - Het gebouw dient een representatieve gevel te hebben met bijzondere aandacht voor de architectonische vormgeving en met een veelzijdige oriëntatie op de omliggende openbare ruimte.
  - De niet-bebouwde ruimte tussen gebouw(en) en rooilijn moet kwalitatief ingericht bedrijfsgroen worden, getuigend van hoogwaardige en kwalitatieve tuin- en landschapsarchitectuur.
  - Ofwel niet-bebouwde ruimte: door middel van kwalitatieve aanleg van bedrijfsgroen, te voldoen aan volgende voorwaarden:
    - Het bedrijfsgroen moet getuigen van hoogwaardige en kwalitatieve tuin- en landschapsarchitectuur
    - Gebouwen moeten op minimum 20,00m evenwijdig van de vaste lengte bouwlijn langsheen de Onledegoedstraat geplaatst worden.



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



## ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN - PERCELEN >5.000M<sup>2</sup>

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p><b>2 Inrichting en beheer</b></p> <p><b>INRICHTING en ONTSLUITING BEDRIJFSKAVELS</b></p> <p><b>2.1 Ontsluiting bedrijfskavels zone 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De zone wordt ontsloten via een nieuwe interne ontsluitingweg die aansluit op de Onlededegodstraat die via een bestaande aansluiting ontsluit op de R32.</li> <li>De ontsluiting van al de bedrijfspercelen dient te verlopen via de nieuwe interne ontsluitingweg.</li> <li>Indien er een bedrijfsperceel wordt gevormd die grenst aan de Onlededegodstraat en niet grenst aan de nieuwe interne ontsluitingweg is het eveneens toegelaten om via de Onlededegodstraat te ontsluiten. Er kan maximaal één bijkomende rechtstreekse ontsluiting, bestaande uit maximum één oprit en één afrit, op de Onlededegodstraat toegelaten worden.</li> <li>Rechtstreekse ontsluiting op andere dan hierboven beschreven toegelaten aansluitingen op openbare wegen is niet toegelaten.</li> </ul> <p><b>2.2 Kavelgrootte</b></p> <p>De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000m<sup>2</sup>. Uitzonderingen zijn toegestaan voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Het perceel binnen onderhavige zone, grenzend aan de zonegrens en op het zoneringplan aangeduid met lichte paarse blokjes, mag maximum 5.000m<sup>2</sup> zijn.</li> <li>Het perceel langsheen de Onlededegodstraat ten zuiden van de nieuwe interne ontsluitingweg.</li> <li>Percelen met bedrijfsverzamelgebouwen of met voorzieningen die gemeenschappelijke en complementaire activiteiten verzorgen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>M.a.w. moeten de bedrijven ontsluiten op de nieuwe interne ontsluitingweg maar door de vorm van de bedrijfspercelen tussen de Onlededegodstraat - nieuwe interne ontsluitingweg - fiets- en voetgangersverbinding kan maximaal één bedrijfsperceel rechtstreeks ontsluiten op de Onlededegodstraat. Wanneer het perceel zowel aan de interne ontsluitingweg als aan de Onlededegodstraat grenst dient de ontsluiting via de interne ontsluitingweg te geschieden.</li> <li>Bijvoorbeeld een ontsluiting op de Ventweg-Zuid is niet toegelaten.</li> <li>Hier is het ruimtelijk logisch dat de perceelstructuur van het bestaande aanpalende bedrijfsperceel verder wordt gezet binnen het bedrijventerrein maar het perceel kan door haar breedte niet groter zijn dan 5.000m<sup>2</sup> (ongeveer 4.500m<sup>2</sup>).</li> </ul>



## ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN - PERCELEN >5.000M<sup>2</sup>

### INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

#### INRICHTING BEBOUWDE OPPELVLAKE

##### 2.3 Terreinbezetting - Bebouwingsverplichting

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

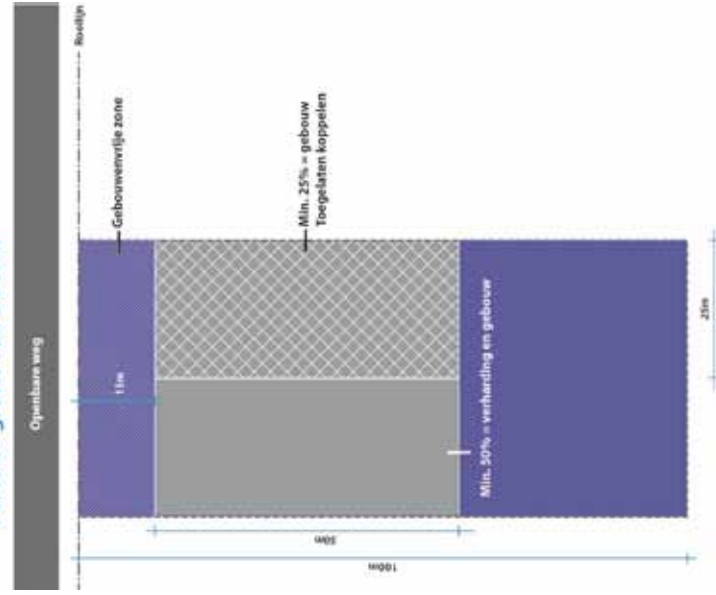
### TOELICHTING EN VISIE

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

Samengevat:

- Minimum 50% van het bedrijfsperceel moet ofwel bestaan uit verharding ofwel uit een gebouw (inclusief luifels en uitkragingen).
- Van die minimum 50% moet wel op minimum de helft van die oppervlakte een gebouw geplaatst worden (m.a.w. moet minimum 25% van het bedrijfsperceel een gebouw bevatten)
- Dat gebouw mag niet in de gebouwvrije zone worden geplaatst (in principe 15,00m van de rooilijn)
- Er worden naar de achter- en zijkavelgrenzen geen minimum bebouwingsvrije zones opgelegd en kan er in principe tot tegen de perceelgrenzen worden gebouwd mits akkoord van de aanpalende eigenaar, de brandweer en andere geldende regelgeving (lichten en zichten,...)

#### Percelen groter dan 5.000m<sup>2</sup>



Voorbeeld perceelsovername van 5.000m<sup>2</sup> (100x50m):  
 - Min. 2500m<sup>2</sup> moet bestaan uit verharding en/of gebouwen  
 - Min. 1250m<sup>2</sup> moet inruimen worden door een gebouw, luifels en/of uitkragingen

## ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERRAIN - PERCELEN >5.000M<sup>2</sup>

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p><b>2.4 Inplanting van gebouwen en verharding</b></p> <p><b>Gebouwen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inplanting ten opzichte van de rooilijn:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum afstand t.o.v. de rooilijn is de op het zoneringsplan aangeduide gebouwenzone.</li> <li>• Indien van toepassing, op de verplichte bouwlijn zoals op het zoneringsplan aangeduid.</li> </ul> </li> <li>• Inplanting ten opzichte van zij- en achterkavelgrenzen en de zonegrens is vrij mits voldaan aan:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Koppelen van bedrijfsgebouwen op 0,00m ten opzichte van de zijkavelgrenzen en/of de achterkavelgrens is toegelaten.</li> <li>• Minimum 5,00m ten opzichte van de zij- en achterkavelgrenzen en de zonegrens indien geen akkoord met de aanpalende eigenaar wordt bereikt.</li> <li>• Indien van toepassing dienen de gebouwenzone op de achterkavel- en zijkavelgrenzen en t.o.v. de waterleiding gerespecteerd te worden.</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Verhardingen en constructies die geen gebouw zijn:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verhardingen zijn binnen de volledige zone toegelaten mits voldaan aan de bebouwingsverplichting. Enkel in de gebouwenzone i.f.v. het onderhoud van de Onledebeek is ook geen verharding toegelaten.</li> <li>• Constructies die geen gebouw zijn, zijn binnen de volledige zone toegelaten mits voldaan aan de bebouwingsverplichting behoudens in de gebouwenzone waar ze niet zijn toegelaten. Enkel in de gebouwenzone i.f.v. het onderhoud van de Onledebeek zijn ook geen constructies die geen gebouw zijn toegelaten.</li> </ul>	<p>De gebouwen kunnen m.a.w. op het hele bedrijfsperceel worden geplaatst behalve in de gebouwenzone. Koppelen van bedrijfsgebouwen is toegelaten maar de gebouwen kunnen daarbij ook tot tegen de andere perceelsgrenzen worden voorzien (of op minder dan 5,00m) maar dan moet er wel een akkoord bereikt worden met de aanpalende eigenaar. Ook de brandweer en andere geldende regelgeving (bvb. wetgeving op lichten en zichten) kan ervoor zorgen dat een gebouw bvb. niet op de perceelgrens kan worden voorzien.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Constructies die geen gebouw zijn, zijn bvb. stapelplaatsen of schijngelvels i.f.v. de visuele afscherming van goederen.</li> </ul>

## ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERRAIN - PERCELEN >5.000M<sup>2</sup>

### INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

### TOELICHTING EN VISIE

#### 2.5 **Bouwhoogte van gebouwen**

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

De bouwhoogte is vrij maar minimum 50% van de bedrijfswoning moet bij integratie op de verdieping georganiseerd te worden.

#### 2.6 **Dakvorm en dakdoorstekten**

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

- Daar de nok van een zadeldak hoger is dan de dakrand zijn zadeldaken bij gevolg niet toegelaten.

## ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN - PERCELEN >5.000M<sup>2</sup>

### INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

#### 2.7 Architectuur en materiaalgebruik

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

### TOELICHTING EN VISIE



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

## ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN - PERCELEN >5.000M<sup>2</sup>

### INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

### TOELICHTING EN VISIE

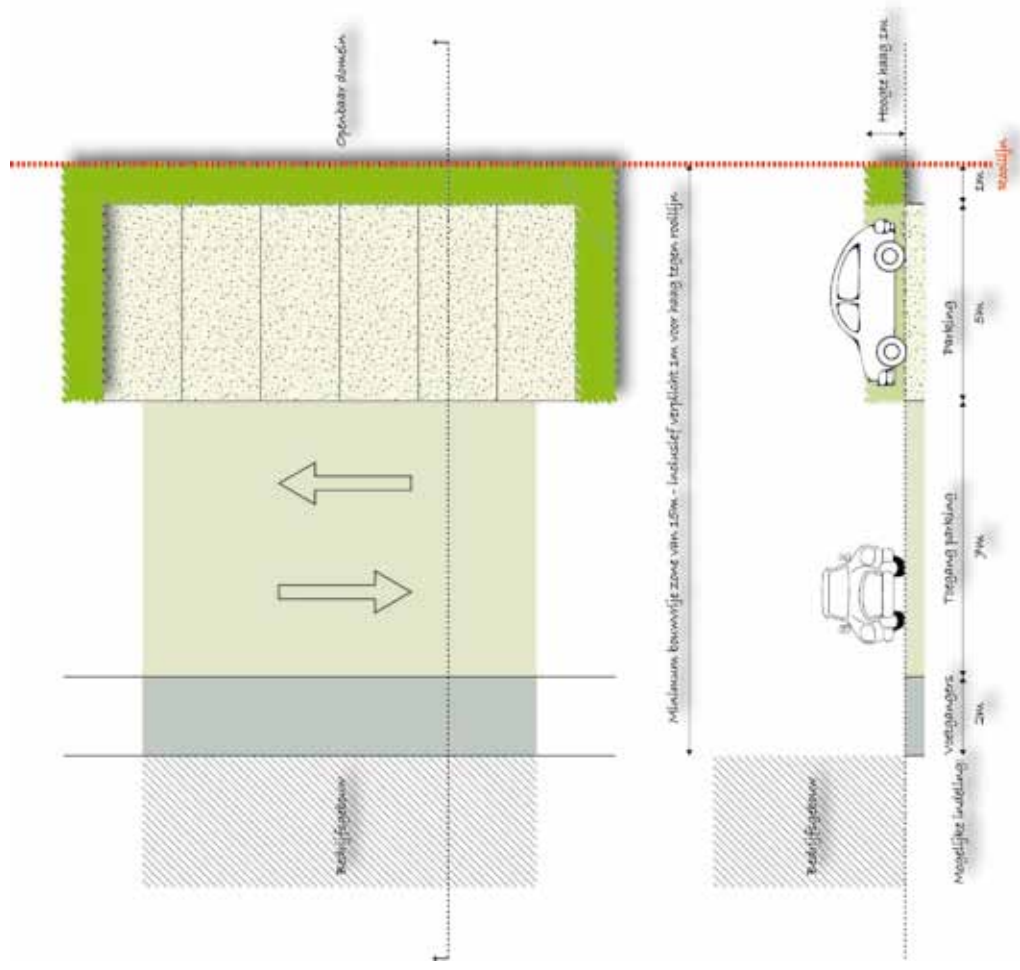
#### INRICHTING NIET-BEBOUWDE OPPERVLAKTE

##### 2.8 Gebouwenrijke zone - groenzones

- De inrichting van de gebouwenrijke zones is vrij mits voldaan aan volgende voorwaarden:
  - Alle constructies zijn verboden met uitzondering van: verlichtingsapparatuur, signalisatieborden, installaties behorende bij nutsleidingen, verhardingen, afsluitingen en technische installaties i.f.v. veiligheid en milieunormen. In de gebouwenrijke zones ten behoeve van het onderhoud van de Onledebeek zijn alle constructies, verhardingen en gebouwen niet toegelaten.
  - Tegen de rooilijn aan moet een levende haag Carpinus Betulus (haagbeuk) voorzien worden met een hoogte van 1,00m. Het bedrijf staat in voor de aanleg, onderhoud en het in stand houden van de haag.
  - De inrichting van de gebouwenrijke zones moet getuigen van een kwalitatieve inrichting die enerzijds bijdraagt tot een positief straatbeeld en anderzijds het bedrijfsgebouw maximaal aantrekkelijk maakt en ondersteunt.
- Niet-bebouwde oppervlakten:
  - Niet-bebouwde oppervlakten dienen als groenzones in een nette en voor de aanpalende eigenaars niet hinderende wijze aangelegd en onderhouden te worden.

##### 2.9 Reclamevoorzieningen en naamgeving

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



Voorbeeld mogelijke invulling gebouwenrijke zone tegen rooilijn

## ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERRAIN - PERCELEN >5.000M<sup>2</sup>

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p>• Reclamevoorzieningen en de naamgeving kunnen niet losstaand en/of op het dak opgericht worden, ze dienen te worden geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.</p> <p><b>2.10 Opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen</b></p> <p>De opslag van de goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving.</li> <li>• In de gebouwenzone is geen stapeling in open lucht toegelaten. Ook in de gebouwenzone ten behoeve van het onderhoud van de Onledebeek is opslag niet toegelaten.</li> <li>• De stapeling in open lucht van materialen en (half)afgewerkte producten en het stallen van voer- en werktuigen (indien niet in de gebouwen), dient visueel vanaf het openbaar domein te worden afgeschermd door een voldoende hoog, landschappelijk ingepast en aangepast talud of groenscherm of d.m.v. schijngevens.</li> <li>• De maximum hoogte van de stapeling is gelijk aan de hoogte van de dichtstbijzijnde gevel van het bedrijfsgebouw.</li> </ul> <p><b>2.11 In- en uitritten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aantal in- en uitritten per bedrijfskavel wordt beperkt tot maximum twee met een maximum breedte per in- en uitrit van 9,00m. Het is toegelaten van enerzijds het aantal in- en uitritten en anderzijds van de maximum breedte van 9,00m per in- en uitrit af te wijken mits een duidelijke motivatie bij de vergunningsaanvraag.</li> <li>• Het is niet toegelaten meer in- en uitritten te voorzien dan noodzakelijk is voor de werking van het bedrijf.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Daar er geen constructies, verhardingen en/of gebouwen zijn toegelaten in de gebouwenzone ten behoeve van het onderhoud van de Onledebeek, is hier ook geen opslag van goederen toegelaten.</li> </ul> <p>Als bvb. de linkerzevl 4m hoog is en de rechterzevl 6m dan kan de stapeling links van het bedrijfsgebouw maximum 4m bedragen, aan de rechterzijde 6m.</p> <p>Er kan bijvoorbeeld afgeweken worden indien dit noodzakelijk blijkt voor de werking van het bedrijf maar dit moet zeer duidelijk gemotiveerd worden.</p> <p>Er wordt dan wel een maximum opgelegd mbt tot het aantal en de maximum breedte van de in- en uitritten maar het bedrijf mag maar absoluut niet meer in- en uitritten hebben dan strikt noodzakelijk.</p>

## ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN - PERCELEN >5.000M<sup>2</sup>

### INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

- De aanleg van de in- en uitritten binnen de grenzen van het openbaar domein dient, na voorafgaandelijk schriftelijke goedkeuring door de stad, te geschieden met grijze betonklinkers die de aanpalende rijweg niet kunnen bevullen.
- De locatie van de ontsluiting dient maximaal rekening te houden met de locatie van de straatbomen langs de interne ontsluitingsweg alsook voldoende afstand te houden t.o.v. kruispunten en bochten langs de interne ontsluitingsweg en de Onledegoedstraat.

#### 2.12 Parkeervoorzieningen en circulatie

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

### TOELICHTING EN VISIE

- De parkeernormen opgelegd in de geldende stedenbouwkundige verordening dienen te worden toegepast. Met "groen ingericht" wordt bedoeld dat de parkeerplaatsen en fietsenstallingen moeten worden geïntegreerd in het geheel door middel van groenvoorzieningen, de verplichte haag tegen de rooilijn aan is een minimum integratie.
- Bij de inrichting van een fietsenstalling moet er rekening gehouden worden dat de voorzieningen voor verschillende soorten fietsen geschikt zijn (mountainbikes, bakfietsen, fietsen met fietskarren,...).

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

Circulatie van gemotoriseerd verkeer op de bedrijfsperceel houdt in dat laden en lossen volledig op eigen terrein moet gebeuren, net als het uitvoeren van manoeuvres i.f.v. het laden en lossen, voldoende bufferruimte op eigen terrein (om filevorming op openbaar domein te vermijden), organisatie verkeersbewegingen op de site....

## ZONE 1 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN - PERCELEN >5.000M<sup>2</sup>

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p><b>2.13 Erfafscheidingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erfafscheidingen in de gebouwenvrije zone ten behoeve van het onderhoud van de Onledebeek zijn niet toegelaten.</li><li>• Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal - al dan niet begroeid door klimplanten - of levende hagen of schijngevels zijn toegelaten.</li><li>• Deze afsluitingen zijn maximum 2,50m hoog. Indien technische veiligheidsvoorschriften een hogere erfafscheiding opleggen, is het toegelaten om de erfafscheiding hoger dan 2,50m te voorzien.</li><li>• Binnen de gebouwenvrije zone is de hoogte beperkt tot maximum 1,00m.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• M.a.w. zijn in de gebouwenvrije zone enkel afsluitingen met een gelijke hoogte als de opgelegde haag toegelaten.</li></ul>



## ZONE 2 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN - PERCELEN <5.000M<sup>2</sup>

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p><b>1 Bestemming</b></p> <p>Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven en volgende hoofdactiviteiten zijn <u>toegelaten</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Productie, opslag en verwerking van goederen</li> <li>• Productie van energie</li> <li>• Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten</li> </ul> <p>Daarnaast zijn volgende activiteiten toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein.</li> <li>• Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaloppervlakte mag maximaal 500m<sup>2</sup> zijn.</li> <li>• Inrichtingen voor huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw waarvan minimum 50% op verdiep, zijn toegelaten. Indien het noodzakelijk is voor de veiligheid van het bewakingspersoneel is de niet-integratie toegelaten, Bij niet-integratie van de huisvesting dient de inrichting een architecturale eenheid te vormen met het bedrijfsgebouw.</li> </ul>	<p>Met architecturale eenheid tussen het bedrijfsgebouwen en de huisvesting bij niet-integratie wordt bijvoorbeeld bedoeld dat de woning in dezelfde hoofdmaterialen, kleuren, vorm,... wordt opgetrokken als het bedrijfsgebouw, al dan niet verbonden met een muur om de eenheid te benadrukken.</p>

## ZONE 2 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERRAIN - PERCELEN <5.000M<sup>2</sup>

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p>Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Op- en overslag, voorraadbeheer, groePAGE, fysieke distributie en groothandel</li><li>• Afvalverwerking met inbegrip van recyclage</li><li>• Verwerking en bewerking van mest en slijb en/of biomassa</li><li>• Seveso</li><li>• Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen</li><li>• Kleinhandel</li><li>• Agrarische productie</li><li>• Autonome kantoren</li><li>• Middelgrote en grootschalige windmolens</li></ul> <p><b>1.1 Gebouwenrijke zone</b></p> <p>Binnen onderhavige zone worden er gebouwenrijke zones opgelegd zo-als aangeduid op het zoneringsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• T.o.v. de openbare wegnis (zone 3 - zone voor openbare wegnis) wordt een breedte van minimum 7,50m opgelegd met uitzondering van de gebouwenrijke zone grenzend aan de zone voor openbare wegnis van de Ventweg Zuid waar de breedte wordt gevormd door een rechte lijn tussen de twee uiterste punten van de volledige be-drijvenzone die op 10,00m van de toelijn worden genomen.</li></ul>	

## ZONE 2 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERRAIN - PERCELEN <5.000M<sup>2</sup>

### INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

### TOELICHTING EN VISIE

#### 1.2 Verplichte bouwlijn

Voor het bedrijfsperceel met een zichtlocatie naar de R32 wordt er een vaste bouwlijn opgelegd, te voldoen aan volgende voorwaarden:

- Minstens 50% van deze bouwlijn die op het bedrijfsperceel loopt moet ingenomen worden door de gevel van het bedrijfsgebouw.
- Uitkragingen en luifels zijn toegelaten mits de onderzijde zich op minimum 3,50m boven het maaiveld van de gebouwenvrije zone bevinden, ze maximum over de helft van de breedte van de bouwvrije zone worden voorzien en ze een architecturale meerwaarde vormen.
- De gevel van het bedrijfsgebouw moet enerzijds als voorgevel gericht op de R32 geconcentreerd te worden en anderzijds een architecturale hoogstaande zichtlocatie uitstralen. Hiervoor geldt dat het gebouw een representatieve gevel dient te hebben met bijzondere aandacht voor de architectonische vormgeving en met een veelzijdige oriëntatie op de omliggende openbare ruimte.



*Voorbeelden uitkraging en luifels boven gebouwenvrije zone*

## ZONE 2 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN - PERCELEN <5.000M<sup>2</sup>

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p><b>2 Inrichting en beheer</b></p> <p><b>INRICHTING en ONTSLUITING BEDRIJFSKAVELS</b></p> <p><b>2.1 Ontsluiting bedrijfskavels zone 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De zone wordt ontsloten via een nieuwe interne ontsluitingweg die aansluit op de Onlededestraat die via een bestaande aansluiting ontsluit op de R32.</li><li>• De ontsluiting van al de bedrijfspcelen van onderhavige zone dient te verlopen via de nieuwe interne ontsluitingweg.</li><li>• Rechtstreekse ontsluiting op de openbare wegenis via een andere weg dan de nieuwe interne ontsluitingweg is niet toegelaten.</li></ul> <p><b>2.2 Kavelgrootte</b></p> <p>De maximale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000m<sup>2</sup>.</p>	<p>Bijvoorbeeld een ontsluiting op de Ventweg-Zuid is niet toegelaten.</p>

## ZONE 2 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERRAIN - PERCELEN <5.000M<sup>2</sup>

### INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

#### INRICHTING BEBOUWDE OPPELVLAKE

##### 2.3 Terreinbezetting - Bebouwingsverplichting

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

##### 2.4 Inplanting van gebouwen en verharding

###### Gebouwen:

- Inplanting ten opzichte van de rooilijn:
  - Minimum afstand t.o.v. de rooilijn is de op het zoneringsplan aangeduide gebouwenvrije zone van 7,50m.
  - Indien van toepassing, op de verplichte bouwlijn zoals op het zoneringsplan aangeduid.
- Inplanting ten opzichte van zij- en achterkavelgrenzen is vrij mits voldaan aan:
  - Koppelen van twee bedrijfsgebouwen op 0,00m te opzichte van één zijkavelgrens is verplicht maar zal door de configuratie van het terrein niet overal mogelijk zijn. WVI bepaalt wanneer koppelen verplicht is en wanneer hiervan kan afgeweken worden.
  - Minimum 5,00m ten opzichte van één zijkavelgrens en van de achterkavelgrens.

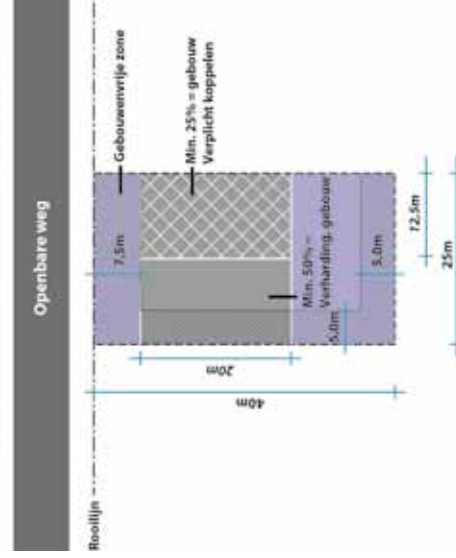
### TOELICHTING EN VISIE

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

Samengevat:

- Minimum 50% van het bedrijfsperceel moet ofwel bestaan uit verharding ofwel uit een gebouw (exclusief luifels en uitkragingen).
- Van die minimum 50% moet wel op minimum de helft van die oppervlakte een gebouw geplaatst worden. In die 50% worden luifels en uitkragingen, in tegenstelling tot de bedrijfspercelen >5.000m<sup>2</sup> (zone 1), niet meegerekend.
- Dat gebouw mag niet in de gebouwen-vrije zones worden geplaatst (7,50m van de rooilijn en 5,00m van één zijkavelgrens en de achterkavelgrens)
- Binnen deze zone is het koppelen van twee bedrijfsgebouwen verplicht (in zone 1 is dit enkel toegelaten). Op de andere zijkavelgrens dient een gebouwen-vrije zone van minimum 5,00m gerespecteerd te worden (mits akkoord van brandweer en andere geldende regelgeving).

#### Percelen kleiner dan 5.000m<sup>2</sup>



Voorbeeld percelsoppervlakte van 1.000m<sup>2</sup> (40x25m):  
 - Min. 500m<sup>2</sup> moet bestaan uit verharding en/of gebouwen  
 - Min. 250m<sup>2</sup> moet ingenomen worden door een gebouw

## ZONE 2 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN - PERCELEN <5.000M<sup>2</sup>

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p><b>Verhardingen en constructies die geen gebouw zijn:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Verhardingen zijn binnen de volledige zone toegelaten mits voldaan aan de bebouwingsverplichting.</li><li>• Constructies die geen gebouw zijn, zijn binnen de volledige zone toegelaten mits voldaan aan de bebouwingsverplichting behoudens in de gebouwenvrije zones waar ze niet zijn toegelaten.</li></ul> <p><b>2.5 Bouwhoogte van gebouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Het peil gelijkvloers ligt tussen 0 meter en maximum 0,4m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn. Het peil gelijkvloers wordt gemeten op de rooilijn ter hoogte van de inkomdorpel.</li><li>• De bouwhoogte is maximum 12,00m. Afwijkingen worden toegestaan voor schoorstenen, silo's, technische constructies,... voor zover ste-denbouwkundig verantwoord.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Constructies die geen gebouw zijn, zijn bvb. stapelplaatsen of schijngevels i.f.v. de visuele afscherming van goederen.</li></ul> <p>Minimum 50% van de bedrijfswoning moet bij integratie op de verdieping georganiseerd te worden.</p>

## ZONE 2 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN - PERCELEN <5.000M<sup>2</sup>

### INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

### TOELICHTING EN VISIE

#### 2.6 Dakvorm en dakdoorsteken

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

#### 2.7 Architectuur en materiaalgebruik

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

Daar de nok van een zadeldak hoger is dan de dakrand zijn zadeldaken bij gevolg niet toegelaten.



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



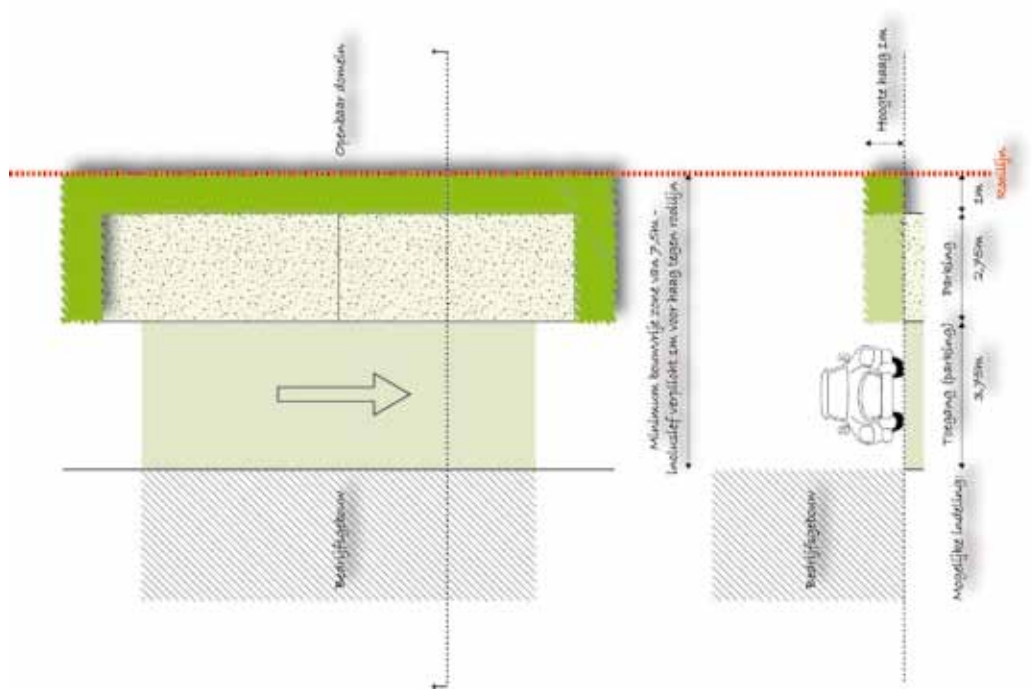
**INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN**

**TOELICHTING EN VISIE**

**INRICHTING NIET-BEBOUWDE OPPERVLAKTE**

**2.8 Gebouwenrijke zone - groenzones**

- De inrichting van de gebouwenrijke zones tegen de achterkavel- en zijkavelgrenzen is vrij mits voldaan aan volgende voorwaarden:
  - Alle constructies zijn verboden met uitzondering van: verlichtingsapparatuur, signalisatieborden, installaties behorende bij nutsleidingen, verhardingen, afsluitingen en constructies die geen gebouw zijn en technische installaties i.f.v. veiligheid en milieunormen.
- De inrichting van van de gebouwenrijke zone tegen de rooilijn aan is vrij mits voldaan aan volgende voorwaarden:
  - Alle constructies zijn verboden met uitzondering van: verlichtingsapparatuur, signalisatieborden, installaties behorende bij nutsleidingen, verhardingen, afsluitingen en technische installaties i.f.v. veiligheid en milieunormen.
  - Tegen de rooilijn aan moet een levende haag *Carpinus Betulus* (haagbeuk) voorzien worden met een hoogte van 1,00m. Het be-drijf staat in voor de aanleg, onderhoud en het in stand houden van de haag.
- Niet-bebouwde oppervlakten:
  - Niet-bebouwde oppervlakten dienen als groenzones in een nette en voor de aanpalende eigenaars niet hinderende wijze aange-legd en onderhouden te worden.



*Voorbeeld mogelijke invulling gebouwenrijke zone tegen rooilijn*



## ZONE 2 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERRAIN - PERCELEN <5.000M<sup>2</sup>

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p><b>2.9 Reclamevoorzieningen en naamgeving</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het plaatsen van reclamevoorzieningen en de naamgeving van het bedrijf dient dermate opgevat dat ze een architecturale consistentie vertonen met bijhorende gevel.</li> <li>• Reclamevoorzieningen en de naamgeving kunnen niet losstaand en/of op het dak opgericht worden, ze dienen te worden geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.</li> </ul> <p><b>2.10 Opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen</b></p> <p>De opslag van de goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving.</li> <li>• In de gebouwenvrije zone is geen stapeling in open lucht toegelaten.</li> <li>• De stapeling in open lucht van materialen en (half)afgewerkte producten en het stallen van voer- en werktuigen (indien niet in de gebouwen), dient visueel vanaf het openbaar domein te worden afgeschermd door een voldoende hoog, landschappelijk ingepast en aangepast talud of groenscherm of d.m.v. schijngevens.</li> <li>• De maximum hoogte van de stapeling is gelijk aan de hoogte van de dichtstbijzijnde gevel van het bedrijfsgebouw.</li> </ul>	<p>Als bvb. de linkergevel 4m hoog is en de rechtergevel 6m dan kan de stapeling links van het bedrijfsgebouw maximum 4m bedragen, aan de rechterzijde 6m.</p>

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p><b>2.11 In- en uitritten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het aantal in- en uitritten per bedrijfskavel wordt beperkt tot maximum één met een maximum breedte van 9,00m. Het is toegelaten van enerzijds het aantal in- en uitritten en anderzijds van de maximum breedte van 9,00m af te wijken mits een duidelijke motivatie bij de vergunningsaanvraag.</li> <li>• Het is niet toegelaten meer in- en uitritten te voorzien dan noodzakelijk is voor de werking van het bedrijf.</li> <li>• De aanleg van de in- en uitritten binnen de grenzen van het openbaar domein dient, na voorafgaandelijk schriftelijke goedkeuring door de stad, te geschieden met grijze betonklinkers die de aanpalende rijweg niet kunnen bevuilden.</li> <li>• De locatie van de ontsluiting dient maximaal rekening te houden met de locatie van de straatbomen langs de interne ontsluitingsweg alsook voldoende afstand te houden t.o.v. kruispunten en bochten langs de interne ontsluitingsweg.</li> </ul> <p><b>2.12 Parkeervoorzieningen en circulatie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan fietsenstallingen en parkeervoorzieningen, en dit voor bedrijfswagens en voor voertuigen / fietsen van personeel en bezoekers, waar mogelijk groen ingericht en ruimtelijk geïntegreerd in het geheel.</li> <li>• Fietsenstallingen moeten overdekt worden:             <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geïntegreerd binnen het bedrijfsgebouw</li> <li>• En/of zo dicht mogelijk bij de toegang van het bedrijf, voorzien van een overkapping</li> </ul> </li> <li>• Zo nodig kunnen er parkeervoorzieningen en fietsenstallingen, onder, ondergronds of bovenop de bebouwing georganiseerd worden.</li> </ul>	<p>Er kan bijvoorbeeld afgeweken worden indien dit noodzakelijk blijkt voor de werking van het bedrijf maar dit moet zeer duidelijk gemotiveerd worden.</p> <p>Er wordt dan wel een maximum opgelegd mbt tot het aantal en de maximum breedte van de in- en uitritten maar het bedrijf mag maar absoluut niet meer in- en uitritten hebben dan strikt noodzakelijk.</p> <p>De parkeernormen opgelegd in de geldende stedenbouwkundige verordening dienen te worden toegepast. Met "groen ingericht" wordt bedoeld dat de parkeerplaatsen en fietsenstallingen moeten worden geïntegreerd in het geheel door middel van groenvoorzieningen, de verplichte haag tegen de rooilijn aan is een minimum integratie.</p> <p>Bij de inrichting van een fietsenstalling moet er rekening gehouden worden dat de voorzieningen voor verschillende soorten fietsen geschikt zijn (mountainbikes, bakfietsen, fietsen met fietskarren,...).</p> <p>Bvb. kan het bedrijfsgebouw gedeeltelijk op palen voorzien worden waaronder de parkeervoorzieningen op het gelijkvloers kunnen georganiseerd worden.</p>

## ZONE 2 - GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN - PERCELEN <5.000M<sup>2</sup>

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p>• De parkeerruimte kan eveneens met meerdere bedrijven gemeenschappelijk georganiseerd worden op de percelen voor collectieve bedrijfsvoorzieningen.</p> <p>• Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient door de aanvrager hiervan bewijs worden geleverd.</p> <p>• De circulatie van gemotoriseerd vervoer dient volledig op de bedrijfspercelen voorzien te worden.</p> <p><b>2.13 Erfafscheidingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal - al dan niet begroeid door klimplanten - of levende hagen of schijn-gevels zijn toegelaten.</li> <li>• Deze afsluitingen zijn maximum 2,50m hoog. Indien technische veiligheidsvoorschriften een hogere erfafscheiding opleggen, is het toegelaten om de erfafscheiding hoger dan 2,50m te voorzien.</li> <li>• Binnen de gebouwenvrije zone is de hoogte beperkt tot maximum 1,00m.</li> </ul>	<p>Circulatie van gemotoriseerd verkeer op de bedrijfsperceel houdt in dat laden en lossen volledig op eigen terrein moet gebeuren, net als het uitvoeren van manoeuvres i.f.v. het laden en lossen, voldoende bufferruimte op eigen terrein (om filevorming op openbaar domein te vermijden), organisatie verkeersbewegingen op de site....</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• M.a.w. zijn in de gebouwenvrije zone enkel afsluitingen met een gelijke hoogte als de opgelegde haag toegelaten.</li> </ul>

## ZONE 3 - ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p><b>1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en de daarbijhorende vrij ruimten, inclusief volgende aspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Binnen de zone voor openbare wegenis kunnen eveneens voorzieningen voor het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen, straatmeubilair, verlichting, signalisatieborden en groenvoorzieningen worden gerealiseerd.</li><li>• Alle voorzieningen en installaties nodig in het kader van gemeenschappelijke waterbuffering op het bedrijventerrein zijn toegelaten binnen de zone voor openbare wegenis.</li></ul> <p><b>1.1 Waterbuffering via langsrachten</b></p> <p>Binnen de zone voor openbare wegenis dient minimaal ter hoogte van de op het zoneringsplan aangeduide "waterbuffering via langsrachten" waterbuffering in de vorm van open water worden voorzien.</p>	<p>Er wordt gestreefd om maximaal gebruik te maken van langsrachten i.f.v. de opvang van regenwater langsheen de interne ontsluitingswegen én om het parkeren op de bermen te verhinderen. Echter om te verhinderen dat er een verbinding vanaf de bedrijfspercelen naar de Ventweg Zuid zou gemaakt worden, dienen hier absoluut langsrachten te worden voorzien.</p>

## ZONE 3 - ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS

### INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN

### TOELICHTING EN VISIE

#### 2 Inrichting en beheer

##### Algemeen

- Bij de aanleg van de wegenis wordt ook aandacht besteed aan de groenvoorzieningen langs de aan te leggen infrastructuur.
- Er moet gestreefd worden naar een kwalitatief en geïntegreerd voorkomen van signalisatie, verlichting, reclame-uitingen en inrichting.
- De opritten tot bedrijven worden tot een minimum beperkt (zie zones 1 en 2). De verharding tussen de rijweg en de bedrijfspercelen dient te geschieden met grijze betonklinkers die de aanpalende rijweg niet bevuilden.

##### Groenvoorzieningen

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

- Langsheen de interne ontsluitingsweg, tussen de weg en de bedrijfspercelen, moeten langsheen één zijde hoogstammen Pyrus calleryana "Chanticleer" (sierpeer) met een vaste onderlinge afstand worden aangeplant.
- De locatie(s) van de ontsluiting van de bedrijfspercelen dient rekening te houden met de locatie van de straatbomen.
- De continuïteit van de bomenrijen langsheen de interne ontsluitingsweg moet gegarandeerd zijn en kan enkel onderbroken of gestopt worden:
  - Wanneer een op- en afrit voor een bedrijfsperceel wordt voorzien die breder is dan de onderlinge afstand tussen twee bomen.
  - Ter hoogte van kruispunten om de veiligheid van het verkeer te verzekeren.

## ZONE 4 - ZONE VOOR FIETS- EN VOETGANGERSVERBINDING

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p><b>1 Bestemming</b></p> <p>Deze zone is bestemd om een fiets- en voetgangersverbinding te realiseren tussen de nieuwe interne ontsluitingsweg en de Onledegoedestraat. Via deze verbinding is motorisch verkeer niet toegelaten behoudens i.f.v. het onderhoud van de zone.</p> <p><b>2 Inrichting en beheer</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De fiets- en voetgangersverbinding moet minimum aan volgende voorwaarden voldoen:</li><li>• Er wordt gestreefd om de fiets- en voetgangersverbinding een minimum breedte van 3,00m, met links en rechts 1,00m obstakelvrije ruimte, te geven maar de verbinding moet over een breedte van minimum 2,50 meter ten allen tijde toegankelijk zijn voor wandelaars en fietsers, vrij te zijn van elk obstakel en niet ingenomen worden door gewassen.</li><li>• De verharding voor de fiets- en voetgangersverbinding dient te bestaan uit een monolithische materiaal.</li><li>• Binnen deze zone is het stapelen van goederen, materialen, afval, grondstoffen, afgewerkte producten, e.d. verboden.</li><li>• De fiets- en voetgangersverbinding wordt aangelegd door de realisator van het terrein.</li></ul>	<p>Er wordt gestreefd om de richtlijnen van het Vademecum Fietsvoorzieningen te volgen maar omdat niet steeds de noodzakelijke ruimte beschikbaar is dient er de mogelijkheid te zijn om hier van af te wijken wel mits de nodige garanties op een volwaardige verbinding.</p>

## ZONE 5 - ZONE VOOR GROENBUFFER

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p><b>1 Bestemming</b></p> <p>Tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende zones wordt een buffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming, landschappelijke inpassing en afstand.</p> <p><b>2 Inrichting en beheer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De buffer wordt beplant met streekeigen struiken, bosplantsoen en hoogstammige bomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de aanliggende functies.</li> <li>• Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Oa opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen, reclamevoorzieningen, bebouwing,... zijn niet toegelaten.</li> <li>• De realisator van het bedrijventerrein staat in voor de deskundige inrichting en aanleg van deze groenzone. De groenzone wordt uiterlijk aangelegd in het eerstvolgende plantseizoen na de realisatie van de wegenis.</li> <li>• De inrichting van de groenbuffer moet minimum voldoen aan volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• De groenbuffer moet maximaal toegankelijk gemaakt worden.</li> <li>• Aan te leggen waterbufferbekkens dienen een natuurlijke vorm te hebben.</li> <li>• Zones met bosplantsoen en spontane verstruweling om de visuele afscherming te garanderen.</li> <li>• Afwisselend landschap creëren</li> </ul> </li> </ul>	<p>Niet enkel wordt er een fiets- en voetgangersverbinding doorheen de groenbuffer getrokken maar er moet ook de mogelijkheid zijn om er wandelpaden en/of een mountainbikeroute doorheen te laten lopen.</p> <p>Met 'afwisselend landschap' wordt bedoeld dat er open en gesloten groenstructuren elkaar afwisselen op de attractiviteit van het gebied te vergroten: bosplantsoen, bloemenweiden, boomgaarden, houtwallen,...</p>

## ZONE 6 - ZONE VOOR ONLEDEBEEK

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p><b>1 Bestemming</b></p> <p>Het betreft een waterloopzone die in zijn open bestaande toestand maximaal dient te worden gevrijwaard en indien mogelijk hersteld.</p> <p><b>2 Inrichting en beheer</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Langsheen de Onledebeek is een gebouwenvrije zone van 5,00m langs beide zijden van de beek van toepassing en ten minste een strook van 25,00m langs één van beide zijde van de beek voor waterbuffering en de inrichting van de groenbuffer.</li><li>• Langsheen de Onledebeek moet een landschappelijke inpassing worden voorzien bestaande minimum uit volgende elementen:<ul style="list-style-type: none"><li>• De ecologische en natuurlijke kenmerken van de beek moet worden behouden en versterkt o.a. met het aanplanten van streekeigen (hoogstammige) bomen, heesters, natuurlijke oeveeraanplantingen,... die de doorgang voor het onderhoud van de waterloop niet belemmeren.</li><li>• Waterbekken en vijvers in functie van waterbeheersing en het voorkomen van overstromingen in het bekken van de respectievelijke beek kunnen worden aangelegd, ingericht en onderhouden, voor zover dit gebeurt volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.</li><li>• Stapelen van goederen, materialen, afval, grondstoffen, afgevoerde producten e.d. zijn niet toegelaten.</li><li>• Verhardingen zijn niet toegelaten, met uitzondering van maximaal één bijkomende dwarse kruising voor de ontsluiting van zones 1 en 2.</li><li>• Langzaam-verkeersverbindingen over de beek zijn toegestaan.</li></ul></li></ul>	




## ZONE 6 - ZONE VOOR ONLEDEBEEK

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<ul style="list-style-type: none"><li>• In de waterloop mag enkel regenwater en/of gezuiverd grondwater of gezuiverd afvalwater worden geloosd.</li><li>• De waterbuffering i.f.v. het bedrijventerrein mag de buffering van water komende vanuit het reeds bestaande regime van waterlopen niet extra belasten.</li><li>• Eventuele afsluitingen, met een maximum hoogte van 1,50m, in de langrichting van de waterloop dienen geplaatst op:<ul style="list-style-type: none"><li>• Ofwel 0,50 meter landinwaarts vanaf de kruin van de oever van de waterloop.</li><li>• Ofwel 5,00 meter landinwaarts vanaf de kruin van de waterloop.</li></ul></li><li>• Toezichts- en onderhoudswerken zijn toegelaten door de beheerder van de beken.</li></ul>	

## ZONE 7 - INDICATIEVE AANDUIDING VOOR FIETS- EN VOETGANGERSVERBINDINGEN

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p><b>1 Bestemming</b></p> <p>De indicatieve aanduiding geeft de fiets- en voetgangersverbindingen aan tussen de openbare wegenis binnen en aangrenzend het bedrijventerrein. Via deze verbinding is motorisch verkeer niet toegelaten behoudens i.f.v. het onderhoud van de groenbuffer (zone 5 - zone voor groenbuffer).</p>	

## ZONE 7 - INDICATIEVE AANDUIDING VOOR FIETS- EN VOETGANGERSVERBINDINGEN

INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN ZONERINGSPLAN	TOELICHTING EN VISIE
<p><b>2 Inrichting en beheer</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Binnen het bedrijventerrein dient een fiets- en voetgangersnetwerk uitgewerkt te worden. De situering van de verbindingen is vrij te bepalen mits minimum de volgende verbindingen, zoals op het zonersplan weergegeven, voorzien worden: <ul style="list-style-type: none"> <li>Verbinding doorheen de groenbuffer (zone 5) en over de Onledebeek (zone 6) tussen de Wagenbrugstraat en de nieuwe interne ontsluitingsweg.</li> <li>Verbinding doorheen de groenbuffer (zone 5) tussen de nieuwe interne ontsluitingsweg en de Ventweg Zuid.</li> </ul> </li> <li>De fiets- en voetgangersverbindingen moet minimum aan volgende voorwaarden voldoen: <ul style="list-style-type: none"> <li>Er wordt gestreefd om de fiets- en voetgangersverbinding een minimum breedte van 3,00m, met links en rechts 1,00m obstakelvrije ruimte, te geven maar de verbinding moet over een breedte van minimum 2.50 meter ten allen tijde toegankelijk zijn voor wandelaars en fietsers, vrij te zijn van elk obstakel en niet ingenomen worden door gewassen.</li> <li>De verharding voor de fiets- en voetgangersverbinding dient te bestaan uit een monolithische materiaal.</li> <li>De verbindingen dienen dermate geconcipieerd en ingericht zodat ze niet toegankelijk zijn voor motorisch verkeer behoudens voor onderhoud van de aansluitende groenbuffers.</li> <li>Ter hoogte van de kruisingen met de interne ontsluitingswegen dienen extra maatregelen getroffen te worden om de confrontatie gemotoriseerd verkeer - fietsers/voetgangers op een zo veilig mogelijke manier te laten verlopen.</li> </ul> </li> <li>De fiets- en voetgangersverbindingen worden aangelegd door de realisator van het terrein.</li> </ul>	<p>Er wordt gestreefd om de richtlijnen van het Vademecum Fietsvoorzieningen te volgen maar omdat niet steeds de noodzakelijke ruimte beschikbaar is dient er de mogelijkheid te zijn om hier van af te wijken wel mits de nodige garanties op een volwaardige verbinding.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <p><i>Voorbeeld veilige kruising interne ontsluitingsweg met fiets- en voetgangersverbinding (Bron: Vademecum fietsvoorzieningen, links oversteekplaats fietsers en voetgangers met voorrang op verhoogd plateau te Oud-Heverlee, rechts oversteekplaats voor fietsers zonder voorrang te Beveren-Waas)</i></p>