

# BIJZONDERE VOORWAARDEN ERFPACHT

## 1 TERREINBENUTTIGING

### *Economische bedrijvigheid*

De erfpachter, zijn rechtsverkrijger(s) of zijn rechtsopvolger(s), verder aangeduid in deze bijzondere voorwaarden als 'de erfpachter', dient de grond en de opstallen aan te wenden voor de economische bedrijvigheid zoals vermeld in deze erfpachtakte en onder de desgevallend daar bepaalde bijkomende voorwaarden en de voorwaarden verder bepaald in deze bijzondere voorwaarden.

### *Aanvang & voltooiing bouwwerken – Aanvang activiteit*

De werken tot oprichting van de opstallen die op het in erfpacht gegeven goed zullen worden opgericht, dienen te worden aangevat binnen de twee jaar te rekenen vanaf heden en de uitvoering van deze werken dient beëindigd te zijn binnen de drie jaar, te rekenen vanaf heden.

De vermelde economische bedrijvigheid moet een aanvang nemen binnen dezelfde termijn van drie jaar.

Indien aan deze verplichtingen niet werd voldaan, zal uit dien hoofde aan de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen, verder genoemd IOK of de erfpachtgever, een schadevergoeding verschuldigd zijn van de helft van de op dat ogenblik geldende jaarlijkse canon, verhoogd met een vierhonderdste van de dan geldende jaarlijkse canon van vermeld onroerend goed per dag vertraging die de aanvang of de voltooiing van bedoelde werken of de aanvang van de economische bedrijvigheid zal hebben ondergaan, onverminderd de toepassing van andere clausules in de erfpachtakte voorzien. De schadevergoeding zal verschuldigd zijn vanaf de vijftiende dag na ontvangst van een ingebrekestelling per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs tenzij de erfpachter kan aantonen dat de overschrijding van de termijn door overmacht tot stand is gekomen.

### *Te bebouwen oppervlakte*

De erfpachter dient op de in erfpacht gegeven grond installaties op te richten die minstens twee derde van de bebouwbare oppervlakte van de grond moeten beslaan, indien er door de IOK niet wordt van afgeweken.

## 2 VERKOOP / OVERDRACHT OM NIET OF TEN BEZWARENDE TITEL/ VESTIGING ZAKELIJK RECHT / TOEKENNEN PERSOONLIJK RECHT

De erfpachter, zijn rechtsverkrijger(s) of zijn rechtsopvolger(s), verder aangeduid in deze bijzondere voorwaarden als 'de erfpachter', mag de erfpacht als vermogensbestanddeel of de opstallen/constructies die er het voorwerp van uitmaken slechts verder verkopen, overdragen om niet of ten bezwarende titel of er beperkte zakelijke rechten op vestigen of persoonlijke gebruiks- of genotsrechten toekennen, na voorafgaande schriftelijke toestemming van de IOK. Dit geldt ook in geval van gedwongen verkoop. De IOK mag haar toestemming gemotiveerd weigeren of in alle redelijkheid verantwoordde voorwaarden aan die toestemming koppelen. Indien de IOK niet heeft gereageerd binnen de 60 dagen na ontvangst van de vraag om toestemming te geven, ontvangen per aangetekende brief met ontvangstbewijs, wordt IOK geacht te hebben ingestemd.

De erfpachter gaat ermee akkoord een forfaitaire vergoeding van tweeduizend euro (€ 2.000) te betalen bij toelating tot verkoop, bij toelating tot overdracht om niet of ten bezwarende titel, toelating tot vestiging van zakelijke rechten of toelating tot toekennen van persoonlijke gebruik- of genotsrechten. Deze toepassing geldt per verkoop, per overdracht om niet of ten bezwarende titel, per vestiging van zakelijke rechten of per toekenning van persoonlijke gebruik- of genotsrechten en per bedrijf waaraan wordt verkocht, overgedragen om niet of ten bezwarende titel of waaraan zakelijke of persoonlijke rechten op de grond en/of gebouwen worden verleend.

Bij een dergelijke verkoop en overdracht om niet of ten bezwarende titel moeten de onderhandse overeenkomst en de authentieke akte, in elk geval de clausules vermeld in artikel 27 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 (met name deze bijzondere voorwaarden) ten gunste van de IOK bevatten. Tevens dient een beding te worden opgenomen dat de rechtsopvolgers,

rechtsverkrijgers of medecontractanten zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze bijzondere voorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook. Dit geldt ook in geval van gedwongen verkoop.

Bij een vestiging van zakelijke rechten, moeten de onderhandse en authentieke akte deze bijzondere voorwaarden bevatten. Tevens dient een beding te worden opgenomen dat de rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze bijzondere voorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

Bij verhuring of bij het toekennen van andere vergelijkbare persoonlijke gebruik- of genotrechten moet in de overeenkomst terzake voorzien worden in :

- de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in de voorafgaande akten omschreven economische bedrijvigheid;
- de algemene voorwaarden voor het gebruik;
- 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;
- een verwijzing naar artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012;
- een overname van het bepaalde in artikel 33 van het Decreet Ruimtelijk Economie van 13 juli 2012, luidend als volgt: “De gebruiks- of genotsrechten, die door de eigenaar zijn toegekend, nemen bij uitoefening van het recht van wederovername van rechtswege een einde zonder dat daarvoor vanwege de IOK een vergoeding verschuldigd is. De IOK kan evenwel beslissen om de gebruiks- of genotsrechten te handhaven.”
- een verbod van overdracht van rechten en verbod van verlenen van persoonlijke rechten door de gebruiker, afhankelijk van het geval, tenzij mits voorafgaande toestemming van IOK en opname van dezelfde clausules vermeld in deze paragraaf.

De erfpachter, die de gronden of de daarop opgerichte opstallen ter beschikking heeft gesteld door toekenning van een zakelijk recht of een persoonlijk gebruiksrecht of verhuur, draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door diens wederpartij van de vereisten, hierboven vermeld. De erfpachter kan zich niet beroepen op de nalatigheden van diens wederpartij om zich tegen de uitoefening van het hierna vermelde recht van wederovername te verzetten. Het recht van wederovername kan bij de uitoefening door de IOK beperkt worden tot het deel van de nalatige wederpartij van de erfpachter.

Bij overtreding van dit punt 2 van deze bijzondere voorwaarden is de erfpachter aan de IOK een boete verschuldigd van € 124 (honderdvierentwintig euro), geïndexeerd op basis van het indexcijfer der consumptieprijs van toepassing op datum van heden per dag dat de overtreding duurt, ingaande 15 dagen na ontvangst van een ingebrekestelling bij aangetekend schrijven met ontvangstbewijs, en dit onverminderd de toepassing van andere clausules in de erfpachtakte.

### **3 VOORRECHT VAN VERWERVING OF OVERNAME**

Ingeval van overdracht/verkoop vestiging van een zakelijke recht zoals beschreven onder punt 2., hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, vrijwillig of gedwongen zal de IOK de over te dragen erfpacht als vermogensbestanddeel of de opstallen/constructies die er het voorwerp van uitmaken voor alle derden kunnen overnemen of verwerven, aan dezelfde prijs en voorwaarden als deze die door de derden werden aangeboden, tenzij in geval van toepassing van punt 4 (Wederovername) van deze bijzondere voorwaarden. Ingeval van vrijwillige verkoop of overdracht, zal de IOK dit recht van voorkeur op straf van verval dienen uit te oefenen binnen de zestig dagen nadat haar het inzicht van de erfpachter om te vervreemden, de voorwaarden van deze vervreemding en een afschrift van de voorwaardelijke overeenkomst terzake ter kennis werden gebracht bij ter post aangetekende brief met ontvangstbewijs. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop. Ingeval van gedwongen verkoop, zal IOK haar recht van voorkeur op straf van verval dienen uit te oefenen bij de definitieve toewijzing.

## 4 WEDEROVERNAME

De IOK beschikt overeenkomstig het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 over een recht van wederovername in elk van volgende gevallen:

- de erfpachter de volledige grond en de opstallen dan wel een substantieel deel van de grond gedurende meer dan 2 jaar niet gebruikt of voor een andere bedrijvigheid gebruikt dan voor de bedrijvigheid, vermeld in de erfpachtakte;
- de erfpachter voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de gestelde voorwaarden van gebruik niet naleeft;
- de erfpachter 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.

De wederovername van de grond zal gebeuren mits pro rata terugbetaling van de canon voor het lopende jaar.

De opstallen, met uitzondering van het materieel en de outillage die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, worden wederovergenomen tegen de venale waarde van die opstallen op het moment van de wederovername. De venale waarde van de opstallen wordt bepaald door een expert-schatter. Die wordt in onderling overleg aangewezen door de IOK 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.

Voordat tot de uitoefening van het recht van wederovername overgegaan kan worden, moet de erfpachter door de IOK in gebreke worden gesteld en aangemaand zijn om de vastgestelde schendingen vermeld in de eerste alinea van punt 4 van deze bijzondere voorwaarden binnen een jaar op definitieve wijze ongedaan te maken. De IOK moet die ingebrekestelling en aanmaning versturen binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis heeft gekregen van het feit dat een van de omstandigheden, die aanleiding geven voor de uitoefening van het recht van wederovername zich voorgedaan heeft.

Als de IOK vaststelt dat er na het verstrijken van deze termijn van een jaar nog altijd of opnieuw sprake is van een schending van de verplichtingen die rusten op de erfpachter, kan zij overgaan tot wederovername.

Als de IOK haar beslissing om van het recht van wederovername gebruik te maken niet binnen een jaar na het verstrijken van de termijn van een jaar, vermeld hiervoor, om aan de vastgestelde schendingen een einde te maken, aan de erfpachter heeft betekend, kan het recht van wederovername slechts uitgeoefend worden na een nieuwe ingebrekestelling en aanmaning en het opnieuw toekennen van de termijn van een jaar om de vastgestelde schendingen ongedaan te maken.

## 5 VERGUNNINGEN

- De erfpachter verbindt er zich toe vooraf de vereiste vergunningen met betrekking tot de geplande investering aan te vragen en na te leven.
- Het is uitdrukkelijk verstaan en het wordt door de erfpachter aanvaard dat de grond in erfpacht enkel mag dienen voor het in de erfpachtakte omschreven doel en eventueel voor de bouw van maximaal één woongelegenheden voor de exploitant of conciërge. Deze woongelegenheden kan in geen geval een losstaande constructie zijn, maar dient geïntegreerd te zijn in de overige gebouwen. Een boete van €100 per dag vanaf de dag van vaststelling van de overtreding tot de dag dat aan de overtreding een einde gesteld is, met een minimum van €1.240, is de erfpachter verschuldigd indien de erfpachter zich niet houdt aan de bepalingen van dit artikel.
- De volgens de stedenbouwkundige voorschriften niet bebouwbare zones met uitzondering van de uitgeruste parkeerruimten, dienen te worden aangelegd als groenzones en in die staat worden onderhouden. De beplantingen dienen derwijze te worden aangelegd dat de doortocht aan brandbestrijdingswagens kan verleend worden. De niet door gebouwen, toegangswegen en uitgeruste parkeerruimten ingenomen oppervlakten dienen te worden beschouwd als groenzones. De beplantingen dienen te worden aangelegd uiterlijk één jaar na het in gebruik nemen der gebouwen. De groenzones en de niet bebouwde delen van het terrein die zichtbaar zijn voor de

geburen of vanop het openbaar domein, mogen in geen geval gebruikt worden als opslagplaatsen voor grondstoffen, afval of niet afgewerkte producten.

Een schadevergoeding van vijf euro (€ 5) per dag zal verschuldigd zijn per dag vertraging die de aanvang en/of de afwerking van de aldus opgelegde groenzone zal ondergaan, tenzij erfpachter een gegronde reden heeft om de vertraging te verantwoorden, onverminderd de toepassing van andere clausules in de erfpachtakte voorzien. Deze schadevergoeding zal verschuldigd zijn vanaf de vijftiende dag na ontvangst van een ingebrekestelling per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs.

## **6 ERFDIENSTBAARHEDEN**

De erfpachter verklaart te weten en te aanvaarden dat de nutsleidingen, zoals riolering, gas, water, elektrische leidingen en andere mogen geplaatst worden op de grond, langs de openbare weg, op een strook die een breedte van vijf meter (5m) niet zal mogen overschrijden. De erfpachter is aldus gehouden, de uitvoering van de werken en het onderhoud der nutsleidingen te gedogen, voor zover die in goed overleg met hem worden gepland, zonder uit dien hoofde aanspraak te kunnen maken op enige welkdanige vergoeding. Na uitvoering der werken zal de erfpachtgever of de dienst die de leidingen aanlegt of onderhoudt, de grond terug in zijn oorspronkelijke toestand herstellen.

## **7 UITOEFENING KLEINHANDEL**

De erfpachter gaat de verbintenis aan om zonder voorafgaandelijke toestemming van de IOK geen kleinhandel uit te oefenen op de grond in erfpacht en/of de opstallen. Deze toestemming dient aan de IOK gevraagd te worden middels aangetekende brief met ontvangstbewijs. De IOK kan haar toestemming niet onredelijk weerhouden. Bij gebreke aan reactie van de IOK binnen de 60 dagen na ontvangst van de aangetekende brief, wordt zij geacht hiermee te hebben ingestemd. Een eventueel akkoord van de IOK ontslaat de erfpachter niet van het verkrijgen van andere vereiste vergunningen.

## **8 OPENBAAR DOMEIN**

- De erfpachter verbindt zich er toe eventuele verhardingen op het openbaar domein uit te voeren in gemakkelijk opbrekbare materialen. Zo niet, kan in geval van werken aan de nutsvoorzieningen geen schadevergoeding geëist worden voor het opbreken van toegangswegen.
- De erfpachter of zijn rechtverkrijgende is tegenover de IOK of het betrokken gemeentebestuur aansprakelijk voor de schade die door de aannemer(s) of de onderaannemer(s) van zijn installatie wordt aangericht op het gedeelte van de weg voor zijn perceel. Behoudens indien hij voor het begin van het werk de toestand van de weg tegensprekelijk doet vaststellen, erkent de erfpachter dat het bedoelde weggedeelte in goede staat verkeert. Bij het beëindigen van het bouwwerk zullen de mogelijke herstellingskosten aan de erfpachter in rekening worden gebracht, waarbij de IOK of het betrokken gemeentebestuur buiten iedere gebeurlijke betwisting tussen de erfpachter en de aannemer(s) blijft.

## **9 PARKMANAGEMENT BEERSE**

De uitstraling van een bedrijventerrein is van groot belang voor de bedrijven, werknemers en de omgeving. Kwaliteit is daarbij een sleutelfactor, maar kwaliteit moet ook onderhouden worden. Parkmanagement, het duurzaam beheren van bedrijventerreinen, is hiervoor een instrument.

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

De verkoper-terreinbeheerder of zijn aangestelde verbindt er zich toe als trekker voor het parkmanagement op te treden. Hiertoe zal hij jaarlijks minimaal 1 overleg organiseren met alle kopers op het bedrijventerrein BEERSE om hun noden en behoeften, aangaande diverse elementen van samenwerking die tot meer duurzaamheid kunnen leiden, te kennen. Het overleg gaat door onder voorzitterschap van de beheerder van het bedrijventerrein BEERSE. De bijeenkomsten voor het overleg worden minimaal 4 weken op voorhand aangekondigd en de agenda wordt na rondvraag bij de leden door de voorzitter bepaald. Alle elementen die kunnen leiden tot meer duurzaamheid, tot meer samenwerking tussen de bedrijven onderling kunnen besproken worden. De koper verbindt er zich toe lid te worden en te blijven van het door de verkoper-terreinbeheerder of zijn aangestelde te organiseren overleg.

De diensten die door middel van parkmanagement worden aangeboden zijn verdeeld in een basispakket, een facultatief pakket en een vrij pakket. De door de verkoper-terreinbeheerder aangestelde parkmanager zal het parkmanagement uitvoeren op het bedrijventerrein BEERSE. De parkmanager zal verschillende rollen vervullen, o.a.:

- supervisor: naleving van de verkoopsvoorwaarden
- ombudsman: luisterend oor, organiseren, initiëren en animeren van overleg, verhogen van duurzaamheid van het bedrijventerrein, communicatie naar gemeente
- beheerder: realiseren van beheersmaatregelen (basis- en facultatief pakket)
- ondernemer: ontwikkelaar van additionele diensten (vrij pakket)

Het basispakket omvat het op het bedrijventerrein geplande parkmanagement, zijnde:

- groenonderhoud (gemeenschappelijk en openbaar)
- grijsonderhoud: wegen, parkeerplaatsen, fietspaden, kleine herstellingen (hiervoor wordt een minimaal bedrag van 2.500 EUR/jaar (excl. BTW) voorzien. Een eventueel saldo wordt overgedragen naar volgende jaren)
- zwerfvuilophaling
- onderhoud bewegwijzering, sanitaire voorzieningen

Het facultatief pakket omvat de maatregelen die door de verkoper-terreinbeheerder of zijn aangestelde worden gestimuleerd en begeleid. Deze maatregelen kunnen enkel worden goedgekeurd bij een 3/4 meerderheid. Indien 75 % van het aantal bedrijven zich akkoord verklaren om een dergelijke maatregel door te voeren, is de andere 25 % hierbij verplicht hun deel bij te dragen aan de goedgekeurde maatregel. Het facultatief pakket omvat volgende elementen:

- consortiumbewaking
- camerabewaking

Het vrij pakket is niet gedefinieerd omdat de bedrijven daaraan vrijwillig kunnen deelnemen en het pakket altijd kan worden uitgebreid. Het vrij pakket kan volgende elementen omvatten:

- collectieve verzekeringen
- collectieve inkoop van energie
- collectieve afvalinzameling
- gebouwenonderhoud
- promotie
- ...

Voor de prijszetting van de diensten van het basispakket, het facultatief pakket en het vrij pakket zal de markt geraadpleegd worden.

De koper verbindt zich er toe een jaarlijkse bijdrage voor het basispakket te betalen aan de verkoper-terreinbeheerder. Deze jaarlijkse bijdrage zal ook de werkingskosten van de parkmanager omvatten. Deze bijdrage dient als voorschot ter voldoening van zijn aandeel in de kosten van het basispakket en de werkingskosten van de parkmanager. De jaarlijkse bijdrage (excl. BTW) wordt vastgesteld op:

- 0,30 EUR per aangekochte m<sup>2</sup> t.e.m. 5.000 m<sup>2</sup>;
- 0,20 EUR per aangekochte m<sup>2</sup> vanaf 5.001 m<sup>2</sup> t.e.m. 10.000 m<sup>2</sup>;
- 0,10 EUR per aangekochte m<sup>2</sup> vanaf 10.001 m<sup>2</sup>.

Jaarlijks zullen de werkelijk gemaakte kosten worden vastgesteld volgens een open boekhouding en wordt het aandeel van de koper daaruit berekend volgens volgende verdeelsleutel: betaald bedrag / totaal ontvangen bedrag.

Indien het aandeel in de werkelijke kosten hoger, respectievelijk lager blijkt te zijn dan de betaalde bijdrage, is de koper verplicht het te weinig betaalde binnen één maand na kennisgeving aan de verkoper-terreinbeheerder te betalen, evenals verkoper-terreinbeheerder het door de koper teveel betaalde binnen één maand te restitueren.

Zo de tot dan toe gevraagde bijdrage onvoldoende blijkt, of indien de verkoper-terreinbeheerder meent dat deze in de loop van de volgende werkingsperiode onvoldoende zal zijn, kan de verkoper-terreinbeheerder bij gewone meerderheid de oorspronkelijk vastgestelde bijdrage verhogen. De koper verbindt zich om dit verhoogde bedrag, na kennisgeving, voortaan aan de verkoper-terreinbeheerder te voldoen.

Voorvoemde bijdrage is voor de eerste maal verschuldigd op 1 januari 2024. Deze jaarlijkse bijdrage is telkens verschuldigd op de vervalddag, zijnde 1 januari van elk jaar. De bijdrage is gekoppeld aan de basisindex ..., zijnde de index van de consumptieprijzen – basis 2013 - van de maand december 2023 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, volgens volgende formule:  
Bijdrage jaar n =  $\frac{\text{Bijdrage ... EUR per ...} \times \text{index jaar n}}{\text{Basisindex}}$

## 10 VOORSCHRIFTEN IN FUNCTIE VAN HET INRICHTINGSPLAN EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

§1 Het gemengd regionaal bedrijventerrein Beerse-Zuid is bestemd voor bedrijven van regionaal belang (uitgezonderd het deel gemerkt met art. 3.2 op bijhorend plan, waar ook bedrijven van lokaal belang toegelaten zijn) met een van de volgende hoofdactiviteiten:

- productie en verwerking van goederen;
- onderzoek- en ontwikkelingsactiviteiten;
- op- en overslag, voorraadbeheer, groupage en fysieke distributie.

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

Volgende activiteiten zijn **niet toegelaten**:

- kleinhandel;
- autonome kantoren;
- agrarische productie.

Een beperkte oppervlakte voor **kantoren en toonzalen** gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven is toegelaten, voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken en mits deze oppervlakte **maximaal 20 % van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte** bedraagt (incl. technische installaties en functionele verhardingen, uitgezonderd parkings voor personenwagens). **Langs de N 12 zijn geen toonzalen toegelaten.** Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel met maximaal 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte en ongelijkvloers geïntegreerd in het hoofdgebouw zijn toegelaten.

Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten in zoverre de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in het bedrijf) aanvaardbaar zijn. Over de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning wordt voor de beoordeling hiervan het advies ingewonnen van de betrokken dienst voor veiligheidsrapportering van de voor het Leefmilieu bevoegde administratie van de Vlaamse Gemeenschap. De adviesvraag wordt behandeld volgens de bepalingen van de wetgeving ruimtelijke ordening over gelijkaardige niet bindende adviesvragen (zgn. Seveso bedrijven).

§2 De **minimale perceelsoppervlakte** per bedrijf bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>.  
Uitzonderingen zijn toegestaan voor:

- percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone;
- percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen;
- een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen.
- de gronden binnen de zone gemerkt met art. 3.2.

§3 Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- **zorgvuldig ruimtegebruik.** Per bedrijf dient de verhouding effectief bebouwde oppervlakte (waaronder ook verstaan worden technische installaties en functionele verhardingen, uitgezonderd parkings voor personenwagens) t.o.v. de totale bebouwbare oppervlakte van het bedrijfsperceel minimaal 2/3 te bedragen. Hiervan kan afgeweken worden op voorwaarde dat het principe van duurzaam ruimtegebruik niet in gedrang komt. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota, als informatief document bij de vergunningsaanvraag.
- een **kwaliteitsvolle aanleg** van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.
- De architectuur van de gebouwen wordt zodanig opgevat dat er een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de productie- en magazijnruimten enerzijds en de overige bedrijfsruimten anderzijds en dit door middel van een verschillend materiaalgebruik en een andere volumewerking-gevelcompositie en/of sculpturale gevelelementen (niet voor reclaimedoeleinden) die de maximale bouwhoogte, zoals beschreven onder § 5 hierna, kunnen overschrijden. Om bovenvermelde reden mogen bedrijven voor maximum 1/3 van de perceelsbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn op 15 m uit de rooilijn, de representatieve bedrijfsruimten <sup>(1)</sup> maximum 4 m vooruitbouwen ten opzichte van de voorgevel van de overige gebouwen.
- De representatieve bedrijfsruimten dienen langs de voorzijde ingeplant te worden. De zijde langs de N 12 wordt eveneens als voorzijde beschouwd (uitgezonderd voor toonzalen).
- Andere gevels, dan de voorgevel, gelegen aan het openbaar domein worden ofwel visueel gebufferd met dicht groen ofwel opgericht als voorgevel met een representatieve uitstraling naar het openbaar domein.
- **Volgende gevelmaterialen zijn toegelaten:**
- Voor het (hoofd)bedrijfsgebouw (productie en opslag): alle materialen met een lichtgrijze tot witte kleur.

--	--	--	--

- Voor het bouwvolume met de representatieve bedrijfsruimten:
  - gevelmetselwerk met als kleur baksteenrood of antracietgrijs
  - geprofileerde antracietgrijze beplating in staal of aluminium (gemoffeld)
  - gevelmaterialen zoals lichte bepleistering, hout, zink koper, blauwe hardsteen ...
  - buitenschrijnwerk, dakranden en raamdorpels:
    - \* kleur : antracietgrijs en/of aluminiumkleur (metallic), bij hout de natuurlijke kleur
    - \* materiaal : aluminium, staal, hout of PVC
- **Publiciteit** op de gebouwen is enkel toegelaten op de voorgevel en kopgevel:  
Max. 10 % van het geveloppervlak, vorm gegeven als één geheel per bedrijf. De grootte en positie moeten onderdeel uitmaken van de gevelopbouw/architecturale compositie

<sup>1</sup> Zijn de bedrijfsruimten, complementair aan de hoofdactiviteit, zoals: inkom, kantoor en vergaderruimten, refter, bedrijfswoning, toonzaal, sanitaire blok, ...

Publiciteit (of delen ervan) boven de dakrand zijn niet toegelaten, behalve indien zij er een architectonisch geheel van uitmaken, wat dient aangetoond te worden in een beschrijvende nota.

Minimaal volgende **inrichtingsprincipes** dienen gerespecteerd te worden:

- het bouwen van meerdere lagen en het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat.  
Nieuwe gebouwen moeten, over de volledige zijgeveldiepte, op minimaal één zijdelingse perceelsgrens ingeplant worden en worden minimaal per twee gekoppeld.  
Vrijstelling van de verplichting tot bouwen op de perceelsgrens kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in de omgeving of wanneer de goede werking van het bedrijf wordt bezwaard. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota, als informatief document bij de vergunningsaanvraag.  
De evolutie van een halfopen naar een gesloten bebouwing is mogelijk. Het bouwen of uitbreiden tot op de vrije zijdelingse perceelsgrens is echter enkel mogelijk met toestemming van de eigenaar van het betrokken, naastliggende perceel en mits akkoord van de brandweer (dit akkoord/advies dient gevoegd te worden bij de vergunningsaanvraag). Zonder deze toestemming dient een bedrijf in een halfopen bebouwing een minimale afstand van 4 m t.a.v. de vrije, zijdelingse perceelsgrens te bewaren.
- **langs de N12** dienen de gebouwen zodanig te worden geschikt dat zij de indruk van één architectonisch en stedenbouwkundig geheel geven. **Toonzalen en opslag in open lucht zijn hier niet toegelaten. Rechtstreekse ontsluiting van bedrijven op de N 12 is niet toegelaten.**
- Parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw voor zover het beheer dit toelaat.
- Bij percelen groter dan of gelijk aan 2 ha en met een minimale perceelsbreedte van 100m. mag het parkeren op eigen terrein voorzien worden.
- Bij percelen kleiner dan 2 ha, moet de zone tussen de voorgevel(s) en het openbaar domein per bedrijfsgebouwenblok (gekoppeld of gegroepeerd) ingericht worden als een aaneensluitende private ruimte met **semi-publiek karakter**, ten dienste van collectief parkeren, representatieve toegangszone en structureel groenaanleg. Gebruikte materialen en aanplantingen zijn, van straatzijde naar voorgevel, zie onderstaand profiel: groenzone met haagstructuur (volgroeide hoogte tussen 1 en 1,2 meter), aaneensluitende toegangszone naar de collectieve parkings met manoeuvreerruimten voor vrachtwagens, collectieve parkings uit waterdoorlatende materialen afgebakend door haagstructuren eventueel begeleid met bomen, een aaneensluitende wandelzone uit waterdoorlatende materialen. De eerste halve meter vanaf de rooilijn wordt verplicht ingericht met een groenscherm van max. 1 meter hoogte. Dit groenscherm moet bestaan uit streekeigen standplaatsvaste hagen of begroeide wanden (draad, kokoswandje ...). **Minimum** 6 meter vanaf dit groenscherm moet aangelegd worden als verharde interne ontsluitingszone, waarop aanliggende percelen met dezelfde verhardingsmaterialen moeten aansluiten. Als materiaal wordt gebruikt: betonstraatstenen (22x11x10 cm) in zandkleur (indien niet beschikbaar bij leverancier: in gele kleur) in keperverband met bisschopsmutsen, en trottoirbanden type IA. **Om redenen van sectorale aard kan op een gemotiveerde wijze een afwijking van dit voorschrift gevraagd worden.**



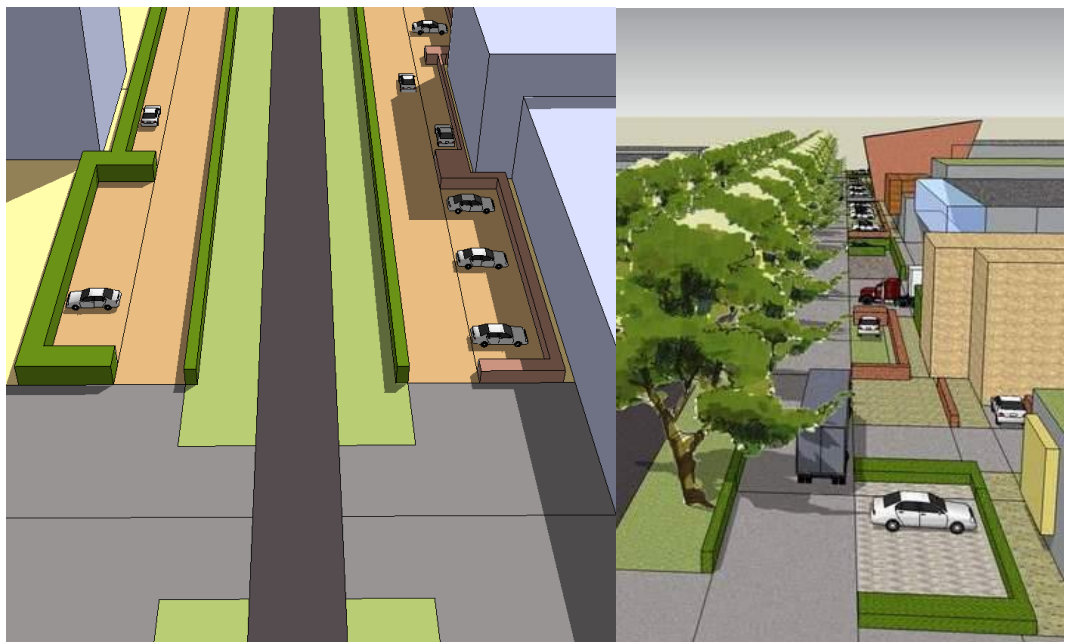


- Elk bedrijf moet op eigen perceel een deel van de collectieve parking voorzien. De ruimte die niet wordt gebruikt als toegang/toeleveringszone wordt maximaal hiervoor aangewend. Indien collectief parkeren in de voortuinzone niet volstaat, is het toegelaten een collectieve parking te voorzien in de zijtuinzone of private parking geïncorporeerd in of onder het bedrijfsgebouw.

#### **Bundeling van wegenis:**

- Brandwegen, interne toegangswegen en in- en uitritten worden maximaal gebundeld of gekoppeld gebruikt. Onder gebundelde in- en uitrit wordt verstaan: een verharde ontsluitingszone die dienst doet als inrit en als uitrit van één bedrijf, deze ligt niet noodzakelijk op de perceelsgrens. Onder gekoppelde in- en uitrit wordt verstaan: een verharde ontsluitingszone op een zijdelingse perceelsgrens die dienst doet als gebundelde inrit- en uitrit van 2 bedrijven.
- Elk bedrijf mag één gebundelde in- en uitrit voorzien van maximaal 15 meter breedte. Niet gebundelde in- en uitritten zijn niet toegestaan. Indien twee bedrijven een gekoppelde in- en uitrit voorzien, mag deze in breedte maximaal 20 meter bedragen i.p.v. 15 meter. Een bedrijf mag een tweede gebundelde en of gekoppelde in- en uitrit voorzien onder de voorwaarde dat de afstand tussen de assen van 2 gebundelde en/of gekoppelde in- en uitritten minimaal 50 meter bedraagt. Ter hoogte van aansluitingen is het toegelaten de randen van de in- en uitritten af te ronden/schuinen binnen een zone van max 1,5 op 1,5 meter. Een derde gebundelde en/of gekoppelde in- en uitrit is niet toegestaan

*Principe van een collectieve parking in voortuinzone:*



- Gebouwen en constructies

#### **§ 4 Plaatsing van de gebouwen**

De minimale afstand van de bebouwing tot aan de zonegrens(2) bedraagt:

- min. de benodigde breedte van de buffers, houtkanten of groenschermen, vermeerderd met 4 m, tenzij breder bepaald door de brandweer.
- en min. een afstand gelijk aan de maximale hoogte van de betrokken gevel of het betrokken geveldeel.

<sup>2</sup> De zonegrens vormt de overgang tussen enerzijds de bestemmingen bedrijventerrein, inclusief buffer, en anderzijds andere bestemmingsgebieden die niet "bedrijventerrein" als hoofdfunctie hebben.

De minimale afstand van de bebouwing t.o.v. een openbare weg (gemeten vanaf de rooilijn) bedraagt:

- min. 25 m voor de voorgeveldelen met loskades
- min. 15 m voor de voorgevel en de geveldelen met poorten
- min. 11 m voor de voorgeveldelen van de representatieve bedrijfsruimten, met een max. van 1/3 van de perceelsbreedte, gemeten op de voorgevelbouwlijn op 15 m uit de rooilijn
- min. 10 m voor de kopgevel bij een hoekgebouw. De kopgevel moet bijdragen aan een kwalitatief straatbeeld.

De minimale afstand van de bebouwing t.o.v. de perceelsgrenzen of bufferzone bedraagt:

- min. 4 m voor een vrijstaande zijgevel
- min. 4 m voor een vrijstaande achtergevel, tenzij anders bepaald door de brandweer

## **§ 5 Bouwhoogte**

Inzake bouwhoogte dient cumulatief aan volgende voorschriften voldaan:

- De minimale bouwhoogte bedraagt 7 m, uitgezonderd voor zone gemerkt met art. 3.2, waar de minimale hoogte 6 m bedraagt.
- De maximale bouwhoogte dient begrepen te zijn binnen een hoek van 45° gemeten vanaf een hoogte van 7 m op 4 m van de perceelsgrenzen of bufferzones
- Het hoogteverschil tussen gebouwen, aan de zijde van het openbaar domein, in gekoppelde en/of aaneengesloten bebouwing bedraagt maximaal 3 m op de gemeenschappelijke perceelsgrens

**§ 6 De dakhelling** is kleiner dan 15°. Groendaken zijn toegelaten alsook fotovoltaïsche zonnepanelen en/of zonneboilers op de daken of geïntegreerd in het dakvlak. Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg. Vrijstelling van deze verplichting kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in het bedrijfsgebouw of de goede werking van het bedrijf verzwakt. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota, als informatief document bij de vergunningsaanvraag.

## **Groenvoorziening**

**§ 7** Aan de rooilijn wordt een groenzone van 0,5 meter verplicht ingericht als groenscherm (zie hoger). De parkings moeten omzoomd worden door verticale tuinrichtingselementen zoals streekeigen en standplaatsvasten hagen en/of begroeide wanden (draad, kokoswandje, ...) en/of steen/houtkorven. Om de parkeerzones, fietsenparkings, ... en bepaalde binnenruimten in zomerdagen extra te verkoelen door beschaduwing, is het wenselijk in of tegen parkeerzones boomaanplanten te voorzien.

**§ 8** Opslag in de buitenruimte wordt ten aanzien van het openbaar domein via de gebouwen of groenschermen permanent aan het oog onttrokken. Groenschermen dienen aangelegd te worden met streekeigen, aan de lokale bodemcondities aangepaste, beplanting. Het beheer ervan (snoeien,...) is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. Dit zal onderdeel vormen van de individuele aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

**§ 9** De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de datum van ingebruikname van het gebouw.

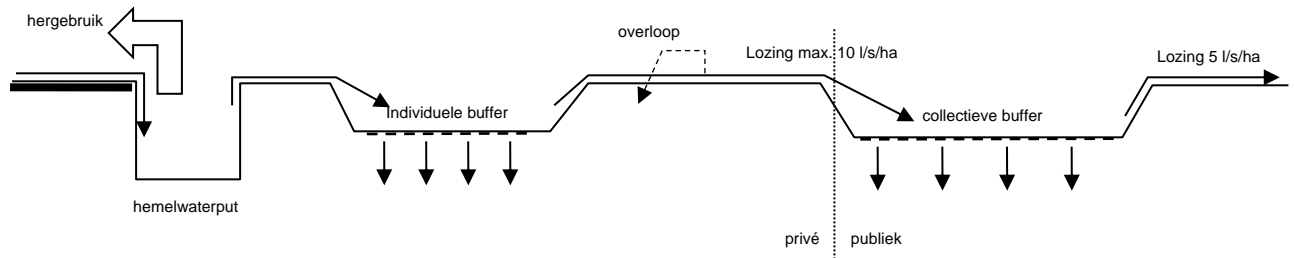
## **§ 10 Waterhuishouding**

Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt.

De afvoer van het overtollige afvalwater en hemelwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel.

Hemelwater dient, na hergebruik en/of infiltratie, te worden gebufferd alvorens het geloosd kan worden op oppervlaktewater of openbare RWA. De buffering gebeurt in twee fasen, in eerste fase herbruikt, infiltreert en buffert, het individuele bedrijf, maximaal het hemelwater waarna het overtollige hemelwater geloosd moet worden in een collectief buffer- en infiltratiebekken met een

lozingsbeperking van 10 l/s/ha. Het voorzien van een debietbegrenzer is verplicht. De overloop wordt voorzien op eigen terrein (met infiltratie). Per bedrijf wordt een buffervolume van minimum 100 m<sup>3</sup>/ha opgelegd. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota, als informatief document bij de vergunningsaanvraag. In deze nota wordt aangegeven welke opvang- en pompsysteem wordt gebruikt, waar de aansluitingen met de aftappunten zich situeren en een berekening betreffende de relatie tussen het opvangvolume en de verbruiksbehoeften.



Het is verboden om kelderaansluitingen te voorzien rechtstreeks aangesloten op het openbaar DWA-systeem. Op plaatsen waar vrachtwagens gestald worden of manoeuvreren, zoals bij los- en laadkaders, parking bedrijfsvoertuigen, dienen KWS afscheiders geplaatst te worden voor de opvang van de first flush, Private aansluitingen op openbare DWA of RWA mogen enkel gebeuren op de daartoe door de ontwikkelaar voorziene wachtbuizen.

De maatregelen inzake waterhuishouding dienen gerealiseerd ten laatste tegelijkertijd met de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning.

§ 11 Erfscheidningen: uitgezonderd voor percelen groter dan of gelijk aan 2 ha en met een minimale perceelsbreedte van 100m, is het plaatsen van afsluitingen enkel toegelaten op de perceelsgrenzen en achter de (voorgevel)bouwlijn. Enkel draad- of hekwerk en levende hagen van maximum 3 meter zijn toegelaten als afsluiting.

## § 12 Inrichtingsstudie

Onverminderd de bestemming- en inrichtingbepalingen, moeten aanvragen tot verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie. De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de ordening van het gemengd regionaal bedrijventerrein de interne en externe ontsluiting en de verschillende buffers. In de inrichtingsstudie wordt aangegeven op welke manier de ordening van het bedrijventerrein voldoet aan de bepalingen terzake. De studie kan zich ook uitspreken over de fasering in de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van. Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag die conform het eerste lid vergezeld moet zijn van een inrichtingsstudie kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen het gebied.

De aanvraag tot verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning wordt voor advies opgestuurd naar de in het gebied bevoegde gewestelijk planologisch ambtenaar en de terreinbeheerder.

De realisatie van de buffers, van de stedelijke ontsluitingsweg en van andere gemeenschappelijke elementen van inrichting van een deel van het gebied gebeuren minstens gelijktijdig met het begin van

uitvoeren van de eerste werken of handelingen op dit deel van het gebied waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

De delen van het bedrijventerrein die eigendom zijn van een overheidsinstantie worden beheerd door een terreinbeheerder. De terreinbeheerder bewaakt de goede ruimtelijke inrichting van het bedrijventerrein en sluit daarvoor overeenkomsten af.

