



**STAD RONSE**  
**BEDRIJVENTERREINPASPOORT**  
MEI 2024

# **REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN PONT WEST FASE 2**



**Versie 1.0**

16/05/2024

**OPDRACHTGEVER**

Stad Ronse  
Grote Markt 12  
9600 RONSE

**OPDRACHTHOUDER**

SOLVA  
Gentsesteenweg 1B  
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM  
Tel: 053/64 65 20  
info@so-lva.be

SOLVA streeft ernaar om deze informatie zo correct en volledig mogelijk weer te geven. SOLVA kan niet aansprakelijk worden gesteld indien informatie niet correct blijkt te zijn. Deze gegevens zijn een weergave van de situatie op datum van opmaak.

# INHOUDSOPGAVE

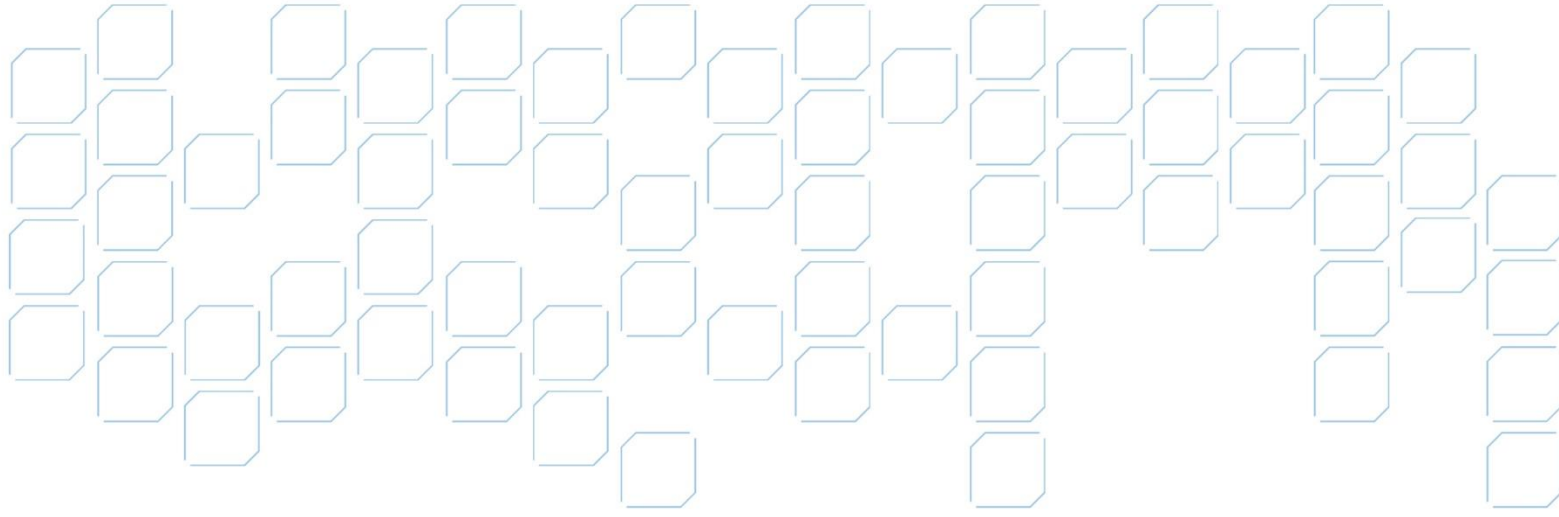
<b>1</b>	<b>INFORMATIEF GEDEELTE .....</b>	<b>8</b>
<b>2</b>	<b>UITGIFTEBELEID .....</b>	<b>20</b>
2.1	STAP 1 – OPROEP TOT KANDIDAATSTELLING .....	21
2.2	STAP 2 – SELECTIE VAN DE BEDRIJVEN .....	22
2.3	STAP 3 – BEKENDMAKING VAN DE GESELECTEERDE BEDRIJVEN .....	23
2.4	STAP 4 – ONDERHANDELING MET DE WEERHOUDEN BEDRIJVEN.....	23
2.5	STAP 5 – HET VERLIJDEN VAN DE NOTARIËLE AKTE.....	24
<b>3</b>	<b>ALGEMENE VOORWAARDEN.....</b>	<b>28</b>
3.1	ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN .....	28
3.2	REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM EN PARKMANAGEMENT .....	42
<b>4</b>	<b>BEDRIJVENTERREINSPECIFIEKE VOORWAARDEN .....</b>	<b>50</b>
4.1	KANDIDAATSDOSSIER .....	50
4.2	INRICHTINGSPRINCIPES .....	50
4.3	KLIMAATNEUTRALITEIT .....	70
<b>5</b>	<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>80</b>
5.1	AANLEGWIJZE PARKEERSTRIPS .....	80
5.2	BIJLAGEN TER VERZEKERING VAN DE KLIMAATNEUTRALITEIT .....	84
5.3	CHECKLIST VAN DE AAN SOLVA VOOR TE LEGGEN DOCUMENTEN .....	85



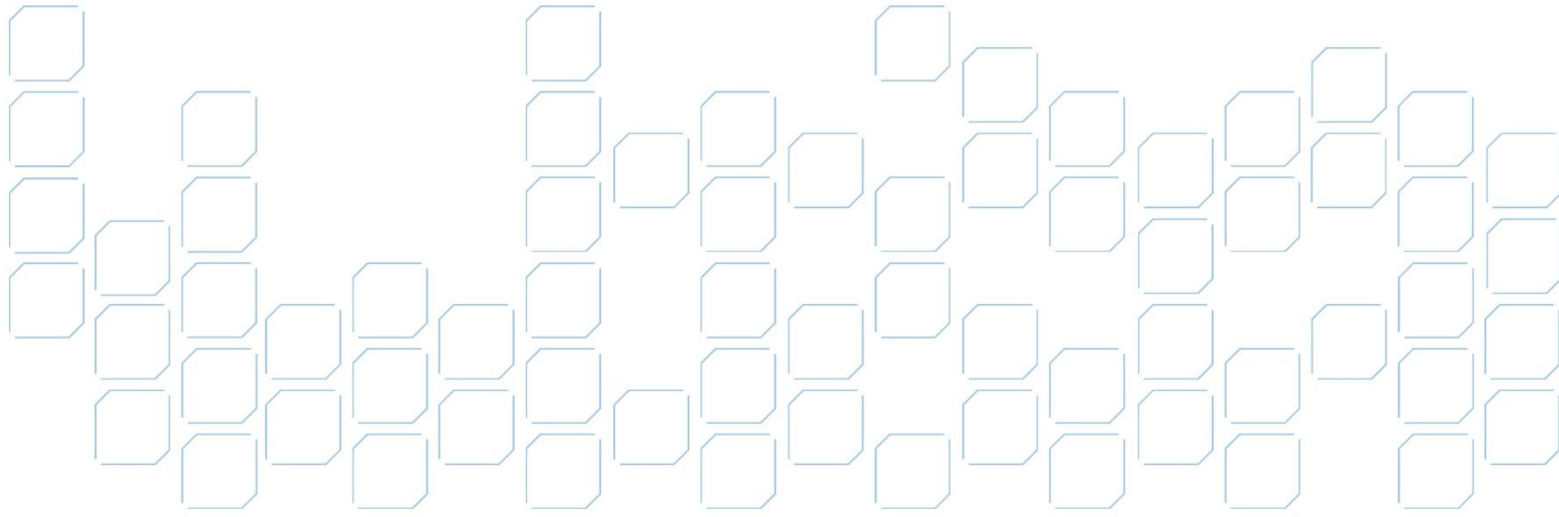
# WAT IS HET BEDRIJVEN-TERREINPASPOORT?

Het bedrijventerreinpaspoort bundelt alle mogelijke verkoopgegevens die relevant zijn voor de realisatie van het regionaal bedrijventerrein Pont West fase 2 te Ronse en drukt zijn identiteit uit. Dit document vormt dé handleiding voor potentiële kopers. Een eerste informatief gedeelte geeft de belangrijkste algemene en technische informatie weer. Vervolgens wordt het uitgiftebeleid met zijn toelatingsvoorwaarden en selectiecriteria toegelicht. In een derde deel volgen de algemene voorwaarden dewelke een bindend karakter hebben en aan elke verkoopakte gehecht dienen te worden, met enerzijds algemene verkoopsvoorwaarden, van toepassing op de individuele kavels, en anderzijds het reglement van mede-eigendom en parkmanagement dat overkoepelend werkt en ervoor zorgt dat het beheer van de terreinen gewaarborgd kan blijven. In een vierde deel volgen de bedrijventerreinspecifieke voorwaarden waaronder het kandidaatsdossier, de inrichtingsprincipes en de maatregelen rond klimaatneutraliteit. De inrichtingsprincipes vormen de stedenbouwkundige voorschriften die specifiek zijn voor dit bedrijventerrein en versterkend werken bij de voorschriften horende bij het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor deze zone. Als bijlage bij het bedrijventerreinpaspoort werden de aanlegwijzer parkeerstrips, een volmacht in het kader van de CO<sub>2</sub>-neutraliteitsverplichting en een checklist van de aan SOLVA voor te leggen documenten doorheen het hele proces bijgevoegd. Het bedrijventerreinpaspoort zal voor de koper de leidraad vormen om het traject succesvol af te leggen en een ambassadeur te worden van de groene en duurzame filosofie van het bedrijventerrein.





**DEEL 1**  
INFORMATIEF  
GEDEELTE



# 1

## INFORMATIEF GEDEELTE

### CONTACTPERSONEN SOLVA

#### PROJECTVERANTWOORDELIJKE

**Dhr. Pieter Kindermans** is de projectverantwoordelijke van SOLVA voor het bedrijventerrein. Voor al uw technische vragen met betrekking tot een perceel bedrijfsgrond kunt u bij hem terecht via:



pieter.kindermans@so-lva.be  
Gentsesteenweg 1b  
9520 Sint-Lievens-Houtem  
053/64.65.27 – www.so-lva.be

#### VERKOOPSVERANTWOORDELIJKE & BEDRIJVENTERREINMANAGER

**Dhr. Koen De Mesel** is de verkoopverantwoordelijke van SOLVA voor het bedrijventerrein.

Voor al uw vragen met betrekking tot een eventuele aankoop van een perceel bedrijfsgrond kunt u bij hem terecht. Hij is tevens ook de bedrijventerreinmanager en staat in voor volgende opdrachten:



- Een eerste aanspreekpunt voor de gevestigde bedrijven bij terreingelateerde vragen/problemen
- Beheer (technisch en financieel) van het groenonderhoud op het openbaar domein en de mede-eigendom
- Organisatie van overleg tussen de bedrijven en de overheid
- Stimuleren en coördineren van samenwerkingsverbanden tussen de bedrijven tijdens de opstartfase
- Controle op de naleving van de contractuele voorschriften

U kunt hem steeds bereiken voor alle terrein gerelateerde zaken via:

koen.de.mesel@so-lva.be  
Gentsesteenweg 1b  
9520 Sint-Lievens-Houtem  
053/64.65.25 – www.so-lva.be



## LIGGING

Het bedrijventerrein is gesitueerd op het grondgebied van de stad Ronse, omsloten door de Doorniksesteenweg (N48), de Pontstraat met de bestaande ambachtelijke zone en de Malaise, nabij het tracé van de toekomstige doortrekking van de N60. De ontsluiting van de zone gebeurt via fase 1 met toegangen aan de Pontstraat en de Doorniksesteenweg.



Centrum Ronse op 2 km



Directe aansluiting op de fietssnelweg F421 (Geraardsbergen – Avelgem)

Lokaal functionele fietsroute (Ronse – Leuze) op 1 km

Fietssnelweg F426 (Ronse – Frasnes-les-Anvaing – Leuze) op 2 km



Lijn 61 (Ronse – Schorisse – Maarke – Etikhove - Oudenaarde) op 500 m

Lijn 1 (Ronse – Station – AZ Glorieux) op 2 km



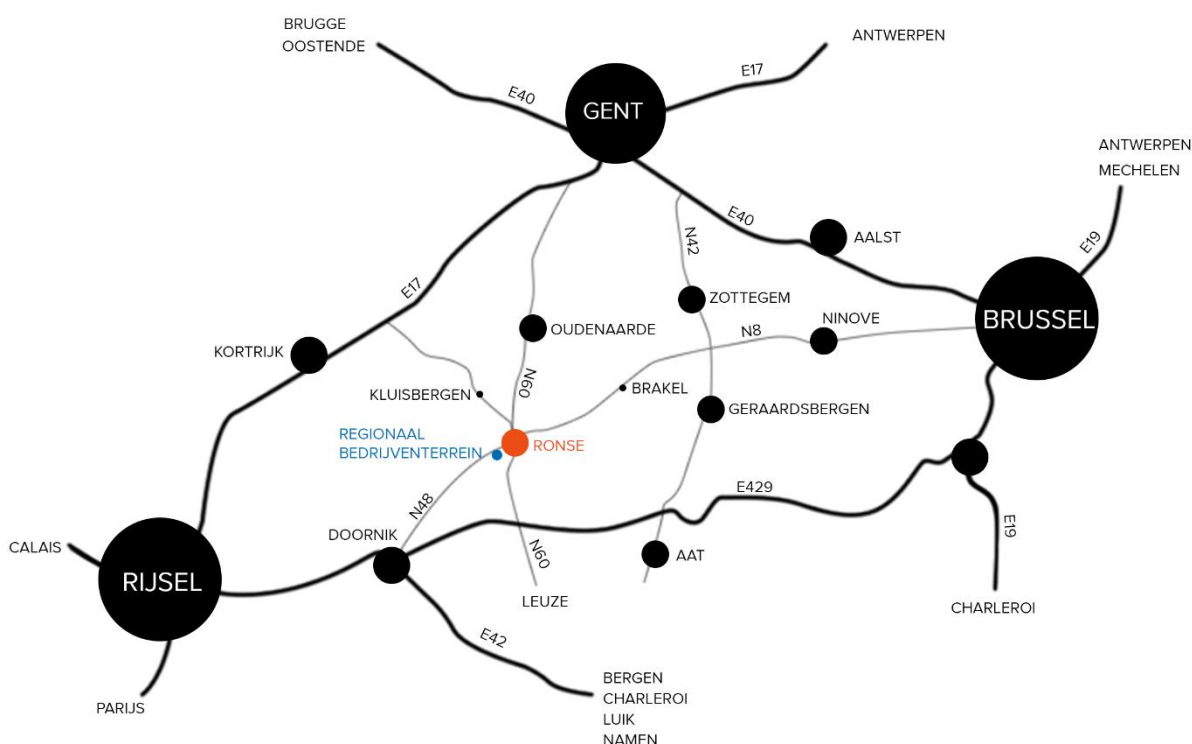
Station Ronse op 2 km



E429 (oprit Frasnes) via N60 op 10 km

E17 (oprit Waregem) via N36-N382 op 19 km

E17 (oprit De Pinte) via N60 op op 30 km



## ARCHEOLOGIE

Op basis van het Onroerendergoeddecreet moet er voorafgaand aan een omgevingsvergunningsaanvraag in bepaalde gevallen een evaluatie worden gemaakt van het archeologische potentieel van het terrein. Bij dit bedrijventerrein geldt dit voor het toekomstig openbaar domein, de mede-eigendom en de privatieve loten.

Om een terreindekkend onderzoek mogelijk te maken en de individuele kopers niet te belasten is dit onderzoek voor het gehele terrein voorafgaand uitgevoerd. Bij de omgevingsvergunningsaanvraag van de individuele kopers zullen de terreinen reeds vrijgegeven zijn en zal er geen verplichting meer zijn tot archeologisch onderzoek.

Dat de locatie een lange bewoningsgeschiedenis heeft, is al geweten uit de opgraving van fase 1. Tijdens opgravingen voor fase 1 zijn tal van sporen uit het verleden teruggevonden: een boerderij van 4000 jaar oud, een grafveld uit de Romeinse periode, en verschillende huizen uit de middeleeuwen.



Over het gehele bedrijventerrein werd inmiddels een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd dat beschreven is in een archeologienota. Doormiddel van lange parallelle sleuven (proefsleuven) maakten de archeologen een evaluatie van het terrein. Daarbij werden sporen uit verschillende tijdsperiodes gevonden. De vondsten vormen een belangrijke aanvulling op de bestaande kennis van de regio.

De oudste sporen dateren uit de ijzertijd (800-50 v. Chr.). Het gaat om sporen van kleine nederzettingen waarbij de restanten van de houten palen van de woningen zijn gevonden. Ook uit de Romeinse periode is een woonerf teruggevonden. Kruiken van olijfolie uit Spanje en vijzels uit het Rijnland getuigen van intensieve handelscontacten tussen de bewoners en de rest van het Romeinse rijk.

Ook uit de middeleeuwen zijn verschillende boerderijen opgegraven. De opgravingen tonen aan dat deze plaats sinds ongeveer het jaar 1000 onafgebroken bewoond is geweest. Eerst woonde men in houten boerderijen met een omgrachting in het midden van de kouter, maar sinds de 12de eeuw woonde men langs de huidige straten.



De recentste sporen zijn wellicht afkomstig van een Frans soldatenkamp dat aan het einde van de 17de eeuw heeft halt gehouden op de terreinen. Restanten van hardvuren en afvalkuilen kunnen een inzicht geven in het dagelijkse leven in zo'n soldatenkamp.

Sinds de zomer van 2023 wordt op een deel van het terrein een archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd. Een digitaal plan met weergave van de gegraven sleuven en de uitgravingsdieptes kan op eenvoudig verzoek ter beschikking worden gesteld.



## TECHNISCHE BOUWKUNDIGE INFORMATIE

### NUTSLEIDINGEN

#### LIGGING

In een verdere fase van ontwikkeling van het bedrijventerrein kan SOLVA een schematische aanduiding van de ligging van de nutsvoorzieningen ter beschikking stellen. Voor de exacte ligging dient u zich na de aanleg van de nutsleidingen te richten tot de betrokken netbeheerders.

Planaanvragen kunnen gecentraliseerd worden aangevraagd via de KLIP-website (Kabel en Leiding Informatie Portaal; zie: [www.klip.be](http://www.klip.be)). Nadat een aanvraag werd ingediend en behandeld, krijgt u via de KLIP-module ook contactgegevens bij de diverse nutsmaatschappijen, voor wat deze plangegevens betreft.

#### VOORZIENINGEN

Bij de eerste aanleg zijn voorzien de waterleiding, elektriciteitsnet en telecommunicatie. Gas wordt niet voorzien. Het vermogen van het elektriciteitsnet dient nog bepaald te worden. Verdere gedetailleerde info zal beschikbaar worden gesteld bij de start van de infrastructuurwerken.

#### PROCEDURE AANVRAAG AANSLUITINGEN

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

#### CONTACTINFO NETBEHEERDERS

Naast bovenstaande gegevens voor de aanvraag van aansluitingen vindt u hierna contactinfo van netbeheerders die van nut kan zijn.



TIP

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

FLUVIUS DISTRIBUTIENETBEHEER ELEKTRICITEIT	CONTACT
Algemeen nummer	078/35.35.34
Storingen en defecten	078/35.35.00
Gasgeur	0800/65.065
Defecte straatlampen	0800/63.535
Klantenkantoor Kortrijk	Pres. Kennedypark 12 8500 Kortrijk
Klantenkantoor Gent	Franklin Rooseveltlaan 346 9000 Gent
Website	www.fluvius.be

FARYS DRINKWATERVOORZIENING & RIOOLBEHEER	CONTACT
Adres	Stropstraat 1 9000 Gent
Algemeen nummer	078/35.35.99
website	www.farys.be

PROXIMUS	CONTACT	OPMERKINGEN
Algemene website	www.proximus.be	
Tel.nr. klantendienst zelfstandigen en KMO's	0800/22.500	Na contact via dit nummer onderzoekt Proximus welke aansluiting het beste past
Tel.nr. storingen	0800/22.800	

TELENET	CONTACT	OPMERKINGEN
Algemene website	www.telenet.be	
Website voor bedrijven	http://business.telenet.be	Na contact via dit nummer onderzoekt Telenet welke aansluiting het beste past
Tel.nr. voor bedrijven	0800/66.066	
E-mail voor bedrijven	cbs@telenetgroup.be	

## BRANDWEER

Een belangrijk aandachtspunt bij de opmaak van de bouwplannen zijn de voorwaarden inzake brandveiligheid, vastgelegd door “bijlage 6 – Industriegebouwen” horende bij het KB van 1 maart 2009.

U kunt deze en andere informatie m.b.t. brandpreventie onder andere terugvinden op de website van de Algemene Directie Veiligheid en Preventie, een afdeling van de Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken via [www.besafe.be/nl](http://www.besafe.be/nl).

Onder de rubriek Wetgeving vindt u allerhande reglementering, waaronder het KB van 7 juli 1994 waarvan de bijlage 6 van toepassing is op industriegebouwen (gewijzigd op 7 december 2016).

Op het terrein zal SOLVA in samenspraak met de brandweer instaan voor het collectief aanleveren van een primaire en secundaire bluswatervoorziening. De primaire zal bestaan uit de waterleiding. De secundaire bluswatervoorziening kan op dit terrein worden aangeleverd via een collectieve bluswatervoorraad met een minimaal volume van 528m<sup>3</sup>. Deze laatste moet de brandweer de tijd bieden om de tertiaire en quasi onbeperkte bluswatervoorziening operationeel te krijgen.



TIP

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

### Contactgegevens hulpverleningszone Vlaamse Ardennen

Bedrijvenpark Coupure 21  
9700 OUDENAARDE  
055/31.15.60  
[contact@bvlar.be](mailto:contact@bvlar.be)  
[www.bvlar.be](http://www.bvlar.be)

## POLITIE

Lokale Politie Ronse

Politiekegevangenestraat 14  
9600 Ronse  
055/33.70.33  
[pz.ronse@police.belgium.eu](mailto:pz.ronse@police.belgium.eu)  
<http://www.politie.be/5427>

## LANDMETER – EXPERT

SOLVA maakt het splitsingsplan op voor het gehele bedrijventerrein. Op basis van dit plan zal de precieze terreinafbakening gebeuren en zal de exacte oppervlakte worden vastgelegd. Eventuele aanwezige erfdienstbaarheden zullen op dit plan worden aangegeven. Dit plan zal aan de basisakte en de individuele verkoopaktes worden gehecht en op basis van dit plan zal een prekadastratie worden aangevraagd.



TIP

De kopers of hun architect kunnen het betreffende splitsingsplan in digitaal formaat opvragen bij de verkoopverantwoordelijke.

## FYSISCH PLAN

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

SOLVA maakt na de infrastructuurwerken dit digitale plan op met hierin diverse elementen, afhankelijk van de reeds beschikbare gegevens:

- splitsingsplan met de exacte afmetingen en oppervlaktes;
- as-builtgegevens van de aansluitende infrastructuurwerken, zoals wachtaansluitingen, gescheiden rioolstelsel, wegenis, openbare verlichting, bomen ...;
- specifieke terreinkenmerken zoals toekomstige ligging infrastructuur, erfdienstbaarheden ...;
- terreinniveaus van de te verkopen percelen zijn in principe niet beschikbaar, enkel van de nieuw aangelegde infrastructuur.

## WATERHUISHOUDING

Voor hemelwater geldt er een strategie van vasthouden (hergebruik & infiltratie), bufferen en (vertraagd) afvoeren. Aansluitingen voor afvoer van hemelwater zijn voorzien op de riolering en, indien van toepassing, op de aanliggende open grachten. Voorts dient inzake afwatering en waterbuffering met volgende zaken rekening gehouden te worden:

- aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel (hemel- en afvalwater);
- minimaal voldoen aan de eisen gesteld volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening (GSV) inzake hemelwaterputten, in infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dd. 2 oktober 2023 en het Provinciaal beleidskader wateradviezen;
- de bevoegde overheden kunnen steeds strengere voorwaarden opleggen.

Het bedrijventerrein valt deels binnen een stroomgebied van een waterloop in beheer van de Provincie. Voor bijkomende verhardingen groter dan 1000 m<sup>2</sup> zal het beleidskader wateradviezen van de Provincie van kracht zijn bovenop de GSV en zal de dienst Integraal Waterbeleid advies geven. Daarnaast zal ook de Vlaamse Milieumaatschappij om advies moeten worden gevraagd.

De normenkaart geeft aan dat het bedrijventerrein behoort tot klasse 2 wat impliceert dat er zowel buffer- als infiltratie-eisen gesteld worden. De buffereis bedraagt 200 m<sup>3</sup>/ha verharding, de infiltratie-eis vraagt een infiltratieoppervlak van 800 m<sup>2</sup>/ha verharde oppervlakte en een infiltratievolume van 200 m<sup>3</sup>/ha verharding. Als bijkomende voorwaarde wordt een lozingsdebiet van de buffer opgelegd van 5 l/ha.s met een minimum van 1 l/s.

De buffer- en infiltratiecapaciteit op het openbaar domein en in de mede-eigendom werd overgedimensioneerd. Hierdoor kan per perceel tot 80% van de perceelsoppervlakte collectief gebufferd en geïnfiltreerd worden. Indien de totale verharde oppervlakte van het perceel hoger ligt dan 80% van de perceelsoppervlakte dient er wel op eigen terrein gebufferd en geïnfiltreerd te worden. De verplichte voorzieningen voor hergebruik van hemelwater dienen wel op eigen perceel voorzien te worden. Indien nuttig kunnen bedrijven hemelwater uitwisselen voor hergebruik.

De kandidaat-koper dient voor de opmaak van de plannen navraag te doen over de effectief voorziene gemeenschappelijke buffer- en infiltratiecapaciteit aangezien deze bepaald werd op basis van een préadvies en pas bij een gunstig advies van de dienst Integraal Waterbeleid van de Provincie bij de omgevingsvergunningsaanvraag als definitief kan worden beschouwd.



TIP

De bevoegde overheden beoordelen de waterbuffering bij een omgevingsvergunningsaanvraag aan de hand van de ingevulde "Aanstijpt Vlaamse verordening hemelwater" (formulier via <https://omgeving.vlaanderen.be/hemelwater-verordening>).

Meer info met betrekking tot het Provinciaal beleidskader wateradviezen is te vinden op volgende website: <https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/waterlopen/watertoets.html>

## SUBSIDIES EN STEUNMAATREGELEN

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

### AGENTSCHAP INNOVEREN EN ONDERNEMEN

050 32 50 27

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



TIP

Handige subsidiegids per thema via [www.vlaio.be/subsudedata-bank](http://www.vlaio.be/subsudedata-bank)

**Consulteer:**

[energiesparen.be](http://energiesparen.be)

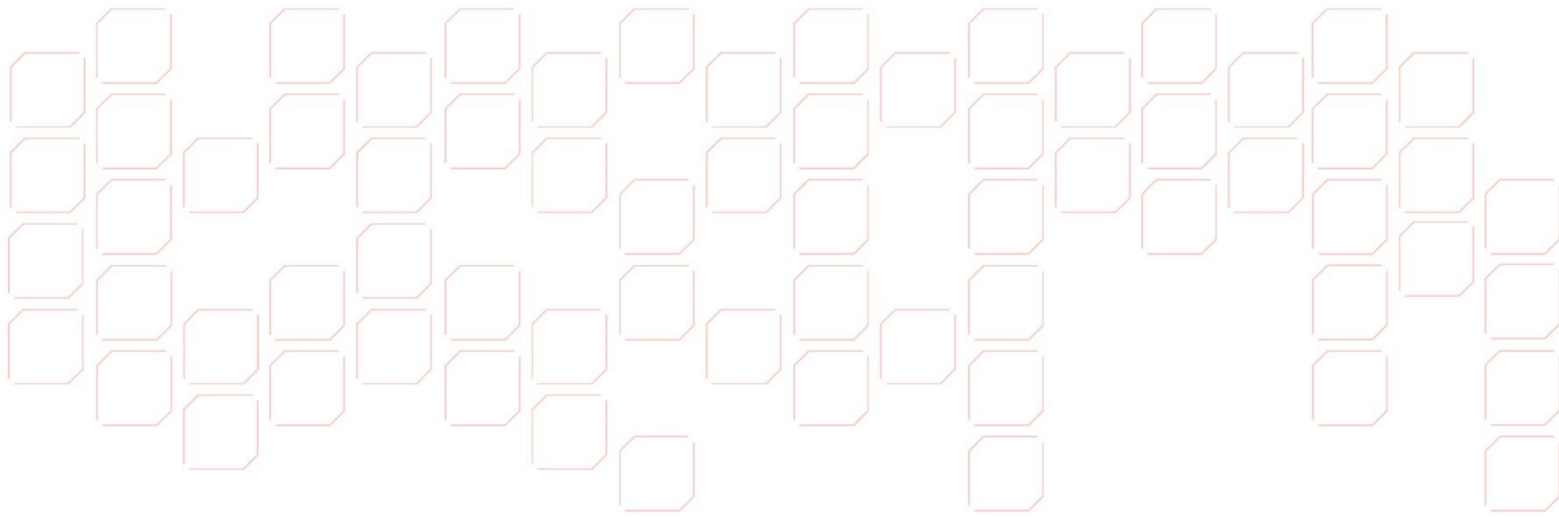
[www.ecologiepremie.be](http://www.ecologiepremie.be)

[www.fluvius.be/nl/thema/premies](http://www.fluvius.be/nl/thema/premies)

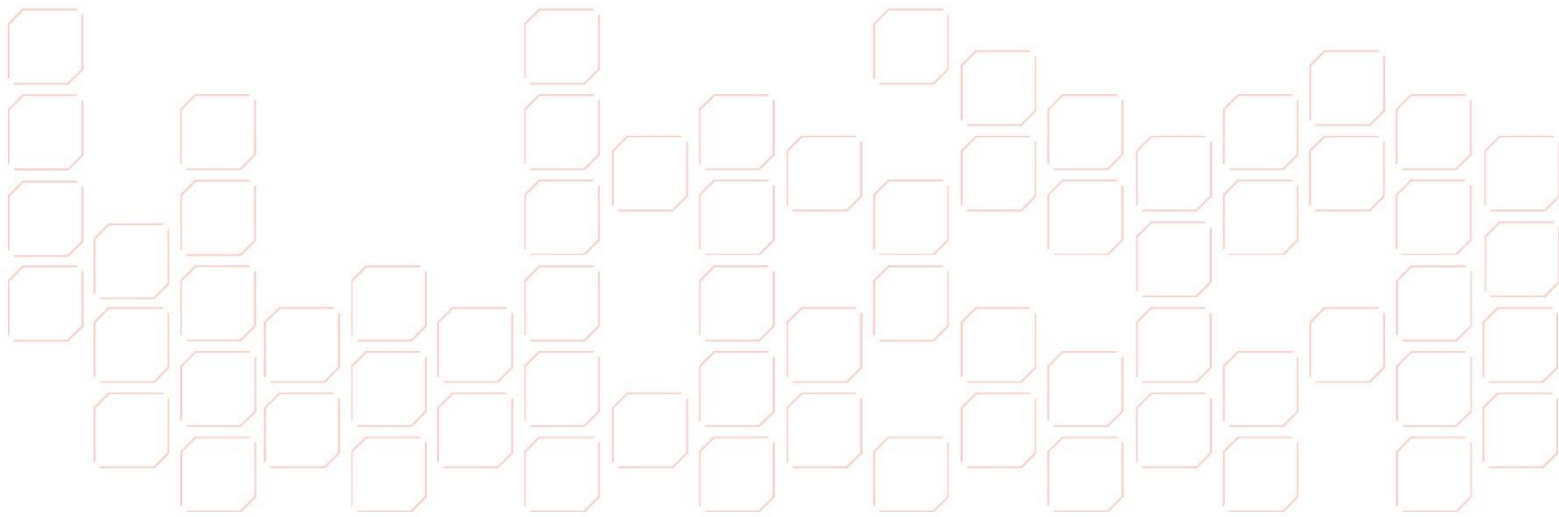








**DEEL 2**  
**UITGIFTEBELEID**



# 2

## UITGIFTEBELEID

### SELECTIEPROCEDURE



#### Oproep tot kandidaatstelling

- Elk bedrijf dat op zoek is naar een bouwperceel op een regionaal bedrijventerrein met een minimumoppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> komt in aanmerking om een kandidaatsdossier in te dienen



#### Selectie van de bedrijven op basis van de vooropgestelde criteria

- Bedrijfseconomische context
- Motivatie voor een vestiging te Ronse
- Duurzame acties in de nieuwe vestiging



#### Bekendmaking van de geselecteerde bedrijven

- Commissie bepaalt op basis van de dossiers welke bedrijven geselecteerd en uitgenodigd worden voor de onderhandelingsronde



#### Onderhandeling met weerhouden bedrijven rond ligging en omvang perceel, ruimtegebruik en samenwerking

- Deze onderhandelingsperiode eindigt met een inrichtingsplan met aanduiding van alle bedrijven en beschrijving van de afspraken rond samenwerking
- Ondertekening van wederzijdse de aankoop-verkoopbelofte door weerhouden bedrijven en betalen van een reserveringsvergoeding



#### Het verlijden van de notariële akte

- In deze fase zorgen de bedrijven voor de financiering van hun project
- De architect maakt definitief ontwerp op en aanvraagdossier voor omgevingsvergunning
- De authentieke akte wordt verleden uiterlijk 4 maanden na toewijs van het perceel en ten vroegste na oplevering van de weginfrastructuur

## 2.1 STAP 1 – OPROEP TOT KANDIDAATSTELLING

Indien u geïnteresseerd bent in een perceel op het bedrijventerrein dient u vooreerst te voldoen aan de voorwaarden die in STAP 1 – OPROEP TOT KANDIDAATSTELLING zijn vermeld.

### 2.1.1 WIE KOMT ER IN EERSTE INSTANTIE IN AANMERKING?

Elk bedrijf dat op zoek is naar een bouwperceel op een regionaal bedrijventerrein met een minimumoppervlakte van 5.000 m<sup>2</sup> komt in aanmerking om een kandidaatsdossier in te dienen.

#### 2.1.1.1 TOELICHTING BIJ DE ONDERLIJNDE WOORDEN

- **Bedrijf:** uw onderneming dient een bedrijfsactiviteit te hebben die conform is met de stedenbouwkundige zonering van een regionaal bedrijventerrein volgens het Provinciaal RUP. Dit wordt omschreven in 4.2.1.
- **Bouwperceel:** u koopt een perceel met de bedoeling om na aankoop ervan binnen een termijn van 2,5 jaar te starten met uw bedrijfsactiviteit. U kan geenszins een terrein verwerven als reservegrond, beleggingsinvestering of omwille van speculatieve redenen.
- **Regionaal bedrijventerrein:** een regionaal bedrijventerrein onderscheidt zich van een lokaal bedrijventerrein zowel door de grootte van de percelen als door het type van bedrijven dat er zich vestigt. Op een regionaal bedrijventerrein bevinden zich ondernemingen die een bovenlokale schaal hebben. Dit betekent dat zij zich voor hun afzetmarkt niet beperken tot de directe omgeving maar eerder in de ruime regio, nationaal of zelfs internationaal actief zijn. Om die reden zijn de percelen minimum 5.000 m<sup>2</sup> om ervoor te zorgen dat grotere bedrijven de kans krijgen om zich hier te vestigen. Een lokaal bedrijventerrein voorziet kleinere percelen vanaf 750 m<sup>2</sup> tot 5.000 m<sup>2</sup>.
- **Minstens 5.000 m<sup>2</sup>:** niet alleen de minimum terreinoppervlakte is hierin belangrijk om mee te nemen maar ook de bouwverplichting op dit terrein. Het is niet de bedoeling dat een bedrijf een terrein van 5.000 m<sup>2</sup> aankoopt om hiervan slechts een 1.000 m<sup>2</sup> te bebouwen. De verplichting is dat uw bedrijf minstens 60% van de totaal bebouwbare oppervlakte vanaf de eerste fase bebouwt. In die norm van 60% wordt de verharde oppervlakte eromheen niet meegerekend.
- **Kandidaatsdossier:** het is niet omdat u voldoet aan de bovenstaande voorwaarden dat uw bedrijf automatisch in aanmerking komt voor een perceel. U dient namelijk een kandidaatsdossier op te maken waarbij u aangeeft hoe uw bedrijf in STAP 2 zal scoren op volgende criteria met de aangegeven weging:

1.	Bedrijfseconomische context	35%;
2.	Motivatie voor een vestiging te Ronse	35%;
3.	Duurzame acties in de nieuwe vestiging	30%.

U dient in totaal minstens 50% te behalen op de som van bovenstaande criteria om verder in aanmerking te komen voor een perceel.

Het kandidaatsdossier is geen vrijblijvend document. Door de indiening van een kandidaatsdossier verbindt u zich er integendeel toe om – indien u geselecteerd wordt en u een perceel wordt toegewezen – dit perceel te ontwikkelen en te beheren conform de voorwaarden opgenomen in dit bedrijventerreinpaspoort én in uw kandidaatsdossier (zoals eventueel aangepast na onderhandeling).

## 2.2 STAP 2 – SELECTIE VAN DE BEDRIJVEN

Indien u meent te voldoen aan de voorwaarden in STAP 1 maakt u gebruik van het document 'kandidaatsdossier' waar u aan de hand van een vragenlijst uw kandidaatsdossier invult. Hieronder krijgt u toelichting bij de drie selectiecriteria die belangrijk zijn in de opmaak van uw kandidaatsdossier.

### 2.2.1 BEDRIJFSECONOMISCHE CONTEXT

In dit criterium wordt gepolst naar de huidige status van uw bedrijf. Welke zijn de activiteiten, het groeipatroon en de tewerkstelling van de voorbije jaren op uw huidige locatie.

#### DOELSTELLING

IN DIT CRITERIUM WORDT NAGEGAAN HOE HET BEDRIJF ER BEDRIJFSECONOMISCH VOOR STAAT, WAT DE WEG ERNAARTOE WAS, EN OF HET PROFIEL VAN HET BEDRIJF AANSLUIT BIJ DE AMBITIES VAN DE STAD RONSE.

### 2.2.2 MOTIVATIE VOOR EEN VESTIGING TE RONSE

In dit criterium wordt gepolst naar de reden voor een nieuwe of hervestiging naar het regionaal bedrijventerrein Pont West fase 2 te Ronse. Overweegt u de aankoop omwille van de zonevreemde situatie waarin u zich nu bevindt of dient u omwille van groeipijnen of -kansen een nieuw terrein te verwerven.

Omschrijf de strategie van uw bedrijf voor de volgende vijf jaar (tewerkstelling, groei, innovatie ...) en het effect hiervan op de nieuwe vestiging te Ronse. M.a.w. wat zijn uw plannen voor een nieuwe vestiging te Ronse?

Tenslotte geeft u aan wat de meerwaarde van uw bedrijf kan zijn voor de samenleving in Ronse. Welk type tewerkstelling creëert u in onze regio, welke afgeleide effecten genereert uw bedrijf (toeleveranciers, gebruik van logies, vergaderinfrastructuur, horeca in de buurt, participatie in de gemeenschap van Ronse, ...).

#### DOELSTELLING

MET DIT CRITERIUM KRIJGT SOLVA ZICHT OP HET AMBITIENIVEAU VAN UW ONDERNEMING. EEN AMBITIE DIE ZICH VERTAALT IN TEWERKSTELLING, GROEI EN RETURN VOOR DE SAMENLEVING IN RONSE.

### 2.2.3 DUURZAME ACTIES IN DE NIEUWE VESTIGING

In dit criterium geeft u aan voor welke aspecten van het te realiseren gebouw en omliggend perceel u wenst te investeren in duurzame acties. U maakt hiervoor gebruik van de checklist die in het kandidaatsdossier is toegevoegd (zie 5.3). U kan hier aangeven hoeveel oppervlakte u wenst te verwerven en op welke manier u deze ruimte zo efficiënt mogelijk wenst in te richten.

#### DOELSTELLING

OP DIE MANIER KRIJGT SOLVA ZICHT OP DE AMBITIE DIE U HEEFT OP VLAK VAN DUURZAAMHEID EN OP UW RUIMTEVRAAG.



#### TIP

Voor uw toelichting op de drie criteria maakt u gebruik van de vragenlijst van het kandidaatsdossier die gedownload kan worden op de website van SOLVA. Enkel dit invulformulier met mogelijkheid tot het toevoegen van bijlagen wordt in overweging genomen.

Link kandidaatsdossier:

<https://www.so-lva.be/bedrijventerrein/ronse-regionaal-bedrijventerrein-pont-west-fase-2/>

## **2.3 STAP 3 – BEKENDMAKING VAN DE GESELECTEERDE BEDRIJVEN**

Alle kandidaatsdossiers worden onderzocht en geëvalueerd door een selectiecomité dat samengesteld is uit vertegenwoordigers van de stad Ronse en SOLVA. De selectie wordt gemaakt op basis van het kandidaatsdossier waarbij de drie criteria gequoteerd worden. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de ruimtevrage in verhouding tot de beschikbare ruimte op het te ontwikkelen bedrijventerrein.

Alle kandidaten waarvan het kandidaatsdossier minstens 50% behaald heeft, worden geselecteerd. Deze kandidaten worden gerangschikt in volgorde van de behaalde score en de lijst van geselecteerde weerhouden bedrijven wordt bekendgemaakt.

Van de geselecteerde kandidaten worden de beste gerangschikte uitgenodigd tot onderhandeling, mede in functie van de ruimtevrage in verhouding tot de beschikbare ruimte op het te ontwikkelen bedrijventerrein.

De geselecteerde maar niet tot onderhandeling uitgenodigde kandidaten worden op de reservelijst gehouden tot de volledige procedure is afgelopen. Het kan namelijk voorkomen dat tijdens de volgende stap van onderhandelingen een weerhouden bedrijf om eender welke reden afhaakt of er niet tot een vergelijk wordt gekomen omtrent de nog te onderhandelen punten. Op dat moment kan een geselecteerd maar niet tot onderhandeling uitgenodigd bedrijf uit de reservelijst alsnog aangesproken worden om verder mee te onderhandelen, opnieuw in functie van de gemaakte rangschikking en ruimtevrage.

Indien SOLVA, na de onderhandelingen in STAP 4, met alle geselecteerde en tot onderhandeling uitgenodigde bedrijven tot een akkoord komt zal SOLVA in de mate van het mogelijke de niet tot onderhandeling uitgenodigde bedrijven op de reservelijst trachten te begeleiden naar een andere geschikte plek in Ronse of in de regio.

## **2.4 STAP 4 – ONDERHANDELING MET DE WEERHOUDEN BEDRIJVEN**

De bedrijven die in STAP 3 weerhouden zijn op basis van hun kandidaatsdossiers en hun ruimtevrage worden uitgenodigd voor één of meerdere overlegmomenten om op basis van hun dossier na te gaan hoe hun ruimtevrage op de meest efficiënte manier ingevuld kan worden, hoe de mobiliteitsimpact op de beste manier afgestemd kan worden met de andere weerhouden bedrijven, hoe hun eerste voorstel van bouwvolume zich verhoudt t.o.v. de stedenbouwkundige voorschriften. Tenslotte kunnen de bedrijven ook onderling met elkaar in contact gebracht worden om na te gaan of er meerwaarde gevonden kan worden door combinaties te maken rond gezamenlijke opwekking, distributie en recuperatie van warmte/koude en energie, of efficiënte inzet van allerlei mogelijke vervoersmodi.

Slechts in deze fase krijgen de weerhouden bedrijven een eerste maal zicht op een voorstel tot toegewezen perceel. SOLVA zal namelijk op basis van de kandidaatsdossiers een configuratie van percelen maken die naar haar mening de best mogelijke invulling van het volledig bedrijventerrein mogelijk maakt.

Met betrekking tot het invullen van de ruimtevrage op de meest efficiënte manier, dienen kandidaat-bedrijven verplicht extern advies in te winnen over de mogelijkheden om de bedrijfsactiviteiten, verticaal of meerlagig te organiseren. Dit wordt verder toegelicht in 4.3.2.1.

Deze onderhandelingsperiode eindigt met een definitief inrichtingsplan met aanduiding van alle bedrijven en beschrijving van de afspraken rond samenwerking. Deze gemaakte afspraken, alsook de inhoud van de kandidaatsdossiers die na onderhandeling niet gewijzigd werd, vormen samen met dit bedrijventerreinpaspoort de voorwaarden voor aankoop, ontwikkeling en beheer van het toegewezen perceel.

Er wordt een wederzijdse aankoop-verkoopbelofte door de weerhouden bedrijven ondertekend en er wordt een reserveringsvergoeding betaald dat meteen ook een voorschot is op de uiteindelijke verkoopprijs.

## **2.5 STAP 5 – HET VERLIJDEN VAN DE NOTARIËLE AKTE**

Na het toekennen van de percelen en de gemaakte afspraken per bedrijf is de weg vrij naar de opmaak van de authentieke akte.

In deze fase zorgen de bedrijven voor de financiering van hun project en zetten zij ook hun architect aan het werk om een definitief ontwerp en aanvraagdossier voor omgevingsvergunning op te maken.

De authentieke akte wordt verleden uiterlijk vier maanden na toewijs van het perceel en ten vroegste na oplevering van de weginfrastructuur.

Bij het verlijden van de akte wordt de verkoopprijs betaald, en het voorschot in mindering gebracht.







1-NFV-660

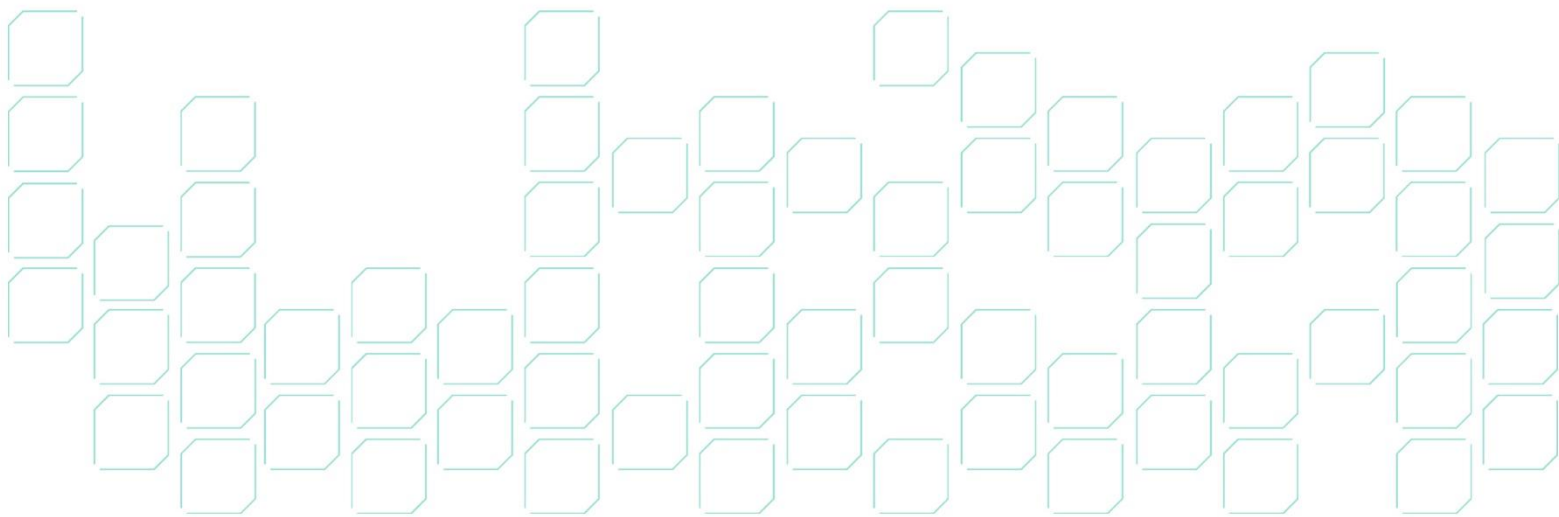
COUNTRYMAN

COOPER S

PASS



**DEEL 3**  
ALGEMENE  
VOORWAARDEN



# 3

## ALGEMENE VOORWAARDEN

### 3.1 ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

#### 3.1.1

Het goed wordt verkocht vrij van lasten en hypotheken van alle aard en in de staat waarin het zich thans bevindt, wel gekend door de koper, met alle voor- en nadelige, zichtbare en verborgen erfdiensbaarheden waarmede het bezwaard is, zonder enige waarborg omtrent de staat van het goed of omtrent de juistheid van de in de akte uitgedrukte oppervlakte, ook al was het verschil groter dan één twintigste.

Het goed wordt verkocht met alle zichtbare en onzichtbare gebreken zonder dat SOLVA tot enige vrijwaring of waarborg zal gehouden zijn onder meer wegens de toestand van de bodem. Zo wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat SOLVA geen enkele garantie geeft inzake stabiliteit van de bodem noch enige vrijwaring verschuldigd is op dit vlak.

#### 3.1.2

De koper treedt in volle eigendom en genot van het gekochte goed, te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte, en zal vanaf het verlijden van de authentieke akte ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen, in het bijzonder, zij het niet beperkend, de onroerende voorheffing.

Onder "koper" wordt in onderhavige verkoopsvorwaarden niet enkel de oorspronkelijke koper begrepen, maar ook elke rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel van een koper, zowel de rechtsopvolger in eigendom als de verkrijger van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik.

Indien in de bijzondere verkoopsvorwaarden wordt overeengekomen dat de grond in erfpacht of opstal wordt gegeven of gesplitst wordt verkocht in erfpacht of opstal en blote eigendom, kunnen de bijzondere verkoopsvorwaarden bepalingen bevatten om de rechtsverhouding nader te regelen.

### 3.1.3 OPENBARE VOORZIENINGEN

Tussen de rooilijnen zijn weg- en rioleringsinfrastructuur en openbare nutsvoorzieningen aangelegd opdat de te verkopen kavels gelegen zijn aan een voldoende uitgerust weg.

Deze openbare voorzieningen werden door de diensten van de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen aangelegd zonder kosten voor de kopers (met andere woorden: ze zijn in de verkoopprijs begrepen).

Worden niet ten laste genomen door SOLVA en zijn dus niet in de verkoopprijs begrepen:

- aanlegkosten van andere openbare nutsvoorzieningen en infrastructuurwerken dan deze bij de eerste aanleg voorzien, hiervoor opgesomd;
- aanlegkosten voor voorzieningen op privaat terrein;
- aanlegkosten van door de kopers gevraagde elektriciteitsleidingen (hoog- en/of laagspanning), indien op het ogenblik van de aanvraag vanwege de kopers voor aansluiting op deze leidingen, het gevraagde vermogen of de gevraagde capaciteit hoger ligt dan het vermogen of de capaciteit van de leidingen die bij de eerste aanleg werd voorzien;
- de kosten voor het verplaatsen van 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 verlichtingspalen. Mits voorafgaande toelating van SOLVA dienen de kopers voor het verplaatsen van openbare verlichtingspalen zich te richten tot de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen. De kosten van een eventuele verplaatsing van een openbare verlichtingspaal zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de kopers.

Onverminderd het bepaalde in 3.1.15, zijn alle aansluitingen op de openbare voorzieningen (riolering, water, elektriciteit, telefoon ...) en de daarmee verband houdende kosten, uitsluitend ten laste van de kopers, ook al dient een gedeelte van de aansluiting in het openbaar domein te worden uitgevoerd, al dan niet met onderboring van het wegdek. Ingeval immers (bepaalde) openbare nutsvoorzieningen gelegen zijn aan de overzijde van de wegenis, zal de aansluiting op deze nutsvoorzieningen moeten gebeuren via een onderboring van het wegdek en geldt als regel dat de kosten voor eventuele onderboring ten laste zijn van de kopers, tenzij de nutsmaatschappij deze kosten ten laste neemt.

### 3.1.4 EXPLOITATIE-, BOUW- EN VISUMPLICHT

#### 3.1.4.1

De koper verbindt zich er zich toe om het gekochte goed aan te wenden voor de in de bijzondere verkoopvoorwaarden overeen te komen economische activiteit en om deze activiteit te handhaven.

De koper verbindt zich er eveneens toe om op het gekochte goed de gebouwen en infrastructuur op te richten die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de in het vorige lid bedoelde economische activiteit en om deze gebouwen en infrastructuur tevens voor deze economische activiteit aan te wenden.

De uitoefening van de in dit artikel bedoelde economische activiteit, de oprichting van de in dit artikel bedoelde gebouwen en infrastructuur en alle daarmee samengaande werken zijn onderworpen aan de bij wet of decreet voorgeschreven vergunningen, meldingen en/of goedkeuringen.

De uitoefening van de in dit artikel bedoelde economische activiteit, de oprichting van de in dit artikel bedoelde gebouwen en infrastructuur en alle daarmee samengaande werken dienen steeds in overeenstemming en/of verenigbaar te zijn met de voorschriften vastgelegd in of voortvloeiend uit geldende aanleg-, bestemmings-, inrichtings- of ruimtelijke ordeningsplannen en met de voorwaarden die de bevoegde vergunningverlenende of aktenemende overheid in voorkomend geval kunnen opleggen.

#### 3.1.4.2

Elke wijziging van het maatschappelijk doel van de koper of van de op het gekochte goed ontwikkelde economische activiteit moet voorafgaandelijk en schriftelijk ter goedkeuring aan SOLVA worden voorgelegd. Vooraleer een omgevingsvergunning aan te vragen of een omgevingsmelding in te dienen bij de bevoegde vergunningverlenende of aktenemende overheid moet de koper tevens het aanvraag- of meldingsdossier schriftelijk, per e-mail met ontvangstbevestiging, aan SOLVA ter goedkeuring voorleggen.

SOLVA mag de in het vorige lid bedoelde goedkeuringen weigeren of voorwaarden aan die goedkeuringen koppelen, met inbegrip van aanpassingen aan het aanvraag- of meldingsdossier. De beslissing van SOLVA wordt schriftelijk overgemaakt en wordt genomen met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De beslissing van SOLVA houdt steeds verband met de handhaving van de op het bedrijventerrein geldende stedenbouwkundige voorschriften, van de eventueel in de algemene en/of bedrijventerreinspecifieke voorwaarden geformuleerde inrichtingsvoorschriften en van de goede ruimtelijke ordening, alsook met het voeren van een duurzaam langetermijnbeheer op het bedrijventerrein. De koper zal rekening houden met de voorwaarden die ter zake door SOLVA worden geformuleerd.

Indien SOLVA de in het eerste lid bedoelde goedkeuringen verleent, houdt dit echter geen garantie in dat de aanvraag door de bevoegde overheid zal worden goedgekeurd. SOLVA kan in geen geval aansprakelijk worden gesteld en is ten aanzien van de koper tot geen enkele vergoeding gehouden, indien de bevoegde overheid een aanvraag zou weigeren, of andere en/of bijkomende (strengere) voorwaarden aan de koper zou opleggen.

### 3.1.4.3

Bij het niet naleven van de in dit artikel opgenomen verplichtingen kan SOLVA de rechten uit 3.1.8 en 3.1.9 uitoefenen, ongeacht of deze niet-handhaving toerekenbaar is of niet.

SOLVA kan evenwel niet overgaan tot gedwongen uitvoering van deze verplichting.

## 3.1.5 TERMIJN VOOR DE BOUW- EN EXPLOITATIEPLICHT

De koper verbindt er zich toe om de werken tot oprichting van de in het vorige artikel bedoelde gebouwen en infrastructuur aan te vatten ten laatste binnen de 18 maanden na de datum van het verlijden van de authentieke koopakte, de werken tot voleindiging op normale wijze voort te zetten en ze te beëindigen zonder een termijn van 30 maanden vanaf de authentieke koopakte te overschrijden. De in het vorige artikel bedoelde economische activiteit moeten een aanvang nemen binnen dezelfde termijn van 30 maanden.

Afwijken van de principes binnen dit artikel is mogelijk door fasering, mits voorafgaande en uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van SOLVA. SOLVA mag de goedkeuring weigeren of voorwaarden aan die goedkeuring koppelen (zoals termijnen en oppervlaktes). De beslissing van SOLVA over een afwijking is onderworpen aan de in 3.1.4.2, 2e lid vermelde voorwaarden.

Bij het niet naleven van de in dit artikel opgenomen verplichtingen kan SOLVA de rechten uit 3.1.8 en 3.1.9 uitoefenen, ongeacht of deze niet-handhaving toerekenbaar is of niet.

Deze termijnen kunnen worden opgeschort in geval van een beroepsprocedure en/of indien het afleveren van een vergunning langer duurt dan voorzien, na schriftelijke aanvraag bij SOLVA en mits voorafgaande en uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van SOLVA. Deze opschorting kan enkel ingeroepen worden op voorwaarde dat bij een normaal verloop van de procedure de vergunning tijdig zou zijn bekomen opdat de oprichting van de gebouwen en infrastructuur binnen de 18 maanden na de datum van het verlijden van de authentieke akte had kunnen aanvatten. Een opschorting kan voor maximaal 12 maanden worden toegestaan. Als bij afloop van deze termijn de werken nog steeds niet zijn aangevat kan SOLVA het terugkooprecht uit 3.1.9.1 uitoefenen.

Afwijken van de principes binnen dit artikel is mogelijk door fasering mits voorafgaande en uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van SOLVA. Aan de toestemming kunnen bijkomende voorwaarden (zoals termijnen en oppervlaktes) gekoppeld worden. Bij miskening van de afwijking zal een schadevergoeding zoals bepaald in 3.1.8 gerechtigd zijn, onverminderd de uitoefening door SOLVA van de rechten uit 3.1.9.

## 3.1.6 VERVREEMDINGSVERBOD EN GELIJKAARDIGE VERBODSBEPALINGEN

### 3.1.6.1

Het is de koper verboden om zonder voorafgaand uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van SOLVA en eventuele andere hierna genoemde begunstigen van het terugkooprecht het onroerend goed en/of de erop aangebrachte gebouwen of werken geheel of gedeeltelijk:

- te vervreemden. Onder vervreemding wordt begrepen: elke overdracht om niet of onder bezwarende titel, ongeacht of dit krachtens een verkoop, inbreng, ruiling, schenking of anderszins gebeurt, en elke overgang onder algemene titel ingevolge een rechtshandeling, inbegrepen fusie, splitsing of inbreng of overdracht van een bedrijfstak;
- te bezwaren met een zakelijk recht (inbegrepen een recht van opstal door verzaking aan de natrekking of een toelating tot bouwen), behoudens het bepaalde in 3.1.6.6 betreffende de vestiging van een hypotheek;
- te verhuren of anderszins het gebruik of genot ervan ter beschikking te stellen van derden.

### 3.1.6.2

De koper die het onroerend goed en/of de erop aangebrachte gebouwen of werken geheel of gedeeltelijk wil vervreemden of bezwaren met een zakelijk recht moet steeds

- bij SOLVA de actuele verkoopsvoorwaarden opvragen;
- de kandidaat-wederpartij kennis geven van de door SOLVA meegedeelde actuele verkoopsvoorwaarden van SOLVA;
- het akkoord van SOLVA en eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht aanvragen op de in 3.1.6.3 bepaalde wijze;
- aan SOLVA een forfaitaire vergoeding betalen voor de door haar gemaakte administratieve kosten ingevolge het verzoek tot akkoord. Deze vergoeding is samengesteld als 10 uur aan deskundigentarief, vermeerderd met 21% BTW. Deze dossierkost zal automatisch aangepast worden bij elke tariefwijziging ten gevolge van de indexering van de lonen.

### 3.1.6.3

Het akkoord van SOLVA en eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht wordt aangevraagd door middel van een aangetekend schrijven dat minstens de volgende stukken en/of informatie bevat:

- de authentieke akte houdende de aankoop van het goed door de koper;
- het ontwerp van de akte betreffende de voorgenomen transactie, de omschrijving van de economische activiteit die op het goed zal worden uitgeoefend en de tewerkstelling op deze locatie op basis van het door SOLVA aangereikt invulformulier;
- een schattingsverslag opgemaakt door een beëdigd landmeter-expert;
- het bewijs dat de kandidaat-overnemer de nodige middelen ter zijner beschikking heeft om de opgegeven prijs te betalen;
- het bewijs van betaling van de in 3.1.6.2 bedoelde vergoeding.

De ontwerp-akte moet tevens steeds de volgende bepalingen bevatten:

- de uitsplitsing van de verkoopprijs indien het goed bebouwd is, in enerzijds de verkoopprijs van de grond en anderzijds de verkoopprijs van de opgerichte infrastructuur en gebouwen;
- het beding dat bepaalt dat de hierboven genoemde actuele verkoopsvoorwaarden integraal deel uitmaken van de overeenkomst, zodat de wederpartij ze aanvaardt en zich verbindt tot de nakoming ervan;
- een verklaring van de kandidaat-overnemer, in de ontwerp-akte of afzonderlijk, dat deze zich verplicht tot het handhaven van een welbepaalde activiteit, welke door de ruimtelijke plannen is toegelaten, voor de resterende looptijd, alsmede de andere nog lopende verplichtingen en gebruiksvoorwaarden die uit de verkoopsvoorwaarden voortvloeien, alsmede de sancties ervan en de rechten die eruit voortvloeien voor SOLVA en de eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht, onder meer uit 3.1.7 en 3.1.9;
- het beding dat de wederpartij er zich toe verbindt dezelfde procedure te hanteren bij een latere transactie in de zin van 3.1.6.1 en hetzelfde bedingt van een verdere wederpartij;
- het beding dat de verkoop plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het recht van voorkoop van SOLVA, zoals bepaald in 3.1.7 of één van de rechten zoals bepaald in 3.1.9.

De verkoopprijs van de grond zelf mag niet hoger zijn dan de door de Raad van Bestuur vastgestelde prijs die jaarlijks in de maand november wordt geïndexeerd volgens de index van oktober, om ze door de Raad van Bestuur van SOLVA in december goed te laten keuren. De verkoopprijs van de constructies dient onderbouwd te zijn door een schattingsverslag opgemaakt door een beëdigd landmeter-expert.

Indien het verzoek om het voorafgaande akkoord niet werd ingediend op de in deze paragraaf bepaalde wijze en met alle in deze paragraaf vermelde stukken en/of informatie, brengen SOLVA en de eventuele andere hierna genoemde begunstigde van het terugkooprecht de aanvrager hiervan per e-mail met ontvangstbevestiging op de hoogte, te versturen binnen een termijn van uiterlijk tien werkdagen vanaf de datum van ontvangst van het verzoek om het voorafgaande akkoord. In dit schrijven verduidelijken zij hoe het verzoek om het voorafgaande akkoord moet geregulariseerd worden.

#### 3.1.6.4

SOLVA en de eventuele andere hierna genoemde begunstigen van het terugkooprecht delen hun beslissing over het verzoek om het voorafgaande akkoord mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum van ontvangst ervan en op voorwaarde dat dit verzoek volledig in overeenstemming met 3.1.6.3 werd ingediend of geregulariseerd. Als binnen deze termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarden van 3.1.6.7 en 3.1.6.8 hierna, al naar gelang het geval.

Na ontvangst van een volledig in overeenstemming met 3.1.6.3 ingediend of geregulariseerd verzoek om het voorafgaande akkoord hebben SOLVA en de eventuele andere hierna genoemde begunstigen van het terugkooprecht steeds het recht om nog andere dan de in 3.1.6.3 bedoelde stukken en/of informatie op te vragen alsook om verduidelijkingen te vragen over de in 3.1.6.3 bedoelde stukken en/of informatie te vragen. De toepassing van dit recht beïnvloedt de in het vorig lid bedoelde beslissingstermijn niet maar kan binnen deze termijn leiden tot een weigering van het verzoek om het voorafgaande akkoord, onverminderd het recht van de aanvrager om vervolgens een nieuw en aangevuld verzoek om het schriftelijk akkoord in te dienen.

SOLVA en de eventuele andere hierna genoemde begunstigen van het terugkooprecht mogen de toestemming weigeren of voorwaarden aan die toestemming koppelen, met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en zolang die voorwaarden niet ingegeven zijn vanuit louter eigen financiële motieven in hoofde van SOLVA en de eventuele andere hierna genoemde begunstigen van het terugkooprecht.

Wanneer de koper wilt overgaan tot vervreemding van het goed zonder er de voorziene gebouwen te hebben opgericht en/of zonder er de beschreven activiteit te hebben uitgeoefend in overeenstemming met de bijzondere verkoopvoorwaarden, zal dit steeds aanleiding geven tot een weigering van de toestemming en tot een uitoefening van het voorkooprecht, terugkooprecht of ontbindend beding al naar gelang het geval.

#### 3.1.6.5

Bij het niet naleven van de in 3.1.6 opgenomen verplichtingen kan SOLVA de rechten uit 3.1.8 en 3.1.9 uitoefenen.

#### 3.1.6.6

Het is de koper verboden het goed te hypothekeren zonder voorafgaandelijk, en dit minstens 28 dagen voor het verlijden van de hypotheekakte, de intentie daartoe mee te delen aan SOLVA.



### 3.1.6.7

Indien het akkoord van SOLVA en van de eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht wordt bekomen voor de transactie zoals bedoeld in 3.1.6.1 (vervreemding of bezwaring zakelijk recht) moeten de onderhandse overeenkomst en authentieke akte waarin deze transactie wordt vastgelegd de volgende bepalingen bevatten ten gunste van de oorspronkelijke begunstigde(n) van het recht van terugkoop:

- het beding dat bepaalt dat de overgemaakte actuele verkoopsvoorwaarden integraal deel uitmaken van de overeenkomst, zodat de wederpartij ze aanvaardt en zich verbindt tot de nakoming ervan;
- de omschrijving van de economische activiteit zoals goedgekeurd door SOLVA, die op het goed zal worden uitgeoefend en de verbintenis tot het handhaven van deze activiteit, welke door de ruimtelijke plannen is toegelaten, voor de resterende looptijd, alsmede de andere nog lopende verplichtingen en gebruiksvoorwaarden die uit de verkoopsvoorwaarden voortvloeien, alsmede de sancties ervan en de rechten die eruit voortvloeien voor SOLVA en eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht, onder meer uit 3.1.7 en 3.1.9;
- het beding dat de wederpartij er zich toe verbindt dezelfde procedure te hanteren bij een latere transactie in de zin van 3.1.6.1 en hetzelfde beding van een verdere wederpartij;
- de uitsplitsing van de verkoopprijs indien het goed bebouwd is, in enerzijds de verkoopprijs van de grond en anderzijds de verkoopprijs van de opgerichte infrastructuur en gebouwen.

### 3.1.6.8

Indien het akkoord van SOLVA en van de eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht wordt bekomen voor de transactie zoals bedoeld in 3.1.6.1 (verhuring of genotsverschaffing) moet in de overeenkomst waarin deze transactie wordt vastgelegd verplicht het volgende worden opgenomen:

- een verwijzing naar artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012;
- de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in de voorafgaande akten omschreven economische bedrijvigheid overeenkomstig de algemene voorwaarden voor het gebruik zoals vastgelegd in onderhavige verkoopsvoorwaarden;
- eventueel de verplichting van de gebruiker om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van het terrein of opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden zoals vastgelegd in onderhavige verkoopsvoorwaarden;
- de integrale overname van het bepaalde in artikel 33 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 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.”

De koper, die de gronden of de daarop opgerichte opstallen ter beschikking heeft gesteld, draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door de gebruiker van de vereisten en verplichtingen, vermeld in huidig artikel. De koper 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 perceelsdeel van de nalatige gebruiker.

## 3.1.7 VOORKOOPRECHT

### 3.1.7.1

Bij een gehele of gedeeltelijke overdracht onder bijzondere titel, en bij de vestiging van een erfpacht, opstal of vruchtgebruik, beschikt SOLVA of haar rechtsopvolger over een voorkooprecht om het goed bij voorrang aan te kopen tegen dezelfde prijs, bepaald overeenkomstig de procedure in 3.1.6.3.

### 3.1.7.2

Het voorkooprecht wordt uitgeoefend door kennisgeving per aangetekende brief aan de kandidaat-vervreemder binnen de twee maanden na de ontvangst van de aanvraag bedoeld in 3.1.6.2.

### 3.1.7.3

Wanneer het te vervreemden onroerend goed slechts gedeeltelijk met gebouwen is voorzien, kan SOLVA binnen de twee maanden na de ontvangst van de aanvraag bedoeld in 3.1.6.2 eisen dat er een opsplitsing van het goed in twee loten, een bebouwd en een onbebouwd, wordt voorgesteld en een prijs wordt bepaald voor elk van de twee loten afzonderlijk. Na ontvangst van de prijs voor de afzonderlijke loten kan SOLVA binnen een nieuwe termijn van twee maanden haar voorkooprecht uitoefenen op elk van beide loten afzonderlijk.

### 3.1.7.4

Noch het gelden van dit voorkooprecht, noch de uitoefening of de niet-uitoefening ervan houden enige verzaking in door SOLVA van de rechten die zij put uit 3.1.9. Omgekeerd houdt het niet uitoefenen van de rechten uit 3.1.9 door SOLVA geen verzaking in aan het voorkooprecht.

## 3.1.8 SCHADEVERGOEDING

De koper wordt geacht in gebreke te zijn:

- 1° bij niet-naleving van een in de algemene en bedrijventerreinspecifieke voorwaarden opgenomen verplichting of verbod om op een bepaalde manier te handelen;
- 2° bij niet-tijdige naleving van een in de algemene en bedrijventerreinspecifieke voorwaarden opgenomen verplichting of verbod om op een bepaalde manier te handelen;

Bij elke voormelde schending van de algemene en bedrijventerreinspecifieke voorwaarden wordt de koper onmiddellijk bij aangetekende zending in gebreke gesteld. De koper dient zonder verwijl zijn tekortkomingen te herstellen. Hij kan aan SOLVA zijn verweermiddelen doen gelden bij aangetekende zending. Dit verweer moet hij verzenden binnen de vijftien dagen volgend op de datum van verzending van het proces-verbaal. Zijn stilzwijgen na die termijn geldt als een erkenning van de vastgestelde feiten.

Elke schending van de algemene en bedrijventerreinspecifieke voorwaarden geeft aanleiding tot betaling door de koper aan SOLVA van een vergoeding van volgende bedragen:

- 1° een eenmalige vergoeding van €25.000,00 per inbreuk, of
- 2° een dagelijkse vergoeding van 100,00 per dag voor de duur van de overtreding/vertraging met een maximum van €50.000,00.

Deze vergoedingen zijn verschuldigd vanaf de derde dag na de datum van afgifte van de aangetekende ingebrekestelling.

## 3.1.9 TERUGKOOPRECHT, UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING EN ONTBINDENDE VOORWAARDE

### 3.1.9.1 TERUGKOOPRECHT

#### 3.1.9.1.1 Gevallen waarin het terugkooprecht geldt

Zonder afbreuk te doen aan het recht van SOLVA om de verkoopovereenkomst conform het gemeen recht of krachtens 3.1.9.2 te ontbinden wegens wanprestatie, zijn de in 3.1.9.1.2 genoemde personen gerechtigd om het verkochte goed, met inbegrip van de opstallen, overeenkomstig artikel 27 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 terug te kopen onder de in 3.1.9.1 gestelde voorwaarden indien de koper:

- 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 de bijzondere verkoopsvoorwaarden of;
- voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de gestelde voorwaarden van gebruik niet naleeft of;
- de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is en daardoor ernstige hinder veroorzaakt voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is.

#### 3.1.9.1.2 Begunstigden van het recht van terugkoop

De begunstigde van het recht van terugkoop is SOLVA of haar rechtsopvolger.

#### 3.1.9.1.3 Wijze van uitoefening terugkooprecht

Voordat tot de uitoefening van het recht van terugkoop kan worden overgegaan moet de koper in gebreke worden gesteld door minstens één van de in 3.1.9.1.2 genoemde begunstigden en worden aangemaand om de vastgestelde schendingen binnen een jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

De begunstigde van het recht van terugkoop moet die ingebrekestelling en aanmaning versturen binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis heeft gekregen van het feit dat één van de voornoemde omstandigheden voor de uitoefening van het recht van terugkoop zich heeft voorgedaan.

Als de begunstigde van het recht van terugkoop vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van één jaar vermeld in het eerste lid, nog altijd of opnieuw sprake is van schending van de verplichtingen die rusten op de koper, kan hij of de andere begunstigden van het recht van terugkoop overgaan tot terugkoop. Deze beslissing dient binnen het jaar na het verstrijken van de voornoemde termijn van één jaar, te zijn betekend aan de koper. Bij gebreke hiervan kan het terugkooprecht slechts uitgeoefend worden na een nieuwe ingebrekestelling en aanmaning en het opnieuw toekennen van de termijn van één jaar om de vastgestelde schendingen ongedaan te maken.

Als verschillende begunstigden van het recht van terugkoop willen overgaan tot terugkoop, mag de eerste verkoper overgaan tot terugkoop.

#### 3.1.9.1.4 Terugkoopprijs

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 van de grond werd toegestaan door de begunstigden van het recht van terugkoop, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop van de grond 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 beëdigd landmeter-expert. Die wordt in onderling overleg aangewezen door de begunstigde die het recht van terugkoop uitoefent en door de eigenaar van de opstallen. Als beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een beëdigd landmeter-expert aan. Die beëdigde landmeter-experten zullen in onderling overleg een derde beëdigd landmeter-expert 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.

Voor de terugkoop is de begunstigde die het recht uitoefent, geen andere vergoeding verschuldigd dan de vergoeding bedoeld in dit artikel. Deze vergoeding kan worden verminderd in de omstandigheden waarvan sprake in 3.1.9.1.6.

De hoger bepaalde terugkoopprijs desgevallend verminderd met alle in deze voorwaarden bepaalde kosten, boeten en andere bedragen en in het bijzonder de kosten inzake bodemsanering zal slechts verschuldigd zijn op het ogenblik dat SOLVA een bodemattest heeft bekomen waaruit blijkt dat er geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het bij deze verkochte goed of dat dit goed niet is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

#### 3.1.9.1.5 Modaliteiten en kenmerken van het terugkooprecht

Het recht van terugkoop:

- kan bij de uitoefening door de begunstigde van dat recht beperkt worden tot een gedeelte van de gronden en de opstallen, derhalve dat de begunstigde de afsplitsing kan vorderen;
- geldt onbeperkt in de tijd;
- wordt ingevolge de overschrijving van de authentieke akte tegenstelbaar aan derden.

#### 3.1.9.1.6 Bodemonderzoek en bodemvervuiling

Vanaf de betekening van beslissing houdende uitoefening van het terugkooprecht heeft de begunstigde van het terugkooprecht, naast het uit 3.1.14 voortvloeiende recht om financiële zekerheden te eisen:

- het recht alle bewarende maatregelen te nemen;
- het recht te eisen dat de koper onverwijld overgaat tot een oriënterend bodemonderzoek op eigen kosten;
- het recht te eisen dat de koper overgaat tot een beschrijvend bodemonderzoek en alle verdere stappen van bodemsanering in de gevallen waarin de toepasselijke wetgeving dat zou eisen.

Deze rechten gelden zowel in geval de koper op het terrein een risico-inrichting als een niet-risico-inrichting heeft gevestigd.

De koper geeft krachtens de verkoopovereenkomst aan SOLVA en de eventuele andere begunstigten van het terugkooprecht een onherroepelijke volmacht om vanaf de betekening van de beslissing houdende uitoefening van het terugkooprecht, in naam van en voor rekening van de koper over te gaan tot een oriënterend bodemonderzoek en de eventuele verplichtingen uit de toepasselijke wetgeving inzake bodemsanering uit te voeren indien de koper dit niet zelf doet na aanmaning daartoe door SOLVA of een eventueel andere begunstigde van het terugkooprecht. In dit geval komen alle kosten verbonden aan de voornoemde bodemonderzoeken en/of sanering evenals eventuele bewarende maatregelen die de begunstigde van het recht van terugkoop maakt, ten laste van de koper en worden deze in mindering gebracht van de terugkoopprijs. SOLVA of de eventuele andere begunstigten van het terugkooprecht beslist eenzijdig of en hoe zij deze volmacht invult.

Indien de terugkoopprijs niet volstaat om alle voornoemde kosten te compenseren, zal de koper op eerste verzoek en mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken, het openstaand saldo van kosten vergoeden.

## 3.1.9.2 UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING EN ONTBINDENDE VOORWAARDE

### 3.1.9.2.1 Ontbindingsgronden

Zonder afbreuk te doen aan het terugkooprecht zoals bedongen in 3.1.9.1 hierboven en zonder afbreuk te doen aan het recht van SOLVA om de verkoopovereenkomst conform het gemeen recht te ontbinden wegens andere wanprestaties, is SOLVA gerechtigd om zonder nadere ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst de verkoopovereenkomst te ontbinden wegens niet-nakoming ongeacht of deze toerekenbaar is of niet indien:

- de koper de in 3.1.5 bepaalde bouw- en/of exploitatieplicht niet nakomt binnen de overeengekomen termijn of;
- de koper het vervreemdingsverbod van 3.1.6 miskent of;
- de koper het voorkooprecht of een van de verplichtingen uit 3.1.7 miskent of;
- de koper failliet wordt verklaard of in vereffening gaat of;
- de koper de in bijzondere verkoopvoorwaarden overeengekomen economische activiteit staakt of;
- de koper ernstig tekortschiet in enige andere verplichting uit de verkoopovereenkomst, zij het de algemene dan wel de bedrijventerreinspecifieke voorwaarden.

SOLVA is eveneens gerechtigd om zonder rechterlijke tussenkomst de verkoopovereenkomst te ontbinden wegens elke andere contractuele tekortkoming waaraan niet verholpen wordt binnen de door SOLVA in een ingebrekestelling opgegeven redelijke termijn voor regularisatie.

Dit beding is een ontbindend beding in de zin van art. 5.92 B.W., gegrond op een niet-nakoming door de koper en is dus geen beding van wederinkoop in de zin van art. 1659 B.W. en de beperkingen uit die laatstgenoemde bepaling zijn dan ook niet van toepassing.

De faillietverklaring of invereffeningstelling geldt ook als de vervulling van een ontbindende voorwaarde bedongen in het uitsluitend belang van SOLVA en brengt de ontbinding van de verkoopovereenkomst met zich mee zodra SOLVA er beroep op doet door middel van een kennisgeving.

### 3.1.9.2.2 Termijn van uitoefening

Het recht van SOLVA om te ontbinden verjaart eerst na het verstrijken van de tienjarige termijn van art. 2262 bis B.W., welke eerst begint te lopen:

- voor de ontbinding wegens niet-nakoming van de bouw- en/of exploitatieplicht, bij het verstrijken van de door de overeenkomst bepaalde termijn voor de nakoming van die bouw- en/of exploitatieplicht;
- voor de ontbinding wegens faillietverklaring of invereffeningstelling, zodra SOLVA daarvan in kennis is gesteld;
- voor de ontbinding wegens een andere tekortkoming, inbegrepen een staking van de economische activiteit of van de naleving van de gebruiksvoorwaarden, zodra SOLVA daadwerkelijk kennis heeft van die tekortkoming.

### 3.1.9.2.3 Wijze van ontbinding

SOLVA kan in de omstandigheden bepaald in 3.1.9.2.1 ontbinden door kennisgeving per aangetekende brief van een daartoe strekkende verklaring aan de koper.

In die gevallen waar de ontbinding kan geschieden zonder ingebrekestelling kan SOLVA niettemin verkiezen om de beslissing tot ontbinding uit te stellen en de koper eerst in gebreke te stellen om zijn verplichtingen na te komen; bij niet-nakoming binnen de in de ingebrekestelling gegeven termijn herneemt SOLVA het recht om door een eenzijdige verklaring de overeenkomst te ontbinden, tenzij er intussen tussen partijen in der minne een terugkoop zou zijn overeengekomen.

#### 3.1.9.2.4 Gevolgen van de ontbindingsverklaring of de voorafgaande ingebrekestelling

Vanaf de ingebrekestelling (inbegrepen de ontbindingsverklaring indien er geen voorafgaande ingebrekestelling is) heeft SOLVA, naast het uit 3.1.14 voortvloeiende recht om financiële zekerheden te eisen:

- het recht alle bewarende maatregelen te nemen;
- het recht te eisen dat de koper onverwijld overgaat tot een oriënterend bodemonderzoek op eigen kosten;
- het recht te eisen dat de koper overgaat tot een beschrijvend bodemonderzoek en alle verdere stappen van bodemsanering in de gevallen waarin de toepasselijke wetgeving dat zou eisen.

Deze rechten gelden zowel in geval de koper op het terrein een risico-inrichting als een niet-risico-inrichting heeft gevestigd.

De koper geeft krachtens de verkoopovereenkomst aan SOLVA een onherroepelijke volmacht om vanaf de ingebrekestelling of ontbindingsverklaring indien er geen voorafgaande ingebrekestelling is, in naam van en voor rekening van de koper over te gaan tot een oriënterend bodemonderzoek en de eventuele verplichtingen uit de toepasselijke wetgeving inzake bodemsanering uit te voeren indien de koper dit niet zelf doet na aanmaning daartoe door SOLVA.

SOLVA beslist eenzijdig of en hoe zij deze volmacht invult.

#### 3.1.9.2.5 Gevolgen van de ontbinding

Door de kennisgeving van de ontbinding keert de eigendom van het onroerend goed van rechtswege retroactief terug naar SOLVA behoudens andersluidende overeenkomst tussen SOLVA en de betrokken koper, en kan SOLVA alle bevoegdheden van de eigenaar opnieuw uitoefenen, onverminderd het recht van SOLVA op de vergoeding van alle schade die het gevolg is van de wanprestatie van de koper en de toepassing van eventuele schadebedingen bepaald in 3.1.9.2.7.

De terugwerkende kracht van de ontbinding op goederenrechtelijk vlak doet geen afbreuk aan de fiscale, administratieve, milieurechtelijke en andere verplichtingen die in de periode voorafgaand aan de ontbinding op de koper rustten in zijn hoedanigheid van eigenaar.

#### 3.1.9.2.6 Verplichtingen die ontstaan uit de ontbinding

Door de kennisgeving van de ontbinding ontstaat in hoofde van de betrokken koper de verplichting om het goed te ontruimen. Vanaf de 15e dag na de ontbinding is bij gebreke aan ontruiming en terbeschikkingstelling van het goed een bezettingsvergoeding verschuldigd, die wordt vastgelegd in de bijzondere verkoopvoorwaarden. Deze bezettingsvergoeding wordt berekend als 3% van de grondwaarde, te delen door 12 om het bedrag op maandbasis te bekomen en te vermeerderen met € 50 per maand als administratieve kost. Tot slot wordt dit bedrag afgerond.

Door de ontbinding ontstaat voor de koper jegens wie ontbonden wordt, de verplichting jegens SOLVA om over te gaan tot een oriënterend bodemonderzoek op eigen kosten alsook een beschrijvend bodemonderzoek en alle verdere stappen van bodemsanering in de gevallen waarin de toepasselijke wetgeving dat eist in geval van overdracht, voor zover dat niet reeds gebeurd is ingevolge 3.1.9.2.4. Deze verplichting is contractueel bedongen, ook voor het geval de wettelijke verplichting niet van toepassing zou zijn in geval van ontbinding wegens wanprestatie.

SOLVA beschikt daartoe over de volmacht genoemd in 3.1.9.2.4.

#### 3.1.9.2.7 Verplichtingen van SOLVA na de ontbinding

Nadat aan de verplichtingen van 3.1.9.2.4 en 3.1.9.2.6 is voldaan door de koper jegens wie ontbonden wordt, is deze gerechtigd tot betaling door SOLVA van het saldo van volgende bedragen:

- voor wat betreft de grond, de prijs van de eerste verkoop exclusief kosten aangepast overeenkomstig de schommelingen van de index der consumptieprijsen. Indien na de initiële verkoop door SOLVA aan een bedrijf, een verkoop werd toegestaan door SOLVA is de in acht te nemen prijs,

- de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast overeenkomstig de schommelingen van de index der consumptieprijzen;
  - voor wat betreft de infrastructuur en gebouwen – met uitzondering van het materieel en de outillage – die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, 90% van de venale waarde. Deze waarde wordt door een door SOLVA aangestelde beëdigd landmeter-expert op voor partijen bindende wijze vastgesteld.
  -
- Deze respectieve bedragen dienen verminderd met:
- de kosten van bodemonderzoek en/of van sanering die SOLVA reeds zou hebben gemaakt en van eventuele bewarende maatregelen;
  - de nog resterende bodemonderzoeks- en saneringskosten die nog niet door de koper zijn gedragen en waarvoor hij geen voldoende zekerheid stelt;
  - eventuele belastingen en leegstandsheffingen die SOLVA moet dragen gedurende de periode dat het terrein onbeschikbaar is voor SOLVA, onder meer doch niet uitsluitend wegens de noodzaak tot bodemonderzoek of bodemsanering;
  - de bezettingsvergoeding welke contractueel kan vastgelegd zijn in de bijzondere verkoopsvoorwaarden;
  - de aan het goed door de koper aangerichte schade en elke andere schade die het gevolg is van de wanprestatie door de koper.

De koper jegens wie ontbonden wordt kan géén andere vergoeding vorderen van SOLVA noch enig ander bedrag terugvorderen, ook niet de belastingen, taksen, heffingen en andere kosten die de koper als eigenaar onder ontbindende voorwaarde heeft betaald of gemaakt.

Deze vergoeding is bovendien pas opeisbaar nadat een oriënterend bodemonderzoek is uitgevoerd en de termijn van 60 dagen van art. 104 § 1 van het bodemdecreet van 27 oktober 2006 is verstreken, in voorkomend geval de daaruit voortvloeiende verplichting tot beschrijvend bodemonderzoek is vervuld, en in geval van saneringsplicht, de voorwaarden van art. 104 § 2 zijn vervuld in hoofde van de koper (d.i. een conformiteitsattest voor het bodemsaneringsproject is verkregen, de verbintenis jegens OVAM is aangegaan en de vereiste financiële zekerheden zijn gesteld). In geval van wijziging van de toepasselijke bodemsaneringswetgeving gelden de bepalingen die in wezen met de genoemde bepalingen overeenstemmen.

#### 3.1.9.2.8 [Ontbinding jegens een rechtsopvolger van de koper na toegestane vervreemding of bezwaring](#)

In het geval van een toegestane transactie zoals bepaald in 3.1.6.1 (vervreemding of bezwaring zakelijk recht), heeft SOLVA de in 3.1.9.2 bepaalde rechten jegens de overnemer of rechtsverkrijger van de koper bij wanprestatie door die overnemer of rechtsverkrijger.

Indien SOLVA tot ontbinding overgaat, treft deze ontbinding zowel de verkrijgingstitel van deze overnemer of rechtsverkrijger als die van zijn rechtsvoorganger(s), zodat behoudens andersluidende overeenkomst tussen SOLVA en de betrokken rechtsverkrijger, de eigendom van het onroerend goed van rechtswege retroactief terugkeert naar SOLVA en niet naar de rechtsvoorganger.

Voor de berekening van het eventuele saldo waarop de rechtsverkrijger recht heeft overeenkomstig 3.1.9.2.7, geldt als prijs voor wat betreft de grond de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast overeenkomstig de schommelingen van de index der consumptieprijzen.

#### 3.1.9.3 [VERHOUDING 3.1.8, 3.1.9.1 EN 3.1.9.2](#)

Noch het gelden van een terugkooprecht, noch de uitoefening of de niet-uitoefening ervan houden enige verzaking in door SOLVA van de rechten die zij put uit 3.1.8 en 3.1.9.2.

Evenmin houdt het niet uitoefenen van de rechten uit 3.1.9.2 door SOLVA geen verzaking in van de rechten die SOLVA put uit 3.1.8 en 3.1.9.2.

### 3.1.10

Voor zover zakelijke rechten van derden, in het bijzonder hypotheek of onroerende voorrechten, wegvallen of verminderen door de terugkoop waarvan sprake in 3.1.9.1 of ontbinding waarvan sprake in 3.1.9.2, zijn die derden gesubrogeerd in de netto-schuldvordering waarop de koper jegens SOLVA aanspraak kan maken, d.i. na aftrek van alle kosten, boeten en andere bedragen zoals bepaald in deze verkoopsvoorwaarden en nadat deze schuldvordering volgens deze voorwaarden opeisbaar is geworden.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

### 3.1.11

Elke speculatie is strikt verboden. Elke winst die voortvloeit uit een dergelijke speculatie zal verworven zijn ten gunste van SOLVA.

### 3.1.12

Al de mededelingen te doen door SOLVA en door de koper in uitvoering van onderhavige overeenkomst, zullen geldig gedaan worden door middel van ter post aangetekende brieven geadresseerd aan de maatschappelijke zetel.

### 3.1.13

Al de kosten van onderhavige overeenkomst zijn voor rekening van de koper, evenals de opmetingskosten van de gronden.

### 3.1.14 BODEMBEHEER EN BODEMVERVUILING

SOLVA kan te allen tijde van elke koper eisen dat er jegens haar financiële zekerheden worden gesteld in verhouding tot het risico op vervuiling van de bodem die de activiteit van de koper kan veroorzaken en tot de kost voor de sanering ervan.

De koper verbindt er zich contractueel jegens SOLVA toe om ingeval van periodieke onderzoekspllicht ingevolge de Vlaamse of andere toepasselijke milieuwetgeving onverwijld SOLVA op de hoogte te brengen van de resultaten van de bodemonderzoeken en alle door SOLVA nuttig geachte informatie of documentatie op eerste verzoek te verschaffen.

De koper verbindt er zich contractueel jegens SOLVA toe om ingeval van schadegevallen met repercussies op de bodem, SOLVA afdoende in te lichten over het schadegeval en zijn gevolgen en alle nuttig geachte informatie of documentatie op eerste verzoek te verschaffen.

De koper verbindt er zich contractueel jegens SOLVA toe om tot bodemonderzoek en/of bodemsanering over te gaan zodra een dergelijke verplichting voortvloeit uit de toepasselijke wetgeving en/of de bodemsaneringsnormen overschreden zijn.



### 3.1.15

#### 3.1.15.1 HERSTELLING OPENBAAR DOMEIN & MEDE-EIGENDOM

Om discussie te vermijden dient voor aanvang van de werken de koper een plaatsbeschrijving op te maken van het openbaar domein en de mede-eigendom grenzende aan zijn perceel en dit ter ondertekening voorlegt aan SOLVA.

Ingeval het openbaar domein of de mede-eigendom door de kopers (of hun aannemer) zouden worden beschadigd, zal SOLVA aan een aannemer opdracht geven om de herstellingwerken uit te voeren. De kosten hiervan vallen volledig en uitsluitend ten laste van de kopers en zullen hen worden gefactureerd. De facturen dienen betaald te worden binnen de dertig dagen. Bij niet-betaling binnen de gestelde termijn zal op het verschuldigd bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn, onverminderd andere sancties elders voorzien.

#### 3.1.15.2 BANKGARANTIE

Tot waarborg dat de hiervoor in dit artikel vermelde herstellingskosten van het openbaar domein & de mede-eigendom door de kopers zullen betaald worden, zullen de kopers een bankgarantie stellen in het voordeel van SOLVA. Het bedrag van de Bankgarantie wordt bepaald als volgt: 100 euro vermenigvuldigd met het aantal lopende meter rooilijn van het verkochte goed langs één van de openbare wegen waarlangs toegang tot het lot wordt genomen.

De Bankgarantie dient zo gesteld:

- dat SOLVA te allen tijde het recht heeft om een andere begunstigde aan te duiden (in voorkomend geval zal de gemeente als begunstigde van de bankgarantie worden aangeduid);
- dat het bedrag zonder voorbehoud en op eerste verzoek door de kredietinstelling wordt vrijgegeven na het verstrijken van de betalingstermijn voor de facturen van de herstellingskosten van het openbaar domein & de mede-eigendom, hiervoor in dit artikel vermeld;
- dat ze in stand wordt gehouden tot op het ogenblik dat SOLVA, of de aangeduide begunstigde (de gemeente) zich akkoord verklaard heeft, met de herstelling, en uiterlijk tot drie jaar na de datum waarop de omgevingsvergunning voor vermelde werken werd bekomen;
- het origineel van de bankgarantie moet overhandigd worden aan SOLVA of aan de door haar aangeduide begunstigde, uiterlijk bij het indienen door de kopers van de eerste aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bij deze overeenkomst verkochte goed;
- SOLVA of de door haar aangeduide titularis kan aan alle afspraken in dit artikel vermeld verzaken.

### 3.1.16

Het niet uitoefenen door SOLVA in het verleden of in de toekomst van één van de rechten of een gedeelte ervan, zoals vermeld in deze verkoopsvoorwaarden, kan nooit beschouwd worden als een afstand om dergelijk recht of een gedeelte ervan uit te oefenen.

### 3.1.17

De algemene en bedrijventerreinspecifieke voorwaarden, opgenomen in het bedrijventerreinpaspoort zijn onderworpen aan het Belgisch Recht. Alle geschillen betreffende onderhavige overeenkomst behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbank van eerste aanleg van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde en het Hof van Beroep te Gent.

## **3.2 REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM EN PARKMANAGEMENT**

### **3.2.1 INLEIDING**

De kopers verwerven naast hun privaatief lot ook een aandeel in de mede-eigendom. De verwerving van hun individueel perceel impliceert immers eveneens de aankoop in mede-eigendom van de gemeenschappelijke delen. Dit betreft de zone van de bluswatervijver/de waterbufferbekkens en de groenbuffers zoals aangeduid op het splitsingsplan dat aangehecht zal worden aan de basisakte. Op dit plan staat voor het volledige bedrijventerrein aangegeven welke zones in het openbaar domein vallen, welke in de mede-eigendom en welke privaatief zijn.

Het beheer van de gemeenschappelijke delen gebeurt door een op te richten Vereniging van mede-eigenaars (VME), met SOLVA als syndicus, en zal door de onderscheiden kopers vergoed worden op basis van hun relatief aandeel in de totaliteit van de percelen.

Hiertoe wordt een basisakte opgemaakt, die onder meer het reglement van mede-eigendom en parkmanagement zal bevatten. Hierna volgt een beschrijving van dit reglement.

### **3.2.2 INWERKINGTREDING**

De bepalingen van dit reglement van mede-eigendom treden in werking zodra minstens één van de privaatieve kavels in eigendom is overgegaan op een koper.

### **3.2.3 REGELS BETREFFENDE DE PRIVATIEVE GEDEELTEN**

De mede-eigenaars andere dan SOLVA zijn krachtens dit reglement van mede-eigendom ook jegens alle mede-eigenaars van het bedrijventerrein gehouden tot nakoming van de bepalingen van onderhavig reglement, de algemene en bedrijventerreinspecifieke voorwaarden en in uitbreiding alle bepalingen in dit bedrijventerreinpaspoort, alsook deze in de basisakte.

### **3.2.4 GEEN RECHTSPERSOONLIJKHEID**

Er wordt geen vereniging van mede-eigenaars met rechtspersoonlijkheid gevormd. Het beheer van de mede-eigendom en van het bedrijventerrein als geheel wordt door de mede-eigenaars onherroepelijk toevertrouwd aan SOLVA, conform de bepalingen van dit reglement, in het bijzonder 3.2.6.

### **3.2.5 VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS**

De mede-eigenaars vormen een feitelijke vereniging van mede-eigenaars. In deze vergadering hebben de mede-eigenaars stemrecht a rato van 1 stem per 10 m<sup>2</sup> van hun privaatieve kavel.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privaatieve kavel of ingeval de eigendom van een privaatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun gemeenschappelijke lasthebber zal zijn. De gemeenschappelijke lasthebber wordt opgeroepen voor de vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt tevens de documenten die afkomstig zijn van de feitelijke vereniging van mede-eigenaars zoals de andere mede-eigenaars die ontvangen. De belanghebbenden delen de parkbeheerder schriftelijk de identiteit van hun gemeenschappelijke lasthebber mee.

Behoudens vereiste van een strengere meerderheid in het onderhavige reglement worden de beslissingen genomen bij gewone meerderheid van stemmen.

Wanneer SOLVA geen mede-eigenaar meer is, kan zij als gemeenschappelijk lasthebber zonder stemrecht deelnemen aan de vergaderingen van de mede-eigenaars. Zij wordt daartoe steeds uitgenodigd voor zover het initiatief tot uitnodigen niet van haar zelf zou uitgaan.

De vergadering kan geldig beraadslagen en beslissen wanneer SOLVA en meer dan de helft van de stemmen aanwezig is. Is op een vergadering niet de helft van de stemmen aanwezig, kan op een volgende behoorlijk bijeengeroepen vergadering die ten vroegste 7 dagen later plaatsvindt, over dezelfde agendapunten beraadslaagd en gestemd worden ongeacht het aanwezig aantal stemmen.

In de vergadering van mede-eigenaars plegen de mede-eigenaars en SOLVA op regelmatige tijdstippen overleg en verlenen zij advies over het beheer van de gemeenschappelijke delen en van het bedrijventerrein als geheel.

De mede-eigenaars zijn gebonden door de conform dit reglement van mede-eigendom genomen beslissingen van de vergadering van mede-eigenaars in de gevallen waarin dit reglement dat voorziet.

De vereniging van mede-eigenaars kan met instemming van SOLVA een reglement van inwendige orde opstellen, in het bijzonder betreffende de werking van deze vergadering.

### 3.2.6 OMVANG VAN DE OPDRACHT EN BEVOEGDHEID VAN SOLVA ALS PARKBEHEERDER

SOLVA is krachtens dit reglement van mede-eigendom onherroepelijk belast met het beheer van de gemeenschappelijke delen in naam en voor rekening van de mede-eigenaars, in het bijzonder:

- onderhoud en beheer van het groen in de mede-eigendom;
- onderhoud en beheer van de bluswatervijver/de waterbufferbekkens in de mede-eigendom;
- plaatsing en beheer van bewegwijzering;
- plaatsing en beheer van totems met brievenbus.

Het splitsingsplan dat zal aangehecht worden aan de basisakte bevat een overzicht van de delen die gemeenschappelijk beheerd worden, met name de delen gelegen in de mede-eigendom.

SOLVA kan daarnaast overeenkomstig de bepalingen van 3.2.9 en 3.2.10 met verdere taken van parkbeheer worden belast.

In onderling overleg met de gemeente kan het onderhoud en het beheer van het groen in het openbaar domein samen worden uitgevoerd met de overige gedeeltes om de uniformiteit en de beeldkwaliteit te garanderen. Hierover dienen financiële en praktische afspraken gemaakt te worden tussen de gemeente en de parkbeheerder.

Dit reglement geldt daarbij als een onherroepelijke volmacht in het gemeenschappelijk belang van de mede-eigenaars aan SOLVA, voor alle handelingen die binnen de opdracht vallen. Deze volmacht kan enkel door SOLVA zelf worden beëindigd.

Krachtens deze onherroepelijke volmacht is SOLVA ook bevoegd om ten aanzien van derden in eigen naam op te treden voor rekening van de mede-eigenaars, waaronder ook in rechte als eiser of verweerder, voor alle aangelegenheden die behoren tot de haar toevertrouwde opdrachten.

SOLVA is als parkbeheerder eveneens bevoegd om in eigen naam op te treden tegen een of meer mede-eigenaars wegens niet-naleving van de verplichtingen die uit deze voorwaarden of het reglement van mede-eigendom voortvloeien.

SOLVA beslist eenzijdig en zelfstandig hoe zij de uitvoering van haar volmacht en het parkbeheer invult (hierna ook beheersvrijheid van SOLVA genoemd).

SOLVA kan eenzijdig beslissen om de uitvoering van onderdelen van haar opdracht uit te besteden aan een derde of de opdracht geheel of gedeeltelijk te beëindigen mits een redelijke opzeggingstermijn.

### 3.2.7 REKENINGEN

Voor het beheer van de gemeenschappelijke delen en uitvoering van andere haar toevertrouwde taken houdt SOLVA één of meer afzonderlijke rekeningen aan in haar hoedanigheid van lasthebber van de mede-eigenaars.

Krachtens dit reglement is SOLVA onherroepelijk gevolmachtigd om dergelijke rekeningen te openen, te beheren en erover te beschikken.

Op deze rekening worden de bijdragen van de mede-eigenaars in de gemeenschappelijke kosten gestort, alsook de eventuele inkomsten uit de verhuring van gemeenschappelijke delen.

Het aandeel in de gemeenschappelijke rekening is een bijzaak van de eigendom van een kavel en gaat mee in de eigendom van de kavel, onverminderd de bepaling van 3.2.8 §4.

SOLVA legt jaarlijks verantwoording af over het financieel beheer aan de vergadering van de mede-eigenaars.

De vergadering der mede-eigenaars kan, indien zij dit wenselijk acht, met een meerderheid van drie/vierden van alle aanwezige en vertegenwoordigde stemmen, één commissaris aanstellen die tot taak heeft de parkbeheerder bij te staan en toezicht te houden over zijn financieel en boekhoudkundig beheer.

Indien de vergadering der mede-eigenaars een commissaris benoemt zijn volgende bepalingen van toepassing:

#### HOEDANIGHEID

Het mandaat van commissaris is niet exclusief voorbehouden aan bedrijfsrevisoren. Evenwel kan alleen een bedrijfsrevisor, een externe accountant, een boekhouder of een advocaat tot commissaris benoemd worden. De commissaris moet bovendien een goede kennis hebben van boekhouding en financieel management.

#### DUUR VAN HET MANDAAT

De vergadering der mede-eigenaars bepaalt de duur van het mandaat van de commissaris die in geen geval drie jaar mag te boven gaan.

#### BEZOLDIGING

Bij de aanvang van zijn mandaat bepaalt de vergadering der mede-eigenaars eventueel een bezoldiging van de commissaris, die in voorkomend geval moet bestaan uit een vast bedrag.

#### ONTSLAG

De vergadering der mede-eigenaars kan de commissaris enkel ontslaan om ernstige wettige redenen. De commissaris kan op elk ogenblik en met onmiddellijke ingang ontslag nemen om gewichtige persoonlijke redenen die hij op voorhand ter kennis dient te brengen van de algemene vergadering.

## CONTROLEOPDRACHT

De opdracht van de commissaris bestaat in de controle op de financiële toestand en de boekhouding van de feitelijke vereniging van mede-eigenaars. Dit houdt onder meer in: controle van de betalingsverrichtingen, controle van de realiteit van de facturen, controle op het omslaan van de gemeenschappelijke kosten over de mede-eigenaars en de inning van de verschuldigde bedragen en controle op de verdeling en effectieve uitbetaling van de gemeenschappelijke inkomsten. De commissaris brengt ieder jaar verslag uit aan de vergadering der mede-eigenaars over de door hem verrichte controle(s). Hij is bovendien verplicht deze vergadering bij te wonen en er te antwoorden op de door de mede-eigenaars gestelde vragen, voor zover ze betrekking hebben op de door hem uitgevoerde controles. Deze vergadering beslist tevens over de kwijting te verlenen aan de commissaris. De benoemde commissaris mag zich in de uitoefening van zijn opdracht niet laten vertegenwoordigen.

## MIDDELEN VAN DE COMMISSARIS VOOR DE UITOEFENING VAN ZIJN OPDRACHT

De commissaris heeft het recht elke vergadering der mede-eigenaars bij te wonen en er het woord te nemen of er schriftelijk verslag aan uit te brengen. De parkbeheerder moet zijn volledige medewerking verlenen aan de commissaris. Het is de commissaris uitdrukkelijk toegestaan: te allen tijde ter plaatse inzage te nemen van de boeken, brieven en notulen en in het algemeen alle geschriften van de (feitelijke) vergadering van mede-eigenaars, aan de parkbeheerder alle ophelderingen en inlichtingen te vragen die hij nodig acht, alle verificaties te verrichten die hij nodig acht, van de parkbeheerder te eisen dat hij aan derden de bevestiging vraagt van de vorderingen op, de schulden tegenover of andere betrekkingen met de vereniging van mede-eigenaars. Tenslotte kan de commissaris steeds een bijzondere vergadering der mede-eigenaars bijeenroepen als hij belangrijke onregelmatigheden vaststelt in het financieel beheer van de parkbeheerder of in de door de hem gevoerde boekhouding.

### 3.2.8 BEPALING VAN DE BIJDRAGE IN DE GEMEENSCHAPPELIJKE KOSTEN

De gemeenschappelijke kosten betreffen onder meer de beheersvergoeding voor SOLVA voor de opdrachten uitgevoerd krachtens 3.2.6 van dit reglement. Deze beheersvergoeding bedraagt zestienduizend vijfhonderd euro (EUR 16.500,00) per jaar. Deze vergoeding wordt jaarlijks op de verjaardag van de ondertekening van onderhavige akte aangepast aan het indexcijfer der consumptieprijzen waarbij het oorspronkelijk indexcijfer dat is van de maand mei 2024.

Daarnaast omvatten de gemeenschappelijke kosten de externe kosten van de voornoemde opdrachten zoals onder meer de kosten voor het beheer en onderhoud van het groen en de bluswatervijver/de waterbufferbekkens in de mede-eigendom, de plaatsing en het beheer van de bewegwijzering.

Indien SOLVA belast wordt met bijkomende taken conform 3.2.9 omvatten de gemeenschappelijke kosten naast de externe kost ook een bijkomende beheersvergoeding die daarvoor verschuldigd is aan SOLVA aan zes procent (6%) op de externe kost.

Indien SOLVA belast wordt met bijkomende taken conform 3.2.10 omvatten de gemeenschappelijke kosten naast de externe kost ook een bijkomende beheersvergoeding welke zal overeengekomen worden in de samenwerkingsovereenkomst waarvan sprake in 3.2.10.

Genoemde bedragen zijn bedragen exclusief BTW.

Behalve waar voor bepaalde kosten anders is bepaald krachtens dit reglement van mede-eigendom, dragen de mede-eigenaars bij in de gemeenschappelijke kosten naar evenredigheid van hun aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Op basis van een voorlopige raming van de gemeenschappelijke kosten bepaalt SOLVA minstens éénmaal per jaar de maandelijkse, driemaandelijke of jaarlijkse provisies die door de mede-eigenaar moeten worden betaald op de gemeenschappelijke rekening. Deze provisies zijn opeisbaar 15 dagen na facturatie en brengen van rechtswege intrest op vanaf de dag van opeisbaarheid aan de wettelijke rentevoet verhoogd met drie procent punten (3%).

Bij overdracht van eigendom van een kavel in de loop van een boekjaar wordt de beheersvergoeding door SOLVA pro rata temporis afgerekend met de oude en de nieuwe eigenaar.

In geval van splitsing van het eigendomsrecht van een privaatieve kavel in vruchtgebruik (of een ander zakelijk gebruiksrecht) en blote eigendom, of wanneer een privaatieve kavel het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, zijn de kosten aan deze kavel verbonden door alle deelgenoten met ondeelbaarheid en hoofdelijkheid tussen hun verschuldigd, zonder dat wie ook onder hen enig voorrecht van uitwinning of wettelijke of conventionele verdeelsleutel voor deze kosten aan de mede-eigenaars of aan de parkbeheerder mag tegenwerpen.

### 3.2.9 BIJKOMENDE GEZAMELIJKE DIENSTEN (VERPLICHT NA OPTIE)

Het doel van de parkbeheerder is om toegevoegde waarde te creëren voor de gevestigde bedrijven door hen te laten samenwerken. De Duurzaamheidsmeter Economische Sites en Bedrijventerreinen (DZM), opgemaakt door VLAIO, zet dan ook in op een goed functionerend parkbeheer. De vergadering van mede-eigenaars kan bij meerderheid van drie/vierde van de stemmen beslissen tot het verplicht gezamenlijk optreden van de mede-eigenaars inzake onder meer de volgende initiatieven, zoals ook aangegeven in DZM:

- Collectieve financiering:
  - Initiatieven rond nieuwe innovatieve financieringsmogelijkheden, die niet enkel bijdragen aan een toekomstbestendig bedrijventerrein, maar ook aan draagvlak en cohesie (o.a. burgercoöperaties of andere ESCO-formules).
- Collectieve energievoorziening:
  - Initiatieven rond een groepsaankoop voor groene stroom, energiezuinige toestellen, slimme laadinfrastructuur en het implementeren van slimme sturingen (van zowel gebouwtoepassingen, productieprocessen als laadinfrastructuur);
  - Initiatieven op het gebied van rationeel en efficiënt energieverbruik door het verschaffen van info op maat (energiescans/energiecoaching), het aanleggen van private collectieve energie- en/of datakabels;
  - Initiatieven om aan lokale duurzame energieopwekking te doen door het stimuleren van de aanleg van zonnepanelen, bijkomend bij de reeds verplichte zaken omtrent lokale duurzame energieopwekking, het gebruik van geothermie, windkracht of waterkracht, het aanwenden van organisch afval voor energie- en/of warmteopwekking, mogelijks via een WKK;
  - Initiatieven tot het onderzoeken van het nut om lokaal opgewekte duurzame energie en/of energie-overschotten (warmte/koude/elektriciteit) uit te wisselen en desgevallend het oprichten van een energiegemeenschap en/of het aanleggen van een warmtenet, in eerste instantie ter optimalisatie van de productie en het verbruik binnen het bedrijventerrein, in tweede instantie ook ten aanzien van de directe omgeving;
  - Deze initiatieven kunnen gebaseerd zijn op de geanonimiseerde informatie die resulteert uit de verplichte energiebevraging (zie 4.2.3.4.4) die driejaarlijks herhaald wordt.
- Collectief afvalmanagement:
  - Initiatieven met betrekking tot ecologie zoals het actief voeren van een milieu- en afvalbeheer, het onderzoeken van de mogelijkheden, voor- en nadelen van een collectief afvalmanagement.
- Collectief groenbeheer:
  - Initiatieven rond het collectief onderhoud van het groen op het eigen terrein van de individuele bedrijven (het onderhoud en beheer van het groen in de mede-eigendom is reeds de verantwoordelijkheid van de parkbeheerder);
  - Initiatieven rond het promoten en informeren over de aanleg van groendaken of groengevels.

- Collectieve mobiliteit:
  - Initiatieven ter verduurzaming van de modal split door het oprichten en verder uitwerken van hoppinpunten, informeren over elektrische fietsen en wagens, uitwerken van een systeem van carpooling, ter beschikking stellen van deel- of poolwagens/-fietsen, inrichten van collectieve parkeerplaatsen, ondersteuning met betrekking tot mobiscan, testvloot, groepsaankopen, subsidiemogelijkheden, eco-driving en vergoedingen;
  - Initiatieven in het kader van slimme en efficiënte logistiek zoals het bundelen van goederenstromen, het oprichten van een centraal depot of facility point, het opzetten van een systeem van fietskoeriers of elektrische voertuigen voor stadsdistributie, stimuleren van efficiënt laden van vrachtwagens, het inzetten van langere vrachtwagens en algemeen het verduurzamen van het transport;
  - Deze initiatieven kunnen gebaseerd zijn op de geanonimiseerde informatie die resulteert uit de verplichte mobiliteitsbevraging (zie 4.2.4.2) die driejaarlijks herhaald wordt.
- Beveiliging:
  - Initiatieven tot gemeenschappelijke beveiliging en bewaking.
- Delen, lenen en ruilen:
  - Initiatieven rond duurzaam en efficiënt ruimtegebruik door de inrichting van de mede-eigendom voor recreatieve doeleinden (Finse piste, picknicktafels ...);
  - Initiatieven rond het organiseren van collectieve personeelsopleidingen; het delen van personeel en menskracht (bv. een gezamenlijk secretariaat); het delen van machines; het delen van parkeergelegenheden;
  - Initiatieven met betrekking tot de socio-economie zoals het onderzoeken en uitwerken van collectieve diensten zoals een bedrijfsrestaurant, kinderopvang en was- en strijkdiensten, het stimuleren van de circulaire economie, het onderzoeken naar de implementatie van technologie en data als hefboom om efficiënter te werken en het digitaliseren van facilitaire diensten (internet of things).
- Lokale voeding:
  - Initiatieven om de mogelijkheden voor collectieve productie van lokaal voedsel op het terrein (stadslandbouw) te bestuderen.

Indien tot een dergelijk gezamenlijk optreden wordt beslist, is daardoor voor de uitvoering van die beslissing, krachtens dit reglement onherroepelijk volmacht gegeven aan SOLVA, behalve wanneer SOLVA deze taak niet of niet langer op zich wenst te nemen.

De vergadering van mede-eigenaars kan bij gewone meerderheid nadere beslissingen nemen tot uitwerking van het gezamenlijk initiatief zonder de beheersvrijheid van SOLVA, waarvan sprake in 3.2.6 te miskennen.

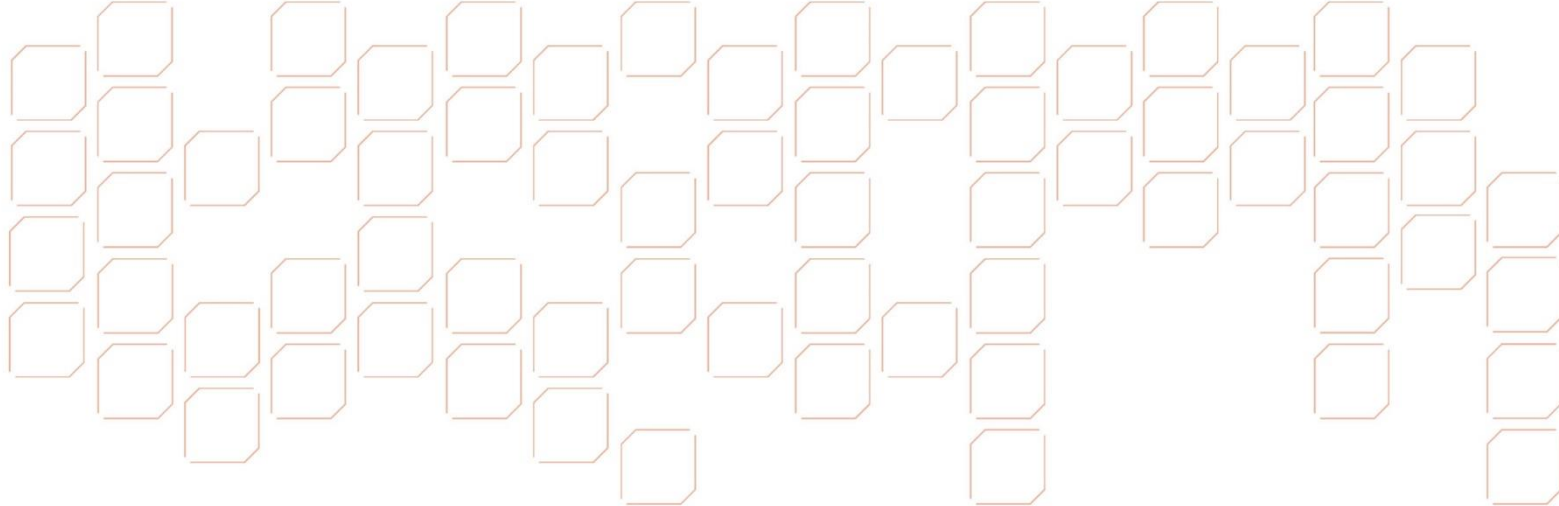
De bijdrage in de gemeenschappelijke kosten wordt verdeeld volgens de algemene regel voorzien in 3.2.8 tenzij de vergadering van mede-eigenaars beslist tot toepassing van een andere verdeelsleutel voor welke beslissing een drie/vierde meerderheid vereist is.

### 3.2.10 BIJKOMENDE OPTIONELE DIENSTEN

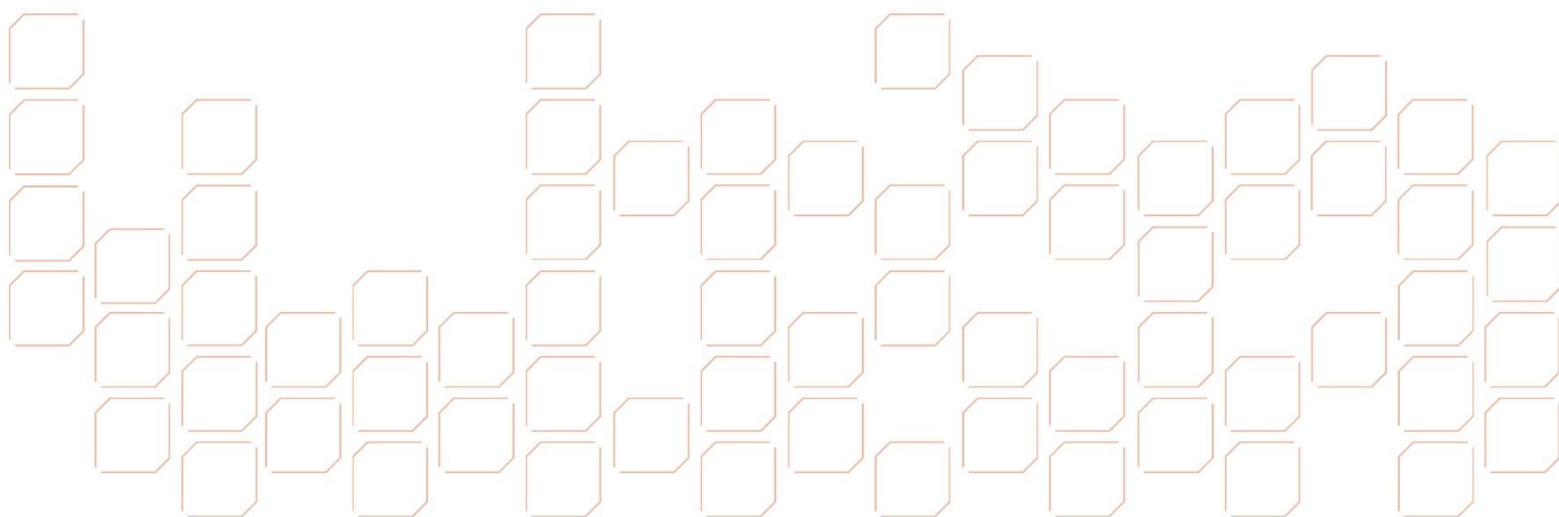
De mede-eigenaars die dat wensen kunnen beslissen tot het organiseren van de in 3.2.9 genoemde of andere gemeenschappelijke initiatieven met de mede-eigenaars die daartoe willen bijdragen, nadat zij dit ter bespreking hebben voorgelegd op een vergadering van mede-eigenaars. Dergelijke samenwerking wordt geregeld in een samenwerkingsovereenkomst tussen de betrokken mede-eigenaars en desgevallend SOLVA.







**DEEL 4**  
BEDRIJVENTERREIN-  
SPECIFIEKE  
VOORWAARDEN



# 4

## BEDRIJVENTERREINSPECIFIEKE VOORWAARDEN

### 4.1 KANDIDAATSDOSSIER

Dit vertrekt van een vragenlijst die u dient in te vullen en waarbij u zal aangeven hoe uw bedrijf zal scoren op de criteria die zullen gehanteerd worden zoals ook vermeld in 2.1.1.1 en uitgewerkt in 2.2. Dit wordt verder gestoffeerd doorheen de te volgen stappen van het uitgiftebeleid.

Deze vragenlijst maakt een afzonderlijk document uit dat op eenvoudig verzoek kan verkregen worden bij de verkoopsverantwoordelijke of gedownload kan worden op de website van SOLVA.

Door de indiening van een kandidaatsdossier verbindt u zich er toe om – indien u geselecteerd wordt en u een perceel wordt toegewezen – dit perceel te ontwikkelen en te beheren conform de in uw kandidaatsdossier opgenomen voorwaarden, zoals eventueel aangepast na onderhandeling.

### 4.2 INRICHTINGSPRINCIPES

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de documenten die stedenbouwkundige voorschriften en voorwaarden bevatten die cumulatief van toepassing zijn op het bedrijventerrein.

TYPE	DOCUMENT
<b>Provinciaal Uitvoeringsplan (PRUP) Afbakening kleinstedelijk gebied Ronse</b>	DeelRUP 3 Bedrijvenzone Pontstraat-West dd. 5 februari 2009 <a href="https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/12357b05-8f57-4c48-b02a-9b4c2c6bff05">https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/12357b05-8f57-4c48-b02a-9b4c2c6bff05</a>
<b>Gewestelijke verordening</b>	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater dd. 2 oktober 2023. <a href="https://www.ruimtelijkeordening.be/Verordeningen/Hemelwater">https://www.ruimtelijkeordening.be/Verordeningen/Hemelwater</a>
<b>Verkoopsvoorwaarden SOLVA</b>	Naast algemene voorwaarden (hoofdstuk 3) bestaan de verkoopsvoorwaarden ook uit bedrijventerreinspecifieke voorwaarden (hoofdstuk 4) waaronder inrichtingsprincipes voor zowel de bebouwde als de onbebouwde ruimte (4.2). Deze inrichtingsprincipes zetten in op de duurzame ambitie die beoogd wordt op dit bedrijventerrein, teneinde een klimaatneutraal bedrijventerrein te bekomen. Hoe deze inrichtingsprincipes bijdragen aan deze klimaatneutraliteit wordt uitvoerig besproken in 4.3.

Teneinde de bedrijven een coherent en samenhangend geheel van stedenbouwkundige voorschriften voor te leggen, zijn zowel de voorschriften uit het PRUP als de verkoopsvoorwaarden van SOLVA opgenomen in voorliggend document. In geval van tegenstrijdigheden of lacunes ten aanzien van de originele documenten, hebben de originele documenten voorrang op voorliggend document. De originele documenten kunnen gedownload worden via de hyperlinks.

Afwijkingen op de in onderstaande paragrafen vastgelegde inrichtingsprincipes zijn steeds mogelijk indien dit omwille van brandveiligheid noodzakelijk blijkt (o.m. in functie van de evacuatiemogelijkheden en de bereikbaarheid voor hulpploegen).

## 4.2.1 VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (PRUP) AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED RONSE

### ARTIKEL 1 GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

1.1 De zone is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met één van de volgende hoofdactiviteiten:

- Productie en verwerking van goederen;
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- Logistiek (op- en overslag, voorraadbeheer, groepage, fysieke distributie) en groothandel;
- Afvalverwerking met inbegrip van recyclage;
- Mestverwerking, slibverwerking;
- Verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen;
- Complementaire dienstverlenende bedrijven (bedrijven die diensten verlenen aan andere bedrijven).

1.2 Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:

- Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein; inclusief infiltratievoorzieningen en wateropvang en -afvoer;
- De aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen;
- Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel of eigenaars van maximaal 200 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte per bedrijf innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m<sup>2</sup> zijn;
- Herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen,
- Het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bouwvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen;
- Reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming;
- Groenaanleg;
- Openbare nutsvoorzieningen die niet exclusief voor het bedrijventerrein bedoeld zijn (windturbineparken, transformatie-posten).

1.3 Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Kleinhandel;
- Horeca-, motel- en congresaccommodaties;
- Discotheken;
- Geluidsproducerende recreatie. Onder geluidsproducerende recreatie wordt verstaan: gemotoriseerde sporten (indoorcarting, motorcross, ...) en sporten die van mechanische hulpmiddelen gebruik maken (schietstand, ...);
- Agrarische productie;
- Autonome kantoren. Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen;
- Opslag van schroot en storten van afval;
- (grootschalige) opslag, productie en verwerking in open lucht.

1.4 Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het betreffende Samenwerkingsakkoord van 21 juli 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken zijn niet toegelaten

1.5 Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsvergunning zal beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en architecturale afwerking en de beeldkwaliteit van de bedrijfsgebouwen;

Zorgvuldig ruimtegebruik wordt gerealiseerd door het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat en het uitbreiden van bedrijfsgebouwen aansluitend op een bestaand gebouw.

Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- Het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;
- Daar waar het beheer dit toelaat groeperen van parkeren of voorzien van parkeermogelijkheden geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw;
- Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt;
- De aanleg op het bedrijfsterrein van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht;
- Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte;
- Bestaande zichtlijnen vanuit Villa Carpentier.

1.6 De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>.

Uitzonderingen op de minimale perceelsoppervlakte zijn toegestaan voor:

- Percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen;
- Percelen met bedrijfsverzamelgebouwen. Onder bedrijfsverzamelgebouwen wordt verstaan gebouwen, die verschillende bedrijven herbergen. Deze bedrijven delen gedeelten van hun infrastructuur en sparen zo ruimte en kosten;
- Een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen;
- Percelen van regionale bedrijven die in een traditionele opzet meer dan 5.000 m<sup>2</sup> nodig hebben, doch door een aantoonbaar intensiever ruimtegebruik met minder kunnen.

1.7 Bouwvrije afstanden en bouwhoogtes

De afstand van gebouwen en constructies tot de buffer bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw en deze afstand is minimaal 6 meter; bij alle gebouwen en constructies aan een weg bedraagt de afstand 8 meter tot de rooilijn.

De bouwhoogte van de nieuwe gebouwen en constructies is beperkt tot 8,5 meter binnen een strook van 30 meter grenzend aan de zones met buffers, tenzij een hogere hoogte bedrijfstechnisch noodzakelijk is. In de rest van het gemengd regionaal bedrijventerrein is de bouwhoogte van de nieuwe gebouwen en constructies beperkt tot 12 meter, tenzij een hogere hoogte bedrijfstechnisch noodzakelijk is.

1.8 Ontsluiting van de zone: De zone wordt ontsloten via een aan te leggen ontsluitingsweg, aantakend op de N48 (Doorniksesteenweg – Engelselaan) en op de Nieuwe Pontstraat.

1.9 Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld door 1 instantie, hier de ontwikkelaar genoemd. De ontwikkelaar staat onder meer in voor de aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de gemeenschappelijke bewegwijzering, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor de aanleg van de bufferzone. De ontwikkelaar voorziet bij de aanleg van het bedrijventerrein in voldoende parkeerplaatsen waarbij het gebruik van gemeenschappelijke parkings vooropstaat. Parkeren op het openbaar domein is verboden. De ontwikkelaar zorgt minstens voor de wateropvang van de niet-privatieve gedeelten van het bedrijventerrein. Hij draagt er ook zorg voor dat de lozingsdebieten van gemeenschappelijke waterafvoer in overeenstemming zijn met de vigerende regelgeving. Bij de inrichting houdt de ontwikkelaar rekening met het criterium milieuhinder: hij tracht de hinder ten opzichte van woongebieden zoveel mogelijk te beperken, bvb. door de meest hinderlijke bedrijven centraal in het bedrijventerrein te situeren.

1.10 Het bedrijventerrein wordt beheerd door 1 instantie, hier de beheerder genoemd. De beheerder staat in voor onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat in voor het beheer van de bufferstrook. De beheerder staat in voor het verzorgd voorkomen van het bedrijventerrein. De beheerder richt een klachtenmeldingspunt in. Het meldpunt heeft minstens tot taak informatie te verstrekken en klachten te behandelen.

1.11 Publiciteit en bewegwijzering: publiciteit is enkel toegestaan in de gebieden waar bebouwing is toegelaten en voor zover aangebracht aan de gevel. De publiciteit mag niet storend zijn voor het uitzicht van de omgeving en moet in harmonie zijn met de betrokken gevels. Bij verlichte publiciteit moet de lichtbron onzichtbaar blijven. Opwaarts gerichte lichtbronnen zijn niet toegestaan.

#### 1.12 Archeologisch vooronderzoek

Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met het oog op het identificeren van de potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd. Dit detectieonderzoek wordt verricht aan de hand van boringen en proefsleuven, die op statistisch relevante wijze verspreid worden over de gehele zone, waarbij 10% van de oppervlakte effectief verkend wordt. Wanneer andere bestaande of nieuwe technieken evenwaardige resultaten opleveren, kunnen deze ook aangewend worden. Indien het vooronderzoek geen archeologische sporen oplevert, worden de percelen onmiddellijk vrijgegeven. Bij aanwezigheid van archeologische sporen worden op de zones die als archeologisch waardevol worden weerhouden, bijkomende archeologische opgravingen uitgevoerd.

#### 1.13 Voorkooprecht

Op deze zone is een recht van voorkoop als bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. In uitvoering van artikel 63 van dat decreet, wordt de rangorde voor het voorkooprecht vastgesteld als volgt: 1. gemeente, 2. Provincie.

#### 1.14 Buffer (in overdruk)

De functie van de buffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving.

De zone wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en/of laagstammig groen. Voor zover landschappelijk verantwoord is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten.

Er moet bijgevolg rekening worden gehouden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden, te herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen.

De ontwikkelaar van het bedrijventerrein staat in voor o.m. de aanleg van de buffer. De beheerder van het bedrijventerrein staat in voor o.m. het onderhoud van de buffer.

In deze zone worden herstellingen, heraanleg of verplaatsen van bestaande bovengrondse en ondergrondse constructies, noodzakelijk voor openbare nutsleidingen en voorzieningen (rioleringen, elektriciteitsaccommodaties, enz.) steeds toegelaten.

De buffer is enkel toegankelijk voor aanleg- en onderhoudswerken van de buffer. De buffer mag onderbroken worden met een voet- of fietspad met een maximale breedte van 2 meter en met een toegangsweg tot een bufferbekken met maximale breedte van 3 meter. De buffer mag op maximaal 4 plaatsen ook onderbroken worden met de noodzakelijke ontsluitingswegen en wegen voor hulpdiensten voor het bedrijventerrein. In de buffer mag ter hoogte van de woning op perceelsnummer 1236K de bestaande ontsluiting van maximum 3 meter naar de bestaande autobergplaats behouden worden.

De buffer dient 40 meter breed te zijn ter hoogte van het woongebied Pontstraat. Waar de buffer grenst aan Malaise, dient zij 30 meter breed te zijn. De buffer langsheen de Doorniksesteenweg is 40 meter breed. De eerste 30 meter grenzend aan de Doorniksesteenweg hebben een parkachtig karakter; in deze zone kan ook een fietspad / voetpad worden aangelegd. De overige 10 meter van deze bufferstrook dient dens te worden beplant.

Het bedrijventerrein dient gefaseerd ontwikkeld te worden, waarbij er een evenwicht moet zijn tussen de grootte van de oppervlaktes die aangelegd worden tijdens de verschillende fases. Er kan maar gestart worden met een nieuwe fase wanneer in de voorgaande fase 70 % van de bedrijfspercelen in gebruik zijn genomen. Minstens het deel van de buffer dat grenst aan het deel van het bedrijventerrein dat zal ontwikkeld worden, dient te worden gerealiseerd en dit gelijktijdig met het begin van het uitvoeren van de eerste werken of handelingen op het betreffende perceel van het bedrijventerrein en waarvoor een stedenbouwkundige handeling vereist is of ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen. Behalve de laatste fase, dient elke fase te worden afgesloten met een tijdelijke buffer. Deze tijdelijke buffer schermt het gerealiseerde deel volledig af en buffert de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving.

De tijdelijke buffer dient te worden gerealiseerd en dit minstens gelijktijdig met het begin van het uitvoeren van de eerste vergunningsplichtige werken of handelingen op de betreffende percelen van het bedrijventerrein die tot die fase behoren.

De tijdelijke buffer dient minstens 10 meter breed te zijn. In de tijdelijke buffer kan een ontsluitingsweg worden voorzien. De tijdelijke buffer wordt dan aanzien als groene laan.

## ARTIKEL 2 WOONZONE

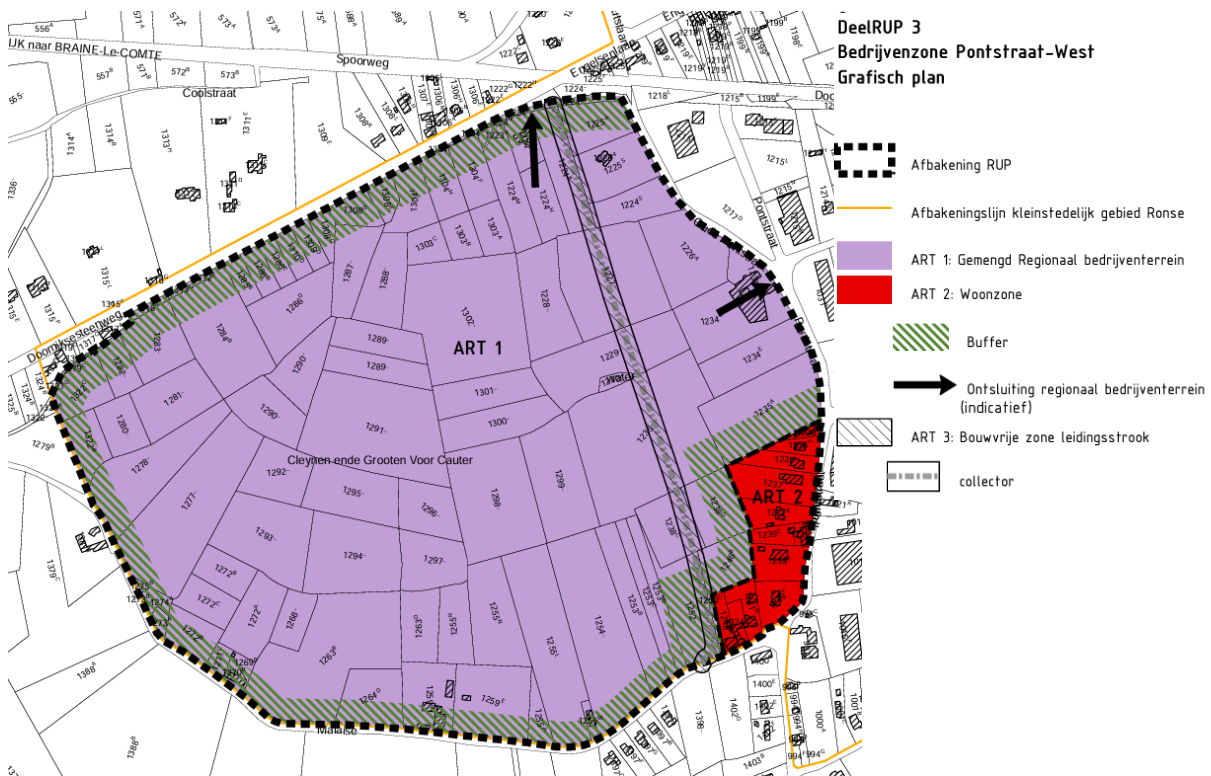
Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen voor zover te verenigen met de woonfunctie.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- De relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- De invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- De invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- De relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

## ARTIKEL 3 BOUWRIJIE ZONE LEIDINGSSTROOK

In de op het grafisch plan aangeduide bouwrijie zone voor een collector in overdruk is het oprichten van gebouwen niet toegestaan noch het aanplanten van diepwortelende bomen.



## 4.2.2 ERFDIENSTBAARHEDEN

Ten laste van het verkochte goed en ten voordele van de overige goederen binnen het bedrijventerrein wordt een kosteloze en eeuwigdurende erfdienstbaarheid gevestigd in de achteruitbouwstrook tussen de rooilijnen en de bouwzones, over een breedte van 3 meter tegen de rooilijn, zoals aangeduid op het splitsingsplan aangehecht aan de basisakte. Deze erfdienstbaarheid wordt gevestigd met het oog op de aanleg en instandhouding van mogelijke toekomstige ondergrondse leidingen, kabels en of (nuts)voorzieningen (bijvoorbeeld doch niet uitsluitend: intern warmtenet, data- en/of stroomkabel...). Teneinde de werken hiervoor beschreven zonder moeilijkheden te kunnen uitvoeren, mogen de kopers binnen de omschreven strook, behalve de nodige aansluitingen op de nutsvoorzieningen, geen bovengrondse noch ondergrondse hindernissen aanbrengen, zoals onder meer kamers voor watermeters, riool- en regenwaterputten, benzine- en stookolietanks, pompeilanden, benzinepompen, laadkaden, buisleidingen of welkdanige constructies ook binnen een afstand van 3 meter vanaf de rooilijn.

De kopers verbinden zich ertoe deze (toekomstige) leidingen, kabels en/of (nuts)voorzieningen te allen tijde te vrijwaren en te handhaven.

De kopers zijn ertoe gehouden de uitvoering van de hiervoor beschreven werken te gedogen zonder dat zij uit dien hoofde aanspraak zouden kunnen maken op enige welkdanige vergoeding ten laste van wie ook.

Eenzelfde erfdienstbaarheid volgens bovenvermelde principes wordt eveneens gevestigd op alle zones in mede-eigendom. Bijkomstig geldt er in deze zones ook een erfdienstbaarheid non-aedificandi en een recht van toe- en doorgang ten voordele van de rioolbeheerder en SOLVA, dit voor het onderhoud en de instandhouding van de blauwe en groene structuren (riolering, buffergrachten, bufferbekkens, bluswatervijver en groenbuffer).

## 4.2.3 GEBOUWEN

### 4.2.3.1 BOUWZONES

Alle gebouwen dienen binnen de bouwzones opgetrokken te worden. De bouwzones zijn begrensd door de uiterste en verplichte bouwlijnen.

#### 4.2.3.1.1 Verplichte bouwlijn oost-west as (hoofd-as)

Voor elk perceel dat grenst aan de rooilijn van de oost-west as geldt een verplichte bouwlijn op 8 m van de rooilijn.

Deze verplichte bouwlijn is dynamisch daar waar de rooilijn/bouwlijn geen rechte lijn vormt over de hele zijde van het perceel. Daar waar de verplichte bouwlijn dynamisch is, dient elk gebouw met minstens één hoek op deze verplichte bouwlijn gelegen te zijn en het deze lijn niet overschrijden. Verder moet er gestreefd worden om het gebouw zoveel als mogelijk te laten samenvallen met de verplichte bouwlijn.

Overkragingen over de verplichte bouwlijn zijn niet toegelaten. Poorten en dockshelters zijn eveneens niet toegelaten. Afwijkingen omwille van technische en/of veiligheidsvereisten kunnen enkel bij akkoord van SOLVA.

Het is verboden parkeerplaatsen te voorzien in deze bouwvrije strook tussen deze verplichte bouwlijn en de rooilijn aan de zijde van de oost-west as.





#### 4.2.3.1.2 Verplichte bouwlijn noord-zuid as (zijas)

Voor elk perceel dat grenst aan de rooilijn van de noord-zuid as geldt een verplichte bouwlijn van 12 m of 17 m van de rooilijn. Dit is een verstrenging van de norm zoals opgenomen in het PRUP waarbij ten opzichte van de rooilijnen een vrije strook bewaard moet worden van minimum 8 meter (zie 4.2.1).

In deze zone dient de eventuele benodigde parkeerruimte gesitueerd te worden. Per perceel dient een keuze gemaakt te worden om als bouwlijn 12 m dan wel 17 m afstand vanaf de rooilijn te hanteren. Dit is afhankelijk van de keuze om een enkele of dubbele parkeerstrip te voorzien (zie 4.2.4.4).

Per bedrijf dient minstens 60% van de totale perceelsbreedte op deze verplichte bouwlijn bebouwd te zijn. Overkragingen over de verplichte bouwlijn zijn niet toegelaten.

#### 4.2.3.1.3 Uiterste bouwlijn

Ten opzichte van de groenbuffers moet een vrije strook bewaard worden van minimum de kroonlijsthoogte en minimum 6 meter, conform de bepalingen in het PRUP (zie 4.2.1).

In principe moet een vrije strook bewaard worden van minimum 4 meter ten opzichte van alle perceelsgrenzen die niet palen aan een rooilijn of de groenbuffer. Deze vrije stroken moeten zo aangelegd worden dat permanente doortocht kan verleend worden ten behoeve van de brandbestrijding.

In afwijking van de bovenstaand beschreven uiterste bouwlijn mogen bedrijven bedrijfsgebouwen oprichten tegen één zijperceelsgrens maar enkel gekoppeld en na onderling akkoord met een naastgelegen bedrijf. De bepaling van de perceelsgrens waarop gebouwd mag worden is afhankelijk van de uiteindelijke perceelsindeling en onder volgende voorwaarden:

- De muur tegen de perceelsgrens gebouwd en gekoppeld met een naastgelegen bedrijf, heeft een brandweerstand van minstens 60 minuten ( $R_f = 60$ ) waarbij openingen zonder brandweerstand niet zijn toegelaten (bv. deuren);

- Bijkomend mogen er geen vensters en openingen voorzien worden in de gevel die op de zijperceelsgrens wordt opgetrokken;
- Blinde gevels worden afgewerkt in het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt;
- Aandacht voor goed nabuurschap en de brandveiligheidsnormen en akkoord van de brandweer;
- De nodige maatregelen worden genomen om de (potentiële) hoogteverschillen van het terrein op te vangen;
- Ten opzichte van de andere zijperceelsgrens moet een vrije strook bewaard worden van minimum 4 meter.

De vrije stroken mogen indien nodig verhard worden. De verharding dient bij voorkeur aangelegd in waterpasserende materialen die geen stofvorming geven voor de omgeving.

#### 4.2.3.2 BEZETTINGSCOËFFICIËNT

De bebouwde oppervlakte moet minstens 60 % van de totale bouwzone van elk lot beslaan, hierna genoemd de bezettingscoëfficiënt.

Onder bebouwde oppervlakte wordt hier verstaan de gezamenlijke oppervlakte van de effectieve gebouwen. Loutere verhardingen, groene zones en parkeerplaatsen worden niet beschouwd als bebouwde oppervlakte. Oppervlakte die wordt ingenomen voor opvang van water, ofwel door wettelijke bepalingen, ofwel in functie van hergebruik van water, dienen niet als bebouwbare oppervlakte te worden beschouwd.

#### 4.2.3.3 UITWENDIG VOORKOMEN – EXTERN MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

Alle gebouwen dienen parallel aan zijdelingse perceelsgrenzen ingeplant te worden. Indien de zijdelingse perceelsgrenzen niet evenwijdig zijn, dient slechts aan één van beide zijden parallel gebouwd te worden.

Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van de gebouwen en de integratie ervan in de ruimere omgeving.

Er wordt gestreefd naar een harmonie van materiaal- en kleurgebruik tussen de verschillende bedrijven. Er dient gestreefd te worden naar een sobere esthetiek en eenvoud. De gebruikte kleuren dienen zich te beperken in het palet van lichtgrijs tot zwart. Accenten in hoogwaardige natuurlijke materialen (groengevel, hout, cortenstaal ...) zijn hierbij toegelaten.

De buitenmuren en gevels van alle gebouwen dienen een esthetisch uitzicht te hebben en moeten uitgevoerd worden in de daartoe geschikte materialen. Blinde gevels moeten worden afgewerkt in de materialen van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt. Constructies en bouwsystemen bestaande uit van buitenaf zichtbare betonkolommen zijn niet toegelaten.

Om oververhitting tegen te gaan wordt er bij voorkeur gebruik gemaakt van natuurlijke zonnewering via beplanting voor of tegen het gebouw of, indien niet haalbaar, van vaste/mobiele zonnewering aan de buitenzijde van het gebouw, die in harmonie is met de beoogde architecturale kwaliteit. Eventuele kantoren en/of toonzalen, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van het bedrijf, dienen zo georiënteerd te worden dat ze maximaal kunnen genieten van gunstige natuurlijke effecten op de klimatisatie.

De zijde van de bedrijven die grenst aan een rooilijn zijn sterk beeldbepalend. Om deze reden wordt aan deze gevel hogere architecturale eisen gesteld en wordt deze als 'voorzijde' opgevat. Dit kan onder meer door:

- De eventuele kantoren en/of toonzalen, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van het bedrijf, te situeren langsheen deze zijde en deze architecturaal te veruitwendigen.
- Het voorzien van glaspartijen en gevelaccenten;
- Het gebruik van hoogwaardige gevelmaterialen.

#### 4.2.3.4 ENERGIEPRESTATIE VAN GEBOUWEN EN HERNIEUWBARE ENERGIE

Vooraleer de aanvraag tot omgevingsvergunning in te dienen, dienen de kandidaat-bedrijven de bouwplannen aan SOLVA ter goedkeuring voor te leggen (zie 3.1.4.2). Naast een aftoetsing van de ruimtelijke voorwaarden zal er ook een aftoetsing gebeuren in het kader van de klimaatneutraliteit met als doel het terrein klimaatrobuust te maken. De kandidaat-bedrijven dienen aan te tonen op welke wijze de plannen zijn aangepast en welke maatregelen men zal nemen in functie van de resultaten van de EPB-haalbaarheidsstudie en het verplicht extern advies met betrekking tot hernieuwbare energie en CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik zoals hieronder beschreven. Tot slot dient er aangetoond te worden waar en op welke wijze de in het kandidaatsdossier opgegeven duurzame maatregelen worden toegepast.

##### 4.2.3.4.1 EPB-regelgeving & -haalbaarheidsstudie

De kopers zijn er toe gehouden de EPB-regelgeving (m.b.t. energie-efficiëntie en integratie van hernieuwbare energie) te respecteren voor alle delen van de op te richten gebouwen. Met dien verstande dat de optie van het betalen van de decretaal voorgeschreven boete bij het niet respecteren van de normen, voor dit bedrijventerrein niet wordt geaccepteerd. De koper zal dit aantonen door aan SOLVA een kopie van het EPC-attest te bezorgen, eens beschikbaar en uiterlijk 12 maanden na het beëindigen van de vergunningsplichtige werken.

Inzake energie-efficiëntie, wordt ook maximaal ingezet op LED-verlichting in en rond het nieuwe bedrijfsgebouw, bij voorkeur gestuurd op aanwezigheid en daglicht, tenzij anders noodzakelijk voor een goede bedrijfsvoering.

Het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) legt ook een EPB-haalbaarheidsstudie op voor alternatieve energiesystemen (Energiebesluit, artikel 9.1.13 en 9.1.14). Deze schrijft voor dat de technische, milieutechnische en economische haalbaarheid van alternatieve systemen, zoals gedecentraliseerde systemen voor energievoorziening op basis van hernieuwbare energiebronnen, warmtekrachtkoppeling, stads/blokverwarming of -koeling indien beschikbaar, en warmtepompen onder bepaalde voorwaarden. De eisen voor dit bedrijventerrein gaan iets verder dan wat het VEKA vraagt, in die zin dat ongeacht de grootte van het bedrijf de volgende technieken moeten worden onderzocht:

- PV-panelen;
- WKK;
- Warmtepomp;
- Biomassaketel, indien een lokale toestroom van biomassa mogelijk is;
- Zonneboiler of warmtepompboiler, indien er vraag naar sanitair warm water is.

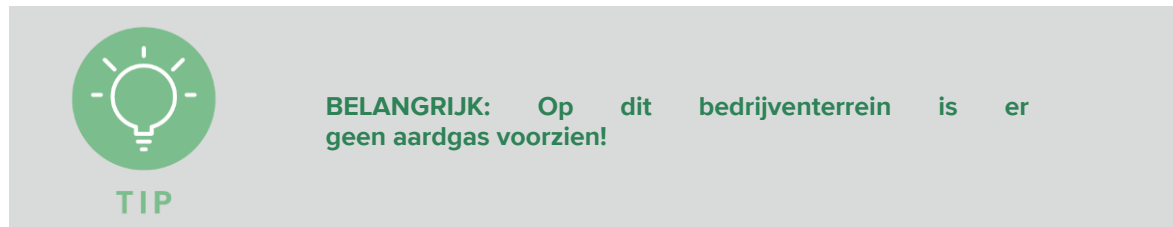
Op basis van de kaart van het VEKA, gevoegd bij de verplichte EPB-haalbaarheidsstudie, is het in deze regio niet verplicht om de haalbaarheid voor stads/blokverwarming of -koeling na te gaan. Toch zal deze mogelijke collectieve oplossing bekeken worden door SOLVA op basis van de energiebevraging (zie 4.2.3.4.4). Indien de haalbaarheidsstudie voor het aanleggen van een warmtenet gunstig bevonden wordt, dan kan SOLVA beslissen om over te gaan tot de aanleg van het warmtenet en verbindt de koper zich ertoe om aan te sluiten op dit warmtenet. Daartoe is het gunstig dat er een centrale stookplaats ingericht wordt, die zich zo dicht mogelijk bij de openbare weg bevindt. De koper verklaart zich ook bereid om af te nemen van het warmtenet volgens het 'niet meer dan anders'-principe (dus enkel indien dit goedkoper is dan deze zelfde warmte zelf op te wekken met een eigen stookinstallatie).

De EPB-haalbaarheidsstudie bepaalt voor elk van de alternatieve systemen:

- Het aangewezen te installeren vermogen van het alternatieve systeem;
- De investeringskosten zonder overheidssteun;
- De investeringskosten met overheidssteun;
- De meerinvesteringen ten opzichte van een klassiek systeem, rekening houdend met de overheidssteun;
- De besparingen of meeruitgaven qua energieverbruik en exploitatie ten gevolge van het alternatieve systeem ten opzichte van een klassiek systeem;
- De eenvoudige terugverdientijd (deze wordt berekend als de meerinvesteringen gedeeld door de besparingen, als die positief zijn);

- Of de bouwheer van plan is, rekening houdend met de resultaten van de EPB-haalbaarheidsstudie, de technologie toe te passen.

In ieder geval wordt het gebruik van aardgas sterk ontmoedigd, zeker voor toepassingen waarvoor alternatieve technieken of bronnen haalbaar zijn (zoals ruimteverwarming en sanitair warm water). Om toekomstbestendige technieken te garanderen, wordt voor dit bedrijventerrein gevraagd om, indien van toepassing, ruimteverwarming te voorzien op lage temperatuur (wateraanvoertemperatuur tussen 35°C en 55 °C), tenzij de haalbaarheidsstudie een ander optimum weergeeft.



#### 4.2.3.4.2 Extern advies CO<sub>2</sub>-neutraliteit

Bijkomend bij de EPB-haalbaarheidsstudie, zijn de kandidaten verplicht extern advies in te winnen over de mogelijkheden met betrekking tot hernieuwbare energie en CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik, zoals gesteld in het Ministerieel besluit van 30 juli 2019 inzake de (her)aanleg van bedrijventerreinen, zoals verder behandeld in 4.3. Er wordt aangeraden om beide verplichtingen te verzamelen binnen één haalbaarheidsstudie, dewelke ook bezorgd wordt aan SOLVA voor de aanvraag tot omgevingsvergunning wordt ingediend. Indien beide studies niet gecombineerd worden, dienen zij apart voorgelegd te worden aan SOLVA voor de aanvraag tot omgevingsvergunning wordt ingediend.

#### 4.2.3.4.3 CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik

Het Ministerieel besluit van 30 juli 2019 inzake de (her)aanleg van bedrijventerreinen verplicht daarnaast ook een CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik, hetzij door de aankoop van groene stroom, zoals gedefinieerd in 4.3, hetzij door de aankoop van emissiekredieten ter compensatie van de CO<sub>2</sub> emissies ten gevolge van het elektriciteitsverbruik. Op dit bedrijventerrein wordt de optie voor het aankopen van emissiekredieten uitgesloten. Een CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik kan dus enkel gegarandeerd worden door de eigen productie van groene stroom en de aankoop van groene stroom. De kopers zullen maximaal inzetten op het op een duurzame wijze produceren van de voor hen benodigde energie en/of het afnemen van lokaal op het bedrijventerrein geproduceerde duurzame energie.

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 opgerichte bedrijfsgebouw als de eventuele 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 in geval van afname van beide netten.

Betreffende de eigen productie van groene stroom, wordt gevraagd PV-panelen te voorzien op het dak om minstens het eigen jaarlijks elektriciteitsverbruik te dekken, voor zover de dakoppervlakte dit toelaat. Indien de oriëntatie van het gebouw, alsook de dakoppervlakte van het gebouw dit toelaat, wordt best geopteerd om de installatie in een oost-west-opstelling te plaatsen om zo een meer continue elektriciteitsproductie te bekomen. Indien de koper niet zelf wenst te investeren in PV-panelen, kan dit ook gebeuren via een derde partijfinanciering vanuit een commerciële ESCO, een burgercoöperatie ...

Er wordt gestimuleerd om niet enkel de nodige, maar de volledige dakoppervlakte zelf te benutten voor PV-panelen, ook indien de opbrengst de eigen nood zou overschrijden. Indien de koper ondanks bovenstaande verplichtingen en suggesties of gemotiveerde afwijkingen omwille van bedrijfstechnische redenen, zijn volledige dakoppervlakte niet benut voor PV-panelen, heeft SOLVA het recht om zelf PV-panelen te plaatsen zonder dat hier enige vergoeding voor verschuldigd is. Hiertoe zal de koper steeds moeten instemmen met een vestiging van een recht van opstal op het dak ten voordele van SOLVA/VME/derde partij in het kader van de optimale benutting van de dakoppervlakte voor maatregelen in het kader van duurzame energie. Binnen de VME kunnen ook groepsaankopen georganiseerd worden om PV-panelen met financieel gunstige voorwaarden aan te kopen.

Het bedrijventerrein Pont West ligt volgens het Provinciaal Beleidskader windturbines in een geschikte zone voor grote windturbines. De voorkeur gaat steeds uit naar grote windturbines (i.e. met een vermogen hoger dan 300 kW), gezien hun energieproductie een veelvoud hoger ligt in vergelijking met kleine windturbines (i.e. met een ashoogte van maximaal 15 meter) of middelgrote windturbines (i.e. met een ashoogte hoger dan 15 meter en een vermogen van maximaal 300 kW). Grote windturbines kunnen op het bedrijventerrein enkel gerealiseerd worden op initiatief van SOLVA of (bij voorkeur op gemeenschappelijk initiatief) na gunstig advies van SOLVA. Daartoe worden de geschikte zones gereserveerd door SOLVA. Kleine of middelgrote windturbines kunnen pas gerealiseerd worden eens er een beslissing is inzake de realisatie van grote windturbines, om wederzijdse negatieve invloedseffecten te vermijden. Gezien de maximale bouwhoogte gelijk is aan 12 meter, kunnen kleine of middelgrote turbines hoger dan 12 meter en op eigen initiatief enkel aangevraagd worden na gunstig advies van SOLVA.

Betreffende de aankoop van groene stroom, zal de koper een elektriciteitscontract, dat uitsluitend groene stroom betreft, moeten afsluiten met een vrij te kiezen leverancier. Dit contract dient te voldoen aan alle gestelde eisen aangaande CO<sub>2</sub>-neutraliteit in de geldende regelgeving. Dit contract wordt door de koper aan SOLVA voorgelegd voorafgaandelijk aan het opstarten van de bedrijfsactiviteiten en alleszins binnen de 10 kalenderdagen na het afsluiten van het groene stroomcontract.

Uiterlijk binnen de 10 kalenderdagen na een vernieuwing, verlenging of beëindiging van de overeenkomst voor de levering van groene stroom, bezorgt de koper aan SOLVA het passende bewijsstuk daarvan en minimaal kopie van de contractuele documenten ter zake. SOLVA kan nadere informatie of stukken opvragen die door de koper op eerste verzoek moeten worden voorgelegd.

#### 4.2.3.4.4 Energiebevraging

Als laatste onderdeel ter bevordering van hernieuwbare energie, is de koper verplicht om een inschatting van zijn elektriciteits- en warmtenoden te maken, deel te nemen aan de energiebevraging en dit samen met de EPB-haalbaarheidsstudie en het verplicht extern advies naar de mogelijkheden van hernieuwbare energie en een CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik ter beschikking te stellen aan SOLVA. De energiebevraging bestaat uit een online bevraging, die afhankelijk van de resultaten gevolgd wordt door een mondeling overleg tussen de koper en SOLVA.

De online bevraging kan ingevuld worden via de link die wordt overgemaakt op het moment dat een perceel aan de koper wordt toegewezen, maar kan ook op eenvoudig verzoek verkregen worden bij de verkoopsverantwoordelijke van SOLVA.

Op basis van deze info kan beter ingeschat worden of het oprichten van een energiegemeenschap of de aanleg van een warmtenet opportuun is en of andere vormen van hernieuwbare energie toepasbaar zijn. Een geanonimiseerde versie van deze informatie kan bovendien gebruikt worden door de VME om in te schatten of gemeenschappelijke initiatieven zoals groepsaankopen, zinvol en rendabel kunnen zijn. Hiertoe wordt de energiebevraging driejaarlijks herhaald en verbinden de bedrijven zich ertoe steeds deel te nemen.

#### 4.2.3.5 BOUWHOOGTES

De minimale bouwhoogte is 7 m gemeten t.o.v. de dorpel van de toegangsdeur van het hoofdgebouw. Daar waar de activiteit dit toelaat, dient het bouwen in meerdere lagen of het stapelen in de hoogte te worden nagestreefd.

Omwille van specifieke bedrijfstechnische redenen kan worden afgeweken van dit voorschrift waarbij op voorhand zal moeten afgestemd worden of de gevraagde hoogte in aanmerking kan komen voor vergunning.

De maximale bouwhoogte wordt bepaald door het RUP (zie 4.2.1).

#### 4.2.3.6 DAK

Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. De koper zal bij het ontwerp van zijn bedrijfsgebouw rekening houden met het maximaal vrijwaren van het dak in functie van PV-panelen. Dit wil zeggen dat technieken en verhoogde dakdelen hoofdzakelijk aan de noordzijde van het dak dienen te worden voorzien, teneinde schaduw aan de zuidzijde te vermijden. Gemotiveerde afwijkingen omwille van bedrijfstechnische redenen kunnen onder voorbehoud worden aanvaard.

De draagkracht van de daken dient voldoende te zijn om PV-panelen en/of een groendak te installeren en te onderhouden. De draagkracht van het gebouw zal in ieder geval een extra gewicht (bovenop de normaal voorziene lasten) van 25 kg/m<sup>2</sup> toelaten in functie van PV-panelen.

Bij het kantoorgedeelte dient er verplicht een groendak voorzien te worden. Gemotiveerde afwijkingen omwille van bedrijfstechnische redenen kunnen onder voorbehoud worden aanvaard, bijvoorbeeld indien het hergebruik hoog is en een groendak dit volume laat dalen.



TIP

Een groendak kan zorgen voor koeling en heeft een waterbergend vermogen. Bovenop de normaal voorziene lasten dient de draagstructuur een extra gewicht van 80 kg/m<sup>2</sup> toe te laten indien gekozen wordt voor een groendak.

De dakbedekking dient uitgevoerd te worden in een lichte kleur (wit, grijs, zilver).



TIP

Het gebruik van een lichte dakkleur zal zorgen voor meer reflectie en minder hitte-absorptie van het dak zelf. Tevens zal dit een positief effect hebben op de opbrengst van PV-panelen doordat de warmteafgifte van het dak lager zal liggen.

Indien de dakoppervlakte, om welke reden dan ook, niet volledig in gebruik wordt genomen door de koper, zal de koper steeds moeten instemmen met een vestiging van een recht van opstal op het dak ten voordele van SOLVA/VME/derde partij in het kader van de optimale benutting van de dakoppervlakte voor maatregelen in het kader van duurzame energie.

#### 4.2.3.7 BEDRIJFSWONING

Er worden geen bedrijfswoningen toegelaten. Dit is ingegeven door het feit dat de vigerende wetgeving omtrent windturbines maakt dat de aanwezigheid van woningen zorgt voor een te grote beperking qua slagschaduw waardoor eventuele windturbines niet meer rendabel kunnen worden uitgebaat. Dit vormt een verstrenging ten opzichte van artikel 4.3.6 van de VCRO en artikel 1.2 van de verordenende stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP.

## 4.2.4 OMGEVINGSAANLEG

### 4.2.4.1 ALGEMEEN

Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de aanleg van de omgeving rondom de bedrijfsgebouwen. Een gedetailleerd plan van de omgevingsaanleg maakt deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning. De groenaanleg op het eigen terrein moet gerealiseerd zijn bij het in werking treden van het bedrijf of uiterlijk tijdens het eerstvolgend plantseizoen.

### 4.2.4.2 MOBILITEITSBEVRAGING

In het kandidaatsdossier worden enkele vragen gesteld omtrent parkeernoden en vrachtbewegingen. Hiermee kan bij toewijs van een perceel de benodigde oppervlakte voor parkeren beter worden ingeschat. In een volgende stap, bij toewijs van het perceel, heeft SOLVA de mogelijkheid om de bedrijven te verplichten tot deelname aan een mobiliteitsbevraging. De mobiliteitsbevraging bestaat uit een online bevraging, die afhankelijk van de resultaten gevolgd wordt door een mondeling overleg tussen de koper en SOLVA. De link naar de online bevraging wordt meegestuurd op het moment dat een perceel aan de koper wordt toegewezen.

Aan de hand van een dergelijke bevraging kan ingeschat worden welke mobiliteitstoename verwacht kan worden en kunnen hiervoor indien nodig maatregelen genomen worden. Ook kan een mobiliteitsbevraging ingezet worden ter bevordering van de modal shift en op die manier bijdragen tot een vermindering van de CO<sub>2</sub>-uitstoot. Door enerzijds de opmaak van een mobiliteitsprofiel, met onderzoek naar de herkomst, vervoerswijze en werkregime per werknemer, en anderzijds de opmaak van een bereikbaarheidsprofiel, met het bepalen van de aanwezige mogelijkheden en een kwalitatieve analyse hiervan. Dit zou moeten leiden tot enkele duurzame actiemaatregelen, individueel of collectief.

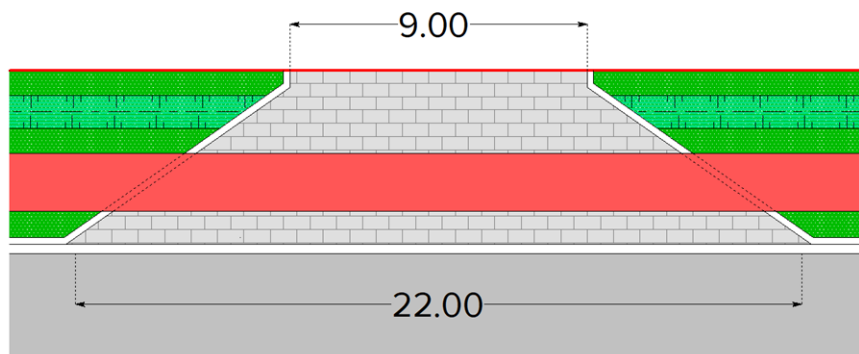
Om gemeenschappelijke initiatieven te bevorderen, wordt de mobiliteitsbevraging driejaarlijks herhaald en verbinden de bedrijven zich ertoe steeds deel te nemen.

### 4.2.4.3 ONTSLUITING VAN HET PERCEEL VOOR GEMOTORISEERD VERKEER

Bedrijven met een perceelsbreedte aan de openbare weg van 50 meter of minder kunnen slechts één toegang realiseren. Een toegang bestaat uit zowel de ingang als de uitgang van het bedrijfsperceel; de in- en de uitgang mogen dus niet ontkoppeld worden.

Er zijn één of twee toegangen toegestaan voor bedrijven met een perceelsbreedte aan de openbare weg van meer dan 50 meter. Tussen twee toegangen dient minstens 30 meter te liggen ter hoogte van de rooilijn. Afwijkingen van het aantal toegangen omwille van technische en/of veiligheidsvereisten kunnen enkel bij akkoord van SOLVA.

De breedte van een toegang aan de rooilijn bedraagt maximum 9 meter. De breedte van de toegang aan de rijweg bedraagt maximum 22 meter. Afwijkingen van deze breedtes omwille van technische en/of veiligheidsvereisten kunnen enkel bij akkoord van SOLVA en mits het aantonen van de noodzaak via simulaties.



Indien twee aanpalende bedrijven opteren voor het bundelen van hun individuele toegangen, mogen de twee toegangen tot een grotere toegang worden gekoppeld en wordt de breedte maximum 15 meter ter hoogte van de rooilijn en maximum 28 meter ter hoogte van de openbare rijweg.

De toegang tot het perceel dient, ook tijdens de bouwfase, te geschieden via de plaats van de definitieve opritten. De koper houdt bij zijn ontwerp zoveel als mogelijk rekening met eventueel aanwezige bomen, verlichtingspalen en andere aanhorigheden van het openbaar domein. In functie van een toegang tot het perceel mogen bij voorkeur slechts 1 boom en maximum 2 bomen verwijderd worden op kosten van de koper. De koper of eigenaar zal verantwoordelijk gesteld worden bij beschadiging van de openbare zijbermen en bomen ten gevolge van werken en handelingen uitgevoerd door of in opdracht van hem zoals bepaald in 3.1.15.

De opritten dienen door de koper of eigenaar aangelegd te worden conform onderstaande voorschriften en typeprofiel en dit ten laatste bij de gebruiksnaam van het opgerichte bedrijfspand.

De opritten worden aangelegd tussen de kantstrook van de weg en de rooilijn en worden voorzien in grijze betonstraatstenen type 22x11x10 in elleboogverband en ingesloten via een grijze betonnen boordsteen type ID1 10/30/100. Fietspaden die gelegen zijn in deze zone dienen behouden te blijven. Eventuele grasdallen die langsheen de kantstrook werden aangelegd bij de realisatie van de nieuwe weg dienen bij de aanleg van de oprit verplaatst te worden langsheen de inrit ter bescherming van de groene bermen bij het in- en uitrijden.

Het verplaatsen van openbare verlichtingspalen is slechts in heel uitzonderlijke gevallen mogelijk, mits voorafgaande toelating van SOLVA zoals bepaald in 3.1.3.

#### 4.2.4.4 PARKEER- EN CIRCULATIERUIMTE

Ieder bedrijf is verplicht om op eigen terrein voldoende stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. Er zal een parkeerverbod worden ingevoerd op het openbaar domein waardoor alle stationeerruimte op eigen terrein dient voorzien te worden.



TIP

Voorzie de mogelijkheid voor bestel- en vrachtwagens die buiten de openingsuren van het bedrijf komen laden of lossen, om zich volledig op eigen terrein te kunnen. Op die manier kan vermeden worden dat deze chauffeurs elders op zoek moeten gaan naar een plaats om zich tijdelijk te stationeren. Op het openbaar domein van het bedrijventerrein zal immers een parkeerverbod van kracht zijn.

De parkeerplaatsen voor personenwagens moeten in eerste instantie voorzien worden in de parkeerstrips. De bijlage "Aanlegwijze parkeerstrips" beschrijft uitvoerig de technische uitwerking van deze zone, zie 5.1.

Bij een tekort aan parkeerplaatsen in de parkeerstrips geldt:

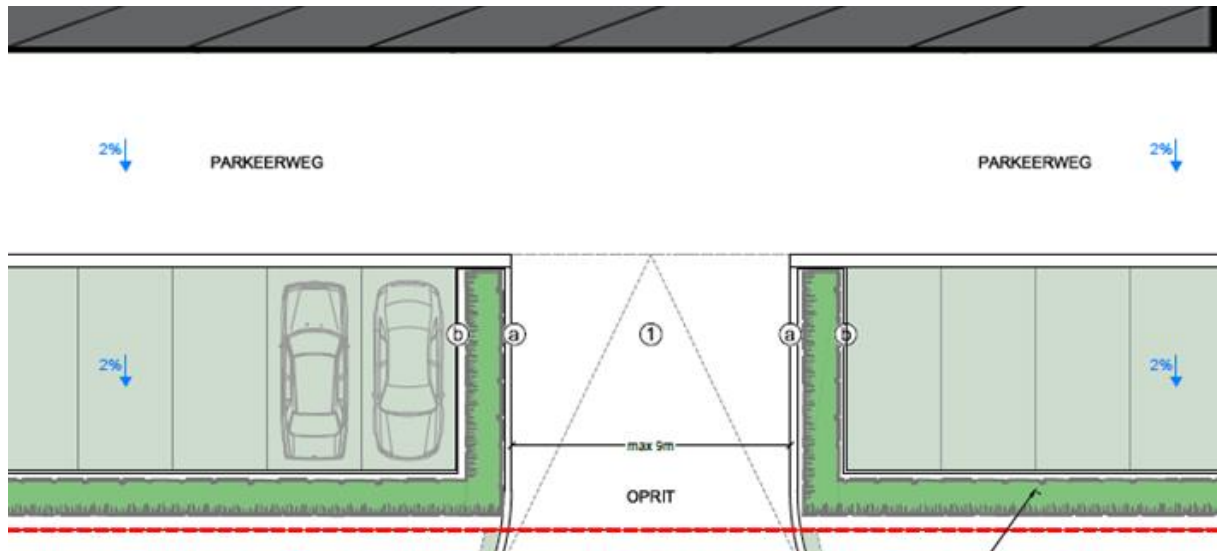
- De kopers leggen bij voorkeur de parkeerplaatsen voor personen- en bestelwagens aan in, onder of op het bedrijfsgebouw in functie van zorgvuldig ruimtegebruik;
- De kopers kunnen in tweede instantie ook rond het bedrijfsgebouw extra parkeerplaatsen voorzien, met uitzondering van de bouwvrije zone aan de zijde van de oost-west as. Parkeren is in deze zone verboden;
- Hierbij dient steeds rekening gehouden te worden met de vrije doorgang ten behoeve van de brandbestrijding;
- Het bedrijf dient in te staan voor de nodige signalisatie van de parkings op het eigen terrein;
- Parkeerplaatsen dienen in waterpasserende materialen (zie 4.2.4.6) aangelegd te worden.



Er kan geopteerd worden om een enkele parkeerstrook van 12 m breed aan te leggen of een dubbele van 17 m breed. Deze keuze heeft een effect op de ligging van de verplichte bouwlijn (zie 4.2.3.1.2).

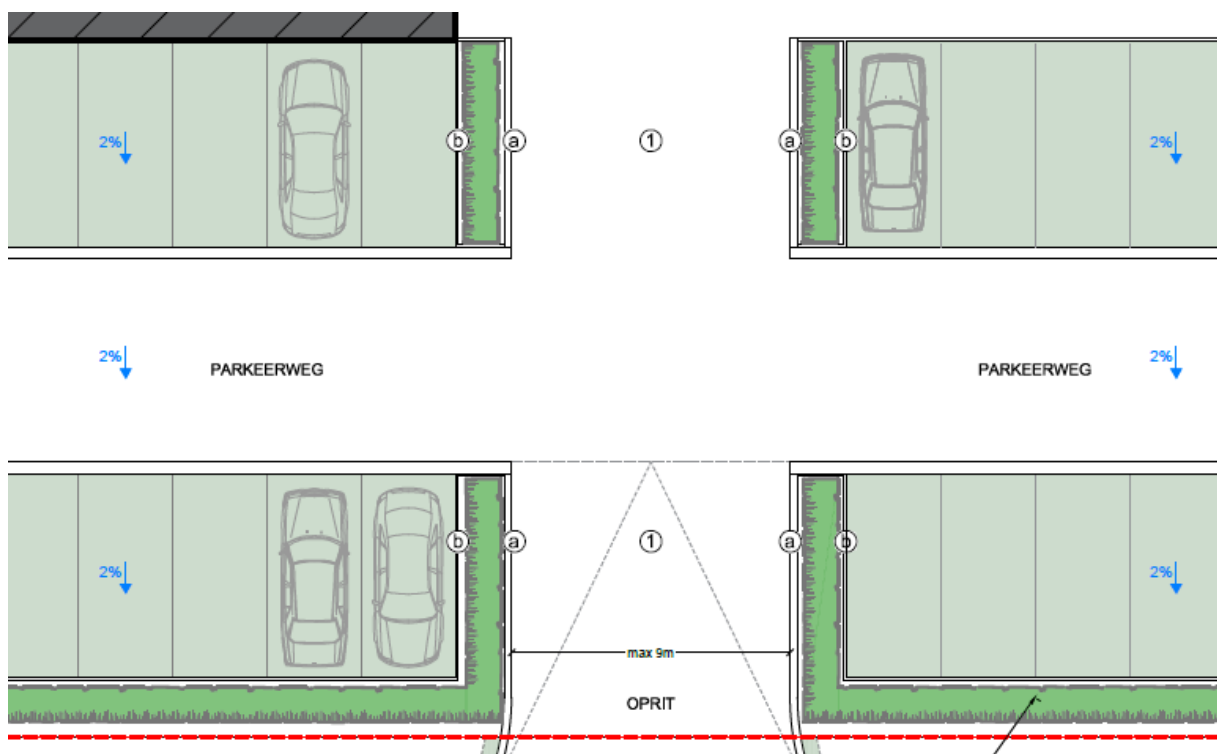
De opbouw van de parkeerstrip met een breedte van 12 m is als volgt:

- Strook voor de haag van 1 m breed tegen de rooilijn;
- Een eerste parkeerstrook van 5 m breed loodrecht op de rooilijn;
- Een centrale parkeerweg van 6 m breed tussen de parkeerstrook en de voorbouwlijn.



De opbouw van de parkeerstrip met een breedte van 17 m is als volgt:

- Strook voor de haag van 1 m breed tegen de rooilijn;
- Een eerste parkeerstrook van 5 m breed loodrecht op de rooilijn;
- Een centrale parkeerweg van 6 m breed tussen beide parkeerstroken;
- Een tweede parkeerstrook van 5 m breed loodrecht op de voorbouwlijn.



De parkeerstrip kan niet onderbroken worden voor rechtstreekse gebouwtoegangen. Enkel voor de noodzakelijke erftoegangen zoals beschreven in 4.2.4.3 kan de parkeerstrip onderbroken worden. Een bedrijf zal gemotiveerd moeten de keuze voor een enkele of dubbele parkeerstrip moeten aantonen op basis van het aantal benodigde parkeerplaatsen in verhouding tot het aantal werknemers en bezoekers. Delen van de parkeerstrip die niet aangelegd moeten worden na motivatie dienen aangelegd te worden met gras.

Op het private perceel dient steeds een haag voorzien te worden aan de zijde van de openbare weg, evenwijdig met de rooilijnen (zie 4.2.4.7) en loodrecht op de rooilijn ter afbakening van de parkeerstroken. De breedte van de strook om de haag te voorzien bedraagt in totaal 1 meter. De rooilijn aan de zijde van de openbare weg zal voorzien worden door SOLVA bij de aanleg van het terrein.

Conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 18 december 2020 houdende wijziging van het Energiebesluit van 19 november 2010, is ieder bedrijf verplicht om minstens één elektrische laadpaal met twee oplaadpunten voor voertuigen te voorzien. Daarnaast dienen de nodige aansluitingsmogelijkheden (leidingen, wachtbuizen ...) voorzien te worden om 25% van de parkeerplaatsen uit te rusten met elektrische oplaadpunten. Doch wordt voor dit bedrijventerrein aanbevolen om de nodige aansluitingsmogelijkheden voor 100% van de parkeerplaatsen te voorzien.

Ieder bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende ruimte te voorzien voor overdekte fietsenstallingen, bij voorkeur binnen het bedrijfsgebouw en absoluut buiten de bouwvrije zones, zowel voor eigen personeel als voor bezoekers. Laadinfrastructuur voor elektrische fietsen dient verplicht voorzien te worden in combinatie met de bovenvermelde fietsenstallingen.

Bij de aanleg van laadkaden moeten deze derwijze aangelegd worden dat de bijhorende vrachtwagencombinatie volledig op eigen terrein kan staan. Het parkeren en het laden en lossen van vrachtwagens mag nooit op het openbaar domein gebeuren.

De parkeerstrips mogen niet afgesloten worden (zie 4.2.4.5). Principieel dienen de parkeerplaatsen om te voldoen in de eigen parkeerbehoefte van het bedrijf op wiens grond ze zijn aangelegd. In onderling overleg kunnen de parkeerplaatsen ook ter beschikking gesteld worden van derden. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn door parkeerplaatsen te delen met andere bedrijven op het bedrijventerrein, ofwel systematisch, ofwel occasioneel bij een evenement. Buiten de kantooruren kan de parking ook ter beschikking gesteld worden als pendelparking tijdens evenementen. Hiervoor kan de eigenaar een overeenkomst sluiten met de organisator van het evenement om dit praktisch te regelen.

#### 4.2.4.5 AFSLUITINGEN EN POORTEN

Bij voorkeur worden geen afsluitingen en poorten geplaatst. Indien toch geopteerd wordt voor de plaatsing van afsluitingen en poorten zijn deze enkel toegelaten op de perceelsgrenzen met uitzondering van de zijde die grenst aan de noord-zuid as, met name waar de parkeerstrip gelegen is. Hier zijn enkel afsluitingen en poorten toegelaten op de grens van de parkeerstrip en de verplichte bouwlijn.

Afsluitingen en poorten dienen aan volgende voorwaarden te voldoen:

- De afsluitingen dienen van het type paal met gaas te zijn en met bovenbuis;
- De poorten dienen transparant te zijn;
- De afsluitingen (inclusief alle onderdelen zoals draad, hek, palen, poorten ...) en poorten dienen de kleur zwart (RAL 9005) te hebben;
- De maximale hoogte van de afsluitingen en poorten bedraagt 2 meter.

Afwijkingen omwille van veiligheidsredenen of bepaalde sectorale wetgeving kunnen toegelaten worden na akkoord van SOLVA.

#### 4.2.4.6 VERHARDINGEN

Verhardingen kunnen enkel toegestaan worden indien functioneel voor de bedrijfsvoering. De aanleg ervan dient te gebeuren in waterpasserende materialen. Indien er geen infiltrerende alternatieven mogelijk zijn, dan kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken. Afwijkingen kunnen bijvoorbeeld mogelijk zijn in het kader van intensief gebruik, stabiliteitsvoorwaarden of milieuwetgeving.

De aanleg van alle verharde buitenoppervlakte moet gebeuren in een materiaal dat geen stofvorming voor de omgeving veroorzaakt.



#### TIP

Doorlatende materialen hebben als voordeel dat het regenwater kan infiltreren doorheen de verharding en zo niet wordt afgevoerd via de riolering. Dit zorgt ervoor dat het grondwater wordt aangevuld en hittestress wordt tegengegaan.

Waterpasserende verharding bevat openingen of voegen waarlangs het water kan infiltreren zoals bijvoorbeeld grasdallen of grind. Waterdoorlatende verhardingen laten water toe te infiltreren doordat ze bestaan uit poreus materiaal zoals bijvoorbeeld poreuze klinkers. Hierbij is het van belang dat ook de fundering toelaat dat het water verder kan infiltreren. Door hun porositeit zijn waterdoorlatende materialen minder geschikt voor zwaar verkeer. Om die reden wordt de voorkeur gegeven aan waterpasserende verharding.

#### 4.2.4.7 NIET-VERHARDE RUIMTE

De niet-verharde ruimte dient kwaliteitsvol aangelegd te worden met streekeigen, standplaatsgeschikte en klimaatrobuuste soorten. De koper wordt aangemoedigd om het terrein waar mogelijk te vergroenen met streekeigen bomen en struiken.

De groenaanplant dient gerealiseerd te zijn bij het in werking treden van het bedrijf of uiterlijk tijdens het eerstvolgende plantseizoen. Voor de aanleg en het beheer kan overwogen worden collectief een groenbeheerplan op te maken, zowel voor de privatieve groen als het openbare groen, en het onderhoud gemeenschappelijk te laten uitvoeren.



#### TIP

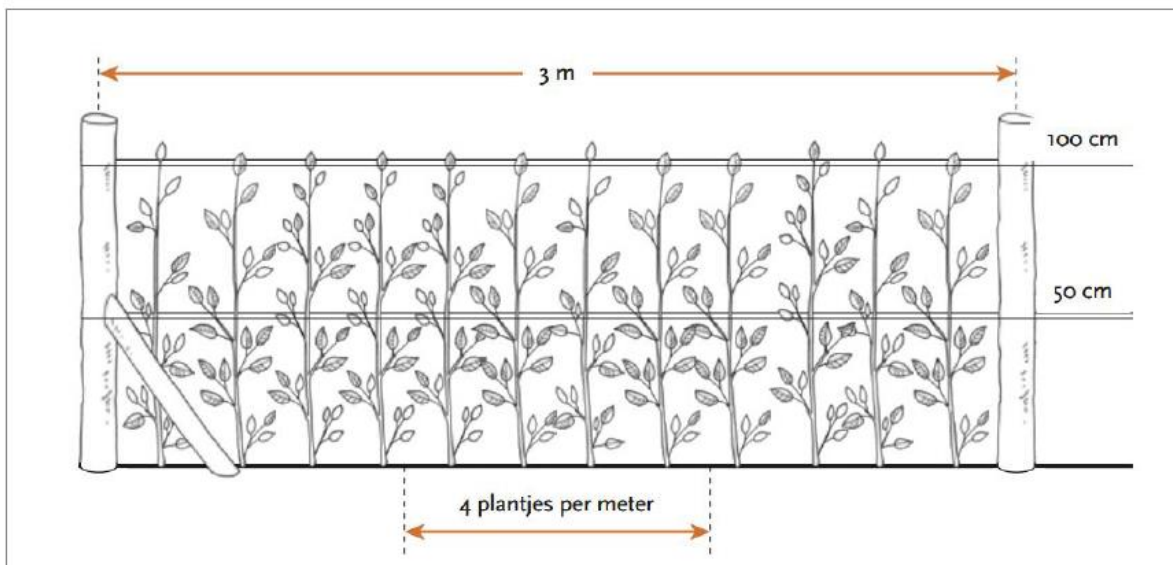
Streekeigen bomen en struiken komen van nature voor in een bepaalde streek en hebben verschillende voordelen ten opzichte van niet-streekeigen varianten:

- goedkoper
- beter aangepast aan de grillen van ons klimaat en onze bodem
- beter bestand tegen ziekten en plagen
- minder bodemverbeteringsproducten nodig

Een overzicht van streekeigen soorten vind je op [www.plantvanhier.be](http://www.plantvanhier.be)

Een overzicht van klimaatrobuuste bomen vind je op [www.avbs.be/sites/default/files/media/pdf\\_files/2023-06/Klimaatbomen.pdf](http://www.avbs.be/sites/default/files/media/pdf_files/2023-06/Klimaatbomen.pdf)

Op de rooilijnen dient verplicht een haag te worden voorzien. De eerste aanleg zal gebeuren door SOLVA. Deze kan enkel onderbroken worden door de toegestane ontsluitingen (zie 4.2.4.3). Het betreft een gemengde haag met afwisseling tussen *Carpinus betulus* (haagbeuk) en *Crataegus monogyna* (meidoorn) met een te ontwikkelen breedte van 0,50 meter en een hoogte van 1,20 m. De aanplant en instandhouding dient kwalitatief te gebeuren en ondersteuning en geleiding dient voorzien te worden door middel van rondhouten steunpalen met een bovengrondse lengte van 1 m, om de 3 meter te plaatsen en 2 geleidingsdraden. De te voorziene plantmaat bedraagt 80/100 en de plantafstand bedraagt 0,25 m of 4 stuks per lopende meter. Onderstaande afbeelding geeft dit schematisch weer.



Elders op het perceel kunnen hagen worden aangeplant tot een hoogte van maximaal 2,05 meter of 5 centimeter hoger dan de in afwijking toegelaten hoogte van de afsluiting omwille van veiligheidsredenen of bepaalde sectorale wetgeving.

Met het oog op het vergroten van de biodiversiteit zal de koper aangemoedigd worden om bijenkasten, insectenhôtels, nestkastjes en dergelijke te voorzien.

Bij het aanplanten van bomen op eigen terrein dient gelet te worden op de kruinhoogte van de bomen opdat deze de PV-panelen op het dak niet zouden beschaduen.

#### 4.2.4.8 OPSLAG

De opslag van producten, grondstoffen, materialen, afvalstoffen, materieel en containers dient maximaal binnen de bedrijfsgebouwen georganiseerd te worden.

Producten, grondstoffen, materialen, afvalstoffen, materieel en containers mogen niet gestort of opgestapeld worden op de niet-bebouwde delen van het terrein die van op het openbaar domein zichtbaar zijn en het esthetisch aspect van de omgeving kunnen schaden.

Bijkomend gelden volgende voorwaarden:

- Afvalstoffen dienen in containers opgeslagen te worden;
- De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Het bedrijf dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen;
- De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving;
- Geen afvalstoffen, noch grondstoffen en niet-afgewerkte producten mogen gestort en gestapeld worden op het openbaar domein;
- De opslag mag de vrije doortocht ten behoeve van brandbestrijding niet belemmeren.

#### 4.2.4.9 LOGO'S, NAAMAANDUIDING EN VERLICHTING

Op de gevels van de gebouwen mag de naam en/of het logo van het bedrijf aangebracht worden in het gevelvlak (losse letters of panelen op de gevel en niet boven het gebouw). Deze opschriften mogen niet boven de dakrand uitsteken.

De logo's of naamaanduiding op de gevel van het bedrijfsgebouw of het uitlichten ervan met neon- of ledverlichting zijn enkel toegelaten in witte kleur of de corporate-kleuren.



TIP

Langsheen gewestwegen gelden beperkingen voor het plaatsen van publiciteitsmiddelen. Een overzicht vind je op [www.vlaanderen.be/publiciteit-en-wegwijzers-langs-de-openbare-weg](http://www.vlaanderen.be/publiciteit-en-wegwijzers-langs-de-openbare-weg)

Publiciteitspylonen zijn niet toegestaan. Publiciteitszuilen en publiciteitsvlaggen zijn toegelaten indien ze deel uitmaken van het globale architecturale concept.

SOLVA voorziet op haar kosten een totem met geïntegreerde brievenbus voor elk gevestigd bedrijf ter hoogte van de rooilijn. Het bedrijf plaatst geen andere commerciële wegwijzers. Het bedrijf en SOLVA overleggen de exacte naamsaanduiding en locatie van de totem.

#### 4.2.4.10 NIVEAUVERSCHILLEN

De bestaande helling van het terrein dient te worden gerespecteerd.

Hoogteverschillen die op de percelen zouden voorkomen, moeten op eigen terrein opgevangen worden, tenzij in gezamenlijk overleg met de aanpalende bedrijven een andere regeling wordt overeengekomen (schriftelijk akkoord). SOLVA kan verplichte dorpelhoogtes opleggen.

Nivelleringswerken dienen zo te gebeuren dat de afwatering van het volledige terrein naar de riolering verzekerd blijft en dat waterstagnatie op de aanpalende percelen vermeden wordt.

#### 4.2.4.11 HOOGSPANNINGSCABINES

Hoogspanningscabines worden geïntegreerd binnen het gebouw. Afwijkingen omwille van technische of veiligheidsvereisten kunnen enkel bij akkoord van SOLVA.

## **4.3 KLIMAATNEUTRALITEIT**

### **4.3.1 ALGEMEEN**

Dit bedrijventerrein dient klimaatneutraal te zijn volgens de definitie zoals bepaald in artikel 7 van het Ministerieel besluit van 30 juli 2019 tot uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2019 tot toekenning van steun voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen: “Een bedrijventerrein dat aangepast is aan de gevolgen van het gewijzigde klimaat, waarvan de bijdrage tot de klimaatopwarming tot een minimum wordt herleid en dat aan de voorwaarden voldoet die zijn opgenomen in bijlage 2, die bij dit besluit is gevoegd.”

De koper verklaart, vóór het afsluiten van de koopovereenkomst, door SOLVA grondig te zijn geïnformeerd aangaande de bepalingen, voorwaarden en repercussies van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2019 tot toekenning van steun voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen of het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2013 houdende de subsidiëring van bedrijventerreinen, al naar gelang het geval, en verder het Ministerieel Besluit van 14 mei 2014 houdende de uitwerking van de CO<sub>2</sub>-neutraliteit op de bedrijventerreinen en het Ministerieel Besluit van 30 juli 2019 tot uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2019 tot toekenning van steun voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen, die samen met eventuele latere wijzigingen of aanvullingen van toepassing (zullen) zijn op het alhier verkochte goed.

Voormeld Besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2019 beschrijft in artikel 25 aan welke kwaliteitsvoorwaarden een project moet voldoen. In het eerste lid staat onder andere opgenomen dat het bedrijventerrein klimaatneutraal dient te zijn. In voormeld Ministerieel Besluit van 30 juli 2019 wordt in artikel 7 een definitie gegeven aan het begrip ‘klimaatneutraal bedrijventerrein’. In bijlage 2 van ditzelfde besluit volgt een oplistings waaraan een bedrijventerrein dient te voldoen om als klimaatneutraal te worden beschouwd. Tot slot staat in het vijfde lid onder andere opgenomen dat met het oog op hernieuwbare energie en CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik, er dient gestreefd te worden naar een CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik bij elke nieuwe ingebruikname van een bedrijfskavel of bedrijfsgebouw. Dit besluit, alsmede eventuele latere wijzigingen, wordt hierna kortweg genoemd “MB 2019”. Voormeld Ministerieel Besluit van 14 mei 2014 werkt de CO<sub>2</sub>-neutraliteit op bedrijventerreinen verder uit. Dit besluit, alsmede eventuele latere wijzigingen, wordt hierna kortweg genoemd “MB 2014”.

De koper ontslaat SOLVA en de instrumenterende notaris of ambtenaar van het aankoopcomité ervan om het MB 2014 en het MB 2019 aan de authentieke akte te hechten of de tekst mee over te schrijven.

Wat volgt is een overzicht van de voorschriften met betrekking tot de duurzame en klimaatrobuuste inrichting van het bedrijventerrein en de toepassing van hernieuwbare energie en een CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik, conform de voorwaarden in bijlage 2 van het MB 2019, zodoende tot een klimaatneutraal bedrijventerrein te komen. Indien, gezien de hoge ambities die beoogd worden op dit bedrijventerrein, de voorschriften verder gaan dan het MB2019, dan wordt dit duidelijk aangegeven.

### **4.3.2 VERMINDEREN VAN DE VERHARDE OPPERVLAKTE**

#### **4.3.2.1 VERPLICHT INWINNEN EXTERN ADVIES ORGANISATIE BEDRIJFSACTIVITEITEN**

De kandidaten worden verplicht extern advies in te winnen over de mogelijkheden om de bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van parkeren en opslag, verticaal of meerlagig te organiseren. Dit zal door de kandidaat-bedrijven toegelicht moeten worden tijdens stap 4 van de selectieprocedure (zie 2.4).

Vooraleer de aanvraag tot omgevingsvergunning in te dienen, dienen de kandidaat-bedrijven de bouwplannen aan SOLVA ter goedkeuring voor te leggen (zie 3.1.4.2). Hier dienen de kandidaat-bedrijven aan te tonen op welke wijze de plannen zijn aangepast in functie van de resultaten van het advies met betrekking tot de organisatie van de bedrijfsactiviteiten.

Voorbeelden van verticale verdichting zijn:

- Stapelen van opslag;
- Laden en lossen op het verdiep;
- Stapelen van productie;
- Gebruik maken van de helling van het terrein om te stapelen;
- Kantoren bovenop de productie;
- Serres, recreatieve functies of wateropvang op het dak;
- Stapelen van winkelruimte;
- Stapelen van parkeergelegenheid o.v.v. een parkeergebouw;
- Ondergronds ruimtegebruik: parking, opslag ...

In de inrichtingsprincipes, zoals vermeld in 4.2, staan verplichtingen opgenomen die de verticale verdichting stimuleren, waaronder de inrichting van kantoren (zie 4.2.1), het opleggen van een minimale bouwhoogte (zie 4.2.3.5) en de verplichting om indien voorzien, een bedrijfswoning in te richten op de verdieping (zie 4.2.3.7).

#### 4.3.2.2 VERMIJDEN VAN INDIVIDUELE UITBREIDINGSRESERVES EN STRUCTURELE LEEG- STAND

De kopers dienen te bouwen vanuit de huidige behoefte en het perceel maximaal te benutten. Hiertoe zijn in de algemene verkoopvoorwaarden een bouw- en exploitatieverplichting (zie 3.1.4 & 3.1.5), en in de inrichtingsprincipes een minimale bezettingscoëfficiënt (zie 4.2.3.2) opgenomen. Verder staat in de algemene verkoopvoorwaarden beschreven welke mechanismen in werking treden indien deze verplichtingen niet nagekomen worden.

#### 4.3.2.3 VERBOD OP ONDOORLAATBARE VERHARDINGEN BEHOUDENS ALTERNATIEVEN MOGELIJK ZIJN

In de inrichtingsprincipes (zie 4.2.4.6) is opgenomen dat de kopers voor de omgevingsaanleg zo weinig mogelijk verharding mogen aanleggen, tenzij kan worden aangetoond dat deze functioneel is. Deze functionele verhardingen moeten daarenboven doorlaatbaar zijn, tenzij er geen valabel alternatief bestaat.

#### 4.3.2.4 VERPLICHTING TOT INGEBRUIKNAME VAN DE DAKEN DOOR EIGENAARS, GEBRUI- KERS OF DERDEN

De kopers zijn verplicht PV-panelen te voorzien op het dak om minstens het eigen verbruik te dekken, voor zover de dakoppervlakte dit toelaat. Hierbij kunnen de panelen ook gefinancierd worden door een derde. Daarenboven kan er aan de kopers steeds worden opgelegd om een kosteloos recht van opstal te geven aan SOLVA/VME/derde partij om nog vrije oppervlakte op het dak te gaan benutten (zie 4.2.3.4, 4.2.3.6).

Uit het verplichte advies over de mogelijkheden om de bedrijfsactiviteiten verticaal of meerlagig te gaan organiseren zal ook blijken in hoeverre het dak voor andere opties in aanmerking kan komen (zie 2.4). Tevens zullen bedrijven beloond worden tijdens stap 2 van de selectieprocedure bij het criterium rond 'duurzame acties in de nieuwe vestiging' indien ze aangeven het dak te willen gaan gebruiken voor andere opties zoals een groendak, blauw dak voor waterretentie, een dakparking of recreatieve functies zoals serres (zie 2.2.3).

#### 4.3.2.5 MAXIMAAL GEMEENSCHAPPELIJK ORGANISEREN VAN FUNCTIES ALS PARKEREN, GROENAANLEG, WATERBUFFERING, LADEN EN LOSSEN, CATERING EN ANDERE PER- SONEELSVORZIENINGEN, TENZIJ DEZE EVEN RUIMTEBESPAREND KUNNEN INGE- RICHT WORDEN OP DE INDIVIDUELE BEDRIJFSKAVEL

De gemeenschappelijke zones, waar alle kopers mede-eigenaar van zullen worden en in gemeenschappelijk beheer zal komen, bestaan uit de groenbuffer, een waterbuffer en een bluswatervijver (zie 3.2).

Het openbaar domein wordt beperkt gehouden tot het strikte minimum en het parkeren en het laden en lossen zal steeds op de individuele bedrijfskavel moeten gebeuren. Hieromtrent worden in de inrichtingsprincipes voorschriften opgenomen om dit op een ruimtebesparende en gestructureerde manier te gaan organiseren (zie 4.2.4.4). Er zal bestudeerd worden of er personeelsvoorzieningen gemeenschappelijk kunnen voorzien worden. Private initiatieven kunnen echter opgezet worden binnen de schoot van de VME (zie 3.2.9 en 3.2.10).

### 4.3.3 CREËREN VAN DUURZAME EN LEEFBARE WERKLOCATIES

#### 4.3.3.1 DUURZAAM EN KLIMAATBESTENDIG ONTWERP EN MATERIAALGEBRUIK

Om tot klimaatbestendige en duurzame gebouwen te komen werden in de inrichtingsprincipes (zie 4.2) enkele zaken opgenomen. Zo wordt er gevraagd bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit en integratie in de omgeving en te streven naar een harmonie in het materiaal- en kleurgebruik (zie 4.2.3.3). Nog wordt gevraagd om bij de inplanting van kantoren en/of toonzalen waar mogelijk rekening te houden met de oriëntatie voor gunstige natuurlijke effecten op de klimatisatie van de gebouwen (4.2.3.3). Een duurzaam gebouwo ontwerp stemt minstens overeen met de geldende EPB-regelgeving. Op dit bedrijventerrein wordt gevraagd de EPB-regelgeving strikt te volgen waarbij de optie tot het betalen van een boete niet kan worden geaccepteerd (zie 4.2.3.4).

Het gebruik van groengevels zal opnieuw beloond worden tijdens de selectieprocedure. Door een minimale bouwhoogte te gaan opleggen moeten gebouwen multifunctioneler worden voor toekomstige overnemers (zie 4.2.3.5). Door de technieken en verhoogde dakdelen maximaal aan de noordzijde te voorzien kan het dak maximaal ingezet worden voor PV-panelen (zie 4.2.3.6).

#### 4.3.3.2 VOORKOMEN VAN VERWAARLOOSDE BEDRIJFSRUIMTE

Aan de hand van de algemene verkoopsvoorwaarden kan voorkomen worden dat er verwaarloosde bedrijfsruimtes in stand zouden gehouden worden en dit door de opname van het terugkooprecht (zie 3.1.9.1) en het uitdrukkelijk ontbindend beding (zie 3.1.9.2). Via deze instrumenten kan er actief opgetreden worden.

### 4.3.4 CREËREN VAN MEER RUIMTE VOOR GROEN

#### 4.3.4.1 INTEGRATIE BEPLANTINGSPLAN IN INRICHTINGSPLAN MET MAXIMAAL OPGAAND GROEN EN VERSTERKEND VOOR DE BIODIVERSITEIT

De weg- en rioleringsinfrastructuur wordt samen ontworpen en aangelegd met de groenbuffers omheen het terrein. In de groenbuffers wordt maximaal rekening met de functie als visuele buffer. Hierbij kan een talud aangelegd worden om in combinatie met opgaande beplanting de visuele buffer zo snel mogelijk te creëren en op die manier de visuele hinder naar de omgeving toe te beperken. In de groenbuffers wordt gewerkt met streekeigen en standplaatsgeschikt groen en deze worden opgenomen in de gemeenschappelijke mede-eigendom. Bedoeling is om dit extensief te gaan onderhouden.

#### 4.3.4.2 OVERKOEPELENDE GROENVISIE VOOR DE PRIVATE BEDRIJFSKAVELS

De visie voor dit bedrijventerrein gaat uit van het principe van duurzaam ruimtegebruik. Hierbij wordt gestimuleerd dat de bedrijven enkel de strikt noodzakelijke oppervlakte aankopen, zodoende zo veel mogelijk onbenutte ruimte te vermijden en een maximaal aantal bedrijven te kunnen vestigen. Zo kan de nood aan bijkomende bedrijfsruimte zo veel mogelijk ondervangen worden waardoor open ruimte gespaard kan blijven. Om dit te bewerkstelligen geldt er een minimale bouwverplichting door de bepaling van een bezettingscoëfficiënt (zie 4.2.3.2), worden de bouwrijpe stroken tot een minimum herleid (zie 4.2.3.1), onder andere door de mogelijkheid om te bouwen op een perceelsgrens (zie 4.2.3.1.3). Voor de niet-verharde ruimte staat beschreven hoe deze kwalitatief dient te worden ingericht (zie 4.2.4.7).



## 4.3.5 CREËREN VAN MEER RUIMTE VOOR WATER

### 4.3.5.1 BEHOUD OF HERSTEL VAN OPEN WATERLOPEN IN HUN NATUURLIJKE BEDDING

Binnen het plangebied zijn voor de ontwikkeling geen waterlopen aanwezig. Er worden bij de ontwikkeling waterbuffers voorzien in de mede-eigendom waar zowel het water van het openbaar domein als een deel van de private kavels collectief kan opgevangen worden.

### 4.3.5.2 PARKEERVOORZIENINGEN MAXIMAAL WATERDOORLATEND AANLEGGEN

Er zijn geen parkeervoorzieningen op het openbaar domein of in de gemeenschappelijke mede-eigendom voorzien. Het uitgangspunt voor verhardingen op het privaat domein is dat ze waterpasserend dienen te zijn (zie 4.2.4.4 & 4.2.4.6). Daar waar het MB 2019 een maximale waterdoorlatendheid vraagt voor het openbaar domein en de mede-eigendom, vraagt SOLVA dit voor het gehele terrein.

### 4.3.5.3 NALEVEN VAN DE NORM VOOR OPVANG VAN PIEKDEBIETEN VAN HEMELWATER, BIJ VOORKEUR OP OPENBAAR DOMEIN OF IN GEMEENSCHAPPELIJKE MEDE-EIGENDOM

Er worden waterbuffers met als doel minstens een deel van de verplichte wateropvang op de private percelen gemeenschappelijk te kunnen bufferen en laten infiltreren in de zone voor mede-eigendom.

Voor de bepaling van het te bufferen en te infiltreren volume is rekening gehouden met het Provinciaal beleidskader wateradviezen. Volgens de normenkaart van de provincie, is deze zone gelegen in klasse 2. Infiltratieproeven bevestigen dat hier kan ingezet worden op infiltratie, weliswaar rekening houdende met een hoge grondwaterstand. De buffereis bedraagt 200 m<sup>3</sup>/ha verharding, de infiltratie-eis een infiltratieoppervlak van 800 m<sup>2</sup>/ha verharde oppervlakte en infiltratievolume van 200 m<sup>3</sup>/ha verharding. Als bijkomende voorwaarde wordt een lozingsdebiet van de buffer opgelegd van 5 l/ha.s met een minimum van 1 l/s.

## 4.3.6 BEVORDEREN HERNIEUWBARE ENERGIE EN CO<sub>2</sub>-NEUTRAAL ELEKTRICITEITSVERBRUIK

### 4.3.6.1 VERPLICHT INWINNEN EXTERN ADVIES MOGELIJKHEDEN HERNIEUWBARE ENERGIE EN CO<sub>2</sub>-NEUTRAAL ELEKTRICITEITSVERBRUIK

Zoals reeds vermeld in 4.2.3.4, worden de kandidaten verplicht extern advies in te winnen over de mogelijkheden met betrekking tot hernieuwbare energie en CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik door het MB 2019. Deze haalbaarheidsstudie wordt tevens aangevuld door de door het VEKA opgelegde EPB-haalbaarheidsstudie voor alternatieve energiesystemen (Energiebesluit, artikel 9.1.13 en 9.1.14).

Ter opvolging vraagt SOLVA aan de kandidaat-bedrijven de bouwplannen ter goedkeuring voor te leggen, vooraleer de aanvraag tot omgevingsvergunning in te dienen (zie 3.1.4.2). Hier dienen de kandidaat-bedrijven aan te tonen op welke wijze de plannen zijn aangepast en welke maatregelen men zal nemen in functie van de resultaten van de EPB-haalbaarheidsstudie en het advies met betrekking tot hernieuwbare energie en CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik. Tot slot dient er aangetoond te worden waar en op welke wijze de in het kandidaatsdossier opgegeven duurzame maatregelen worden toegepast.

### 4.3.6.2 VERPLICHT CO<sub>2</sub>-NEUTRAAL ELEKTRICITEITSVERBRUIK

Op het openbaar domein is het enige nodige elektriciteitsverbruik voorzien voor de openbare verlichting. Fluvius is hiervan de beheerder en bepaalt zelf welk stroomcontract hiervoor actief is. Bijkomend wordt alle nieuwe openbare verlichting voorzien van ledlampen. Verder is het de bedoeling om de lampen ook interactief te maken zodat men de verlichting kan gaan dimmen of doven indien gewenst. De plaatsing van 'grote' winturbines wordt nagestreefd door SOLVA. Bij de oprichting van windturbines wordt gestreefd naar een globale visie voor het volledige grondgebied van de stad, en bij uitbreiding de streek, waarbij de stad ook een regisseursrol opneemt. Dit moet toelaten om enkel te ontwikkelen in de gewenste zones en te komen tot een gezamenlijke participatie- en communicatiestrategie.

Het inpassen van rechtstreekse participatie en een omgevingsfonds zijn instrumenten om ervoor te zorgen dat de lusten en de lasten eerlijker verdeeld worden, met een groter maatschappelijk draagvlak tot gevolg.

Ook op het privaat domein dient er een CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik te zijn, zoals vermeld in 4.2.3.4. Het CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik op het privaat domein geldt als een resultaatsverbintenis. In wat volgt, wordt de reglementering omtrent CO<sub>2</sub>-neutraliteit uitgelegd.

#### 4.3.6.2.1 CO<sub>2</sub>-neutraliteitsverplichting – een resultaatsverbintenis

De koper verbindt zich ertoe de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit zoals bepaald in het MB 2014 voor het verkochte goed te allen tijde na te leven en te garanderen.

De CO<sub>2</sub>-neutraliteitsverplichting is een essentiële contractverplichting en tevens een resultaatsverbintenis in hoofde van de koper.

De koper is ten aanzien van SOLVA integraal verantwoordelijk en aansprakelijk voor de naleving ervan, ook door hun rechtsopvolgers, rechtverkrijgenden ten welken titel ook, eventuele gebruikers, e.d., aan wie zij de CO<sub>2</sub>-neutraliteitsverplichting dienen op te leggen, overeenkomstig het bepaalde in 3.1.6 van de onderhavige voorwaarden.

De koper zal zich ten aanzien van SOLVA nooit aan deze verantwoordelijkheid kunnen onttrekken op grond van eventuele inbreuken vanwege hun rechtsopvolgers, rechtverkrijgenden, eventuele gebruikers, ...

De CO<sub>2</sub>-neutraliteitsverplichting van de koper gaat in per 1 januari van het jaar dat volgt op het jaar waarin het gebouw door de koper in gebruik wordt genomen.

Aan de verplichting van CO<sub>2</sub>-neutraliteit kan volgens het MB 2014 worden voldaan op één van de volgende wijzen:

- Het verbruik van groene stroom
  - door het afsluiten van een groene stroomcontract;
  - of door de productie van groene stroom;
- De compensatie van de CO<sub>2</sub>-emissies ten gevolge van het elektriciteitsverbruik door de aankoop van emissiekredieten;
- De combinatie van de vorige mogelijkheden.

Groene stroom wordt hier gedefinieerd als elektriciteit die geproduceerd is uit een hernieuwbare energiebron. Hernieuwbare energiebronnen worden gedefinieerd als 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.

Daar waar het MB 2019 een CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik voorziet door hetzij de aankoop van groene stroom, hetzij door de aankoop van emissiekredieten ter compensatie van de CO<sub>2</sub> emissies ten gevolge van het elektriciteitsverbruik, wordt op dit bedrijventerrein wordt de optie voor het aankopen van emissiekredieten uitgesloten.

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.

#### 4.3.6.2.2 Controle en rapporteringsverplichting

SOLVA is belast met de controle op het naleven van de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit in hoofde van de koper.

De koper dient te voldoen aan de jaarlijkse rapporterings-verplichting zoals bepaald in artikel 8 van het MB 2014.

Daartoe rapporteert de koper jaarlijks ten laatste op 31 maart volgend op elk kalenderjaar waarin de CO<sub>2</sub>-neutraliteitsverplichting voor hem van toepassing was over:

- Zijn elektriciteitsjaarverbruik;
- De wijze waarop de koper voldaan heeft aan de CO<sub>2</sub>-neutraliteit door een bewijs van het verbruik van groene stroom (en indien toch nodig door eventuele omstandigheden, door een bewijs van storting van verhandelbare emissiekredieten op het Nationaal Register of een combinatie van die bewijzen voor te leggen).

Gezien de koper een contract moet afsluiten met een groene stroomleverancier, dient elk jaar in het jaarlijks rapport minstens een kopie van de facturen en contracten van de stroomleverancier(s) gedurende de referentieperiode overgemaakt te worden.

Indien de koper, wegens uitzonderlijke omstandigheden, aanvullend haar CO<sub>2</sub>-uitstoot compenseert met de aankoop van verhandelbare emissierechten dan dient zij in haar jaarlijks rapport de aankoop van deze emissierechten, de storting op de persoonstegoedrekening en de overdracht naar de partijtegoedrekening aan te tonen.

Gezien de koper verplicht is eigen energie op te wekken dient hij in zijn jaarlijks rapport de eigen productie van groene stroom aan te tonen. Indien de koper deelneemt in de opwekking van eigen groene stroom, dient hij het deel van de productie dat volgens de samenwerkingsovereenkomst aan haar toekomt aan te tonen.

De koper is verplicht een energieboekhouding te voeren (in eigen beheer of opgedragen aan een derde). Een volledig bijgewerkte energieboekhouding moet op eenvoudig verzoek van SOLVA binnen de tien werkdagen worden bezorgd.

Bij de eerste jaarrapportage dient de koper het volmachtformulier zoals opgenomen in 5.2 ingevuld terug te bezorgen aan SOLVA.

SOLVA kan ten allen tijde nadere stukken of informatie opvragen die door de koper op eerste verzoek moeten worden voorgelegd.

#### 4.3.6.2.3 Sancties

Algemeen gesteld erkent de koper dat elke inbreuk op de CO<sub>2</sub>-neutraliteitsverplichting een ernstige tekortkoming uitmaakt op zijn contractverplichtingen.

Onverminderd de mogelijke toepassing door SOLVA van andere bedongen rechten in onderhavige verkoopsvoorwaarden zoals het uitoefenen van het terugkooprecht of het invoeren van het ontbindend beding, zal in geval van inbreuk door de koper op de CO<sub>2</sub>-neutraliteitsverplichting volgende regeling van toepassing zijn.

In geval voor een bepaald jaar de koper op 31 maart niet strikt heeft voldaan aan de jaarlijkse rapporteringsverplichting, zoals hiervoor vermeld onder 4.3.6.2.2, dan zal de koper vanaf 1 april aan SOLVA automatisch, zonder ingebrekestelling en van rechtswege een vergoeding verschuldigd zijn van minimaal 125 euro per dag tot zolang aan de rapporteringsverplichting voor dat jaar niet is voldaan.

Voormeld bedrag van 125 euro per dag wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen waarbij het oorspronkelijk indexcijfer dat is van de maand augustus 2021. SOLVA heeft steeds het recht om van de kopers de vergoeding te eisen van de reële schade indien deze meer bedraagt.

Indien SOLVA 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 heeft gehaald, dan stelt hij 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 hij 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 bewijst dat hij de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit heeft gerealiseerd, heeft SOLVA 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 krachtens de verkoopovereenkomst, een voor de duur van zijn verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit onherroepelijk mandaat aan SOLVA om in eigen naam, maar voor rekening en risico van de koper de hoeveelheid emissiekredieten te kopen die SOLVA opgegeven heeft in voormelde aangetekende ingebrekestelling.

De koper verzaakt hierbij uitdrukkelijk aan ieder recht om de aankoopprijs die SOLVA betaalt voor de aankoop van de emissiekredieten te betwisten, behoudens in het geval van bedrog door SOLVA.

De koper is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van SOLVA de aankoopprijs van de emissiekredieten verhoogd met 7% ter vergoeding van de administratieve kosten van SOLVA 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 BE25 0910 0068 4382 (BIC: GKCC BE BB) van SOLVA. De betaaltermijn is 15 kalenderdagen vanaf de datum van het schriftelijk verzoek van SOLVA. Bij gebreke van 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 SOLVA niet de plicht heeft om gebruik te maken van zijn discretionair keuzerecht tot aankoop van emissierechten voor rekening en risico van de koper verzaakt deze laatste onherroepelijk aan ieder recht tot betwisting van of recht op schadevergoeding wegens de niet-uitoefening ervan door SOLVA. Het discretionair keuzerecht van SOLVA houdt geen beperking in voor SOLVA om bij niet naleving van de plicht tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit naar zijn keuze andere middelen van gemeen recht aan te wenden dan wel andere sancties zoals bepaald in deze verkoopsvoorwaarden toe te passen.

Onder subsidie wordt tevens verstaan de 'beheervergoeding' waarvan sprake in artikel 11 van het MB 2014.

Ingeval een subsidie geheel of gedeeltelijk wordt teruggevorderd van SOLVA door de subsidiërende overheid, omwille van de niet-naleving door de koper van zijn verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit, bezorgt SOLVA middels aangetekend schrijven kopie van de beslissing of het voornemen van de subsidiërende overheid 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 de subsidiërende overheid niet moet aangevochten worden, dient de koper binnen de 10 dagen na de poststempel van voormeld aangetekend schrijven van SOLVA het bedrag van de terugvordering zoals verhoogd met eventuele intresten, boeten of andere verhogingen en verhoogd met 7% ter vergoeding van de administratieve kosten van SOLVA te storten op rekening met nummer BE25 0910 0068 4382 (BIC: GKCC BE BB) van SOLVA. Bij gebreke hiervan brengt het verschuldigd bedrag van rechtswege en zonder verdere ingebrekestelling een intrest op gelijk aan de interestvoet van toepassing onder de Wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties. Hetzelfde geldt wanneer de koper niet tijdig al het nodige doet zoals hierna bepaald voor het voeren van een betwisting door SOLVA.

Indien de koper van oordeel is dat de terugvordering door de subsidiërende overheid wel moet aangevochten worden, dient hij daartoe een gemotiveerd en gestaafd standpunt over te maken aan SOLVA binnen de 15 dagen na de poststempel van voormeld aangetekend schrijven van SOLVA, bij gebreke hiervan de koper onherroepelijk geacht wordt te verzaken aan het recht om de terugvordering door de subsidiërende overheid of het doorrekenen van de financiële last daarvan naar de koper te betwisten, en zal hij SOLVA vrijwaren voor alle kosten die daar uit voortvloeien.

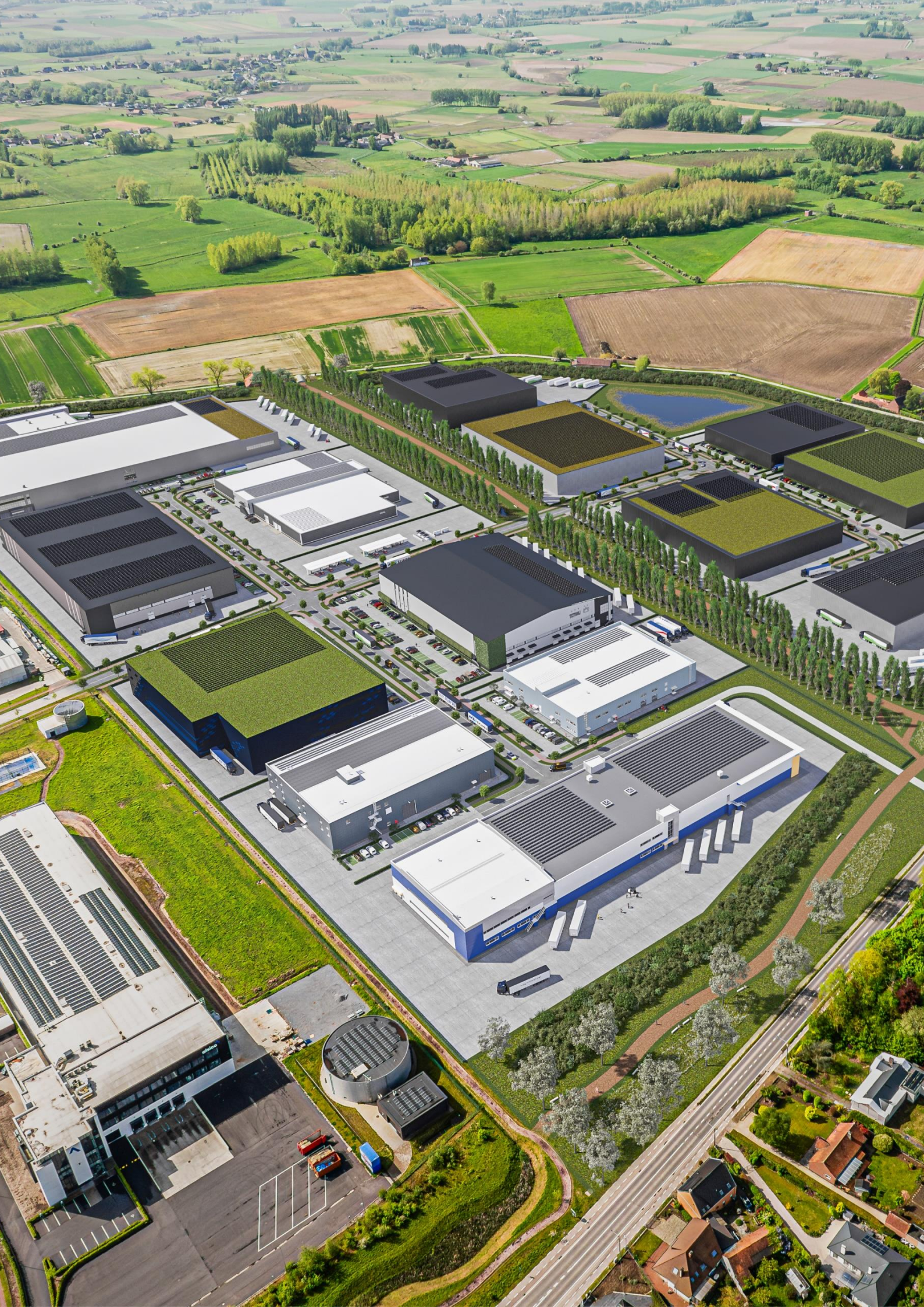
De koper erkent dat de procedure tot betwisting van de terugvordering wordt gevoerd op zijn vraag en in zijn belang.

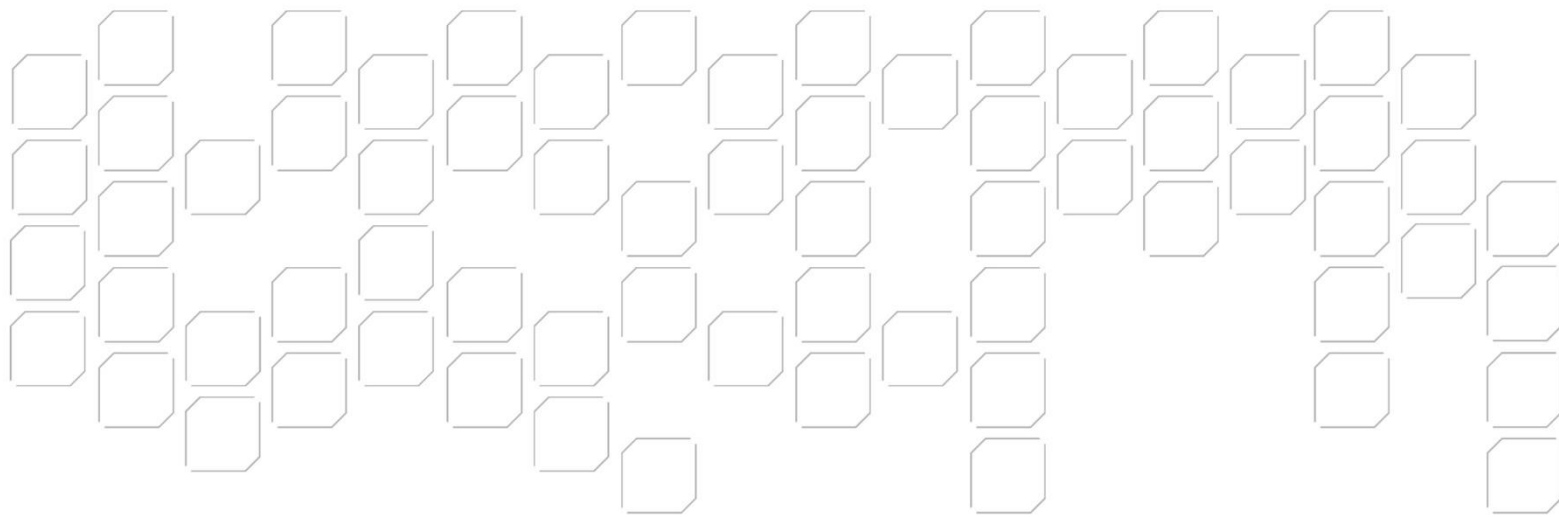
De procedure tot betwisting van de terugvordering zal worden gevoerd door SOLVA die alle hieraan verbonden interne en externe kosten zoals honoraria van raadslieden en experts, gerechtskosten, verhogingen, intresten e.d. zal doorrekenen aan de koper. De koper is gehouden de gevorderde bedragen onverwijld, integraal en op eerste verzoek van SOLVA te betalen zonder enig verhaal zelfs ingeval de subsidiërende overheid in het ongelijk wordt gesteld. Tevens verbindt de koper er zich toe alle medewerking te verlenen en desgevallend tussen te komen in de procedure tot terugvordering ongeacht de instanties voor dewelke de procedure wordt gevoerd.

SOLVA heeft het recht om geen procedure tot betwisting van terugvordering van de subsidies te voeren indien de tekortkoming van de koper aan de CO<sub>2</sub>-neutraliteitsplicht manifest is.

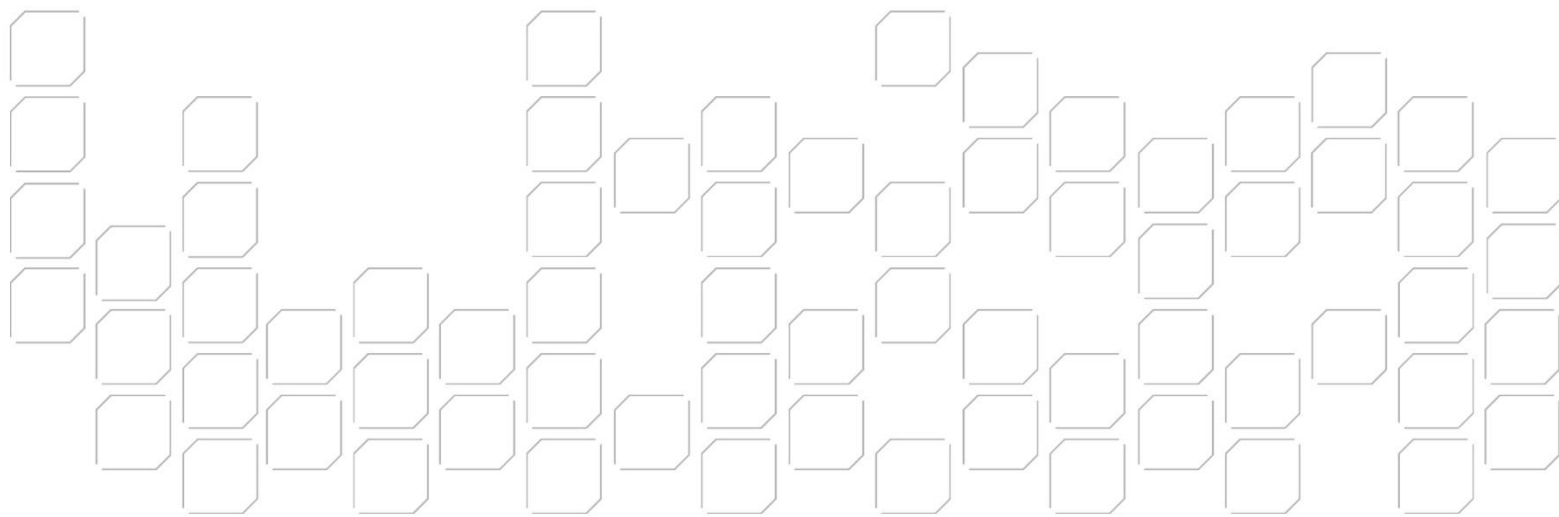
Indien de terugvordering door de subsidiërende overheid gebaseerd is op de niet-naleving van de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit door meerdere kopers op het bedrijventerrein, geldt voorgaande regeling mutatis mutandis, waarbij het bedrag dat de individuele koper gehouden is te storten, bepaald wordt door de breuk met in de teller het bedrag van de terugvorderingen (zoals eventueel verhoogd met boetes of andere verhogingen) 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. Hetzelfde geldt voor wat betreft de kosten van de procedure zoals honoraria van raadslieden en experts, gerechtskosten e.d. voor zover de procedures gezamenlijk (kunnen) worden gevoerd.

De kopers zullen automatisch en van rechtswege, telkens op 31 mei van elk jaar, aan SOLVA een vergoeding verschuldigd zijn van 15.000 (vijftienduizend) euro, indien zij op die datum niet het formeel (en ondubbelzinnig) het bewijs kunnen voorleggen dat zij aan de CO<sub>2</sub>-neutraliteitsverplichting voor het voorgaande jaar m.b.t. het verkochte goed hebben voldaan. Voormeld bedrag van 15.000 euro wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen waarbij het oorspronkelijk indexcijfer dat is van de maand augustus 2021.





**DEEL 5**  
BIJLAGEN



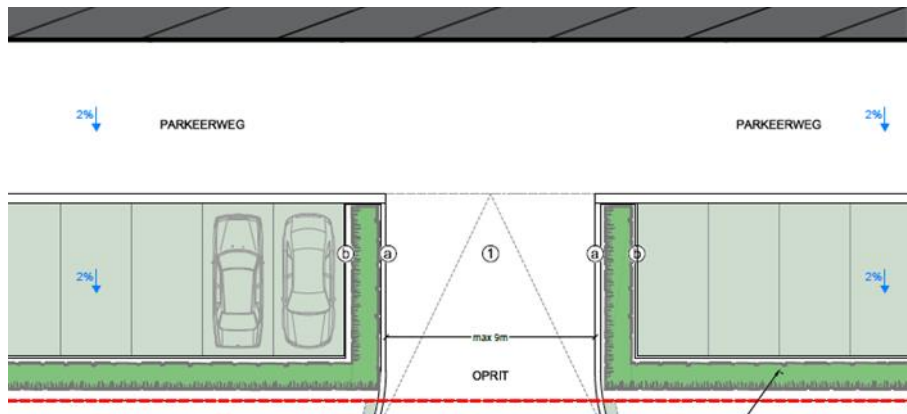
# 5

## BIJLAGEN

### 5.1 AANLEGWIJZE PARKEERSTRIPS

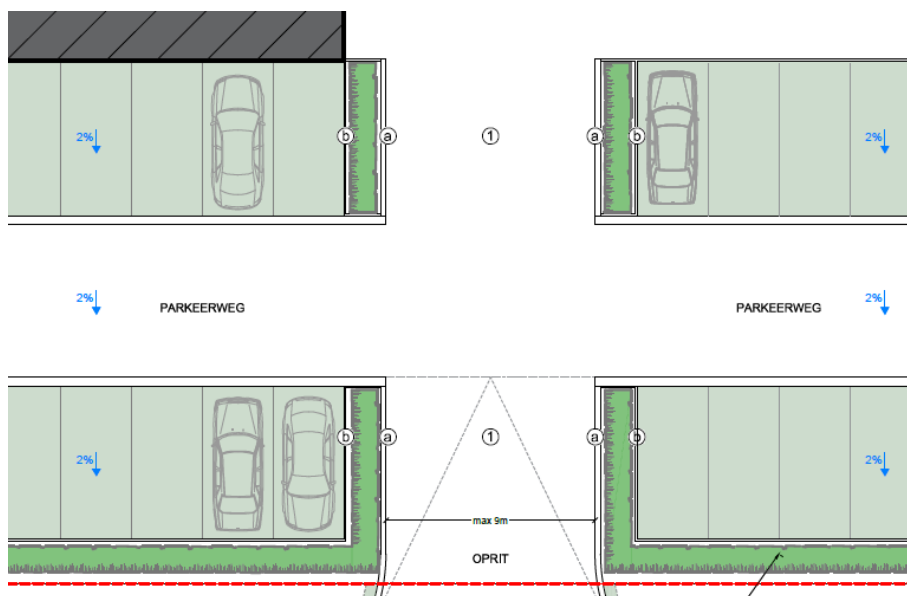
#### 5.1.1 HORIZONTALE OPBOUW PARKEERSTRIPS

Grenzend aan de rooilijn aan de zijde van de noord-zuid as legt de koper een enkele of een dubbele parkeerstrook aan op eigen terrein, waarvan één parkeerstrook aan de zijde van de rooilijn en één parkeerstrook aan de zijde van de bedrijfsgebouwen. Tussen deze parkeerstroken wordt een parkeerweg aangelegd. De inplanting van de parkeerstrips staan grafisch aangeduid op het aanlegschema.



De oprit wordt voorzien zoals bepaald in 4.2.4.3. Hier vindt u de voorwaarden voor de ontsluiting van het perceel (toegelaten positie, aantal, breedte, te verwijderen bomen...) terug.

De parkeerstrips worden langs de rooilijn, de oprit en langs de perceelsgrenzen afgebakend met een haag.



De parkeerstrip, parkeerweg en de oprit langsheen de laanstructuur worden op een uniforme wijze aangelegd. De kopers dienen hiervoor deze volledige bijlage te volgen bij de aanleg van hun parkeerstrips. De kopers dienen de opgenomen principes en uitvoeringswijzen in hun ontwerp- en uitvoeringsplannen en bestekken te vertalen en voor te leggen aan SOLVA ter goedkeuring (zie 3.1.4.2).



## 5.1.2 VERTICALE OPBOUW PARKEERSTRIPS (TYPEPROFIELEN)

### 5.1.2.1 PARKEERWEG

De aanzet van de fundering bevindt zich op 60cm diep. De weg is 6 m breed.

De parkeerweg wordt als volgt opgebouwd:

- Indien nodig: stabiliseren of ondergrond voldoende draagkrachtig maken (minstens 17 MPa samendrukbaarheidsmodulus M1 van het baanbed);
- Geotextiel voor draineerinrichtingen volgens SB250 en PTV 829;
- Onderfundering type II volgens SB250 – dikte 20 cm;
- Fundering schraal beton volgens SB250– dikte 20cm;
- Grijs monoliete betonverharding, afwerking licht geborsteld – dikte 20 cm in wegenisbeton min. 50 MPa.

De parkeerweg wordt uitgevoerd zonder kantstrook en met een dwarshelling van 2%.

### 5.1.2.2 PARKEERSTROKEN

Iedere gewone parkeerplaats is 5m diep en 2.5m breed. Minstens 6% van de parkeerplaatsen moeten ingericht worden als minder-valide plaats en zijn 3.5m breed.

De parkeerstroken worden aangelegd met grasroosters en zijn bestand voor verkeer met personenwagens en sporadisch verkeer met zware lasten. De grasroosters zijn vervaardigd uit 100% recycleerbare materialen (HDPE). Na plaatsing worden de grasroosters ingezaaid met een grasmengsel afgestemd op het gebruik als parking. Afbakeningen en markeringen worden aangebracht door grijze betonstraatstenen welke eenvoudig geplaatst kunnen worden in de kamers van de grasroosters.

De parkings hebben minstens volgende opbouw en dienen conform de richtlijnen van de leverancier van de grasroosters te zijn:

- Indien nodig: stabiliseren of ondergrond voldoende draagkrachtig en waterdoorlatend maken conform voorgeschreven waarden van leverancier;
- Prefab betonnen boordsteen type IB;
- Anti-contaminerende geotextiel;
- Vegetatiedraaglaag (mengeling steenslag en grond/compost) – min. dikte 25cm - druksterkte minstens 80 MPa;
- Plaatsingsbed (mengeling bestaande uit zand, steenslag, puzzolaan,..) – min. dikte 3cm;
- Hulpnet;
- Grasrooster;
- Kamervulling van de grasrooster met een vulsubstraat (bestaande uit zand, grond/compost,...);
- Grasmengsel bestand tegen droogte en afgestemd op gebruik als parking;
- Grijs betonstraatstenen als afbakening of markering van de parkeerstroken onderling met een breedte van 1m en 33cm tot 50cm breed om het uitstappen te vergemakkelijken.

De parkeerzones worden aangelegd met een langshelling van 0.5%.

#### 5.1.2.2.1 Technische specificaties materialen parkeerstroken

##### **Ondergrond**

De draagkracht en waterdoorlatendheid van de ondergrond dient minimaal te voldoen aan de waarden opgegeven door de leverancier van de grasroosters. Indien nodig dienen grondverbeteringswerken uitgevoerd te worden om de opgegeven waarden te behalen.

##### **Prefab boordsteen**

Betonnen prefab boordsteen type IB (30x20 cm met velling 2/2 cm), verdoken geplaatst met een fundering en stut van schraal beton.

##### **Geotextiel**

Anticontaminerend geotextiel voor draineerinstallaties volgens SB250 en PTV 829.

##### **Grasmengsel**

Bezaaiing van de oppervlakte van de roosters met grasmengsel RSM 5.1 "gazons voor parkings" aan 45 g/m<sup>2</sup>.

##### **Betonstraatstenen**

Afbakening van de parkeerzones d.m.v. betonstraatstenen met onderstaande karakteristieken:

- Materiaal: verharde, breukvaste beton;
- Kleur: grijs;
- De betonstraatstenen worden in daartoe bestemde kunststof roosters geplaatst.

#### 5.1.2.2.2 Aanlegwijze parkeerstroken

##### **Vorbereiding van de ondergrond**

1. Controle van de doorlaatbaarheidscoëfficiënt van de ondergrond, deze dient te voldoen aan de waarden opgegeven door de leverancier.
2. Controle van de draagkracht van de ondergrond, deze dient te voldoen aan de waarden opgegeven door de leverancier.

##### **Plaatsen van de boordstenen**

De boordsteen wordt geplaatst op een fundering en met een stut in schraal beton. De boordsteen wordt 1 cm verzonken geplaatst ten opzichte van het niveau van het grasrooster.

##### **Uitvoering van een vruchtbare en doorlatende fundering**

Voor de fundering dient rekening gehouden te worden met de voorschriften zoals bepaald in het Standaardbestek 250.

### 5.1.2.3 HAAG - AFSLUITING

Op het private perceel dient steeds een haag voorzien te worden aan de zijde van de openbare weg, tegen de rooilijnen (zie 4.2.4.7) en loodrecht op de rooilijn ter afbakening van de parkeerstroken. De breedte van de strook om de haag te voorzien bedraagt in totaal 1 meter.

De parkeerstrips worden langs het openbaar domein afgebakend met een haag. Deze haag wordt door SOLVA geplaatst. De kopers plaatsen hier geen afsluiting. Indien ze deze toch wensen, kan een afsluiting geplaatst worden op de grens van de parkeerstrip en de bebouwbare zone (zie 4.2.4.5).

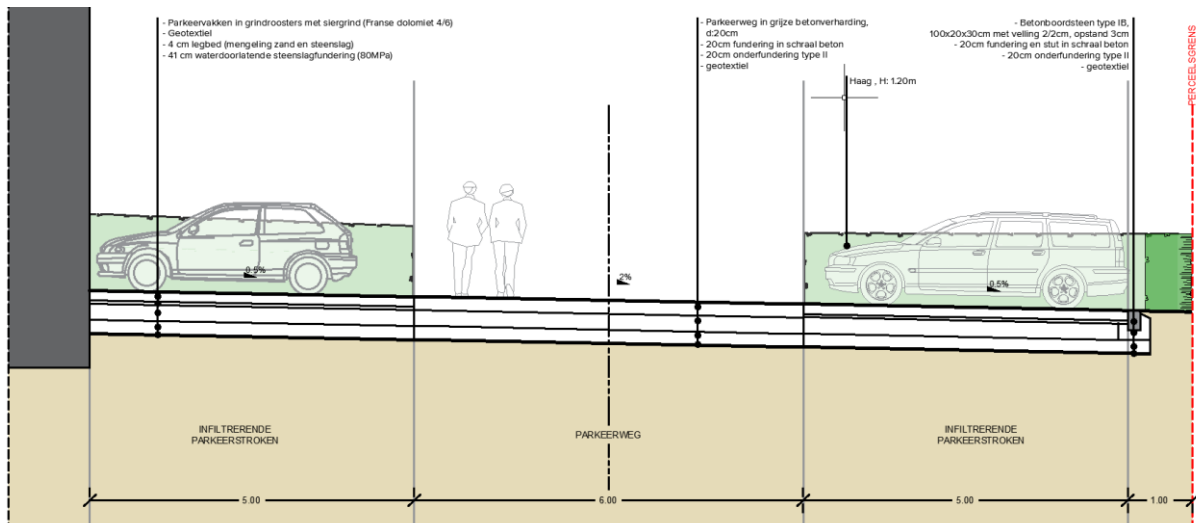
De parkeerstrips worden langs de zijdelingse perceelgrenzen afgebakend met een haag. Ter hoogte van de as van de parkeerweg dient de haag onderbroken te worden met een breedte van 2 m zodat een doorgang voor voetgangers behouden blijft. In onderling overleg met de eigenaar van het naastgelegen perceel kan ervoor gekozen worden om de breedte van de parkeerweg open te laten zodat beide parkeerstrips gebundeld kunnen worden.

Voor de aanlegwijze verwijzen we naar de bepalingen opgenomen in 4.2.4.7.

### 5.1.2.4 VERLICHTINGSPALEN PARKEERSTRIPS

Er wordt bekeken of de verlichting van de parkeerstrips mee kan genomen worden met de verlichting van het openbaar domein. Hierbij wordt gestreefd naar LED-verlichting die dimbaar is en werkt met bewegingsdetectie.

Indien blijkt dat de verlichting niet kan mee genomen worden met de verlichting van het openbaar domein, zullen er voorschriften uitgewerkt worden om tot een uniform uitzicht te komen door het vastleggen van het type paal en armatuur en door een vast ritme en locatie vast te leggen. Deze voorschriften zullen een aanvulling vormen op wat in dit bedrijventerreinpaspoort reeds bepaald is.



### 5.1.3 AANLEGWIJZE OPRIT

De aanleg van de opritten zal gebeuren volgens de principes beschreven in 4.2.4.3.

## 5.2 BIJLAGEN TER VERZEKERING VAN DE KLIMAATNEUTRALITEIT

### VOLMACHTVERKLARING VOOR OPVragen ELECTRICITEITSVERBRUIK

#### VOLMACHT

Ondergetekende:

---

Naam firma:

---

Adres (straat + nummer):

---

Postcode:

---

Gemeente:

---

Naam contactpersoon

---

Geeft volmacht aan SOLVA, Gentsesteenweg 1B, 9520 Sint-Lievens-Houtem om de meterstanden op te vragen bij de netbeheerder, om de verbruiksgegevens van elektriciteit te raadplegen via NPS (Indexis) of enig ander systeem dat de meterstanden van op afstand kan inlezen en om het percentage groene stroom op te vragen via de VREG of enige andere instantie.

De EAN-nummers in kwestie zijn:

54144 \_\_\_\_\_ 54144 \_\_\_\_\_

54144 \_\_\_\_\_ 54144 \_\_\_\_\_

54144 \_\_\_\_\_ 54144 \_\_\_\_\_

54144 \_\_\_\_\_ 54144 \_\_\_\_\_

54144 \_\_\_\_\_ 54144 \_\_\_\_\_

54144 \_\_\_\_\_ 54144 \_\_\_\_\_

Datum:

---

Ondertekening:

---

## 5.3 CHECKLIST VAN DE AAN SOLVA VOOR TE LEGGEN DOCUMENTEN

### VOOR TE LEGGEN BIJ KANDIDATUUR

Kandidaatsdossier (op basis hiervan krijgt u een score toegewezen op volgende criteria)

- Bedrijfseconomische context;
- Motivatie voor een vestiging op het bedrijventerrein;
- Duurzame acties in de nieuwe vestiging.

### VOOR TE LEGGEN BIJ STAP 4 VAN HET UITGIFTEBELEID (I.E. ONDERHANDELING)

Advies m.b.t. de organisatie van de bedrijfsactiviteiten (voor toewijs perceel)

Energiebevraging door SOLVA (bij toewijs perceel)

Mobiliteitsbevraging door SOLVA (bij toewijs perceel en onder voorbehoud)

### VOOR TE LEGGEN VOOR INDIENING VAN DE OMGEVINGSVERGUNNING

Bouwplannen

Advies m.b.t. hernieuwbare energie en CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik

EPB-haalbaarheidsstudie

Toelichting van de wijze waarop de bouwplannen tegemoet komen aan

- het advies m.b.t. de organisatie van de bedrijfsactiviteiten;
- het advies m.b.t. hernieuwbare energie en CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik;
- de resultaten van de EPB-haalbaarheidsstudie;
- de in het kandidaatsdossier opgegeven duurzame maatregelen.

Deelname-attest aan energiebevraging

Deelname-attest aan mobiliteitsbevraging (onder voorbehoud)

### OVERIGE

EPC-attest (eens beschikbaar en uiterlijk 12 maanden na het beëindigen van de vergunningsplichtige werken)

Elektriciteitscontract (voorafgaandelijk aan het opstarten van de bedrijfsactiviteiten en alleszins binnen de 10 kalenderdagen na het afsluiten van het groene stroomcontract)

Jaarlijkse rapporteringsverplichting in het kader van de CO<sub>2</sub>-neutraliteitsverplichting (volmachtformulier ingevuld terug te bezorgen bij eerste jaarrapportage)