



STAD AALST
BEDRIJVENTERREINPASPOORT
AUGUSTUS 2023

ZUID III



VERSIE 1.0
25/08/2023

OPDRACHTGEVER

Stad Aalst
Werf 9
9300 AALST
Tel: 053/77 93 00
info@aalst.be

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

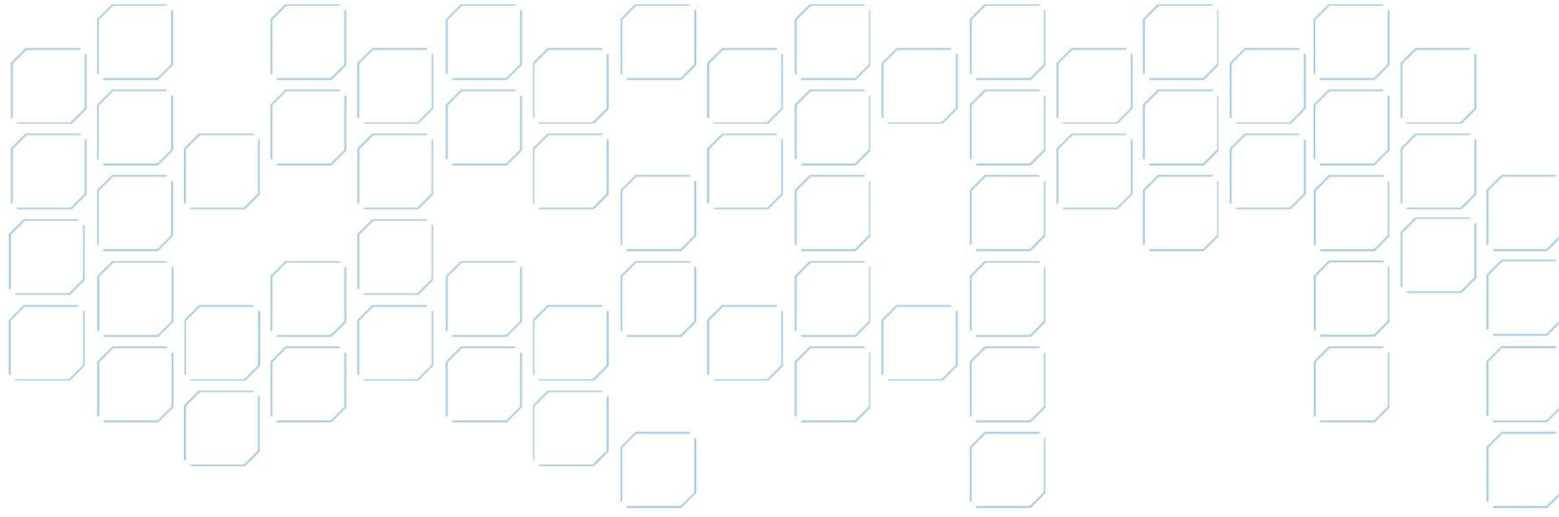
1	INFORMATIEF GEDEELTE	1
2	UITGIFTEBELEID	7
3	ALGEMENE VOORWAARDEN	10
3.1	ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN	10
3.2	REGLEMENT VAN MEDE-EIGENDOM EN PARKMANAGEMENT	23
4	BEDRIJVENTERREINSPECIFIEKE VOORWAARDEN	27
4.1	KANDIDAATSDOSSIER	27
4.2	INRICHTINGSPRINCIPES	27
4.3	KLIMAATNEUTRALITEIT	44
5	BIJLAGEN	56
5.1	BIJLAGEN TER VERZEKERING VAN DE KLIMAATNEUTRALITEIT	56
5.2	CHECKLIST VAN DE AAN SOLVA VOOR TE LEGGEN DOCUMENTEN	57

WAT IS HET BEDRIJVENTERREINPASPOORT?

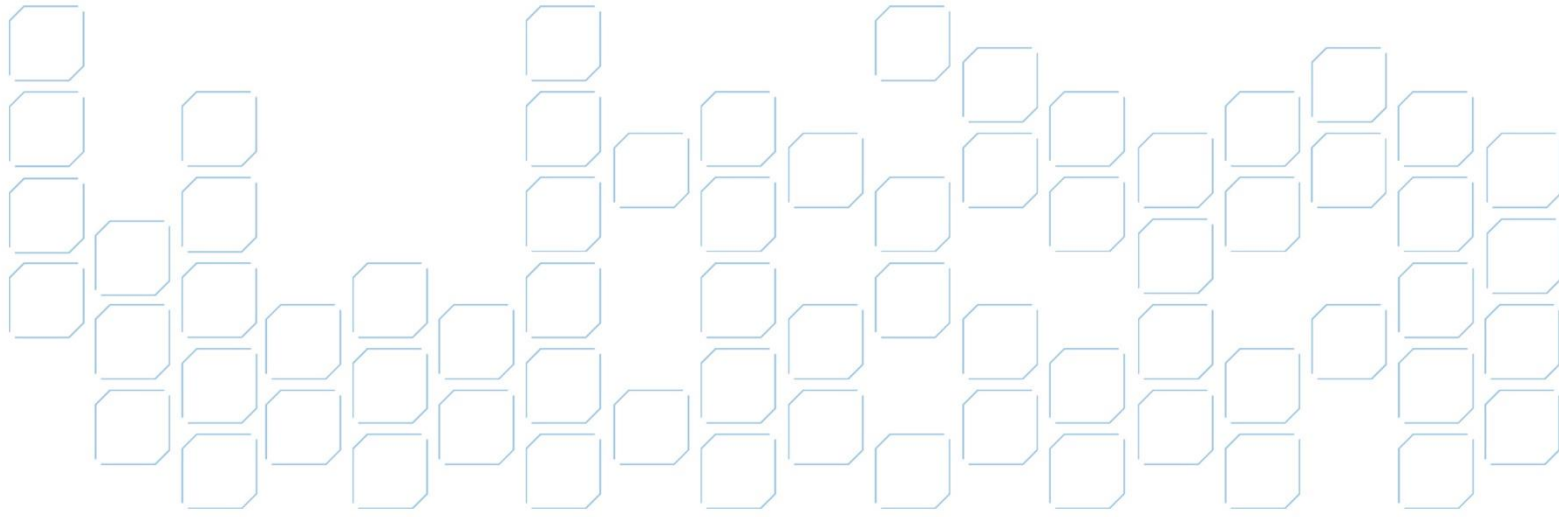
Het bedrijventerreinpaspoort bundelt alle mogelijke verkoopgegevens die relevant zijn voor de (her)inrichting, de uitgifte, het beheer en de klimaatneutraliteit op het bedrijventerrein en drukt hun identiteit uit. Dit document vormt dé handleiding voor potentiële kopers. Op deze manier integreert dit document de gevraagde deelplannen zoals beschreven in de artikels 25, 26 en 27 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2013 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen, waarin de kwaliteitsvoorwaarden bepaald worden waaraan een project moet voldoen, en vertaalt deze naar een paspoort waarin de visie en de principes van het herinrichtingsplan bij nieuwe uitgifte van percelen kan worden geïmplementeerd. Tevens is dit conform met de beschrijving van bijlage 1 en 2 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. In de nieuwe regelgeving vormt de invoering van het principe van de klimaatneutraliteit, met CO₂-neutraliteit als onderdeel, de enige wijziging met betrekking tot de verplichte inhoud van de deelplannen.

Een eerste informatief gedeelte geeft de belangrijkste algemene en technische informatie weer. Vervolgens wordt het uitgiftebeleid met zijn toelatingsvoorwaarden en selectiecriteria toegelicht. Dit is enkel van toepassing bij de uitgifte van nieuwe percelen door SOLVA, niet bij een loutere doorverkoop. In een derde deel volgen de algemene voorwaarden dewelke een bindend karakter hebben en aan elke verkoopakte gehecht dienen te worden, met enerzijds algemene verkoopvoorwaarden, van toepassing op de individuele kavels, en anderzijds het reglement van mede-eigendom & parkmanagement dat overkoepelend werkt en ervoor zorgt dat het beheer van de terreinen gewaarborgd kan blijven. Dit laatste is op dit bedrijventerrein niet van toepassing. 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. Als bijlage bij het bedrijventerreinpaspoort werden enkele plannen, een volmacht in het kader van de CO₂-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.

Bij de ontwikkeling van Zuid III zijn begin jaren '70 de kavels uitgegeven door SOLVA. Bij de verkoop hoorden verkoopvoorwaarden die ook toen al deels algemeen van aard waren en deels stedenbouwkundige voorschriften bevatten. Bij elke doorverkoop of vestiging van een nieuw zakelijk recht, dienden deze voorwaarden gehecht te worden aan de nieuwe akte, onder toepassing van het zogenaamde kettingbeding. Op die manier werd ook telkens de meest recente versie meegegeven. Dit bedrijventerreinpaspoort komt in de plaats van de oorspronkelijke verkoopvoorwaarden met een update van de algemene voorwaarden op basis van het decreet Ruimtelijke Economie en een moderne versie van de bedrijventerreinspecifieke voorwaarden met het oog op duurzaam ruimtegebruik en klimaatneutraliteit.



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

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 via:



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

LIGGING

Het gebied betreft het bedrijventerrein Zuid III (74,7 ha) en situeert zich op het grondgebied van de stad Aalst, een centrumstad in de provincie Oost-Vlaanderen tussen Gent en Brussel. Het projectgebied is gelegen ten zuiden van het centrum van Aalst in deelgemeente Erembodegem. In het noorden wordt het begrensd door de autosnelweg E40. In het zuiden door spoorweg 50a (snelspoor Denderleeuw-Gent). In oostelijke hoek wordt de grens bepaald door de gemeentegrens die hier samenvalt met de loop van de Wildebeek. Langs de westzijde vormt de expresweg N45 tussen Ninove en Aalst de harde grens.



Centrum Aalst op 3,5 km



Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk loopt over het bedrijventerrein
Aansluiting op fietssnelweg F415 (Denderleeuw-Zottegem, deels gerealiseerd)



Lijn 2 (Herdersem-Erembodegem) met 3 haltes op het bedrijventerrein
Lijnen 31, 32, 33 (Aalst-Denderleeuw-Ninove) op 750 m
Lijn 34 (Aalst-Denderhoutem-Ninove) op 800 m



Station Welle op 1 km | Erembodegem op 1,6 km | Haaltert op 1,7 km



E40 op 1,5 km | N45 op 800 m | grenzend aan N405 | N460 op 1 km

TECHNISCHE BOUWKUNDIGE INFORMATIE

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

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).



TIP

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

Contactgegevens hulpverleningszone Zuid-Oost

Keizersplein 44
9300 AALST
053/60.77.20
brandpreventie@zuidoost.be
zuid-oost.hulpverleningszone.be

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

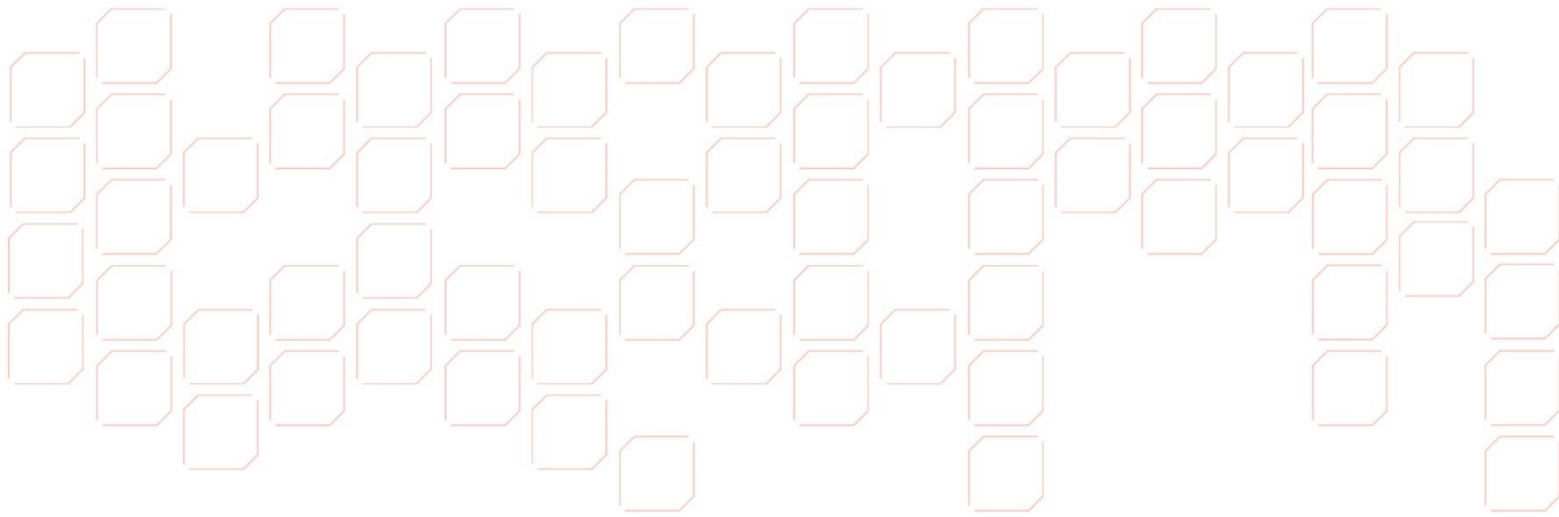


TIP

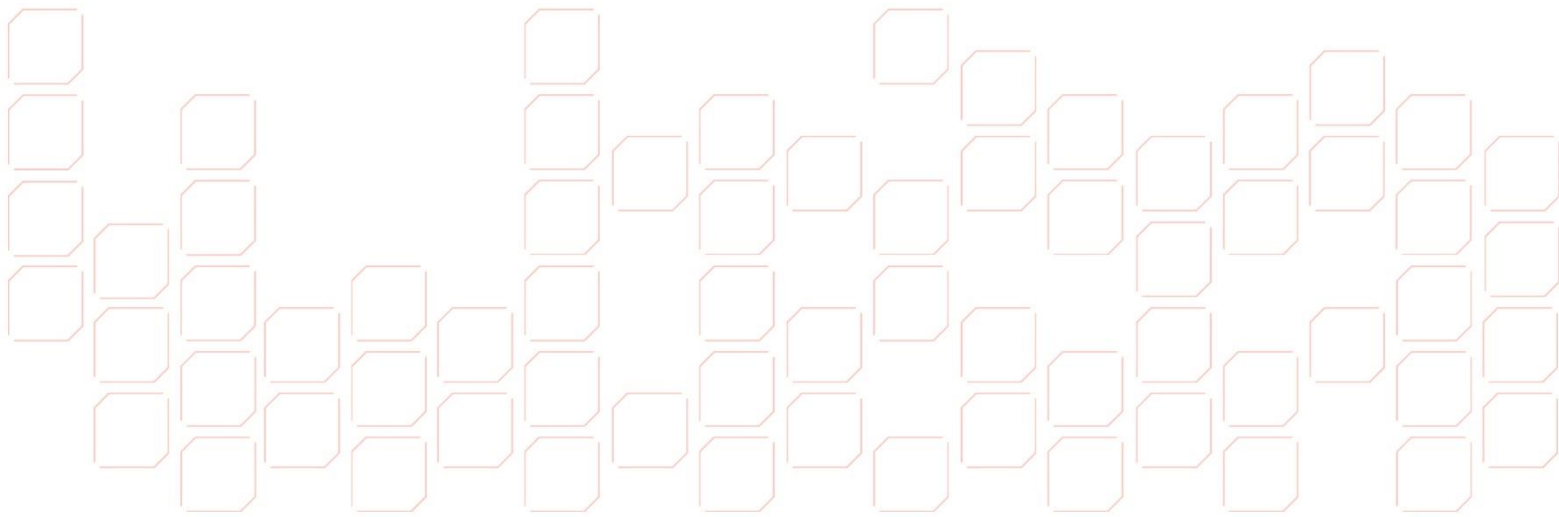
Handige subsidiegids per thema via www.vlaio.be/subsudedatabank

Consulteer:

energiesparen.be
www.ecologiepremie.be
www.fluvius.be/nl/thema/premies



DEEL 2
UITGIFTEBELEID

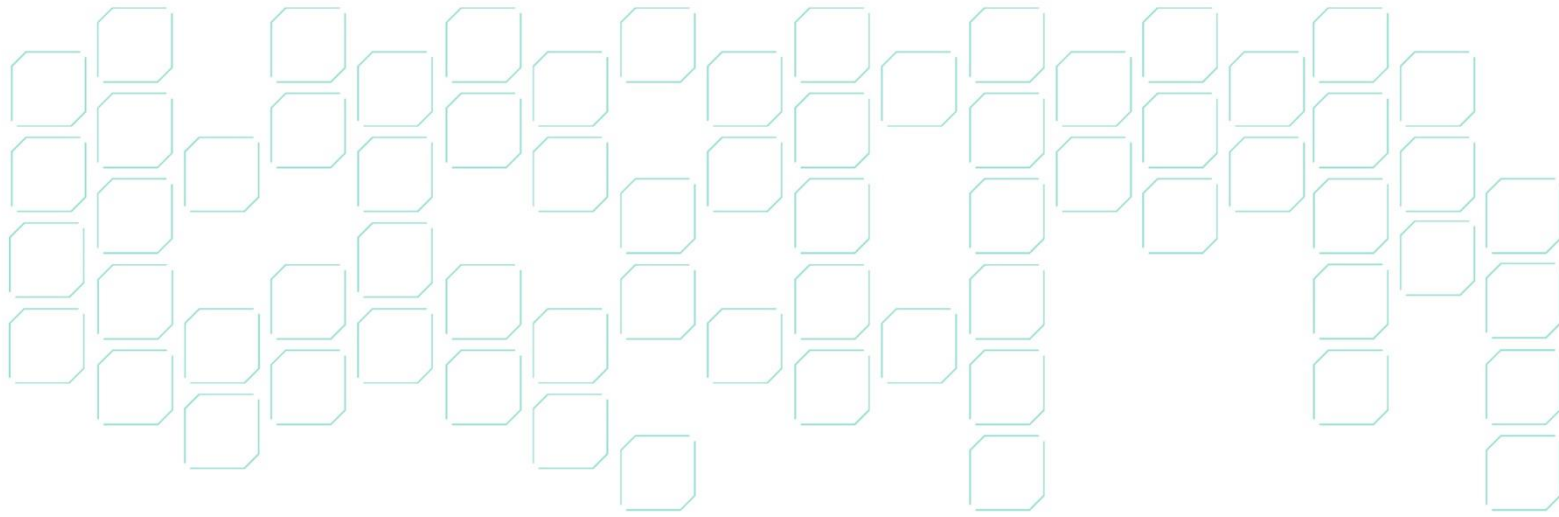


2 UITGIFTEBELEID

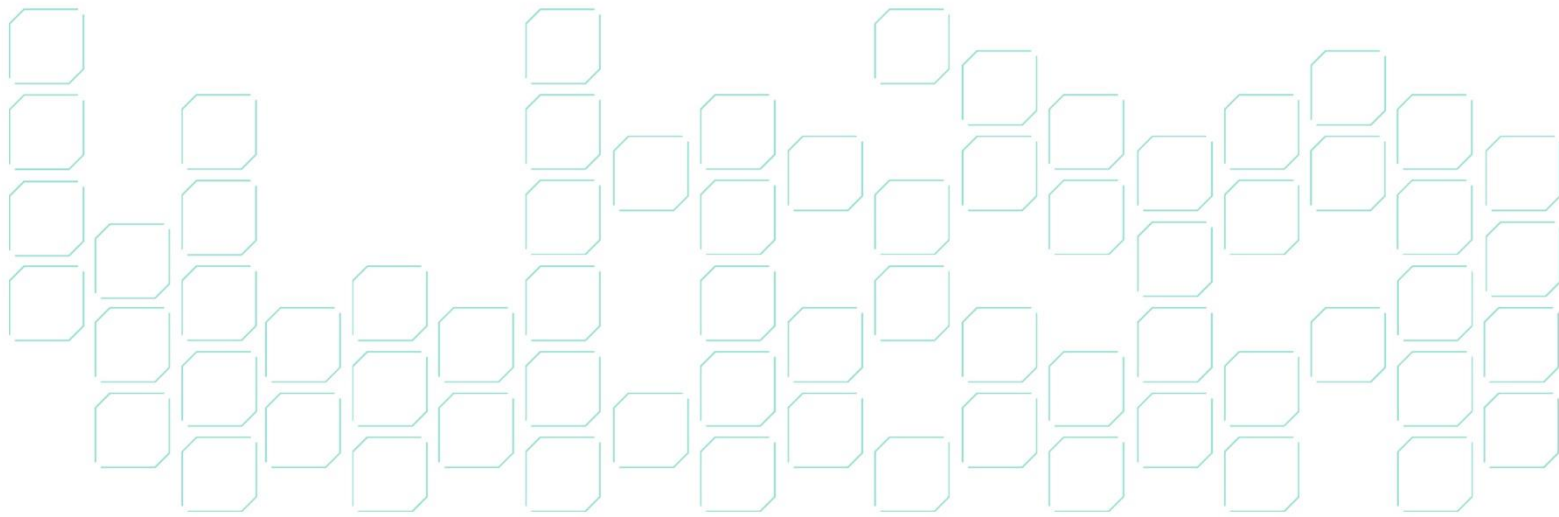
Het uitgiftebeleid is enkel van toepassing bij de verkoop door SOLVA van gronden of gebouwen, niet bij de doorverkoop van reeds ontwikkelde loten of de vestiging van een nieuw zakelijk recht.

Bij een eventuele verkoop door SOLVA zullen de kandidaten een kandidaatsdossier moeten indienen op basis waarvan de selectie kan gebeuren van één of meerdere bedrijven op basis van een aantal vooropgestelde criteria:

- ▶ Bedrijfseconomische context
- ▶ Motivatie voor een vestiging op Zuid III
- ▶ Duurzame acties in de nieuwe vestiging



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;
- 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, na schriftelijke aanvraag bij SOLVA.

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 miskennen 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 verkoopvoorwaarden opvragen;
- de kandidaat-wederpartij kennis geven van de door SOLVA meegedeelde actuele verkoopvoorwaarden 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 bedraagt € 800 en wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, op de verjaardag van de authentieke akte waarbij het oorspronkelijk indexcijfer dat is van de maand augustus 2021.

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 en de omschrijving van de economische activiteit die op het goed zal worden uitgeoefend op basis van het door SOLVA aangevraagd 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 verkoopvoorwaarden 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 verkoopvoorwaarden 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 begunstigden 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 3.1.8 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 begunstigden 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 begunstigden 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 begunstigden 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 consumptieprijsen;
- 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 onderzoeksplicht 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

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

Ingeval het openbaar domein door de kopers (of hun aannemer) zouden worden beschadigd, zal SOLVA of de wegbeheerder aan een aannemer opdracht geven om de herstellingswerken 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 door de kopers zullen betaald worden, kan aan de kopers gevraagd worden een bankgarantie te stellen in het voordeel van SOLVA. Het bedrag van de bankgarantie wordt bepaald als volgt: € 100 vermenigvuldigd met het aantal lopende meter rooilijn van het verkochte goed langs één van de openbare wegen.

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 stad 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, hiervoor in dit artikel vermeld;
- dat ze in stand wordt gehouden tot op het ogenblik dat SOLVA, of de aangeduide begunstigde (de stad) 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 verkoopvoorwaarden, 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

Niet van toepassing op dit bedrijventerrein.



DEEL 4
BEDRIJVENTERREIN-
SPECIFIEKE
VOORWAARDEN



4 BEDRIJVENTERREINSPECIFIEKE VOORWAARDEN

Deze bedrijventerreinspecifieke voorwaarden worden van toepassing van zodra er een omgevingsvergunning zal ingediend worden, en dit op de nieuw op te richten gebouwen en omgevingsaanleg. Bij een doorverkoop of vestiging van een nieuw zakelijk recht, met behoud van de bestaande gebouwen, is dit niet van toepassing.

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. **Dit is enkel van toepassing bij de uitgifte van gronden of gebouwen door SOLVA, niet bij een doorverkoop van reeds ontwikkelde loten of de vestiging van een nieuw zakelijk recht.**

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
Gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30.05.1978)	Het bedrijventerrein is volgens het gewestplan deels gesitueerd in zone voor milieubelastende industrieën en deels in een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Het gewestplan kan geconsulteerd worden op www.geopunt.be , onder de rubriek 'bouwen en wonen', subrubriek 'ruimtelijke ordening'.
Gewestelijke verordening	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dd. 5 juli 2013 https://www.ruimtelijkeordering.be/Verordeningen/Hemelwater
Gemeentelijke verordening	Gemeentelijke verordening inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater dd. 4 september 2001 https://assets.aalst.be/e/_dam/documenten/2016/9/677/4.pdf
Stedelijk reglement	Stedelijk reglement op de rioolaansluitingen dd. juni 2008 https://assets.aalst.be/e/_dam/documenten/2017/11/4752/4.pdf
Gemeentelijke bouwverordening	Gemeentelijke bouwverordening dd. 6 december 1988 waarbij in hoofdstuk 8 de reclame-inrichtingen beschreven staan https://assets.aalst.be/e/_dam/documenten/2017/10/4362/4.pdf
Verkoopsvoorwaarden SOLVA	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.

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 BESTEMMING

Het bedrijventerrein is gelegen binnen het gewestplan Aalst-Ninove-Geraardsbergen-Zottegem (K.B. 30 mei 1978).

4.2.1.1 INDUSTRIEGEBIED

De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.

Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

4.2.1.2 ZONE VOOR MILIEUBELASTENDE INDUSTRIEËN

De gebieden voor milieubelastende industrieën (Zuid III – Industrielaan) zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.

4.2.1.3 ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN & KMO'S

De gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen (Zuid III – Watermolenstraat) zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

4.2.1.4 NEVENBESTEMMING

Klein- en detailhandel, 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. Kantoren dienen maximaal op de verdieping ingericht te worden.

4.2.1.4.1 Industriegebied & zone voor milieubelastende industrieën

De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welke verdieping de toonzalen worden ingericht, tenzij de activiteit een garage betreft. In dat geval mag de toonzaal voor voertuigen een vloeroppervlakte beslaan die maximaal 30% bedraagt van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte. De toonzaaloppervlakte mag maximaal 500 m² bedragen.

4.2.1.4.2 Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's

De toonzalen mogen maximum 25% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welke verdieping de toonzalen worden ingericht. De toonzaaloppervlakte mag maximaal 200 m² bedragen.

4.2.2 PERCELEN

De schaalgrootte van de aanwezige percelen dient per bestemmingszone gehandhaafd te worden.

4.2.2.1 INDUSTRIEGEBIED & ZONE VOOR MILIEUBELASTENDE INDUSTRIEËN

Perceelsopsplitsingen (ten opzichte van de huidige aanwezige percelen) kunnen niet toegestaan worden, tenzij mits grondige motivatie en mits een minimale perceelsoppervlakte van 5000 m².

Eventuele uitzonderingen op deze minimale perceelsoppervlakte zouden kunnen toegestaan worden voor percelen die nu reeds kleiner zijn, percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen, restpercelen en percelen met bedrijven die qua bestemming horen in deze bestemmingszone en qua oppervlakte in een traditionele opzet minstens 5000 m² nodig hebben, doch kunnen aantonen met minder te kunnen door intensiever ruimtegebruik.

4.2.2.2 ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVEN & KMO'S

Als richtcijfer wordt een maximale perceelsoppervlakte van 5000 m² nagestreefd met een gemiddelde van 3000 m². Kleinere percelen zijn mogelijk. Hier dient gemotiveerd te worden waarom een vestiging in deze zone verkozen wordt boven andere vestigingsmogelijkheden (bijvoorbeeld een gemengde woonomgeving of een KMO-unit).

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.

4.2.3.2 VERPLICHTE BOUWLIJN

4.2.3.2.1 Industriegebied & zone voor milieubelastende industrieën

Voor elk perceel dat grenst aan de centrale as van de Industrielaan geldt een verplichte voorbouwlijn op 18 m van de rooilijn. Voor de percelen die gelegen zijn in de zijtakken geldt een verplichte bouwlijn op 12 m van de rooilijn.

Voor elk perceel dat grenst aan de E40 geldt een verplichte bouwlijn op 30 m ten opzichte van het domein van de E40. Deze zone komt overeen met een zone non aedificandi.

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

4.2.3.2.2 Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's

Waar mogelijk dienen bedrijven op één perceelsgrens te bouwen. Dit betreft een verplichte zijdelingse bouwlijn. Verder is er een verplichte voorbouwlijn die op 4 m achter de rooilijn gesitueerd is. De voorgevel van het gebouw dient minstens over een afstand van 6 m op deze voorbouwlijn gerealiseerd te worden, te starten bij de verplicht te bebouwen zijdelingse perceelsgrens.

Het is verboden parkeerplaatsen te voorzien in de zone tussen de rooilijn en de verplichte voorbouwlijn.

In de gevels die verplicht samenvallen met de perceelsgrenzen mogen geen vensters en openingen voorzien worden.



TIP

Twee bedrijfsgebouwen vlak naast elkaar optrekken werkt ruimtebesparend, maar brengt hogere eisen (en dus kosten) met zich mee op het vlak van brandnormen. Door elk bedrijf op één perceelsgrens, maar niet tegen elkaar te laten bouwen, wordt even zuinig omgesprongen met de ruimte, maar zonder extra kost voor het bedrijf!

4.2.3.3 VRIJE ZIJSTROKEN T.O.V. PERCEELSGRENZEN NIET PALEND AAN HET OPENBAAR DOMEIN

4.2.3.3.1 Industriegebied & zone voor milieubelastende industrieën

In principe moet een vrije strook bewaard worden van minimum 4 m ten opzichte van alle interne zijdelingse perceelsgrenzen, tenzij er gekoppeld wordt gebouwd.

Bedrijven mogen bedrijfsgebouwen oprichten tegen één zijperceelsgrens maar enkel gekoppeld en na onderling akkoord met een naastgelegen bedrijf, 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.

Deze vrije stroken moeten zo aangelegd worden dat permanente doortocht kan verleend worden ten behoeve van de brandbestrijding.

Waar de bedrijfsperceelsgrenzen palen aan een andere bestemmingszones bedraagt de bouwvrije afstand minstens 6 m, tenzij ten opzichte van een bestemmingszone waar de hoofdtoon gericht is op wonen. Daar geldt dat de bouwvrije afstand minstens de kroonlijnhoogte van het gebouw bedraagt en minstens 6 m.

4.2.3.3.2 Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's

De bouwvrije stroken hebben een minimale breedte van 4 meter en dienen zo aangelegd te worden dat permanente doortocht kan verleend worden ten behoeve van de brandbestrijding. De verplichte zijdelingse bouwlijn op één perceelsgrens zal op voorhand bepaald worden.

4.2.3.4 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.

4.2.3.5 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 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 verplichte bouwlijn aan de zijde van het openbaar domein 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.
-

4.2.3.6 ENERGIEPRESTATIE VAN GEBOUWEN EN HERNIEUWBARE ENERGIE

Vooraleer de aanvraag tot omgevingsvergunning in te dienen, dienen de 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 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 CO₂-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.

4.2.3.6.1 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.

Daarnaast legt het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA) 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 4.2.3.6.4). 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. 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.

4.2.3.6.2 Extern advies CO₂-neutraliteit

Bijkomend bij de EPB-haalbaarheidsstudie, zijn de kandidaten verplicht extern advies in te winnen over de mogelijkheden met betrekking tot hernieuwbare energie en CO₂-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.

4.2.3.6.3 CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik

Het Ministerieel besluit van 30 juli 2019 inzake de (her)aanleg van bedrijventerreinen verplicht daarnaast ook een CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik, hetzij door de aankoop van groene stroom, zoals gedefinieerd in 4.3, hetzij door de aankoop van emissiekredieten ter compensatie van de CO₂ emissies ten gevolge van het elektriciteitsverbruik. Op dit bedrijventerrein wordt de optie voor het aankopen van emissiekredieten uitgesloten. Een CO₂-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 CO₂-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 ingeval 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.

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 CO₂-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.

4.2.3.6.4 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 CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik ter beschikking te stellen aan SOLVA. De energiebevraging bestaat uit een online bevraging, dat 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, 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 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.

4.2.3.7 BOUWHOOGTES

De minimale bouwhoogte is 7m 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.

4.2.3.8 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/m² toelaten in functie van PV-panelen.

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/derde partij in het kader van de optimale benutting van de dakoppervlakte voor maatregelen in het kader van duurzame energie.



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/m² 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.

4.2.3.8.1 Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's

Voor deze bestemmingszone kent het principe van het horizontaal uitzicht voor daken een uitzondering voor het gedeelte dat ingericht is als bedrijfswoning.

4.2.3.9 BEDRIJFSWONING

Bijkomend bij artikel 4.3.6 van de VCRO wordt voorgeschreven dat per bedrijf één bedrijfswoning toegelaten kan worden van maximaal 200 m² vloeroppervlakte mits voorafgaandelijke melding hiervan aan SOLVA. De woning wordt verplicht op de verdieping voorzien en dient qua uiterlijk voorkomen in harmonie te zijn met de overige delen van het bedrijfsgebouw. Enkel de ingang en de verticale circulatie, technische ruimten, bergingen en garages mogen ingeplant worden op de gelijkvloerse verdieping. De bedrijfswoning moet voldoen aan de op het moment van de vergunningsaanvraag vigerende EPB-eisen voor woningbouw. Op de verdieping kan een dakterras en daktuin voorzien worden.

Indien een perceel grenst aan tuinen van woningen dient de bedrijfswoning gelokaliseerd te worden aan de straatzijde om inkijk te voorkomen.

Voor de goede orde wordt duidelijk gesteld dat deze mogelijkheid geen garantie inhoudt dat een vergunning vanwege de bevoegde instanties zal worden bekomen. In ieder geval kan SOLVA niet aansprakelijk worden gesteld, en ten aanzien van de kopers tot geen enkele vergoeding gehouden worden, indien de bevoegde besturen een vergunning zouden weigeren, of andere en/of bijkomende (strengere) voorwaarden aan de kopers zouden opleggen.

De koper erkent uitdrukkelijk dat de bedrijfsgebouwen en de ingebouwde woning één geheel uitmaken en nooit afzonderlijk voor uitbating of bewoning zullen kunnen verkocht of verhuurd worden. Dit beding geldt eveneens voor alle rechthebbenden en rechtsverkrijgers van de koper.



TIP

Indien een bedrijfswoning zal voorzien worden is het aangeraden om de plannen hiervoor middels een préadvies te bespreken met de bevoegde diensten van de gemeente om de vergunbaarheid af te stemmen

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, is er een verplichting tot deelname aan een mobiliteitsbevraging. De mobiliteitsbevraging bestaat uit een online bevraging, dat 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, maar kan ook op eenvoudig verzoek verkregen worden bij de verkoopverantwoordelijke van SOLVA.

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 CO₂-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

De opritten dienen door de koper of eigenaar aangelegd te worden conform onderstaande voorschriften en typeprofiel en dit ten laatste bij de ingebruikname 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 de zone dienen behouden te blijven.

De toegang tot het perceel dient, ook tijdens de bouwfase, te geschieden via de plaats van de definitieve opritten.

De koper of eigenaar zal verantwoordelijk gesteld worden bij beschadiging van de openbare zijbermen ten gevolge van werken en handelingen uitgevoerd door of in opdracht van hem zoals bepaald in 3.1.15.

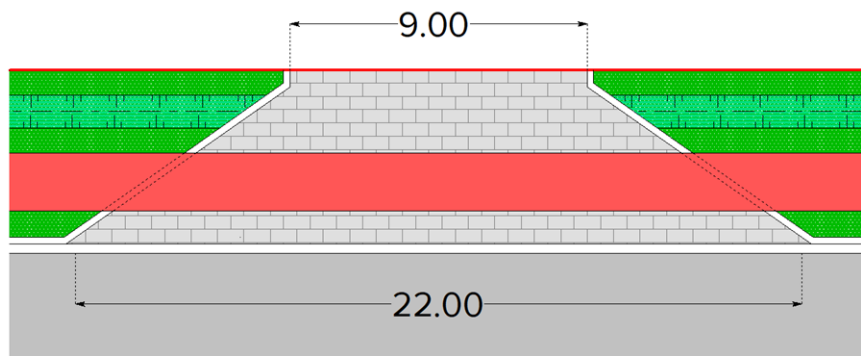
Het verplaatsen van openbare verlichtingspalen is slechts in heel uitzonderlijke gevallen en mits voorafgaande toelating van SOLVA zoals bepaald in 3.1.3.

4.2.4.3.1 Industriegebied & zone voor milieubelastende industrieën

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. De breedte van een toegang aan de rooilijn en over de Parkeerstrip bedraagt maximum 9 meter, en maximum 22 meter ter hoogte van de openbare rijweg.



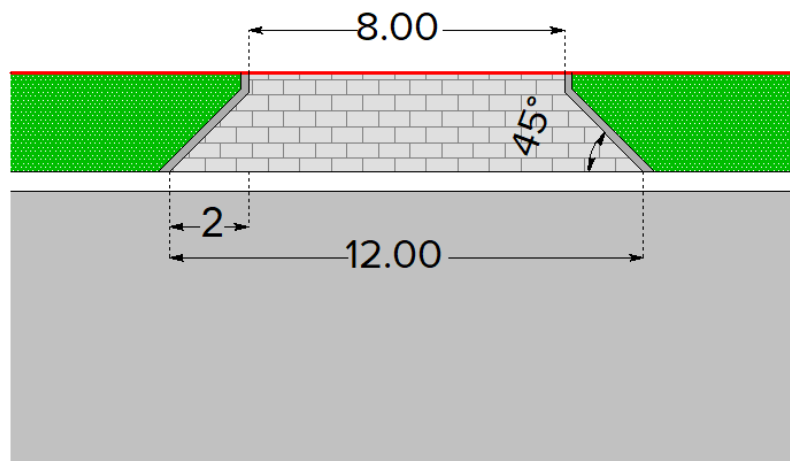
Indien twee aanpalende bedrijven opteren voor het bundelen van hun individuele toegangen, mogen de twee toegangen tot een grotere toegang worden gekoppeld en wordt de breedte maximum 15 meter ter hoogte van de rooilijn en maximum 28 meter ter hoogte van de openbare rijweg.

Uitzonderingen zijn mogelijk indien hierdoor de bedrijfsvoering in het gedrang komt.

4.2.4.3.2 Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's

Bedrijven kunnen slechts één toegang tot het perceel realiseren. Een toegang bestaat uit zowel de ingang als de uitgang van het bedrijfsperceel; de in- en de uitgang mogen dus niet ontkoppeld worden.

De breedte van een toegang aan de rooilijn bedraagt maximaal 8 meter. De breedte van de toegang aan de rijweg bedraagt maximaal 12 meter. Uitzonderingen zijn mogelijk indien hierdoor de bedrijfsvoering in het gedrang komt.



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. Dit gebeurt in waterpasserende materialen (zie 4.2.4.6). Er zal een parkeerverbod worden ingevoerd op het openbaar domein waardoor alle stationeerruimte op eigen terrein dient voorzien te worden. De aanleg van alle verharde buitenoppervlakte moet gebeuren in een materiaal dat geen stofvorming voor de omgeving veroorzaakt.

In het algemeen en in het bijzonder indien de gestructureerde parkeerplaatsen geen voldoende capaciteit bieden, dient het verder bundelen van parkeerplaatsen in een parkeergebouw of geïncorporeerd in een bedrijfsgebouw nagestreefd te worden.

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, zowel voor eigen personeel als voor bezoekers. Laadinfrastructuur voor elektrische fietsen dient verplicht voorzien te worden in combinatie met de bovenvermelde fietsenstallingen.

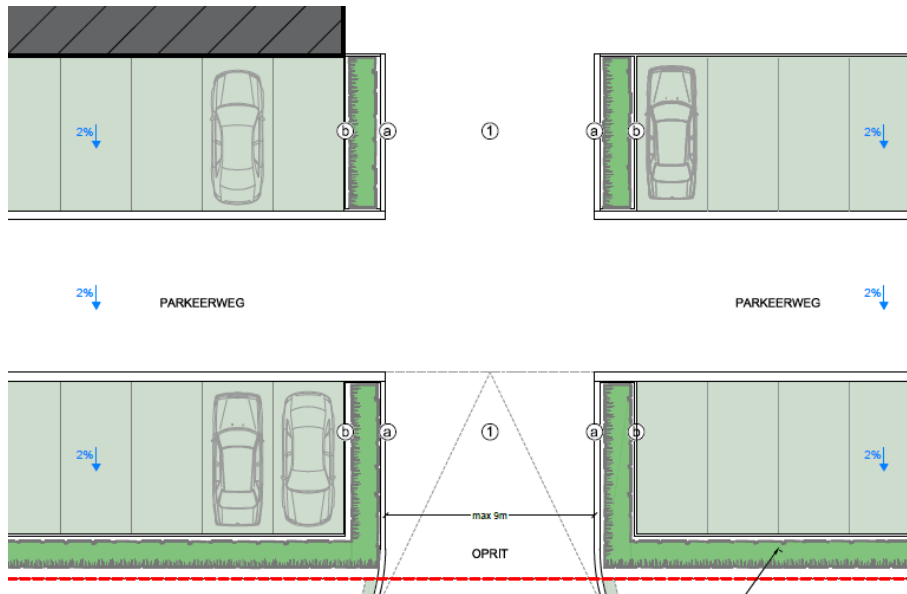
Bij de aanleg van laadkaden moeten deze derwijze aangelegd worden dat de bijhorende vrachtwagencombinatie volledig op eigen terrein kan staan. Het parkeren en het laden en lossen van vrachtwagens mag nooit op het openbaar domein gebeuren.

Op het private perceel dient steeds een haag voorzien te worden aan de zijde van de openbare weg, als afbakening van de parkeerstrook (zie 4.2.4.7).

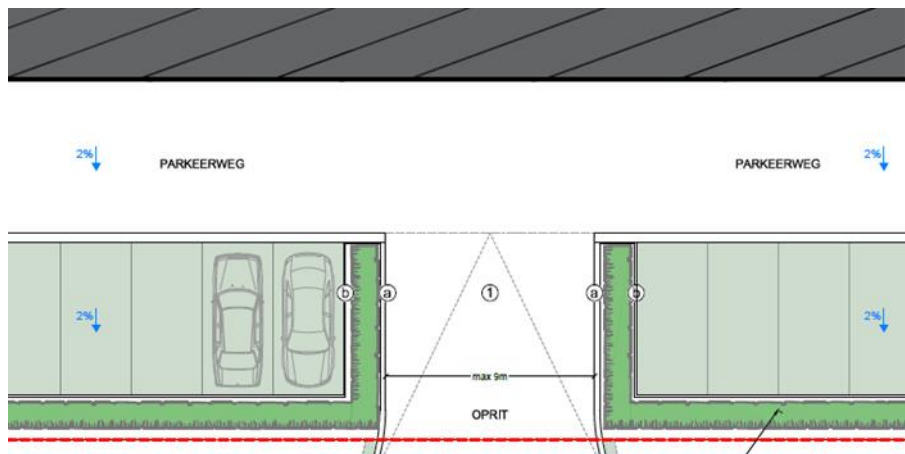
4.2.4.4.1 Industriegebied & zone voor milieubelastende industrieën

De parkeer ruimte langs de centrale as van de Industrielaan en in de zijtakken dient gestructureerd te worden in de bouwrijke strook tussen de rooilijn en de verplichte voorbouwlijn. Deze kennen een vaste opbouw zoals aangegeven op onderstaande afbeelding.

In de zone langs de centrale as van de Industrielaan, waar de bouwrijke strook 18 m bedraagt, zal de parkeerstrook worden ingericht door 2 parkeerstroken, respectievelijk haaks op de rooilijn en haaks op de voorbouwlijn, en een centrale parkeerweg.

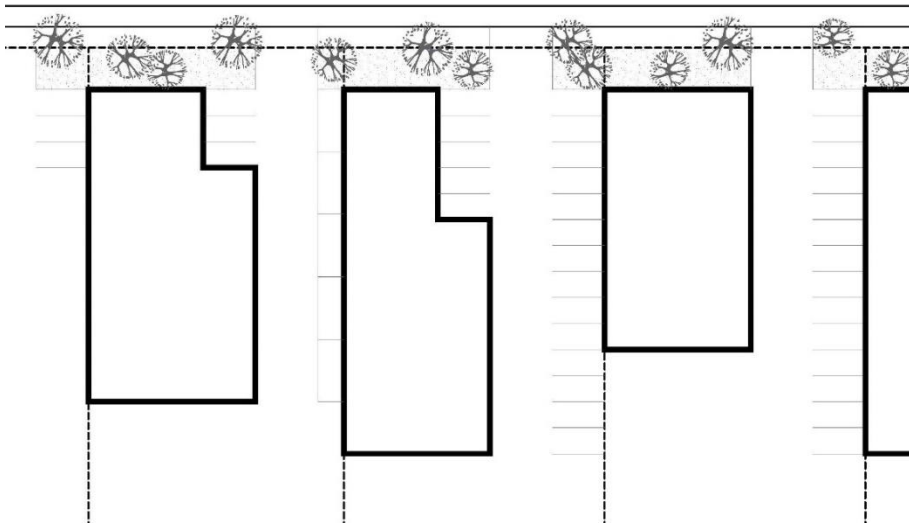


In de zone langs de zijtakken van de centrale as, waar de bouwrijke strook 12 m bedraagt, zal de parkeerstrook worden ingericht door 1 parkeerstrook haaks op de rooilijn en een parkeerweg aan de zijde van het gebouw.



4.2.4.4.2 Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's

Parkeerplaatsen dienen – indien aanwezig – achter de verplichte voorbouwlijn gerealiseerd te worden. Deze kunnen ingericht worden zoals aangegeven op onderstaande afbeelding. Een uitzondering hierop vormt het inrichten van een collectieve parking in een parkeergebouw of het incorporeren van parkeerruimte in het bedrijfsgebouw.



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, indien voorzien aan de zijde van de weg, enkel toegelaten op de rooilijn en de zijgrens. Ze 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 op de rooilijn bedraagt 1m. Voor afsluitingen en poorten buiten de achteruitbouwzone en op de zijgrenzen bedraagt de maximale hoogte 2 meter tenzij dit omwille van veiligheidsredenen of bepaalde sectorale wetgeving opgetrokken dient te worden.

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.



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.

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.



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

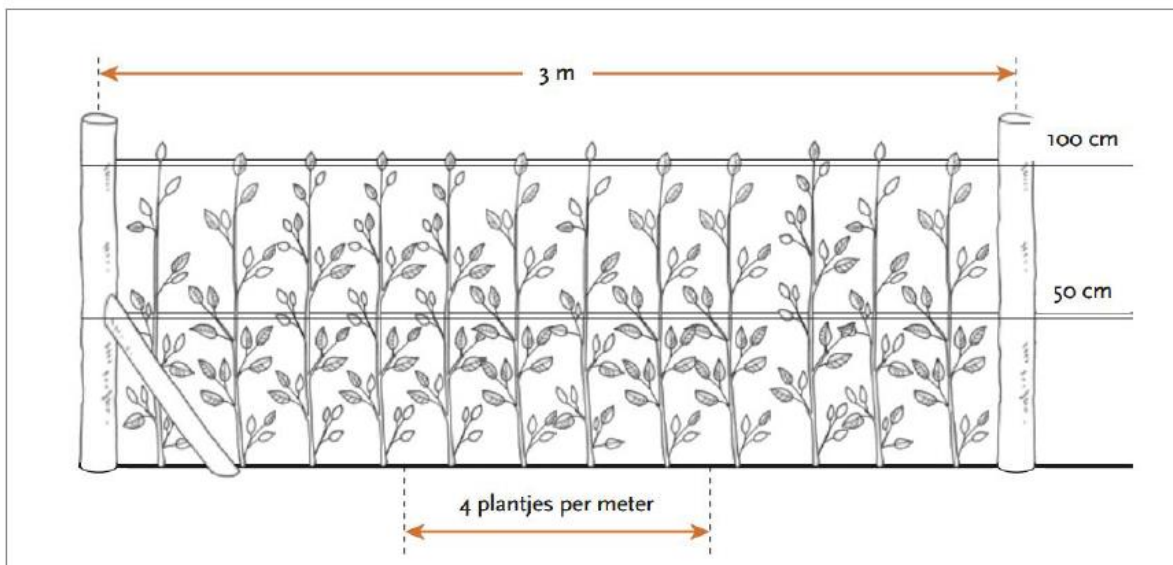
Een overzicht van klimaatrobuuste bomen vind je op www.avbs.be/system/files/onderwerpen/onderdeel/Klimaatbomen_web_0.pdf

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.

Het beheerplan geeft de visie weer hoe het groen op de volledige bedrijventerreinen kan ingericht worden en vervolgens onderhouden. Bij het maken van de nodige keuzen kan met volgende parameters rekening gehouden worden:

- beeldkwaliteit;
- streekeigen soorten met meerwaarde voor biodiversiteit;
- onderhoudsvriendelijk beheer.

Op het private perceel dient steeds een haag voorzien te worden aan de zijde van de openbare weg, als afbakening van de parkeerstrook. Deze kan enkel onderbroken worden door de toegestane ontsluitingen (zie 4.2.4.3). De aanplant dient te gebeuren met *Carpinus betulus* (haagbeuk) met een te ontwikkelen breedte van 0,50 meter en een hoogte van 1,20 m. De aanplant 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

Voor het plaatsen van reclame die zichtbaar is vanop de openbare weg, is een omgevingsvergunning nodig. Voor de bedrijventerreinen is een gemeentelijke bouwverordening van kracht (goedgekeurd bij MB dd. 6 december 1988) met regels over reclame-inrichtingen (zie 4.2.4.9).

Ter verfijning van de gemeentelijke verordening en om de beeldkwaliteit te bewaken gelden onderstaande voorschriften:

- 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 zijn enkel toegelaten in witte kleur of de corporate-kleuren;
- publiciteitspylonen zijn niet toegestaan. Publiciteitszuilen en publiciteitsvlaggen zijn toegelaten indien ze deel uitmaken van het globale architecturale concept;
- SOLVA voorziet 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 de plaats van het naambord.

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).

Nivelleringen dienen zo te gebeuren dat de afwatering van het volledige terrein naar de wateropvang 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 CO₂-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 oplijsting 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 CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik, er dient gestreefd te worden naar een CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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. Vooral de aanvraag tot omgevingsvergunning in te dienen, dienen de bedrijven de bouwplannen aan SOLVA ter goedkeuring voor te leggen (zie 3.1.4.2). Hier dienen de 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 groen 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 4.2.1.4), het opleggen van een minimale bouwhoogte (zie 4.2.3.7) en de verplichting om indien voorzien, een bedrijfswoning in te richten op de verdieping (zie 4.2.3.9).

4.3.2.2 VERMIJDEN VAN INDIVIDUELE UITBREIDINGSRESERVES EN STRUCTURELE LEEGSTAND

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 4.2.3.4) opgenomen. Verder staat in de algemene verkoopvoorwaarden beschreven welke mechanismen in werken 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, GEBRUIKERS 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/derde partij om nog vrije oppervlakte op het dak te gaan benutten (zie 4.2.3.6 & 4.2.3.8).

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. Indien het uitgiftebeleid van toepassing is zullen bedrijven beloond worden bij 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 (enkel indien het uitgiftebeleid van toepassing is).

4.3.2.5 MAXIMAAL GEMEENSCHAPPELIJK ORGANISEREN VAN FUNCTIES ALS PARKEREN, GROENAANLEG, WATERBUFFERING, LADEN EN LOSSEN, CATERING EN ANDERE PERSONEELSVORZIENINGEN, TENZIJ DEZE EVEN RUIMTEBESPAREND KUNNEN INGERICHT WORDEN OP DE INDIVIDUELE BEDRIJFSKAVEL

Het betreft een herinrichting van bestaande bedrijventerreinen. Hierbij worden concepten uitgewerkt op korte, middellange en lange termijn waarbij zaken collectief worden georganiseerd. Het gaat onder andere over de aanleg en het beheer van collectieve plaatsen voor wateropvang en groenaanleg, gecombineerd met een recreatieve functie. Via het deelconcept van een poortgebouw zouden collectieve ondersteunende diensten voor de verschillende bedrijven gegroepeerd kunnen worden.

Aangezien het openbaar domein relatief smal is en enkel kan instaan voor de weginfrastructuur, zal het parkeren en het laden en lossen steeds op de individuele bedrijfskavel moeten gebeuren. Hieromtrent worden in de inrichtingsprincipes voorschriften opgenomen om dit op een ruimtebesparende en geordende manier te gaan organiseren (zie 4.2.4.4). Verder wordt ook nagestreefd om het parkeren te gaan bundelen in een parkeergebouw of geïncorporeerd in een bedrijfsgebouw.

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 4.2.3.5). 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. Een duurzaam gebouwoontwerp 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 4.2.3.6).

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 4.2.3.7). Door de technieken en verhoogde dakdelen maximaal aan de noordzijde te voorzien kan het dak maximaal ingezet worden voor PV-panelen (zie 4.2.3.8).

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

Aangezien het een herinrichting van een bestaand terrein betreft zullen geen grootschalige groene structuren worden aangelegd, tenzij op vrije percelen of op het openbaar domein. Bij de groenaanplant wordt gewerkt met streekeigen, standplaatsgeschikt en klimaatrobuust groen.

4.3.4.2 VERWIJDEREN VAN ONBENUTTE OF ONNODIGE VERHARDINGEN OP HET OPENBAAR DOMEIN

Niet van toepassing voor de privatieve percelen.

4.3.4.3 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 een minimale bouwverplichting door de bepaling van een bezettingscoëfficiënt (zie 4.2.3.4), worden de bouwvrije stroken tot een minimum herleid (zie 4.2.3.3), onder andere door het verplicht bouwen op een perceelsgrens (zie 4.2.3.2.2). Voor de niet-verharde ruimte staat beschreven hoe deze kwalitatief dient te worden ingericht (zie 4.2.4.7). Tevens wordt er gestreefd naar een parkmanagement waarbij groen collectief wordt beheerd zodat het consequenter en goedkoper kan onderhouden worden.

4.3.5 CREËREN VAN MEER RUIMTE VOOR WATER

4.3.5.1 BEHOUD OF HERSTEL VAN OPEN WATERLOPEN IN HUN NATUURLIJKE BEDDING

Niet van toepassing op dit bedrijventerrein.

4.3.5.2 PARKEERVOORZIENINGEN MAXIMAAL WATERDOORLATEND AANLEGGEN

Het uitgangspunt voor verhardingen op het privaat domein is dat ze waterpasserend dienen te zijn (zie 4.2.4.6).

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

Aangezien het een herinrichting van een bestaand bedrijventerrein betreft is het moeilijk om binnen het openbaar domein ruimte te vinden voor water. Echter zullen waar mogelijk bermen voorzien worden met als bedoeling het hemelwater van de weg maximaal ter plaatse te houden en te laten infiltreren. Bovendien dient het hemelwater op de private percelen afgekoppeld te worden waarbij hergebruik, infiltratie en buffering de uitgangspunten zijn. Hierbij zal er op eigen terrein gezocht moeten worden naar ruimte voor water. Bedrijven kunnen ook kiezen om dit collectief aan te pakken. Tot slot zal er bekeken worden om aan de rand van het bedrijventerrein de vallei van de Wildebeek verder te gaan versterken als zone voor waterbuffering.

Voor de bepaling van het te bufferen en eventueel te infiltreren volume bestaan er diverse wettelijke kaders zoals de gewestelijke hemelwaterverordening, het Provinciaal beleidskader wateradviezen en tot slot de gemeentelijke verordening van de stad Aalst inzake de afvoer van hemelwater en afvalwater met aanvullend het reglement op de rioolaansluitingen.

4.3.6 BEVORDEREN HERNIEUWBARE ENERGIE EN CO₂-NEUTRAAL ELEKTRICITEITSVERBRUIK

4.3.6.1 VERPLICHT INWINNEN EXTERN ADVIES MOGELIJKHEDEN HERNIEUWBARE ENERGIE EN CO₂-NEUTRAAL ELEKTRICITEITSVERBRUIK

Zoals reeds vermeld in 4.2.3.6, worden de kandidaten verplicht extern advies in te winnen over de mogelijkheden met betrekking tot hernieuwbare energie en CO₂-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 bedrijven de bouwplannen ter goedkeuring voor te leggen, vooraleer de aanvraag tot omgevingsvergunning in te dienen (zie 3.1.4.2). Hier dienen de 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 CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik. Tot slot dient er aangetoond te worden waar en op welke wijze de in het kandidaatsdossier opgegeven duurzame maatregelen worden toegepast.

Bestaande bedrijven kunnen hiertoe ook aangezet worden. Tot op heden werd door de stad een gratis energiecoachingstraject aangeboden. Aan de hand van een energieaudit wordt een energieplan opgemaakt, een longlist aan energiebesparende maatregelen met een gedetailleerde ROI-berekening. Vervolgens kan een bedrijf assistentie vragen voor het implementeren van één of meerdere maatregelen uit het energieplan. Dit aanbod wordt tijdens de opmaak van het klimaatplan 2030 geëvalueerd en zal wellicht aangepast worden naar een begeleiding op maat (mogelijks op vlak van relighting, elektrificatie van het wagenpark gekoppeld aan de gepaste laadinfrastructuur zoals PV-panelen, batterijopslag, ...).

4.3.6.2 VERPLICHT CO₂-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.

Op de bedrijventerreinen is de plaatsing van een 'grote' winturbine in principe mogelijk. Deze zone werd opgenomen op de kaart met de potentiële inplantingslocaties voor windturbines als bijlage bij het beleidskader wind van de provincie Oost-Vlaanderen (onderdeel van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan). Ook de stad is zich bewust van het potentieel aan windenergie op het bedrijventerrein en liet een studie bureau het potentieel voor windenergie op haar grondgebied in kaart brengen. Op basis van een eerste high-level screening naar de mogelijkheden voor grootschalige windturbines werden 5 zoekzones geïdentificeerd. Door deze gebieden te toetsen aan vooropgestelde criteria kan er een duidelijk beeld gevormd worden van de mogelijke inplanting van windturbines binnen deze zoekzones en de impact hiervan op de omgeving. Ook Aalst Zuid kwam naar boven als een potentiële locatie voor windenergie. Naast de in exploitatie zijnde windturbine op Zuid IV is er nog ruimte voor 2 windturbines om het bedrijventerrein energetisch optimaal in te vullen. Deze oefening laat toe om enkel te ontwikkelen in de gewenste zones en te komen tot een gezamenlijke participatie- en communicatiestrategie waarbij draagvlakversterkende maatregelen, zoals rechtstreekse participatie en een omgevingsfonds, de voorkeur genieten. Het uitgangspunt hierbij is een eerlijke verdeling van de lusten en lasten die met een windenergieproject gepaard gaan.

Ook op het privaat domein dient er een CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik te zijn, zoals vermeld in 4.2.3.6. Het CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik op het privaat domein geldt als een resultaatsverbintenis. In wat volgt, wordt de reglementering omtrent CO₂-neutraliteit uitgelegd.

4.3.6.2.1 CO₂-neutraliteitsverplichting – een resultaatsverbintenis

De koper verbindt zich ertoe de verplichting tot CO₂-neutraliteit zoals bepaald in het MB 2014 voor het verkochte goed te allen tijde na te leven en te garanderen.

De CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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 CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik voorziet door hetzij de aankoop van groene stroom, hetzij door de aankoop van emissiekredieten ter compensatie van de CO₂ 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 CO₂-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 CO₂-neutraliteitsverplichting voor hem van toepassing was over:

- zijn elektriciteitsjaarverbruik;
- de wijze waarop de koper voldaan heeft aan de CO₂-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 CO₂-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 5.1 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 CO₂-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 CO₂-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 CO₂-neutraliteit geldt, de verplichting tot CO₂-neutraliteit niet heeft gehaald, dan stelt hij deze bij aangetekend schrijven in gebreke om de maatregelen te treffen nodig voor het behalen van de CO₂-neutraliteit en doet daarbij opgave van de hoeveelheid emissiekredieten die hij nodig acht om de CO₂-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 CO₂-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 CO₂-neutraliteit van de koper voor het gegeven jaar.

Daartoe verleent de koper krachtens de verkoopovereenkomst, een voor de duur van zijn verplichting tot CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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.

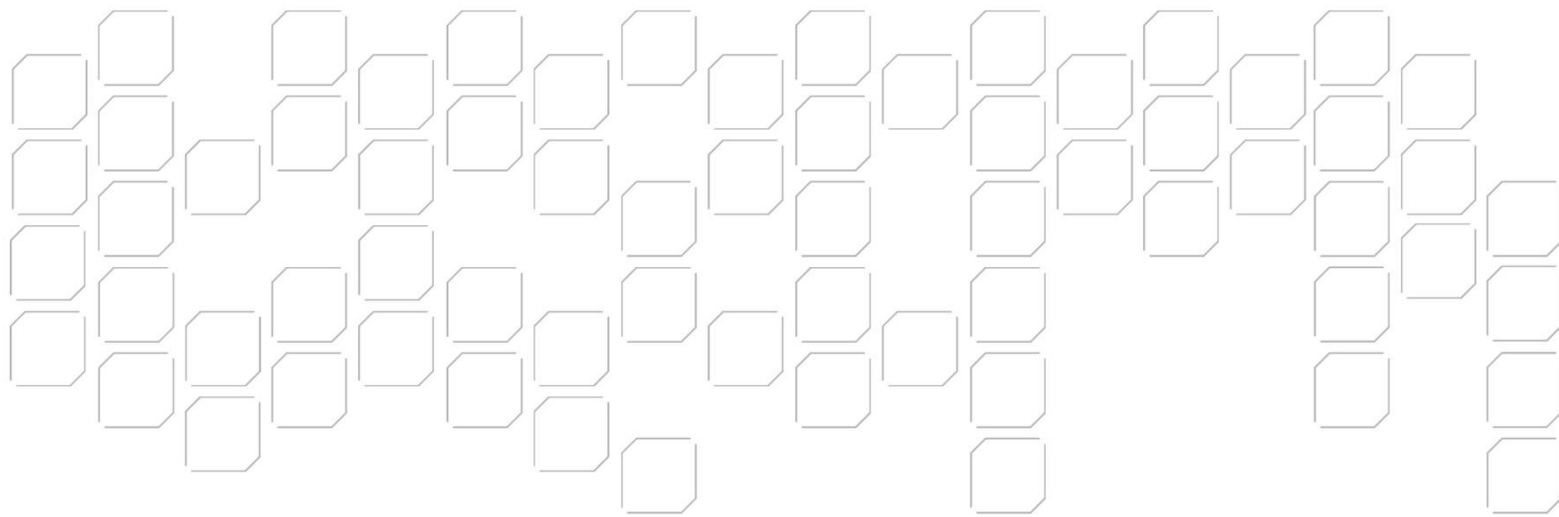
De koper erkent dat de procedure tot betwisting van de terugvordering wordt gevoerd op zijn vraag en in zijn belang.

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.

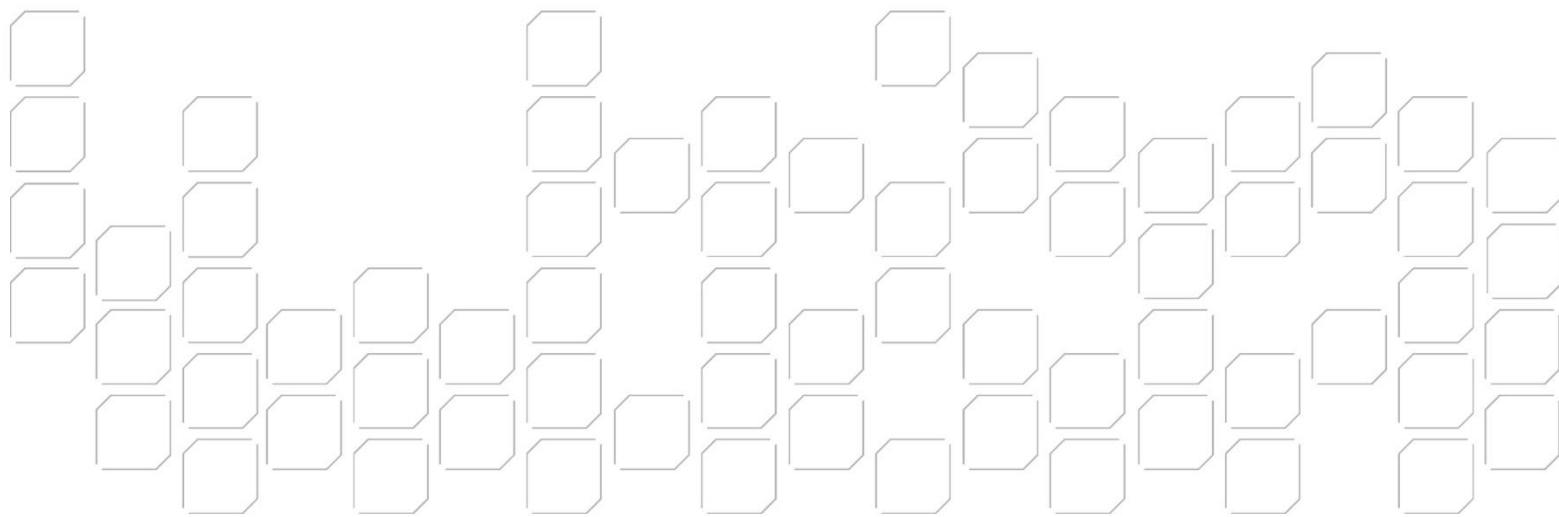
SOLVA heeft het recht om geen procedure tot betwisting van terugvordering van de subsidies te voeren indien de tekortkoming van de koper aan de CO₂-neutraliteitsplicht manifest is.

Indien de terugvordering door de subsidiërende overheid gebaseerd is op de niet-naleving van de verplichting tot CO₂-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 CO₂-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 CO₂-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 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:

5.2

CHECKLIST VAN DE AAN SOLVA VOOR TE LEGGEN DOCUMENTEN

VOOR TE LEGGEN BIJ KANDIDATUUR (ENKEL INDIEN UITGIFTEBELEID VAN TOEPASSING IS)

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 TOEWIJS PERCEEL

Energiebevraging door SOLVA

Mobiliteitsbevraging door SOLVA

VOOR TE LEGGEN VOOR INDIENING VAN DE OMGEVINGSVERGUNNING

Bouwplannen

Advies m.b.t. hernieuwbare energie en CO₂-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 CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik;
 - de resultaten van de EPB-haalbaarheidsstudie;
 - de in het kandidaatsdossier opgegeven duurzame maatregelen.
-

Deelname-attest aan energiebevraging

Deelname-attest aan mobiliteitsbevraging

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 CO₂-neutraliteitsverplichting (volmachtformulier ingevuld terug te bezorgen bij eerste jaarrapportage)
