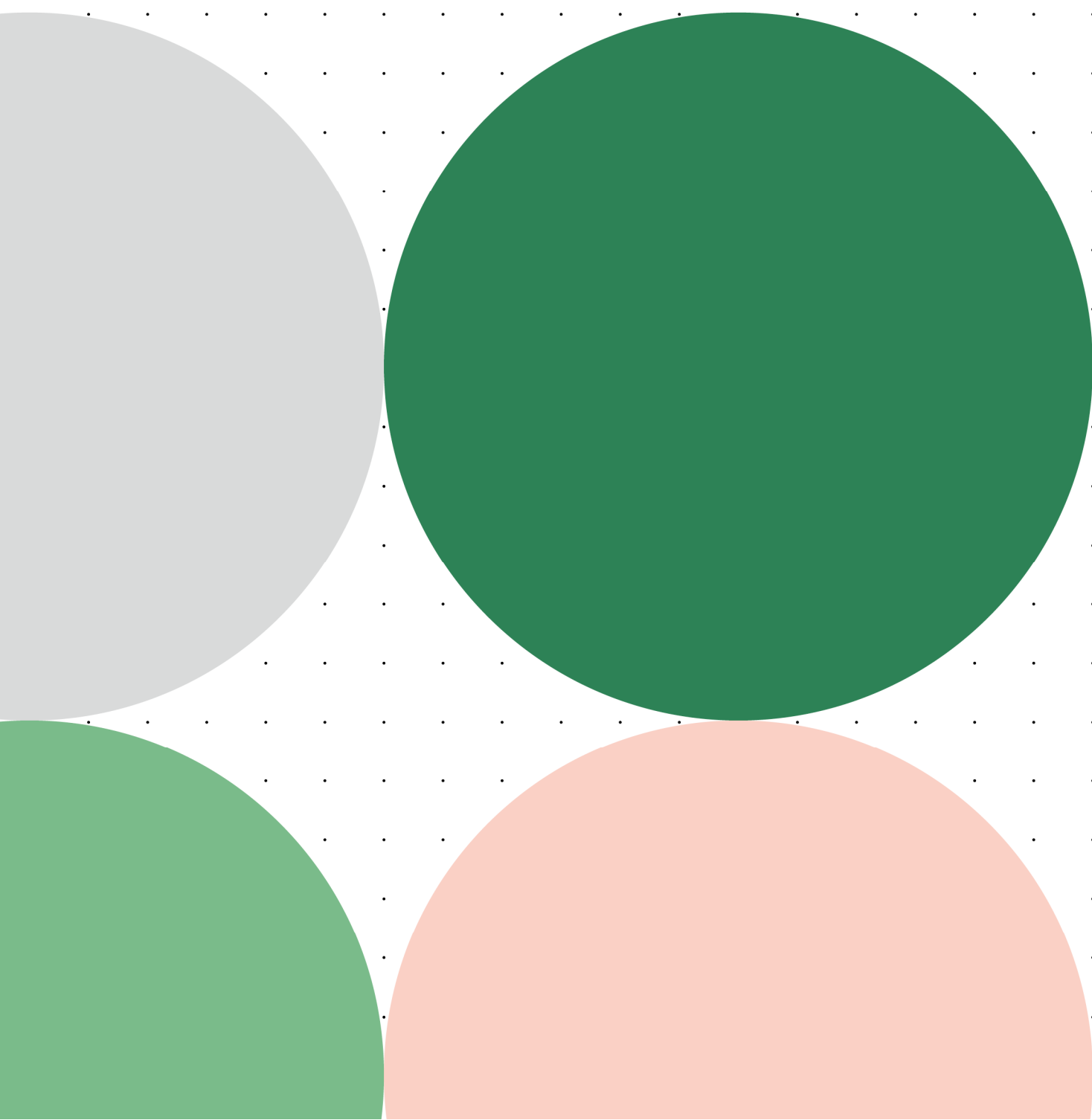


duurzaam
bedrijventerrein
in Ninove
tekent plannen
voor een groenere
toekomst

Bedrijventerreinpaspoort
Regionaal bedrijventerrein - Ninove



Colofon

VERSIE

1.0

06/06/2018

DIT DOCUMENT IS EEN PUBLICATIE VAN

SOLVA

Gentsesteenweg 1B

9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

053/64 65 20

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.

Samenwerken aan een duurzaam bedrijventerrein



De stad Ninove en SOLVA hebben met dit bedrijventerrein de ambitie om binnen de regio Zuid-Oost-Vlaanderen een kwaliteitsvol en duurzaam bedrijventerrein te realiseren met speciale aandacht voor de biodiversiteit en de multimodale bereikbaarheid. Met deze kernwaarden in het achterhoofd biedt het bedrijventerrein een ideale economische uitvalsbasis, een optimale werkplek en een meerwaarde voor de buurt en de stad.

De krijtlijnen om deze ambitie waar te maken zijn gezet in het ontwerp dat garant staat voor een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein en de mede-eigendom met bijzondere aandacht voor de beeldkwaliteit zonder hierbij het aspect van de biodiversiteit uit het oog te verliezen. Door het nauwkeurig kiezen van voorschriften zullen ook de bedrijven zelf hun steentje bijdragen, zonder de economische realiteit daarbij te vergeten.

Een optimale samenwerking tussen de bedrijven, de buurt, de stad en SOLVA zal onontbeerlijk zijn om dit bedrijventerrein te laten uitgroeien tot een succesverhaal. Wij zijn alvast geprikkeld!

Doorn Noord, duurzaam bedrijventerrein in Ninove werkt aan een groenere toekomst, ook geprikkeld?





Inhoudsopgave

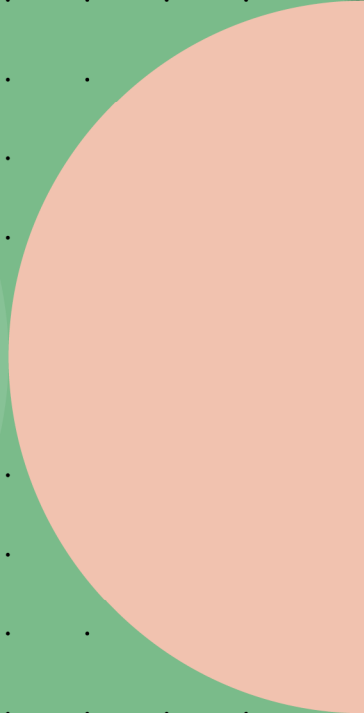
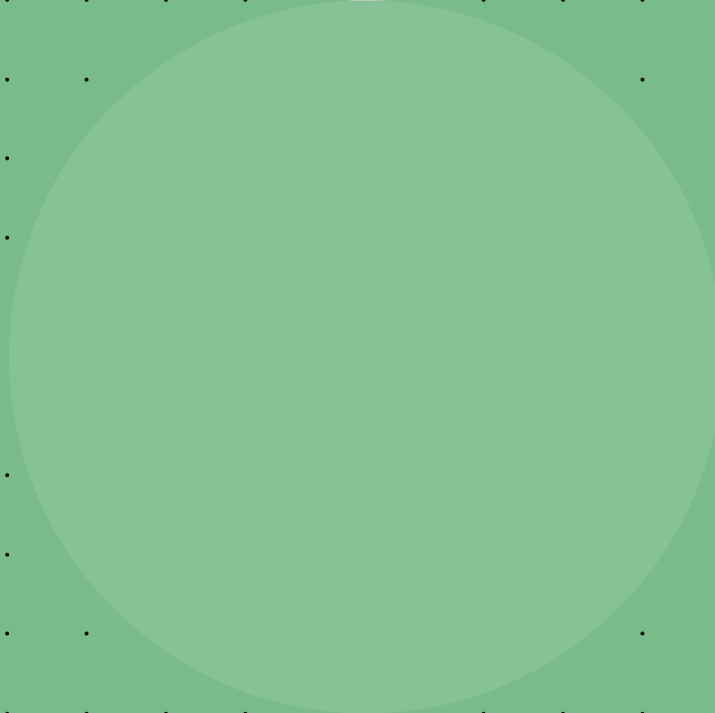
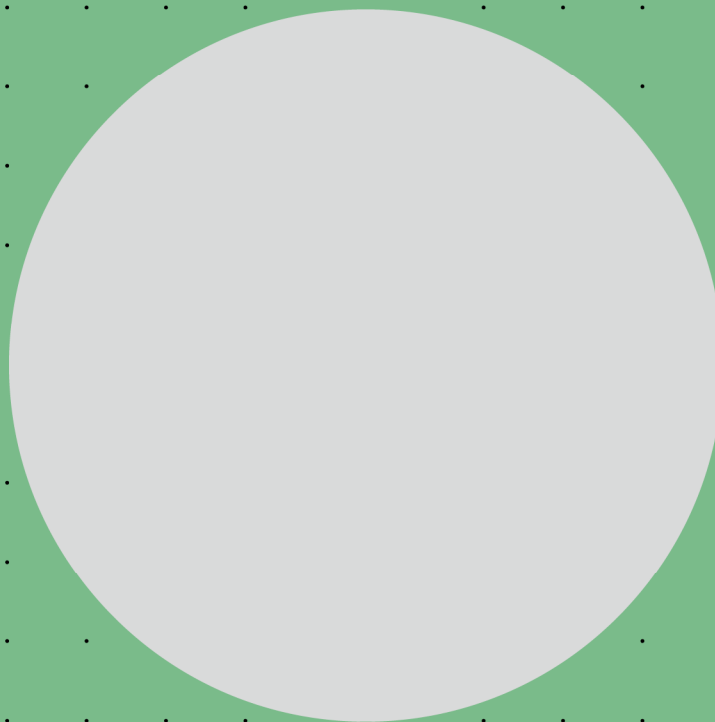
Wat is het bedrijventerreinpaspoort?	6
1. Informatief gedeelte	8
2. Uitgiftebeleid	23
2.1 STAP 1 – Oproep tot kandidaatstelling	24
2.2 STAP 2 – Selectie van de bedrijven op basis van de vooropgestelde criteria	26
2.3 STAP 3 – Bekendmaking van de geselecteerde bedrijven	28
2.4 STAP 4 – Onderhandeling met de weerhouden bedrijven rond ligging en omvang perceel, ruimtegebruik en samenwerking	29
2.5 STAP 5 – Het verlijden van de notariële akte	30
3. Algemene voorwaarden	32
3.1 Algemene verkoopvoorwaarden	32
3.2 Reglement van mede-eigendom en parkmanagement	55
3.3 CO ₂ -neutraliteit	64
4. Bijzondere voorwaarden	75
4.1 Kandidaatsdossier	75
4.2 Hernieuwbare energie	76
4.3 Inrichtingsprincipes	78
5. Bijlagen	98
5.1 Aanlegwijze Parkeerstrips	98
5.2 Plan erfdienstbaarheden	110
5.3 Plan eigendommen	111
5.4 Plan bouwzones	112

Wat is het bedrijven- terreinpaspoort?

Het bedrijventerreinpaspoort bundelt alle mogelijke verkoopgegevens die relevant zijn voor Doorn Noord en drukt zijn identiteit uit. Dit document vormt dé handleiding voor potentiële kopers. Een eerste informatief gedeelte geeft de belangrijkste algemene en technische informatie weer. Vervolgens wordt het uitgiftebeleid met zijn toelatingsvoorwaarden en selectiecriteria toegelicht. Tot slot volgen de verkoopvoorwaarden dewelke een bindend karakter hebben. Hiertoe behoren onder andere het reglement van mede-eigendom en parkmanagement en de inrichtingsprincipes. Deze laatste vormen de stedenbouwkundige voorschriften die specifiek zijn voor dit bedrijventerrein en aanvullend en versterkend werken bij de voorschriften horende bij het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan voor deze zone. Dit document zal voor de koper de leidraad vormen om het traject succesvol af te leggen en een ambassadeur te worden van de groene en duurzame filosofie van het bedrijventerrein.

DEEL 1

Informatief gedeelte



1. Informatief gedeelte

Contactpersonen SOLVA

Projectverantwoordelijke



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

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

Verkoopsverantwoordelijke & bedrijventerreinmanager



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

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

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

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

koen.de.mesel@so-lva.be
Gentsesteenweg 1b
9520 Sint-Lievens-Houtem
053/64.65.27 – www.so-lva.be



Ligging

Het bedrijventerrein is gesitueerd op het grondgebied van Ninove, tussen de expresweg Aalst-Ninove (N28/N45) en de Aalstersesteenweg (N405). De ontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt via een nieuw aan te leggen en lichtengeregeld kruispunt op de Aalstersesteenweg (N405).



Centrum Ninove op 1,8 km



Aansluiting van het bedrijventerrein met een fietsverbinding richting Ninove en Denderleeuw



Lijn 127 (Ninove-Brussel) op 500 m



Station Ninove op 1,3 km



Via N28/N45 op 8,6 km van E40 (oprit Aalst) en via N8 op 20 km van R0 (oprit Dilbeek)





Archeologie

Een verkennend geofysisch onderzoek op een deel van het terrein toonde reeds de aanwezigheid van kuilen en een wegtracé aan. Aanvullend op dit onderzoek is op het gehele terrein in 2017 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd voorafgaand aan de bouwwerken. Daardoor kon een goede inschatting gemaakt worden van het archeologische potentieel van de locatie. Tot de oudste vondsten behoren enkele grafheuvels uit de bronstijd (ca. 2000 – 1000 voor Chr.). In de Romeinse periode zijn er op het terrein verschillende wegen aangelegd. Aan het kruispunt van twee wegen ontstaat een nederzetting, die voornamelijk in de 2de eeuw na Chr. te situeren is.

Opmerkelijk ten slotte is de doortocht van een groot leger in de 18^{de} eeuw dat hier kamp houdt. Verder onderzoek zal meer duidelijkheid geven.





Technische bouwkundige informatie

Nutsleidingen

Ligging

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

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

Procedure aanvraag aansluitingen

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

Contactinfo netbeheerders

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



TIP

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

EANDIS	CONTACT	OPMERKINGEN
Algemeen nummer	078/35.35.34	
Storingen en defecten	078/35.35.00	
Gasreuk	0800/65.065	
Defecte straatlampen	0800/63.535	
Klantenkantoor regio Aalst	Industrielaan 2 9320 Erembodegem	
Website	www.eandis.be	

WATERGROEP	CONTACT	OPMERKINGEN
Provinciale directie Oost-Vlaanderen		Voor administratieve aangelegenheden
Adres	Koning Boudewijnstraat 46 9000 Gent	
Tel.nr.	09/240.91.11	
E-mail	info.oost.vlaanderen@ dewatergroep.be	
website	www.dewatergroep.be	
Sectoraal Dienstencentrum regio Denderstreek		Voor technische aangelegenheden
Adres	Nederwijk 263 9400 Ninove	
Tel.nr.	054/32.38.11	
E-mail	sdc.denderstreek@ dewatergroep.be	

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

TELENET	CONTACT	OPMERKINGEN
Algemene website	www.telenet.be	
Website voor bedrijven	http://business.telenet.be	
Tel.nr. voor bedrijven	015/33.22.66	Na contact via dit nummer onderzoekt Telenet welke aansluiting het beste past.
E-mail voor bedrijven	cbs@telenetgroup.be	
Website netaanleg	www.telenet.be/netaanleg	Alles over kabels en aansluitingen
Tel.nr. dienst exploitatie	015/666.555	Beschadigingen en verplaatsingen

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).

Op het terrein zal SOLVA in samenspraak met de brandweer instaan voor het collectief aanleveren van een primaire en secundaire bluswatervoorziening. De primaire zal bestaan uit de waterleiding met diameters 100mm en 150mm en hydranten SPI00 binnen de 100m van elkaar. De secundaire bluswatervoorziening kan op dit terrein worden aangeleverd via de doorvoerleiding van de watermaatschappij met een diameter 300mm langsheen de expresweg. Deze laatste moet de brandweer de tijd bieden om de tertiaire en quasi onbeperkte bluswatervoorziening operationeel te krijgen.



TIP

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

Contactgegevens hulpverleningszone Zuid-Oost

Vragen naar de preventiedienst

Keizersplein 44

9300 Aalst

053/60.77.20

brandpreventie@zonezuidoost.be

www.zuid-oost.hulpverleningszone.be/

Politie

Politiezone Ninove

Onderwijslaan 75

9400 Ninove

054/31.32.32

pz.ninove.info@police.belgium.eu

<http://www.lokalepolitie.be/5442>

Landmeter-expert

Landmeter-expert Pieter Kindermans maakt de individuele opmetingsplannen voor de percelen op. Op basis van deze plannen zal de precieze terreinafbakening gebeuren en zal de exacte oppervlakte worden vastgelegd. Eventuele aanwezige erfdienstbaarheden zullen op deze plannen worden aangegeven. Deze plannen zullen aan de individuele verkoopaktes worden gehecht en op basis van deze plannen zal een prekadastratie worden aangevraagd.



TIP

De kopers of hun architect kunnen het betreffende opmetingsplan in digitaal formaat opvragen bij de verkoopsverantwoordelijke.

Fysisch plan

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

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

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

Waterhuishouding

Aansluitingen voor afvoer van hemelwater zijn voorzien op de riolering en, indien van toepassing, op de aanliggende open grachten. Voorts dient inzake afwatering en waterbuffering met volgende zaken rekening gehouden te worden:

- aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel (hemel- en afvalwater);
- minimaal voldoen aan de eisen gesteld volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, in infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dd. 5 juli 2013;
- de bevoegde overheden kunnen steeds strengere voorwaarden opleggen.

Naast de verplichte waterbuffering en infiltratieoppervlakte die de aanleg van de infrastructuur op het openbaar domein en de mede-eigendom dekt, heeft SOLVA collectief extra buffering en infiltratieoppervlakte voorzien zodat de verplichtingen van de bedrijven op dit vlak deels overgenomen kunnen worden. Hergebruik van regenwater blijft echter wel het belangrijkste en bij voorrang te volgen principe.



TIP

De bevoegde overheden beoordelen de collectieve waterbuffering bij een aanvraag omgevingsvergunning aan de hand van de ingevulde “Aanstiplijst Vlaamse verordening hemelwater” (formulier via www.ruimtelijkeordening.be onder de rubriek “Formulieren > Hemelwater”). Het kan hierbij interessant zijn een afwijking te vragen op basis van de door SOLVA aangelegde collectieve waterbuffering en infiltratieoppervlakte. Gedetailleerde info kan worden opgevraagd bij de projectverantwoordelijke.

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/subsidiedatabank**

Consulteer:

www.energiesparen.be

www.ecologiepremie.be

www.eandis.be > REG-premies (Rationeel EnergieGebruik)



Vennootschap Groeningh
Aalsterseeweg 360
9400 Ninove

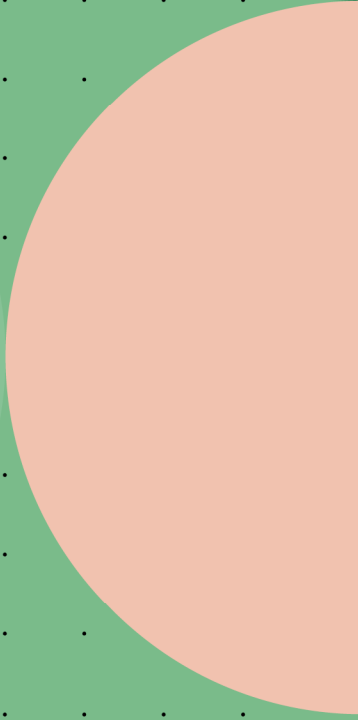
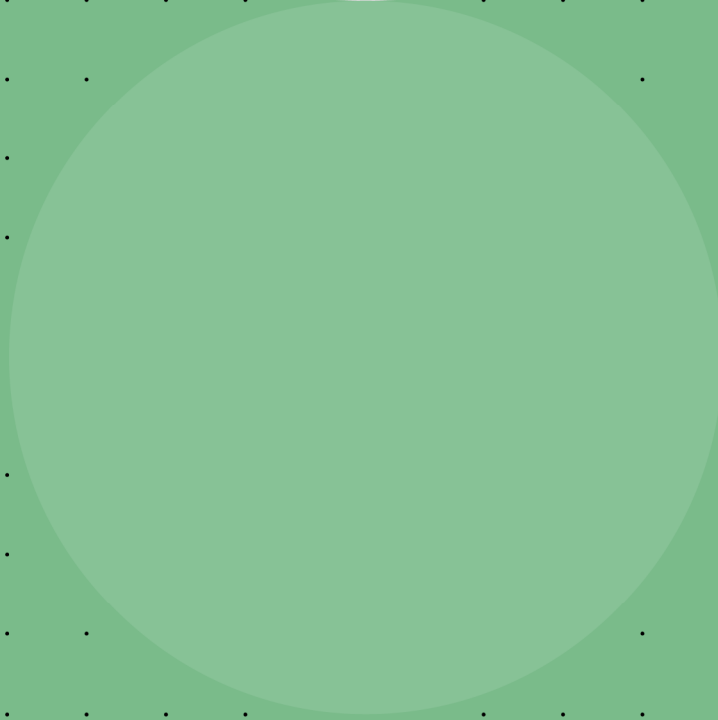
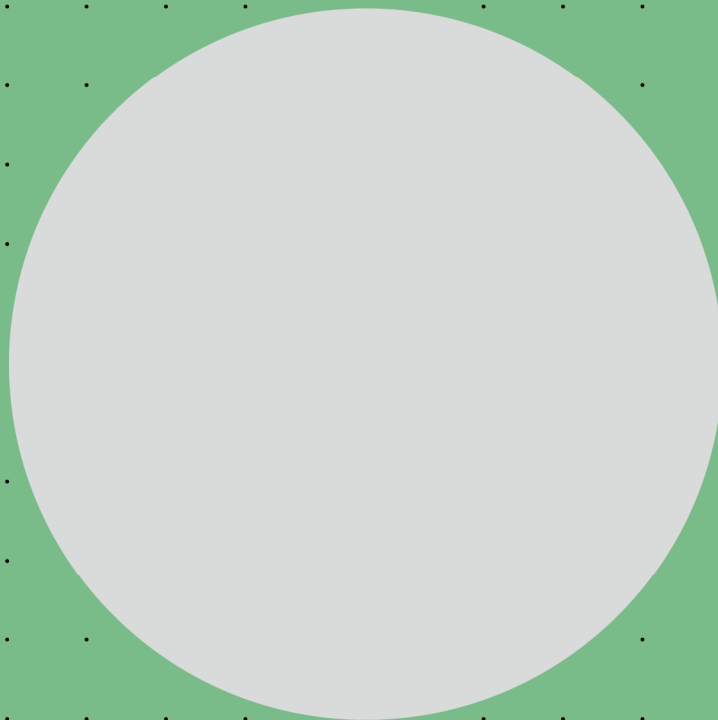
Vennootschap Groeningh
Aalsterseeweg 360
9400 Ninove

Vennootschap Groeningh
Aalsterseeweg 360
9400 Ninove

OWEGEMBAAN

DEEL 2

Uitgiftebeleid



2. Uitgiftebeleid

Selectieprocedure

1

Oproep tot kandidaatstelling

Juni tot eind augustus 2018

- Elk bedrijf dat op zoek is naar een bouwperceel op een regionaal bedrijventerrein met een minimumoppervlakte van minstens 5.000 m² komt in aanmerking om een kandidaatsdossier in te dienen
-

2

Selectie van de bedrijven op basis van de vooropgestelde criteria

September 2018

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

3

Bekendmaking van de geselecteerde bedrijven

28 September 2018

- Commissie bepaalt op basis van dossiers welke bedrijven geselecteerd worden uitgenodigd worden voor onderhandelingsronde
 - De geselecteerde en tot onderhandeling uitgenodigde bedrijven tekenen een reserveringsovereenkomst en betalen een reserveringsvergoeding
-

4

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

Oktober – December 2018

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

5

Het verlijden van de notariële akte

In de loop van 2019

- In deze fase zorgen de bedrijven voor de financiering van hun project
 - Architect maakt definitief ontwerp op en aanvraagdossier voor omgevingsvergunning
 - De authentieke akte wordt verleden na realisatie van de weginfrastructuur met aanduiding van de kadastrale percelen
-

2.1 STAP 1 – Oproep tot kandidaatstelling

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

2.1.1 Wie komt in eerste instantie in aanmerking?

Elk bedrijf dat op zoek is naar een bouwperceel op een regionaal bedrijventerrein met een minimumoppervlakte van minstens 5.000 m² komt in aanmerking om een kandidaatsdossier in te dienen.

2.1.1.1 Toelichting bij de onderlijnde woorden:

- **Bedrijf:** uw onderneming dient een bedrijfsactiviteit te hebben die conform is met de stedenbouwkundige zonerings van een regionaal bedrijventerrein. Activiteiten die enkel kleinhandel en/of kantoor uitmaken zijn niet mogelijk. Echter, indien de hoofdactiviteit een productie, assemblage, verwerkend, groothandel, import/export en/of logistieke activiteit betreft kan een kantoor en/of showroom in ondergeschikte mate toegelaten worden.
- **Bouwperceel:** u koopt een perceel met de bedoeling om na aankoop ervan binnen een termijn van 2,5 jaar te starten met uw bedrijfsactiviteit. U kan geenszins een terrein verwerven als reservegrond, beleggingsinvestering of omwille van speculatieve redenen.
- **Regionaal bedrijventerrein:** een regionaal bedrijventerrein onderscheidt zich van een lokaal bedrijventerrein zowel door de grootte van de percelen (zie verder) als door het type van bedrijven dat er zich vestigt. Op een regionaal bedrijventerrein bevinden zich ondernemingen die een bovenlokale schaal hebben. Dit betekent dat zij zich voor hun afzetmarkt niet beperken tot de directe omgeving maar eerder in de ruime regio, nationaal of zelfs internationaal actief zijn. Om die reden zijn de percelen minimum 5.000 m² om ervoor te zorgen dat grotere bedrijven de kans krijgen om zich hier te vestigen. Een lokaal bedrijventerrein voorziet kleinere percelen vanaf 750 m² tot 5.000 m².
- **Minstens 5.000 m²:** niet alleen de minimum terreinoppervlakte is hierin belangrijk om mee te nemen maar ook de bouwverplichting op dit terrein. Het is niet de bedoeling dat een bedrijf een terrein van 5.000 m² aankoopt om hiervan slechts een 1.000 m² te bebouwen. De verplichting is dat uw bedrijf minstens

60% van de totaal bebouwbare oppervlakte vanaf de eerste fase bebouwt. In die norm van 60% wordt de verharde oppervlakte eromheen niet meegerekend.

- Kandidaatsdossier: het is niet omdat u voldoet aan de bovenstaande voorwaarden dat uw bedrijf automatisch in aanmerking komt voor een perceel. U dient namelijk een kandidaatsdossier op te maken waarbij u aangeeft hoe uw bedrijf in STAP 2 zal scoren op volgende criteria met de aangegeven weging:

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

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

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

2.2 STAP 2 – Selectie van de bedrijven op basis van de vooropgestelde criteria

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

2.2.1 Bedrijfseconomische context

In dit criterium wordt gepolst naar de huidige status van uw bedrijf. Wat is de financiële positie en wat is het groeipatroon van de voorbije drie jaar. Hierbij voegt u de jaarrekeningen van de voorbije drie jaar en motiveert u deze cijfers met een toelichting.

Bovendien is het belangrijk dat u aangeeft waar de huidige vestiging(en) zich bevindt en wat de huidige tewerkstelling is. Probeer hierbij zo nauwkeurig mogelijk te zijn in de beschrijving van de verschillende tewerkstellingsprofielen in uw bedrijf.

Geef tenslotte een toelichting rond de huidige activiteiten, uw investeringen in innovatie, R&D, uw huidige afzetmarkt en klanten.

DOELSTELLING

IN DIT CRITERIUM WORDT NAGEGAAN HOE HET BEDRIJF ER BEDRIJFSECONOMISCH VOOR STAAT EN WAT DE WEG ERNAARTOE WAS. HIER KRIJGEN WE HET ANTWOORD OP DE VRAAG OF HET BEDRIJF VOLDOENDE MATUUR IS OM EEN DERGELIJKE INVESTERING TE DOEN EN OF HET PROFIEL VAN HET BEDRIJF AANSLUIT BIJ DE AMBITIES VAN DE STAD NINOVE.

2.2.2 Motivatie voor een vestiging te Ninove

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

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

Tenslotte geeft u aan wat de meerwaarde van uw bedrijf kan zijn voor de Ninoofse samenleving. Welk type tewerkstelling creëert u in

onze regio, welke afgeleide effecten genereert uw bedrijf (toeleveranciers, gebruik van logies, vergaderinfrastructuur, horeca in de buurt, participatie in de Ninoofse gemeenschap, vervoersplan, ...).

DOELSTELLING

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

2.2.3 Duurzame acties in de nieuwe vestiging

In dit criterium geeft u aan voor welke aspecten van het te realiseren gebouw en omliggend perceel u wenst te investeren in duurzame acties. U kan hier aangeven hoeveel oppervlakte u wenst te verwerven en op welke manier u deze ruimte zo efficiënt mogelijk wenst in te richten. Het is aangewezen om dit in deze fase schetsmatig uit te werken met ondersteuning van een architect en/of ingenieursbureau.

DOELSTELLING

OP DIE MANIER KRIJGT SOLVA ZICHT OP DE AMBITIES DIE U HEEFT OP HET VLAK VAN DUURZAAMHEID. EEN BELANGRIJK CRITERIUM DAT, GELET OP HET NINOOFSE KLIMAATACTIEPLAN, APART IN OVERWEGING WORDT GENOMEN.



TIP

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

2.3 STAP 3 – Bekendmaking van de geselecteerde bedrijven

In de maand september worden alle kandidaatsdossiers onderzocht en geëvalueerd door een selectiecomité dat samengesteld is uit vertegenwoordigers van de stad Ninove, vanuit SOLVA en vanuit de private partner. De selectie wordt gemaakt op basis van het kandidaatsdossier waarbij de drie criteria gequoteerd worden. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met de ruimtevraag in verhouding tot de beschikbare ruimte op het te ontwikkelen bedrijventerrein.

Alle kandidaten waarvan het kandidaatsdossier minstens 50% behaald heeft, worden geselecteerd. Deze kandidaten worden gerangschikt in volgorde van de behaalde score. Op vrijdag 28 september 2018 wordt de lijst van geselecteerdeweerhouden bedrijven bekendgemaakt.

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

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

De geselecteerde en tot onderhandeling uitgenodigde bedrijven tekenen een reserveringsovereenkomst en betalen ook vooraf een reserveringsvergoeding.

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

2.4 STAP 4 – Onderhandeling met de weerhouden bedrijven rond ligging en omvang perceel, ruimtegebruik en samenwerking

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

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

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

De reserveringsvergoeding uit STAP 3 wordt omgezet naar een wederzijdse aankoop-verkoopbelofte.

2.5 STAP 5 – Het verlijden van de notariële akte

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

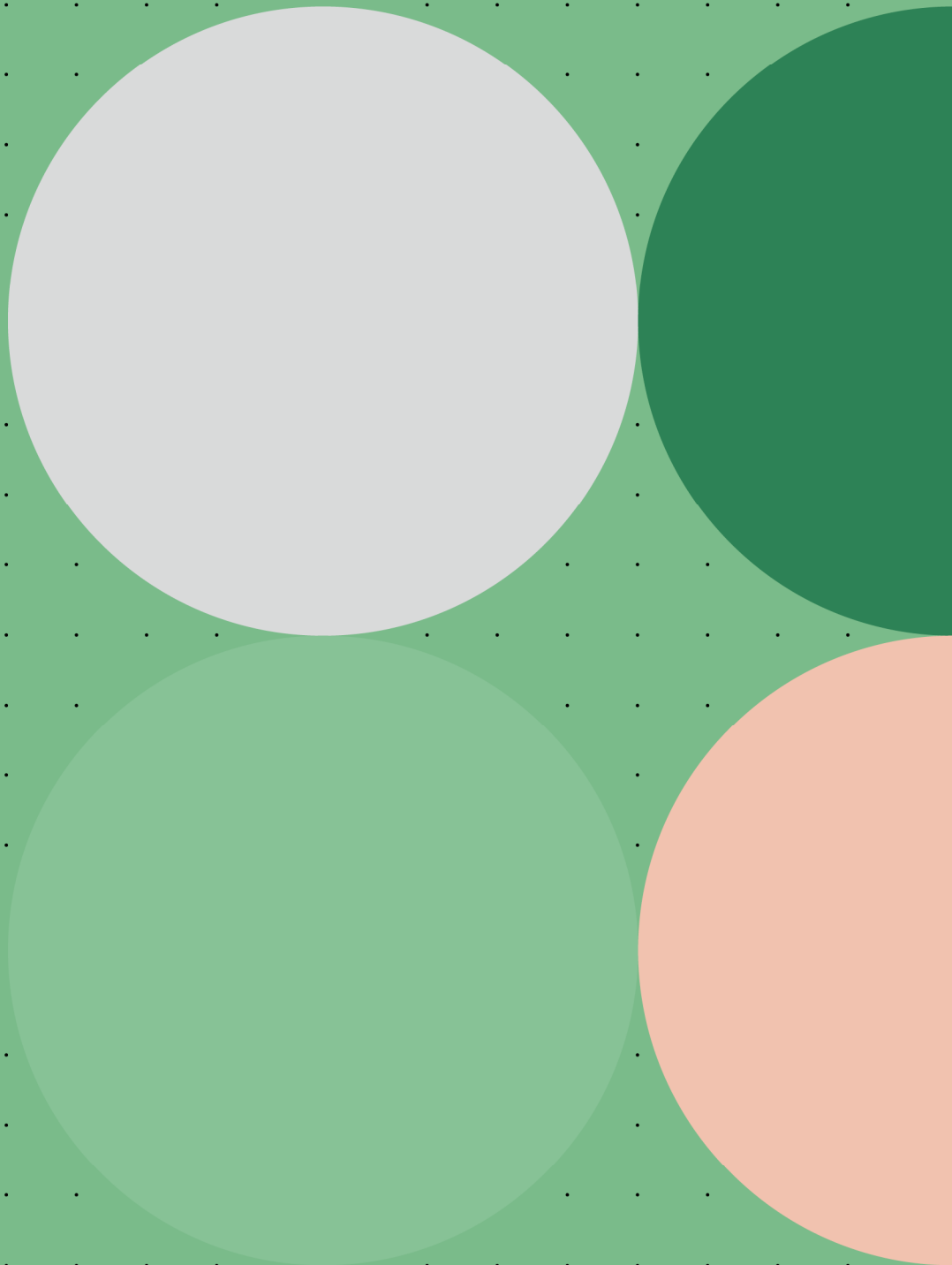
In deze fase zorgen de bedrijven voor de financiering van hun project en zetten zij ook hun architect aan het werk om een definitief ontwerp en aanvraagdossier voor omgevingsvergunning op te maken.

De authentieke akte wordt pas verleden na realisatie van de weginfrastructuur met aanduiding van de kadastrale percelen.

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

DEEL 3

Algemene voorwaarden



3. Algemene voorwaarden

3.1 Algemene verkoopvoorwaarden

3.1.1

Het goed wordt verkocht vrij van lasten en hypotheek 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. De koper wordt geïnformeerd dat op het betrokken goed opgravingen in het kader van archeologisch onderzoek hebben plaatsgevonden.

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.

Alle uitwinningvergoedingen aan de landbouwer-gebruiker, die eventueel zouden verschuldigd zijn, vallen ten laste van SOLVA.

Onder "koper" wordt in onderhavige verkoopvoorwaarden 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 voorwaarden 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 voorwaarden bepalingen bevatten om de rechtsverhouding nader te regelen.

3.1.3

3.1.3.1 Openbare voorzieningen

De openbare voorzieningen de infrastructuurwerken en openbare nutsvoorzieningen tussen de rooilijnen zijn:

- de rijweg;
- de voet- en fietspaden;
- openbare verlichting;
- gescheiden rioolstelsel;
- waterleiding;
- elektriciteit – hoogspanning;
- elektriciteit – laagspanning;
- gas – middendruk;
- informatie- en communicatiesignalen (o.a. coax en glasvezel).

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

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

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

Onverminderd het bepaalde in 3.1.15, zijn alle aansluitingen op de openbare voorzieningen (riolering, water, elektriciteit, telefoon...) en de daarmee verband houdende kosten, uitsluitend ten laste van de

kopers, ook al dient een gedeelte van de aansluiting in het Openbaar domein te worden uitgevoerd, al dan niet met onderboring van het wegdek. Ingeval immers (bepaalde) openbare nutsvoorzieningen gelegen zijn aan de overzijde van de wegenis, zal de aansluiting op deze nutsvoorzieningen moeten gebeuren via een onderboring van het wegdek en geldt als regel dat de kosten voor eventuele onderboring ten laste zijn van de kopers, tenzij de nutsmaatschappij deze kosten ten laste neemt.

3.1.3.2 Ondergrondse erfdiensbaarheid

Ten laste van het verkochte goed en ten voordele van de overige goederen binnen het bedrijventerrein wordt een kosteloze en eeuwigdurende erfdiensbaarheid gevestigd in een strook zoals aangeduid op het plan "*Erfdiensbaarheden*" dat opgenomen is als bijlage bij het bedrijventerreinpaspoort (zie 5.2), samenvallend met de Parkeerstrips. Deze erfdiensbaarheid wordt gevestigd met het oog op de aanleg en instandhouding van mogelijke toekomstige ondergrondse en/of bovengrondse leidingen, kabels en of (nuts)voorzieningen (bijvoorbeeld doch niet uitsluitend: intern warmtenet, data- en/of stroomkabel...). Teneinde de werken hiervoor beschreven zonder moeilijkheden te kunnen uitvoeren, mogen de kopers binnen de omschreven strook, behalve de nodige aansluitingen op de nutsvoorzieningen, geen bovengrondse noch ondergrondse hindernissen aanbrengen, zoals onder meer kamers voor watermeters, riool- en regenwaterputten, benzine- en stookolietanks, pompeilanden, benzinepompen, laadkaden, buisleidingen of welkdanige constructies ook.

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

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

Eenzelfde erfdiensbaarheid volgens bovenvermelde principes wordt eveneens gevestigd op alle zones in mede-eigendom.

3.1.4

3.1.4.1 Economische activiteit

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

Bovendien dienen de op het bij deze overeenkomst verkochte goed uitgeoefende economische activiteiten steeds in overeenstemming/verenigbaar te zijn met de bepalingen, voorschriften en voorwaarden in het RUP en met deze in 4.3, onverminderd de voorwaarden die de Stad en/of de vergunningverlenende overheid in voorkomend geval kunnen opleggen.

Inzake "toelaatbare" activiteiten wordt in dit verband verwezen naar het bepaalde in het RUP. De kopers zullen op het bij deze overeenkomst verkochte goed de (economische) activiteit uitoefenen en in stand houden zoals bepaald in het kandidaatsdossier.

Elke wijziging van het maatschappelijk doel of van de oorspronkelijke activiteit van de koper of de exploitant moet voorafgaandelijk ter goedkeuring aan SOLVA worden voorgelegd.

De verkochte gronden zijn bestemd voor onschadelijke en ongevaarlijke bedrijven, die voor de omliggende woonkernen geen hinderlijke of ongezonde uitwasemingen, rook, stof, geuren of trillingen medebrengen, geen overmatige geluidshinder veroorzaken en die bovendien de plantengroei niet schaden.

Onder dat voorbehoud zijn toegelaten:

- nijverheidsgebouwen;
- gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting

Deze categorie bevat:

- gebouwen en vrije ruimten voor complementaire diensten, eetzaal, verzorgingslokalen voor eerste hulp bij ongevallen en dergelijke;
- kantoren;
- parkeerplaatsen en dienstwegen;
- maximum één woongelegenheden dienstig voor het bedrijf en geïntegreerd in het hoofdgebouw, mits naleving van de bepalingen in 4.3.3.7.

3.1.4.2 Bouw- en exploitatieverplichting

De oprichting van gebouwen en alle daarmee samengaande werken zijn onderworpen aan de bij wet of decreet voorgeschreven vergunningen en goedkeuringen.

De koper verbindt zich ertoe de werken tot oprichting van de gebouwen 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 bedrijfsactiviteiten vermeld in de bijzondere voorwaarden moeten een aanvang nemen binnen dezelfde termijn van 30 maanden. Deze termijnen kunnen worden opgeschort in geval van een beroepsprocedure, na schriftelijke aanvraag bij SOLVA.

De koper verbindt er zich toe de gronden en opstallen aan te wenden voor de in bijzondere voorwaarden overeengekomen activiteit en deze activiteit te handhaven.

Bij het niet handhaven van deze activiteit kan SOLVA de rechten uit 3.1.8 uitoefenen ongeacht of deze niet-handhaving toerekenbaar is of niet.

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

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 miskenning van de afwijking zal een schadevergoeding zoals bepaald in 3.1.5 gerechtigd zijn, onverminderd de uitoefening door SOLVA van de rechten uit 3.1.8.

3.1.4.3 Bouwplannen

Vooraleer de aanvraag tot omgevingsvergunning bij de Stad in te dienen, dienen de kopers de bouwplannen aan SOLVA ter goedkeuring voor te leggen. De kopers zullen rekening houden met de opmerkingen, suggesties en eisen die ter zake door SOLVA worden geformuleerd conform de bepalingen in het uitgiftebeleid, zie 0.

Voor de goede orde wordt duidelijk gesteld dat goedkeuring vanwege SOLVA geen garantie inhoudt dat een vergunning vanwege de bevoegde stedenbouwkundige 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.

3.1.5

De koper wordt geacht in gebreke te zijn:

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

Bij elke voormelde schending van de algemene en bijzondere 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 bijzondere 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.

3.1.6

3.1.6.1

Het is de koper verboden om zonder voorafgaand uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van SOLVA en eventuele andere hierna genoemde begunstigden 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 hierna bepaalde in 3.1.6.5 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:

- bij SOLVA de actuele verkoopvoorwaarden opvragen;
- de kandidaat-wederpartij kennis geven van de door SOLVA meegedeelde actuele verkoopvoorwaarden van SOLVA en de betrokken oorspronkelijke koop-verkoopakte;
- het akkoord van SOLVA en eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht aanvragen door middel van een aangetekend schrijven dat mede het ontwerp bevat van de akte betreffende de voorgenomen transactie en de omschrijving van de economische activiteit die op het goed zal worden uitgeoefend.

De ontwerp-akte moet tevens 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 3.1.8;
- 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 3.1.8.

De verkoopprijs van de grond zelf mag niet hoger zijn dan de prijs van de eerste koop-verkoop exclusief kosten aangepast overeenkomstig de schommelingen van de index der consumptieprijzen.

De aanvrager dient bij zijn aanvraag de stukken te voegen waaruit de prijs, tegenprestatie en andere voorwaarden waaraan de derde bereid is te kopen, blijken, evenals het bewijs dat deze derde de nodige middelen ter zijner beschikking heeft om de opgegeven prijs te betalen.

3.1.6.3

SOLVA en de eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht delen hun beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om het voorafgaande akkoord zoals hierboven bepaald, hebben ontvangen. Als binnen deze termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarden van 3.1.6.6 of 3.1.6.7, al naar gelang het geval.

SOLVA en de eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht mogen de toestemming weigeren of voorwaarden aan die toestemming koppelen, zolang die voorwaarden niet ingegeven zijn vanuit louter financiële motieven.

SOLVA verbindt er zich toe om, zo de conform 3.1.6.2 aangevraagde toelating voor een transactie bedoeld door 3.1.6.1 een vervreemding of bezwaring betreft aan een nieuwe exploitant, waarbij de overnemer zich overeenkomstig 3.1.6.2 verbindt én er voldoende waarborgen zijn dat de overnemer in staat is zijn verplichtingen na te komen, ofwel deze toelating te verlenen, al dan niet onder voorwaarden, ofwel het goed terug te nemen door middel van haar voorkooprecht, terugkooprecht of ontbindend beding al naar gelang het geval. Conform het vorige lid mogen de voorwaarden die aan de toestemming worden gekoppeld niet ingegeven zijn vanuit louter financiële motieven.

Deze verbintenis geldt niet wanneer de koper overgaat tot vervreemding van het goed zonder er de voorziene gebouwen te hebben opgericht en zonder er de beschreven activiteit te hebben uitgeoefend in overeenstemming met de bijzondere verkoopvoorwaarden.

3.1.6.4

Bij miskenning van het verbod van 3.1.6.1 of de verplichtingen van 3.1.6.2 kan SOLVA de rechten uit 3.1.8 uitoefenen.

3.1.6.5

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.

3.1.6.6

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 verkoopvoorwaarden 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 3.1.8;
- 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;
- 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.

3.1.6.7

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 (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.

3.1.6.8

Indien een koper uitvoering wil geven aan 3.1.6.1 (na voorafgaand uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van SOLVA het onroerend goed geheel of gedeeltelijk vervreemden, bezwaren met een zakelijk recht of verhuren) zullen de kopers, hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) aan SOLVA een vergoeding verschuldigd zijn waarvan de regeling hierna wordt omschreven.

De kopers, hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) zullen een aanvraag om het schriftelijk akkoord te bekommen, dienen te richten aan SOLVA bij ter post aangetekende brief.

Ongeacht de beslissing die SOLVA ter zake zal nemen, zullen de kopers, hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) vóór het onderzoek en de behandeling van voormelde aanvraag, aan SOLVA, ter vergoeding van administratiekosten, een basisvergoeding verschuldigd zijn van € 800. Het bedrag van deze vergoeding wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, op de verjaardag van de authentieke akte.

Deze basisvergoeding dient betaald te worden binnen de 10 dagen na schriftelijke vraag van SOLVA, en uiterlijk vóór het verlijden van de betreffende overeenkomst of akte van eigendomsoverdracht.

Onverminderd het feit dat de betaling van deze vergoeding geldt als voorwaarde tot het schriftelijk akkoord van SOLVA met de voorgenomen vervreemding, zal bij niet-tijdige betaling op het verschuldigd bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke interest verschuldigd zijn.

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 3.1.6.2.

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 3.1.8. Omgekeerd houdt het niet uitoefenen van de rechten uit 3.1.8 door SOLVA geen verzaking in aan het voorkooprecht.

3.1.8

3.1.8.1 Terugkooprecht

3.1.8.1.1

Zonder afbreuk te doen aan het recht van SOLVA om de verkoopovereenkomst conform het gemeen recht of krachtens 3.1.8.2 te ontbinden wegens wanprestatie, zijn de in 3.1.8.1.2 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 dit artikel 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 bijzonder verkoopvoorwaarden 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.

3.1.8.1.2

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

3.1.8.1.3

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 3.1.8.1.2 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 begunstigten 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 begunstigten van het recht van terugkoop willen overgaan tot terugkoop, mag de eerste verkoper overgaan tot terugkoop.

3.1.8.1.4

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 begunstigten 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 expert-schatter. 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 expert-schatter aan. Die expert-schatters zullen in onderling overleg een derde expert-schatter aanwijzen en gezamenlijk de venale waarde vaststellen. Alle kosten van de vaststelling van de venale waarde worden gedragen door de eigenaar van de opstallen. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de venale waarde vast te stellen.

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 3.1.8.1.5.

De hoger bepaalde terugkoop prijs 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.

3.1.8.1.5

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.

3.1.8.1.6

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 terugkoop prijs.

SOLVA of de eventuele andere begunstigen 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.

3.1.8.2 Uitdrukkelijk ontbindend beding

3.1.8.2.1

Zonder afbreuk te doen aan het terugkooprecht zoals bedongen in 3.1.8.1 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 ontbindende voorwaarde in te roepen en aldus de verkoopovereenkomst te ontbinden wegens niet-nakoming ongeacht of deze toerekenbaar is of niet indien:

- de koper de in 3.1.4.2 bepaalde bebouw- 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 voorwaarden overeengekomen economische activiteit staakt, of
- de koper ernstig tekortschiet in enige andere verplichting uit de verkoopovereenkomst, zij het de algemene dan wel de bijzondere voorwaarden.

SOLVA is eveneens gerechtigd om zonder rechterlijke tussenkomst de ontbindende voorwaarde in te roepen en aldus 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 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 bepaling zijn dan ook niet van toepassing.

3.1.8.2.2

Het recht van SOLVA om deze ontbindende voorwaarde in te roepen 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 bebouwen/of exploitatieplicht, bij het verstrijken van de door de overeenkomst bepaalde termijn voor de nakoming van die bebouwen/of exploitatieplicht;
- 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.

3.1.8.2.3

SOLVA kan in de omstandigheden bepaald in 3.1.8.2.1 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.

3.1.8.2.4

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.

3.1.8.2.5

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.

De terugwerkende kracht van de ontbinding 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.

3.1.8.2.6

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 kan worden vastgelegd in de bijzondere verkoopvoorwaarden.

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 3.1.8.2.4. 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 3.1.8.2.4.

3.1.8.2.7

Nadat aan de verplichtingen van 3.1.8.2.4 en 3.1.8.2.6 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 consumptieprijzen. Indien na de initiële verkoop door SOLVA aan een bedrijf, een verkoop werd toegestaan door SOLVA is de in acht te nemen prijs, de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast overeenkomstig de schommelingen van de index der consumptieprijzen;
- voor wat betreft de infrastructuur en gebouwen – met uitzondering van het materieel en de outillage – die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, 90% van de venale waarde. Deze waarde wordt door de bevoegde Rijksdiensten of een door een door SOLVA aangestelde beëdigd expert-schatter 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.

3.1.8.2.8

In het geval van een toegestane transactie zoals bepaald in 3.1.6.1 (vervreemding of bezwaring zakelijk recht), heeft SOLVA de in dit 3.1.8.2 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 3.1.8.2.7, 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.

3.1.8.3

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 3.1.8.2.

Omgekeerd houdt het niet uitoefenen van de rechten uit 3.1.8.2 door SOLVA geen verzaking in aan het terugkooprecht.

3.1.9

Voor zover zakelijke rechten van derden, in het bijzonder hypotheek of onroerende voorrechten, wegvallen of verminderen door de terugkoop of ontbinding waarvan sprake in 3.1.8, 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 verkoopvoorwaarden 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.

3.1.10

Elke grondspeculatie is strikt verboden. Elke winst die voortvloeit uit een dergelijke speculatie zal verworven zijn ten gunste van SOLVA indien de koper overgaat tot de verkoop van de verworven goederen zonder er de voorziene gebouwen te hebben opgericht en zonder er de beschreven activiteit te hebben uitgeoefend in overeenstemming met de bijzondere verkoopvoorwaarden.

3.1.11

Indien om reden van verbreding van de openbare weg of om het realiseren van een gemeenschappelijke voorziening SOLVA verplicht is de daartoe benodigde gronden terug te kopen zal de aankoopprijs deze zijn vermeld in onderhavige akte, evenwel vermeerderd met de door de koper gedane kosten van aankoop voor deze strook.

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

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 & mede-eigendom

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

Ingeval het Openbaar Domein of de mede-eigendom door de kopers (of hun aannemer) zouden worden beschadigd, zal SOLVA aan een aannemer opdracht geven om de 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 & de mede-eigendom door de kopers zullen betaald worden, zullen de kopers een bankgarantie stellen in het voordeel van SOLVA. Het bedrag van de Bankgarantie wordt bepaald als volgt: 100 euro vermenigvuldigd met het aantal lopende meter rooilijn van het verkochte goed langs één van de openbare wegen.

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 & de mede-eigendom, hiervoor in dit artikel vermeld;
- dat ze in stand wordt gehouden tot op het ogenblik dat SOLVA, of de aangeduide begunstigde (de Stad) zich akkoord verklaard heeft, met de herstelling, en uiterlijk tot drie jaar na de datum waarop de bouwvergunning voor vermelde werken werd bekomen;
- het origineel van de bankgarantie moet overhandigd worden aan SOLVA of aan de door haar aangeduide begunstigde, uiterlijk bij het indienen door de kopers van de eerste aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bij deze overeenkomst verkochte goed;
- SOLVA of de door haar aangeduide titularis kan aan alle afspraken in dit artikel vermeld verzaken.

3.1.16

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

3.1.17

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

3.2 Reglement van mede-eigendom en parkmanagement

3.2.1 Inleiding

De kopers verwerven naast hun privaatief lot ook een aandeel in de mede-eigendom. De verwerving van hun individueel perceel impliceert immers eveneens de aankoop in mede-eigendom van de gemeenschappelijke delen zoals de groenbuffers, grachten, wadi's, waterbufferbekkens,...

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

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

Op het plan "*Eigendommen*" dat opgenomen is als bijlage bij het bedrijventerreinpaspoort (zie 5.3) staat aangegeven voor het volledige bedrijventerrein welke zones vallen in het openbaar domein, welke in de mede-eigendom en welke privaatief zijn. Binnen de zones in mede-eigendom staan in overdruk de waterpartijen (grachten, wadi's, waterbufferbekkens,...) aangegeven. Bij het privaatief staan in overdruk de zones waarbinnen de Parkeerstrips zullen moeten worden aangelegd.

3.2.2 Inwerkingtreding

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

3.2.3 Regels betreffende de privaatieve gedeelten

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

3.2.4 Geen rechtspersoonlijkheid

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

3.2.5 Vergadering van mede-eigenaars

De mede-eigenaars vormen een feitelijke vereniging van mede-eigenaars. In deze vergadering hebben de mede-eigenaars stemrecht a rato van 1 stem per 10 m² van hun privatieve kavel.

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

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

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

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

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

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

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

3.2.6 Omvang van de opdracht en bevoegdheid van SOLVA als parkbeheerder

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

- onderhoud en beheer van het groen in de mede-eigendom;
- onderhoud van het groen in de Parkeerstrips;
- onderhoud en beheer van grachten, wadi's en bufferbekkens in de mede-eigendom;
- plaatsing en beheer van bewegwijzering.

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

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

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

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

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

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

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

3.2.7 Rekeningen

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

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

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

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

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

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

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

Hoedanigheid

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

Duur van het mandaat

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

Bezoldiging

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

Ontslag

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

Controleopdracht

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

Middelen van de commissaris voor de uitoefening van zijn opdracht

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

3.2.8 Bepaling van de bijdrage in de gemeenschappelijke kosten

De gemeenschappelijke kosten betreffen onder meer de beheersvergoeding voor SOLVA voor de opdrachten uitgevoerd krachtens 3.2.6 van dit reglement. Deze beheersvergoeding bedraagt tienduizend vijfhonderd euro (EUR 10.500,00) per jaar. Deze vergoeding wordt jaarlijks op de verjaardag van de ondertekening van onderhavige akte aangepast aan het indexcijfer der consumptieprijsen waarbij het oorspronkelijk indexcijfer dat is van de maand juni 2018.

Daarnaast omvatten de gemeenschappelijke kosten de externe kosten van de voornoemde opdrachten zoals onder meer de kosten voor het beheer en onderhoud van het groen in de mede-eigendom en de Parkeerstrips, het onderhoud en het beheer van de grachten, wadi's en bufferbekkens in de mede-eigendom en de plaatsing en het beheer van de bewegwijzering.

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

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

Genoemde bedragen zijn bedragen exclusief BTW.

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

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

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

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

3.2.9 Bijkomende gezamenlijke diensten (verplicht na optie)

De vergadering van mede-eigenaars kan bij meerderheid van drie/vierde van de stemmen beslissen tot het verplicht gezamenlijk optreden van de mede-eigenaars inzake onder meer de volgende initiatieven:

- Initiatieven tot gemeenschappelijke beveiliging en bewaking;
- Initiatieven rond duurzaam en efficiënt ruimtegebruik door de inrichting van de mede-eigendom voor recreatieve doeleinden (Finse piste, picknicktafels, ...);
- Initiatieven ter verduurzaming van de modal split door het oprichten en verder uitwerken van mobipunten, informeren over elektrische fietsen en wagens, uitwerken van een systeem van carpooling, ter beschikking stellen van deel- of poolwagens, ondersteuning met betrekking tot mobiscan, testvloot, groepsaankopen, subsidiemogelijkheden, eco-driving en vergoedingen;

- Initiatieven met betrekking tot ecologie zoals het actief voeren van een milieu- en afvalbeheer en promoten en informeren over de aanleg van groendaken of groengevels;
- Initiatieven met betrekking tot de socio-economie zoals het onderzoeken en uitwerken van collectieve diensten zoals een bedrijfsrestaurant, kinderopvang en was- en strijkdiensten, het stimuleren van de circulaire economie, het onderzoeken naar de implementatie van technologie en data als hefboom om efficiënter te werken en het digitaliseren van facilitaire diensten (internet of things);
- Initiatieven op het gebied van rationeel en efficiënt energieverbruik door het verschaffen van info op maat, het onderzoeken en implementeren van warmtenetten en het uitwisselen van restwarmte/restkoude of dit verder uitwerken, het aanleggen van private collectieve energie- en/of datakabels, het aanwenden van organisch afval voor energie- en/of warmteopwekking via een WKK, het organiseren van groepsaankopen voor energiezuinige toestellen;
- Het rechtstreeks of onrechtstreeks aanbieden van ESCO-formules;
- Initiatieven om aan lokale duurzame energieopwekking te doen en deze uit te wisselen door het stimuleren van de aanleg van zonnepanelen, bijkomend bij de reeds verplichte zaken omtrent lokale duurzame energieopwekking, en waar mogelijk biomassa of waterkracht hiervoor te gaan gebruiken;
- Initiatieven in het kader van slimme en efficiënte logistiek zoals het bundelen van goederenstromen, het oprichten van een centraal depot of facility point, het opzetten van een systeem van fietskoeriers of elektrische voertuigen voor stadsdistributie, stimuleren van efficiënt laden van vrachtwagens, het inzetten van langere vrachtwagens en algemeen het verduurzamen van het transport.

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

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

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

3.2.10 Bijkomende optionele diensten

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

3.3 CO₂-neutraliteit

3.3.1 Algemeen en definities

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 16 mei 2007 of het Besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2013 al naar gelang het geval en van het Ministerieel Besluit van 1 oktober 2007 of het Ministerieel Besluit van 14 mei 2014 al naar gelang het geval, houdende de uitwerking van de CO₂-neutraliteit op de bedrijventerreinen, die samen met eventuele latere wijzigingen of aanvullingen van toepassing (zullen) zijn op het alhier verkochte goed.

Voormeld Ministerieel Besluit van 1 oktober 2007 of het Ministerieel Besluit van 14 mei 2014 al naar gelang het geval, alsmede eventuele latere wijzigingen, wordt hierna kortweg genoemd "Ministerieel Besluit".

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

Voor de toepassing van huidig artikel 3.3 wordt verstaan onder:

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

3.3.2 CO₂-neutraliteitsverplichting – resultaatsverbintenis

3.3.2.1

De koper verbindt zich ertoe de verplichting tot CO₂-neutraliteit zoals bepaald in het Ministerieel Besluit 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, ...

3.3.2.2

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.

3.3.2.3

Aan de verplichting van CO₂-neutraliteit kan worden voldaan op één van de volgende wijzen:

- het afsluiten van een groene stroomcontract;
- 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.

Deze mogelijkheden worden hierna verder omschreven.

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.

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.

3.3.2.3.1 Het afsluiten van een groene stroomcontract

Om aan de CO₂-neutraliteit te voldoen kan de koper een contract afsluiten met een vrij te kiezen leverancier voor de levering van groene stroom. 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.

Bovenstaande rapporteringsverplichting geldt onverminderd de jaarlijkse rapporteringsverplichting waarvan hierna sprake.

3.3.2.3.2 De productie van groene stroom

De koper kan teneinde aan de CO₂-neutraliteit te voldoen, er ook voor kiezen om op het eigen terrein groene stroom op te wekken uit een hernieuwbare energiebron waarvan sprake in voormeld artikel 3.3.1. De productie van deze groene stroom wordt afgetrokken van de te compenseren CO₂-emissies.

3.3.2.3.3 Aankoop emissiekredieten

De koper kan teneinde aan de CO₂-neutraliteit te voldoen, er ook voor kiezen om zijn CO₂-emissies te compenseren via de aankoop van emissiekredieten.

Het Ministerieel Besluit dat ter zake geldt, stelt aangaande de berekenings- en handelwijze m.b.t. de te compenseren CO₂-emissies het volgende:

- Art. 6. Als de onderneming ervoor opteert om aan de verplichting tot CO₂-neutraliteit te voldoen door geheel of gedeeltelijk het elektriciteitsverbruik te compenseren voor de CO₂-emissies, worden de te compenseren CO₂-emissies per kalenderjaar en per onderneming, uitgedrukt in kg, als volgt berekend : het elektriciteitsjaarverbruik tijdens het voorgaande kalenderjaar minus de door het bedrijf verbruikte groene stroom in diezelfde periode, telkens uitgedrukt in kWh, vermenigvuldigd met de emissiefactor van het Vlaamse fossiele elektriciteitspark, exclusief warmtekrachtkoppelinginstallaties en netgekoppelde stoomturbines, uitgedrukt in kg CO₂ /kWh.

- Voor de toepassing van dit besluit geldt als emissiefactor van het Vlaamse fossiele elektriciteitspark een factor 0,6 of 0,708 al naar gelang het Ministerieel besluit van 1 oktober 2007 dan wel het Ministerieel Besluit van 14 mei 2014 van toepassing is;
- Art. 7. De resterende te compenseren CO₂-emissies voor een bepaald jaar, vermeld in artikel 6, worden door de onderneming gecompenseerd door de aankoop van verhandelbare emissiekredieten.

De verhandelbare emissiekredieten die hiervoor in aanmerking komen, zijn de projectgebonden internationale emissiekredieten van het soort emissiereductie-eenheid (ERU) of gecertificeerde emissiereductie-eenheid (CER), verleend overeenkomstig artikel 6 respectievelijk artikel 12 van het Protocol van Kyoto en de overeenkomstig het UNFCCC of het Protocol van Kyoto genomen besluiten.

De verhandelbare emissiekredieten die een onderneming aankoopt om te voldoen aan de verplichting van CO₂-neutraliteit, moeten gestort worden op de persoonstegoedrekening van het Vlaams Gewest bij het Nationaal register.

De onderneming kan een overschot aan gecompenseerde CO₂-emissies overdragen naar een volgend jaar. Overdracht van een overschot aan gecompenseerde CO₂-emissies naar een andere vestiging is evenwel niet mogelijk.

3.3.3 Controle en rapporteringsverplichting

3.3.3.1

SOLVA is belast met de controle op het naleven van de verplichting tot CO₂-neutraliteit in hoofde van de koper.

3.3.3.2

De koper dient te voldoen aan de jaarlijkse rapporteringsverplichting zoals bepaald in artikel 8 van het Ministerieel Besluit.

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 of door een bewijs van storting van verhandelbare emissiekredieten op het Nationaal Register of een combinatie van die bewijzen voor te leggen.

Indien de koper een contract heeft afgesloten met een groene stroomleverancier, dient elk jaar in het jaarlijks rapport minstens kopie van de facturen en contracten van de stroomleverancier(s) gedurende de referentieperiode overgemaakt.

Indien de koper 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.

Indien de koper eigen energie opwekt dan 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.

3.3.3.3

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.

3.3.3.4

Bij de eerste jaarrapportage dient de koper het volmachtformulier zoals opgenomen in 0 ingevuld terug te bezorgen aan SOLVA.

3.3.3.5

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

3.3.4 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:

3.3.4.1

In geval voor een bepaald jaar de koper op 31 maart niet strikt heeft voldaan aan de jaarlijkse rapporteringsverplichting, zoals hiervoor vermeld onder 3.3.3, 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. Hetzelfde geldt indien de koper niet voldoet aan enige andere rapporteringsverplichting dan de jaarlijkse rapporteringsverplichting zoals bijvoorbeeld de rapporteringsverplichting waarvan sprake in artikel 3.3.2.3.1 en de gevraagde gegevens of stukken niet onverwijld worden bezorgd uiterlijk de volgende werkdag.

Voormeld bedrag van 125 euro/dag wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen. SOLVA heeft steeds het recht om van de kopers de vergoeding te eisen van de reële schade indien deze meer bedraagt.

3.3.4.2

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 GKCCBEBB 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.

3.3.4.3

Onder subsidie wordt tevens verstaan de 'beheersvergoeding' waarvan sprake in artikel 11 van het Ministerieel Besluit.

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 GKCCBEBB 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.

3.3.4.4

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.

3.3.5 Volmachtverklaring voor opvragen elektriciteitsverbruik

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 _ _ _ _ _

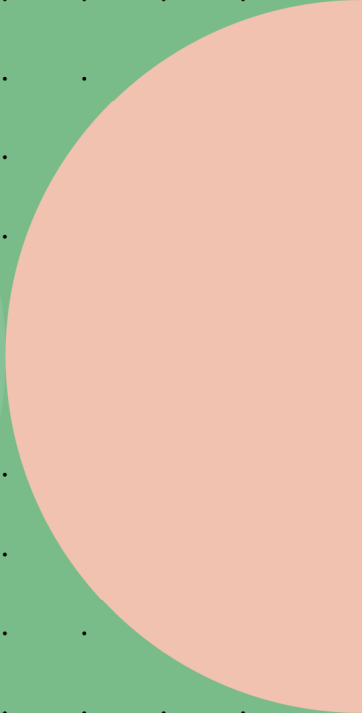
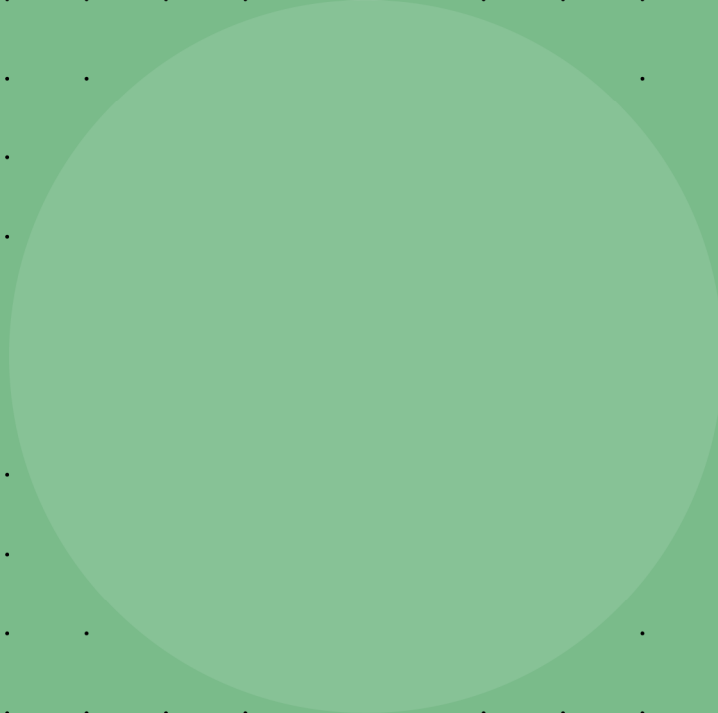
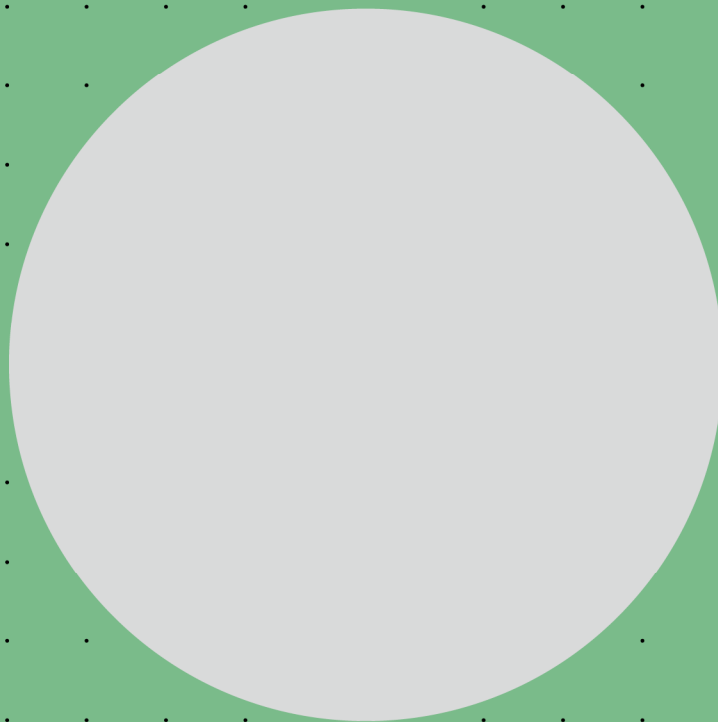
54144 _ _ _ _ _ 54144 _ _ _ _ _

Datum:

Ondertekening:

DEEL 4

Bijzondere voorwaarden



4. Bijzondere voorwaarden

4.1 Kandidaatsdossier

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

Deze vragenlijst maakt een afzonderlijk document uit dat op eenvoudig verzoek kan verkregen worden bij de verkoopsverantwoordelijke of gedownload kan worden op de projectwebsite en 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 Hernieuwbare energie

4.2.1 Afname groene stroom

De kopers zullen maximaal inzetten op het op een duurzame wijze produceren van de voor hen nodige energie of het afnemen van lokaal op het bedrijventerrein geproduceerde duurzame energie. Het elektriciteitscontract dat de koper met een leverancier zal afsluiten moet de aankoop van groene stroom betreffen. De koper zal dit moeten aantonen d.m.v. kopie van het leveringscontract die aan SOLVA wordt bezorgd. Gelet op bovenstaande en verdere bepalingen hierna, zal de koper een inschatting maken van zijn elektriciteits- en warmtenoden en deze informatie aan SOLVA ter beschikking stellen.

4.2.2 PV-panels

De koper zal bij het ontwerp van zijn bedrijfsgebouw rekening houden met het maximaal vrijwaren van het dak in functie van PV-panels. 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 het gebouw zal een extra gewicht (bovenop de normaal voorziene lasten) van 25 kg/m² toelaten in functie van PV-panels.

Het gebouw dient te worden uitgerust met PV-panels die minstens het eigen verbruik dekken, tenzij de dakoppervlakte hiervoor te beperkt is. In dit laatste geval dient – indien de oriëntatie van het gebouw dit toelaat – de installatie in een oost-west-opstelling te worden geplaatst.

Indien de koper niet zelf wenst te investeren in PV-panels, kan dit ook gebeuren via een derde partijfinanciering vanuit een commerciële ESCO, een burgercoöperatie, ...

Binnen de VME kunnen ook groepsaankopen georganiseerd worden om PV-panels met financieel gunstige voorwaarden aan te kopen.

Er wordt gestimuleerd om de volledige dakoppervlakte te benutten voor PV-panels, zelfs indien de opbrengst de eigen nood zou overschrijden.

4.2.3 Groene warmte en/of koude

De koper verklaart zich bereid om – indien op het bedrijventerrein voorradig – groene warmte af te nemen 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).

Er zal enkel worden overgegaan tot aanleg van een warmtenet indien volgende 3 principes zijn vervuld:

- Voor de Stad/SOLVA: het systeem is functioneel en de technologie staat op punt;
- Voor de afnemers: principe van ‘niet meer dan anders’;
- Voor de investeerder: investering is gezond (beperkte terugverdientijd + correct verdienmodel).

De koper die warmte-of koudeoverschotten heeft, verklaart zich bereid om te laten onderzoeken of deze overschotten kunnen worden gebruikt om via een warmte- en/of koudenet en een ‘koude-warmte-opslag’ elders op het bedrijventerrein aan te wenden. De koper zal derhalve deze informatie aan SOLVA ter beschikking stellen. De koper is evenwel niet verplicht om in te gaan op een voorstel dat hieruit resulteert.

De koper die over organisch biologisch afval (OBA), zowel droge als natte fractie, beschikt, verklaart zich bereid om te laten onderzoeken of dit OBA op het bedrijventerrein kan worden aangewend voor energetische recuperatie. De koper zal derhalve deze informatie aan SOLVA ter beschikking stellen. De koper is evenwel niet verplicht om in te gaan op een voorstel dat hieruit resulteert.

4.3 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
Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove	Deelplan Regionaal bedrijventerrein Ter Groeninge https://www.ninove.be/provinciaal-ruimtelijk-uitvoeringsplan-prup-s-
Verkoops- Voorwaarden SOLVA	Naast algemene verkoopsvoorwaarden (hoofdstuk 3) bestaan de verkoopsvoorwaarden ook uit bijzondere voorwaarden (hoofdstuk 4) waaronder inrichtingsprincipes voor zowel de bebouwde als de onbebouwde ruimte (onderdeel 4.3.)
Gewestelijke verordening	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dd. 5 juli 2013. Een gedeelte van de verplichting qua buffering en infiltratie in de hemelwaterverordening zal collectief georganiseerd worden. https://www.ruimtelijkeordening.be/Verordeningen/Hemelwater
Gemeentelijke verordening	Gemeentelijke bouwverordening inzake het aanbrengen van beplantingen om loodsen, stallingen, handelsvestigingen, ambachtelijke bedrijven en nijverheidsgebouwen in te kleden in de leefomgeving. Aan deze voorwaarde is door de inrichting van het terrein voldaan. De individuele bedrijven moeten hier niet meer aan voldoen aangezien de zone volledig in het groen is ingesloten en op die manier voldoet aan de verordening. https://www.ninove.be/reglement-groenscherm.pdf

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

4.3.1 Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Artikel 1 Gemengd regionaal bedrijventerrein

1.1 De zone is bestemd voor bedrijven van regionaal belang die omwille van ruimtelijk en/of milieuredenen niet (meer) verweefbaar zijn met een multifunctionele stedelijke omgeving of een residentiële omgeving met één van de volgende hoofdactiviteiten:

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

1.2 Volgende activiteiten en handelingen zijn eveneens toegelaten:

- Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een gemengd regionaal bedrijventerrein; inclusief infiltratievoorzieningen en wateropvang en -afvoer;
- De aanleg van interne wegenis, parkeergelegenheden, fietsers- en voetgangersverbindingen;
- Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel en eigenaar van maximaal 1000m³ geïntegreerd in het bedrijfsgebouw;
- Kantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximum 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen ongeacht op welk niveau de toonzalen worden ingericht en de toonzaaloppervlakte max maximaal 500m² zijn;
- Herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande ondergrondse en bovengrondse nutsleidingen en aanleggen van nieuwe leidingen,

- Het oprichten van kleinschalige gebouwen en infrastructuur voor openbaar nut, mits rekening te houden met de geldende bouwvoorschriften; de inplanting mag de bedrijfsvoering niet hinderen;
- Reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming;
- Groenaanleg;
- Openbare nutsvoorzieningen die niet exclusief voor het bedrijventerrein bedoeld zijn zoals windturbineparken, transformatieposten.

1.3 Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

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

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

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

- Zorgvuldig ruimtegebruik
- Een kwalitatieve aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.

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

Minstens volgende inrichtingsprincipes dienen gerealiseerd te worden:

- Het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat.
- Het groeperen of koppelen van gebouwen
- Daar waar het beheer dit toelaat groeperen van parkeren of voorzien van parkeermogelijkheden geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw
- Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zowel binnen als buiten het plangebied zoveel mogelijk te worden beperkt
- Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers.

Bij het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning moet voldaan worden aan volgende verplichtingen inzake opvang, infiltratie en/of vertraagde afvoer van hemelwater: een minimum buffervolume van 260m³ oer hectare verharde oppervlakte en een vertraagde afvoer met een maximumdebiet van 20l/s/ha.

1.6 De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5000 m²

Uitzonderingen op de minimale perceelsoppervlakte zijn toegestaan voor:

- percelen met een, op het ogenblik van de inwerkingtreding van het RUP van kracht zijnde, stedenbouwkundige vergunning binnen de zone
- percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen
- percelen met bedrijfsverzamelgebouwen. Onder bedrijfsverzamelgebouwen wordt verstaan: gebouwen, die verschillende bedrijven herbergen. Deze bedrijven delen gedeelten van hun infrastructuur en sparen zo ruimte en kosten.
- een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen
- percelen van regionale bedrijven die in een traditionele opzet meer dan 5000 m² nodig hebben, doch door een aantoonbaar intensiever ruimtegebruik met minder kunnen

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

1.8 Het bedrijventerrein wordt beheerd door 1 instantie, hier de beheerder genoemd. De beheerder staat in voor onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor het beheer van de ecologische infrastructuur. De beheerder staat in voor het verzorgd voorkomen van het bedrijventerrein.

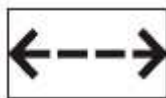
1.9 Het bedrijventerrein wordt ontwikkeld door 1 instantie, hier de ontwikkelaar genoemd. De ontwikkelaar staat onder meer in voor de aanleg van gemeenschappelijke voorzieningen, de verkeersinfrastructuur, de gemeenschappelijke bewegwijzering, de fiets- en voetgangersverbindingen. Hij staat ook in voor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

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

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

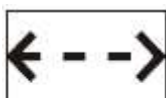
1.12 Op het hele gebied is een recht van voorkoop als bedoeld in de Codex RO voor een periode van 15 jaar. In uitvoering van de Codex RO, wordt de rangorde voor het voorkooprecht vastgesteld als volgt: 1. stad Ninove, 2. Provincie Oost-Vlaanderen, 3. Intercommunale.

1.13 Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de N405 Aalstersesteenweg.



Indicatieve aanduiding

1.14 Het gebied krijgt een bijkomende ontsluiting voor hulpdiensten naar de N405 Aalstersesteenweg



Indicatieve aanduiding

1.15 De strook voor landschappelijke vormgeving integreert het bedrijventerrein in de omgeving en draagt bij tot de beeldkwaliteit van het bedrijventerrein vanaf de N28 en N405. De strook is minimum 10 meter breed en bestaat uit hoogstammig groen en graspartijen. Elke vorm van bebouwing is verboden. Verhardingen in functie van de ontsluiting van het bedrijventerrein of landbouwpercelen ten noorden van het bedrijventerrein zijn toegelaten. Fiets- en voetpaden of waterlopen zijn toegelaten voor zover ze geen afbreuk doen aan de landschappelijke vormgevingsfunctie van de zone. Binnen deze zone zijn geen constructies in functie van publiciteit toegelaten.

De strook voor landschappelijke vormgeving grenzend aan het te ontwikkelen bedrijventerrein dient in zijn geheel gerealiseerd te worden en dit minstens gelijktijdig met het begin van het uitvoeren van de eerste werken of handelingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen.



In overdruk

1.16 De functie van de buffer bestaat uit een visuele afscherming en de buffering van de bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de omgeving. De buffer wordt beplant met dicht, streekeigen, hoog- en laagstammig groen. Voor zover landschappelijk verantwoord is het aanleggen van taluds, groen- en zichtschermen uit natuurlijke materialen en het oprichten van afsluitingen toegelaten. De buffer kan een nevenfunctie hebben in functie van waterbeheer.

De buffer is enkel toegankelijk voor aanleg- en onderhoudswerken van de buffer. De buffer mag onderbroken worden met een voet- of fietspad met een maximale breedte van 2 meter of een landbouwontsluitingsweg parallel aan de N28 met een maximale breedte van 4 meter. De bestaande activiteiten en gebouwen in de bufferstrook kunnen behouden blijven zolang de bufferstrook niet effectief wordt gerealiseerd. Er moet rekening gehouden worden met de inheemse fauna en flora door de levensvoorwaarden van deze fauna en flora zoveel mogelijk te behouden of herstellen en zelfs te creëren en te ontwikkelen. Waterlopen in de buffer krijgen ruimte voor natuurlijke ontwikkeling; er wordt natuurvriendelijk oeverbeheer toegepast.

De buffer grenzend aan het te ontwikkelen bedrijventerrein dient in zijn geheel gerealiseerd te worden en dit minstens gelijktijdig met het begin van het uitvoeren van de eerste werken of handelingen waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen.



In overdruk

4.3.2 Afwijkingen in functie van brandveiligheid

Afwijkingen op de in onderstaande paragrafen vastgelegde inrichtingsprincipes zijn steeds mogelijk indien dit omwille van brandveiligheid noodzakelijk blijkt.

4.3.3 Gebouwen

4.3.3.1 Bezettingscoëfficiënt

De bebouwde oppervlakte moet minstens 60 % van de totale bebouwbare terreinoppervlakte beslaan, hierna genoemd de bezettingscoëfficiënt.

Onder bebouwde oppervlakte wordt hier verstaan de gezamenlijke oppervlakte van de bij 3.1.4.1 toegelaten gebouwen. Loutere verhardingen en parkeerplaatsen worden niet beschouwd als bebouwde oppervlakte.

4.3.3.2 Algemeen – uitwendig voorkomen

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



TIP

Zijdelingse perceelsgrens: grens van een perceel die op precies één punt snijdt met de Centrale Lus.

- Eventuele kantoren en/of toonzalen, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van het bedrijf, dienen gesitueerd te worden aan de zuidzijde van het gebouw om te kunnen genieten van natuurlijke verwarming door de zon. Gemotiveerde afwijkingen omwille van bedrijfstechnische redenen kunnen onder voorbehoud worden aanvaard.
- In functie van het bovenstaand principe dient er om oververhitting tegen te gaan de nodige zonnewering voorzien te worden. Dit kan onder meer en bij voorkeur gerealiseerd worden door gebruik te maken van een natuurlijke zonnewering zoals kruiplindes of dergelijke die in de zomer schaduw geven en in de winter wel zonnewarmte doorgeven.

- De kopers zijn er toe gehouden de EPB-regelgeving (m.b.t. energie-efficiëntie en integratie van hernieuwbare energie) die betrekking heeft op kantoor of delen van het gebouw die als kantoor worden beschouwd, te respecteren. 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 één en ander aantonen door aan SOLVA een kopie van het EPC-attest te bezorgen.
- Gelet op bovenstaande en verdere bepalingen hierna, zal de koper een inschatting maken van zijn elektriciteits- en warmtenoden en deze informatie aan SOLVA ter beschikking stellen.
- Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van de gebouwen en de integratie ervan in de ruimere omgeving. Het gebruik van groengevels sluit hier perfect bij aan en wordt dan ook gestimuleerd.
- Er wordt gestreefd naar een harmonie van materiaal- en kleurgebruik tussen de verschillende bedrijven.
- De technieken en verhoogde dakdelen dienen maximaal aan de noordzijde voorzien te worden volgens 4.2.2.
- De bedrijven waarvan één van de perceelsgrenzen grenst aan de strook voor landschappelijke vormgeving, zijn sterk beeldbepalend. Om deze reden worden aan deze gebouwen hogere architecturale eisen gesteld. Minstens de vanuit de strook voor landschappelijke vormgeving meest prominent zichtbare gevel van het gebouw dient architecturaal als 'voorzijde' opgevat te worden. 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.
 Poorten of dockshelters zijn niet toegelaten in deze gevels (zie 4.3.3.3 voor uitzondering)
- Bij de opmaak van de bouwplannen dient rekening gehouden te worden met de voorschriften van de brandweer die invloed kunnen hebben op de positie, inrichting en opbouw van de gebouwen (o.m. in functie van de evacuatiemogelijkheden en de bereikbaarheid voor hulpploegen).

4.3.3.3 **Bouwzones**

Er kan enkel gebouwd worden binnen de bouwzones zoals aangeduid op het plan “*bouwzones*” dat opgenomen is als bijlage bij het bedrijventerreinpaspoort (zie 5.4). De bouwzones zijn begrensd door de uiterste en verplichte bouwlijnen.

Voor elk perceel dat grenst aan de expresweg Ninove-Aalst geldt een verplichte bouwlijn. De verplichte bouwlijn is gesitueerd op 6m van de strook voor landschappelijke vormgeving die grenst aan de expresweg Ninove-Aalst en is dynamisch. Elk gebouw dient met één hoek op deze verplichte bouwlijn gelegen te zijn en mag deze lijn niet overschrijden. De gevel dient vervolgens parallel aan de Centrale Lus opgetrokken te worden.

Per bedrijf dient minstens 60% van de totale perceelsbreedte op deze verplichte dynamische bouwlijn bebouwd te zijn. Overkragingen over de verplichte bouwlijn zijn niet toegelaten. Poorten en dockshelters zijn niet toegelaten in de gevel die zich op de verplichte dynamische bouwlijn bevindt.

Het is verboden parkeerplaatsen te voorzien in de bouwvrije zone tussen de strook voor landschappelijke vormgeving die grenst aan de expresweg Ninove-Aalst en de verplichte bouwlijn op 6m van deze strook.

4.3.3.4 **Vrije zijstroken t.o.v. perceelsgrenzen niet palend aan het openbaar domein**

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

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

- de muur tegen de perceelsgrens gebouwd en gekoppeld met een naastgelegen bedrijf, heeft een brandweerstand van minstens 60 minuten ($R_f = 60$) waarbij openingen zonder brandweerstand niet zijn toegelaten (bv. deuren);
- bijkomend mogen er geen vensters en openingen voorzien worden in de gevel die op de zijperceelsgrens wordt opgetrokken;

- blinde gevels worden afgewerkt in het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt;
- aandacht voor goed nabuurschap en de brandveiligheidsnormen en akkoord van de brandweer;
- de nodige maatregelen worden genomen om de (potentiële) hoogteverschillen van het terrein op te vangen;
- ten opzichte van de andere zijperceelsgrens moet een vrije strook bewaard worden van minimum 4 meter.

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

4.3.3.5 Bouwhoogtes

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.

4.3.3.6 Dakvorm

Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. De draagkracht van de daken met een horizontaal uitzicht dient voldoende te zijn om PV-panelen en/of een groendak te installeren en te onderhouden, zie 4.2.2.



TIP

Een groendak kan immers 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.

4.3.3.7 Bedrijfswoningen

Er worden geen bedrijfswoningen toegelaten. Dit is ingegeven door het feit dat de vigerende wetgeving omtrent windturbines maakt dat de aanwezigheid van woningen zorgt voor een te grote beperking qua slagschaduw waardoor eventuele windturbines niet meer rendabel kunnen worden uitgebaut.

4.3.3.8 Extern materiaal- en kleurgebruik

Er wordt gestreefd naar een harmonie van materiaal- en kleurgebruik. 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.

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



TIP

Het gebruik van een lichte kleur 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.

4.3.4 Omgevingsaanleg

4.3.4.1 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.

Aanbevelingen voor de aanleg van groen op het privaat perceel worden gegeven in het groenbeheerplan dat is opgemaakt ter bevordering van de biodiversiteit en gedownload kan worden op de projectwebsite en de website van SOLVA.

4.3.4.2 Ontsluiting van het perceel voor gemotoriseerd verkeer

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

Er zijn één of twee toegangen toegestaan voor bedrijven met een perceelsbreedte aan de openbare weg van meer dan 50 meter.

Tussen twee toegangen dient minstens 30 meter te liggen ter hoogte van de rooilijn. 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.

De toegangen tot de percelen gelegen langs de binnenzijde van de bochten in het wegtracé van de Centrale Lus moeten zo ver mogelijk weg van de bochten genomen worden.

Er mag geen toegang tot het perceel genomen worden via het wegtracé (inclusief rondpunt) dat de Aalstersesteenweg (N405) verbindt met de Centrale Lus.

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

De koper houdt bij zijn ontwerp zoveel als mogelijk rekening met de aanwezige bomen. In functie van een toegang tot het perceel mogen in de Centrale Lus bij voorkeur slechts 1 boom en maximum 2 bomen verwijderd worden op kosten van de koper.

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



TIP

Voor de uitvoeringsmodaliteiten van de toegang tot een perceel wordt verwezen naar de “Aanlegwijze Parkeerstrips” in bijlage (zie 5.1).

Het verplaatsen van openbare verlichtingspalen is slechts in heel uitzonderlijke gevallen en mits voorafgaande toelating van SOLVA zoals bepaald in 3.1.3.1.

4.3.4.3 Parkeer- en circulatieruimte

De parkeerplaatsen voor personenwagens moeten in eerste instantie voorzien worden in de Parkeerstrips. De bijlage “Aanlegwijze Parkeerstrips” beschrijft uitvoerig de technische uitwerking van deze zone.

Ieder bedrijf is verplicht om op eigen terrein voldoende stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.

Bij hoekpercelen die een beperkte perceelsbreedte hebben aan de Centrale Lus kan een afwijking worden toegestaan van de verplichting tot inrichting van de Parkeerstrip.

In de Parkeerstrip mogen geen bomen of andere groenstructuren worden aangeplant, met uitzondering van het gras in de voorziene grasroosters in de parkeerstroken.

De Parkeerstrip kan niet onderbroken worden voor rechtstreekse gebouwtoegangen. Enkel voor noodzakelijke erftoegangen zoals beschreven in 4.3.4.2 kan de Parkeerstrip onderbroken worden.

Bij een tekort aan parkeerplaatsen in de Parkeerstrips:

- leggen de kopers bij voorkeur bijkomende parkings voor personen- en bestelwagens aan in, onder of op het bedrijfsgebouw in functie van zorgvuldig ruimtegebruik
- kunnen kopers in tweede instantie ook rond het bedrijfsgebouw extra parkeerplaatsen voorzien. Hierbij dient steeds rekening gehouden te worden met de vrije doorgang ten behoeve van de brandbestrijding. Deze parkeerplaatsen dienen in waterdoorlatende materialen aangelegd te worden, tenzij dit om technische redenen niet gewenst is.
- het bedrijf dient in te staan voor de nodige signalisatie van de parkings buiten de Parkeerstrips.

Ieder bedrijf is verplicht om minstens één elektrische laadpaal voor voertuigen in de Parkeerstrip te voorzien. Daarnaast dienen de nodige aansluitingsmogelijkheden (leidingen, wachtbuizen,...) voorzien te worden om 25% van de parkeerplaatsen uit te rusten met een elektrische laadpaal.

Ieder bedrijf is verplicht op eigen terrein en buiten de Parkeerstrips 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.

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

4.3.4.4 Afsluitingen en poorten

Afsluitingen en poorten zijn enkel toegelaten op de perceelsgrenzen met uitzondering van de zijde die grenst aan de Parkeerstrip. Hier zijn enkel afsluitingen en poorten toegelaten op de grens van de Parkeerstrip en de bebouwbare zone.

Voor afsluitingen en poorten gelden volgende eisen:

- De afsluitingen dienen van het type paal met draad te zijn.
- De poorten dienen transparant te zijn.
- De afsluitingen (inclusief alle onderdelen zoals draad, hek, palen, poorten, ...) en poorten dienen de kleur zwart (RAL 9005) te hebben.
- De maximale hoogte van de afsluitingen en poorten bedraagt 2 meter tenzij dit omwille van veiligheidsredenen of bepaalde sectorale wetgeving opgetrokken dient te worden.

Bij voorkeur wordt op perceelsgrenzen die naast een gracht gesitueerd zijn geen afsluiting voorzien. Indien toch een afsluiting wordt geplaatst, dient deze op een boordsteen of keerwand te worden geplaatst die de afsluiting voldoende stabiliteit verschaft. Tijdens de werken voor het plaatsen van een afsluiting dient de breedte en de oorspronkelijke staat van de gracht indien nodig hersteld te worden. Coördinaten (in Lambert72) van de bodem en oeverlijnen kunnen in functie van de correcte plaatsing van afsluitingen op verzoek bij SOLVA bekomen worden.

4.3.4.5 Beplanting

Voor de aanleg van het groen op het openbaar domein, de mede-eigendom en de Parkeerstrips verwijzen we naar het groenbeheerplan dat is uitgewerkt ter bevordering van de biodiversiteit en gedownload kan worden op de projectwebsite en de website van SOLVA.

Deze nota geeft de visie weer hoe het groen op het bedrijventerrein dient ingericht te worden en vervolgens onderhouden. Bij de gemaakte keuzes is rekening gehouden met volgende parameters:

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

Specifiek worden er ook drie thema's gekozen als ondersteuning van de beheervisie:

- Een bijenlandschap;
- Eikenpage als ambassadeur;
- Vlaamse Gaai als ambassadeur.

De beheervisie is opgemaakt volgens de drie functies:

- ecologische functie;
- economische functie;
- sociale functie.

De beheereenheden die worden gecreëerd zijn de volgende:

- extensief gazon en hooiland;
- straatbomen;
- landschappelijke buffer;
- struweel;
- buffergrachten.

Voor al deze beheereenheden wordt een voorstel gedaan van plantensoorten, inrichtingsbeheer, ontwikkelingsbeheer en eindbeheer.

Verder worden er extra maatregelen voorgesteld zoals de vergunning 'tijdelijke natuur' en verscheidene faunavoorzieningen.

Tot slot is een visienota opgenomen met richtlijnen en praktische tips voor aanleg en beheer van het groen op de privatieve delen.

Alle groenstructuren op het openbaar domein en de mede-eigendom zullen aangelegd worden door SOLVA. Op de privatieve percelen zal enkel de afboording van de Parkeerstrips langsheen de Centrale Lus reeds worden aangelegd door middel van hagen, gesnoeid op een hoogte van 1,20 meter. Geen enkele boom uit de Centrale Lus mag worden verwijderd, tenzij ter hoogte van de toegangen zoals omschreven in 4.3.4.2.

Buiten de Parkeerstrips mogen op eigen terrein ook 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.

De aanleg van alle niet-verharde ruimten moet kwaliteitsvol zijn en moet in overeenstemming zijn met de omgevingsaanleg van het openbaar domein. De koper wordt aangemoedigd om het terrein waar mogelijk te vergroenen met streekeigen beplantingen.

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



TIP

Zie groenbeheerplan voor alle richtlijnen en praktische tips voor de groenaanleg op de privatieve delen, te downloaden via de projectwebsite of de website van SOLVA.

De gemeentelijke bouwverordening inzake het aanbrengen van beplantingen om loodsen, stallingen, handelsvestigingen, ambachtelijke bedrijven en nijverheidsgebouwen in te kleden in de leefomgeving is eveneens van toepassing (zie 4.3).

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.

4.3.4.6 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 onder meer 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 niet gebeuren in de Parkeerstrips;
- De opslag mag niet gebeuren tussen de strook voor landschappelijke inpassing langsheen de expresweg en de bedrijfsgebouwen;
- De opslag mag de vrije doortocht ten behoeve van brandbestrijding niet belemmeren.

4.3.4.7 Logo's, naamaanduiding en verlichting

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

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

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

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

4.3.4.8 Niveauverschillen

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).

De Parkeerstrip dient op hetzelfde niveau als dit van de Centrale Lus uitgevoerd te worden.

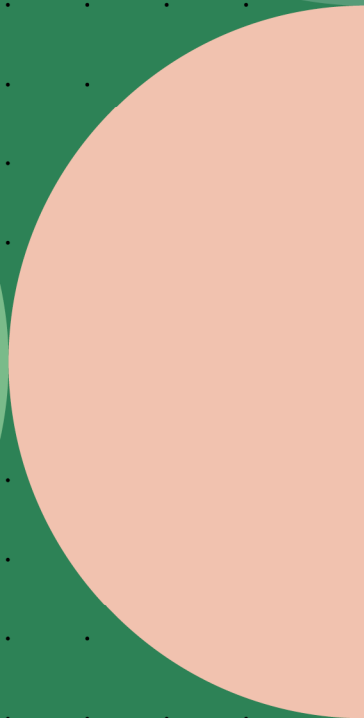
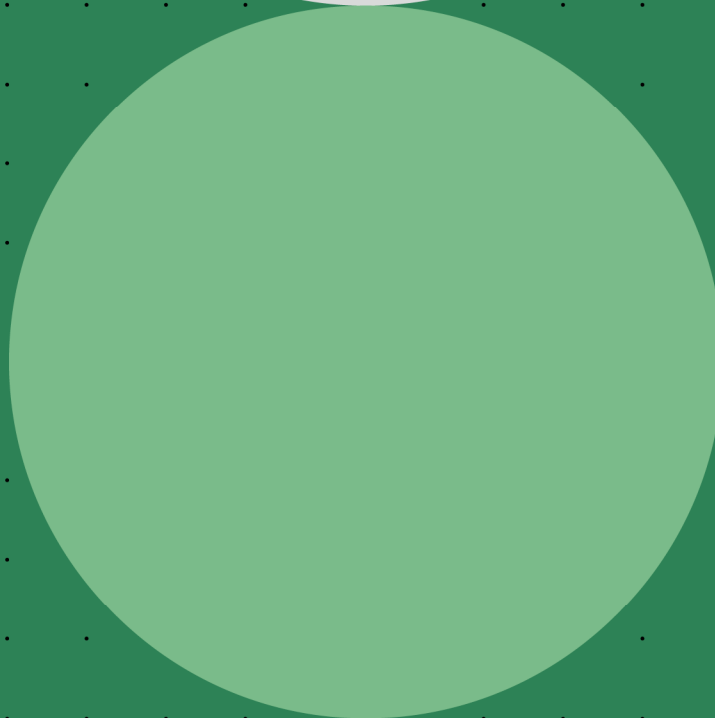
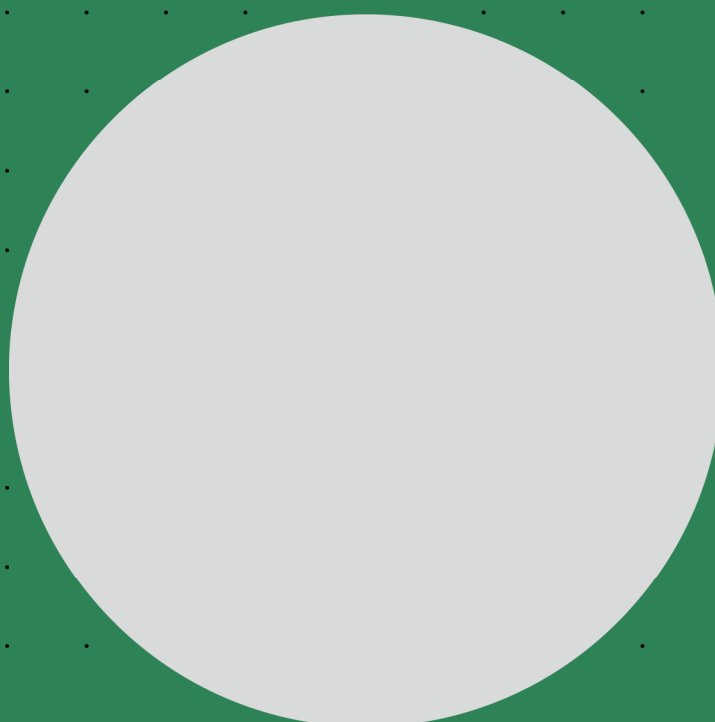
Nivelleringen dienen zo te gebeuren dat de afwatering van het volledige terrein naar de riolering of het aanwezige grachtenstelsel verzekerd blijft en dat waterstagnatie op de aanpalende percelen vermeden wordt.

4.3.4.9 Hoogspanningscabines

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

DEEL 5

Bijlagen



5. Bijlagen

5.1 Aanlegwijze Parkeerstrips

5.1.1 Leeswijzer

Centrale laanstructuur – openbaar domein

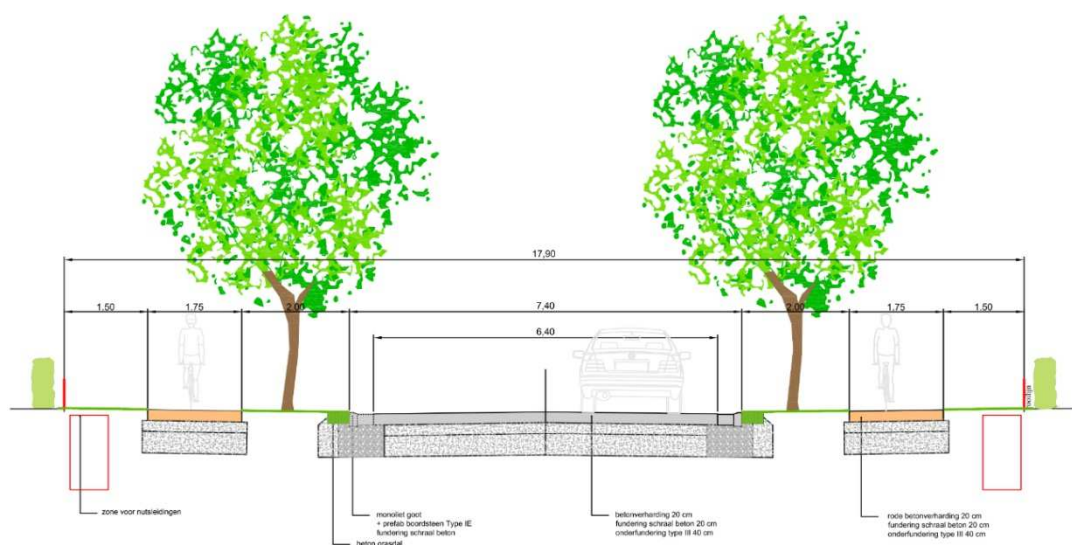
De centrale laanstructuur op het openbaar domein is opgebouwd als volgt:

- een rij hoogstammige bomen (*Alnus glutinosa*- zwarte els) in de groenzone aan beide zijden van de rijweg;
- een fietspad met een breedte van 1,75 m;
- een groenzone met een breedte van 1,5 m, tevens ook de voorziene zone voor de nutsleidingen.

Deze voorzieningen bevinden zich op het openbaar domein van de laanstructuur. De rooilijn bakent de buitenste groenzone en het gehele wegtracé af.

Parkeerstrips – privaat domein

Grenzend aan de rooilijn legt de koper parkeerstroken aan op eigen terrein, waarvan één parkeerstrook aan de zijde van de laanstructuur en één parkeerstrook aan de zijde van de bedrijfsgebouwen. Tussen deze parkeerstroken wordt een parkeerweg aangelegd. De inplanting van de Parkeerstrips staan grafisch aangeduid op het aanlegschem



De oprit wordt geïntegreerd in het concept van de Parkeerstrips door deze aan te leggen op dezelfde wijze en in hetzelfde materiaal als de parkeerweg (zie 5.1.2.1). De andere voorwaarden voor de ontsluiting van het perceel (toegelaten positie, aantal, breedte, te verwijderen bomen...) vindt u onder 4.3.4.2.

De Parkeerstrips worden langs het openbaar Domein en langs de perceelsgrenzen afgebakend met een haag.

De parkeerstrip, parkeerweg en de oprit langsheen de laanstructuur worden op een uniforme wijze aangelegd. De kopers dienen hiervoor deze volledige bijlage te volgen bij de aanleg van hun Parkeerstrips. De kopers dienen de opgenomen principes en uitvoeringswijzen in hun ontwerp- en uitvoeringsplannen en bestekken te vertalen en voor te leggen aan SOLVA ter goedkeuring (zie 3.1.4.3).

5.1.2 Verticale opbouw Parkeerstrips (typeprofielen)

5.1.2.1 Parkeerweg

De aanzet van de fundering bevindt zich op 60 cm diep.

De parkeerweg wordt als volgt opgebouwd:

- indien nodig: stabiliseren of ondergrond voldoende draagkrachtig maken (minstens 17 MPa samendrukbaarheidsmodulus MI van het baanbed);
- geotextiel voor draineerrielingen volgens SB250 en PTV 829;
- onderfundering type II volgens SB250 – dikte 20 cm;
- fundering schraal beton volgens SB250– dikte 20cm;
- grijze monoliete betonverharding, afwerking licht geborsteld – dikte 20 cm.

De parkeerweg wordt langs beide zijden voorzien van een kantstrook type IIE.

5.1.2.2 Parkeerstroken

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

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

- indien nodig: stabiliseren of ondergrond voldoende draagkrachtig en waterdoorlatend maken conform voorgeschreven waarden van leverancier;
- prefab betonnen boordsteen type ID3;
- anti-contaminerende geotextiel;
- vegetatiedraaglaag (mengeling steenslag en grond/compost) – min. dikte 25cm;
- plaatsingsbed (mengeling bestaande uit zand, steenslag, puzzolaan,..) – min. dikte 3cm;
- hulpnet;
- grasrooster;
- kamervulling van de grasrooster met een vulsubstraat (bestaande uit zand, grond/compost,..);
- grasmengsel bestand tegen droogte en afgestemd op gebruik als parking;
- betonklinkers als afbakening of markering van de parkeerstroken.

5.1.2.2.1 Technische specificaties materialen parkeerstroken

a) Ondergrond

De draagkracht van de ondergrond dient minimaal te voldoen aan de waarden opgegeven door de leverancier van de grasroosters;

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

b) Prefab boordsteen

Betonnen prefab boordsteen type ID3, geplaatst op een betonfundering met een steunvlak van minstens 8cm.

c) Geotextiel

Anticontaminerend geotextiel voor dreineerinrichtingen volgens SB250 en PTV 829.

d) Vegetatiedraaglaag

Funderingsmengsel van aarde en steen bestaande uit:

- 75% gebroken steenslag 20/40
- 25% mengeling van grond/compost

De afgewerkte dikte na verdichting moet voldoen aan de opgegeven waarden van de leverancier en minstens 25cm zijn.

e) Plaatsingsbed

Het plaatsingsbed heeft de volgende meng samenstelling:

- 50% steenslag 3/8mm
- 30% mengeling grond/compost
- 10% puzzolaan kaliber 1/3mm
- 10% zand 0/4mm
- 50 g/m² organische meststof

Na egaliseren en verdichten heeft het plaatsingsbed een afgewerkte dikte van 3cm.

f) Hulpnet

fijn net: gewicht 24 g/ m²

maaswijdte ≤ 4 mm

rolbreedte 3,20m

materiaal: PE

g) Grasrooster

De grasroosters – ter plaatse te bezaaien – beschikken over onderstaande karakteristieken:

- materiaal: 100% vervaardigd uit gerecycleerde polymeren
- kleur: Grijs antraciet
- afmetingen: Ca. L.80 x B.40 x H.6 cm (1 stuk = 0.32 m²). bevat 32 holten van 8 x 8 cm.
- wanddikte: 14 cm
- leeg gewicht: Ca. 9 kg/rooster, hetzij 28 kg/ m²
- drukweerstand: 10 N/m m² (zijnde 1000 T/ m²)

h) Vulsubstraat voor kamervulling van de grasroosters

Mengsel bestaande uit:

- 60% mengeling grond/turf
- 30% zand 0/2mm
- 10% puzzolaan zand kaliber 0/5mm
- 50 g/m² organische meststof

i) Grasmengsel

Bezaaiing van de oppervlakte van de roosters met grasmengsel RSM 5.1 "gazons voor parkings" aan 45 g/m².

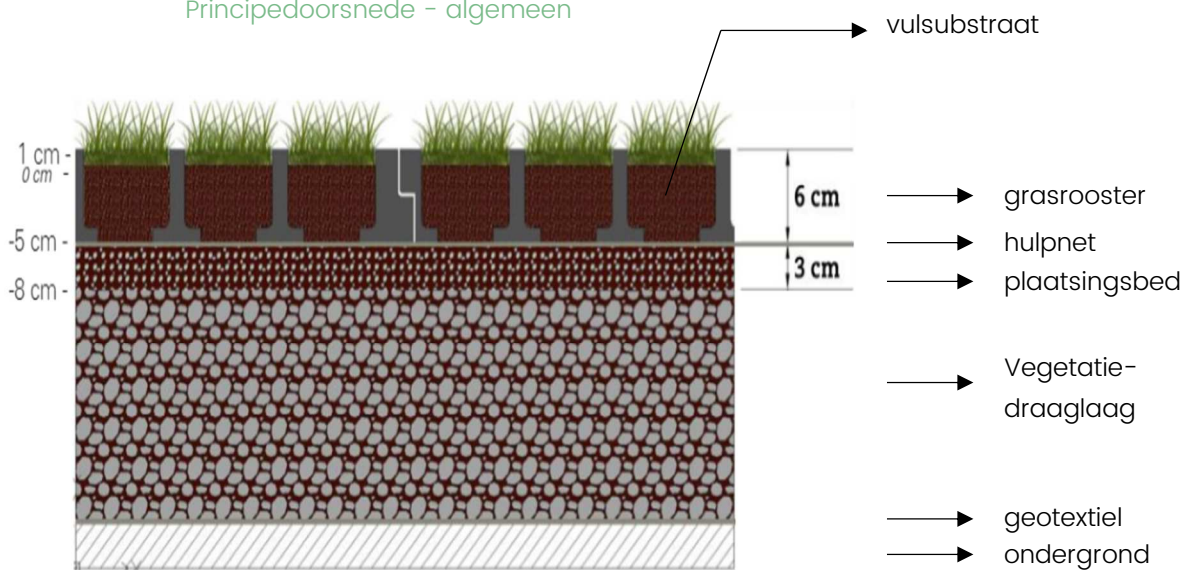
j) Klinkers

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

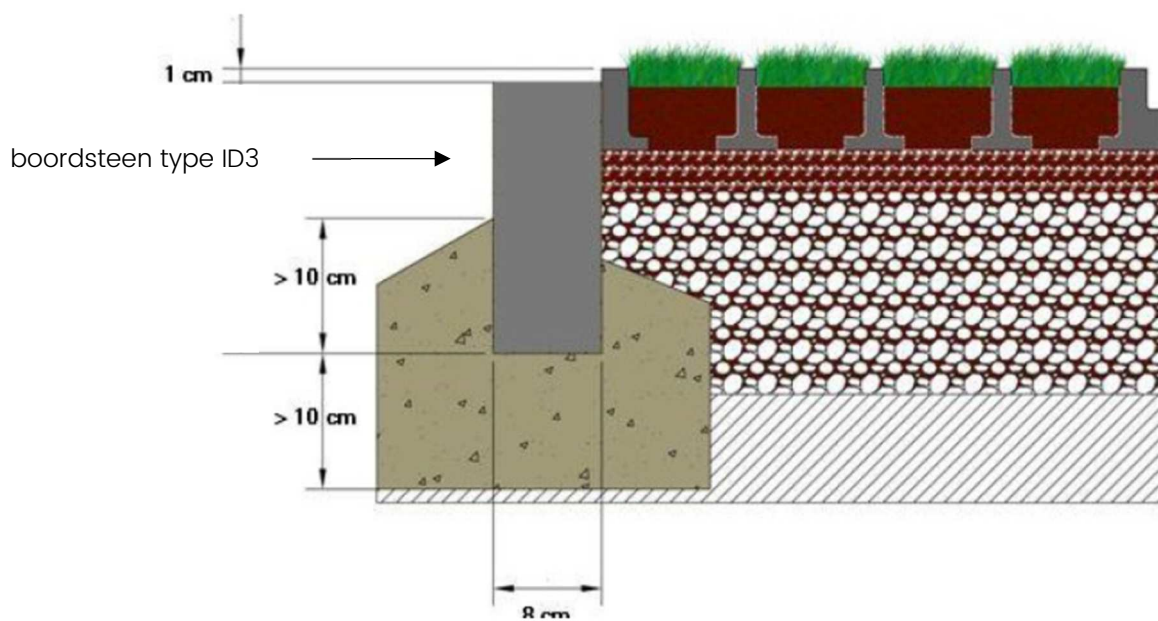
- materiaal: verharde, breukvaste beton
- kleur: Grijs
- afmetingen: 74 x 74 x 49 mm
- gewicht: 615 g/stuk

5.1.2.2.2 Aanlegwijze parkeerstroken

Principedoorsnede - algemeen



Principedoorsnede - boordsteen / kantstrook



Vorbereiding van de ondergrond

1. Uitgraving tot op een diepte opgegeven volgens de voorschriften van de leverancier en minstens tot op een diepte van -33 cm t.o.v. afwerkingsniveau 0.
2. Nivelleren en op hoogte brengen van de ondergrond met een nauwkeurigheid van +/- 2cm/m.
3. Controle van de doorlaatbaarheidscoëfficiënt van de ondergrond, deze dient te voldoen aan de waarden opgegeven door de leverancier.
4. Controle van de draagkracht van de ondergrond, deze dient te voldoen aan de waarden opgegeven door de leverancier.

Plaatsen van de boordstenen

De boordsteen type ID3 wordt geplaatst op een fundering in schraal beton met een steunvlak van minstens 8 cm. De boordsteen wordt 1 cm verzonken geplaatst ten opzichte van het niveau van de grasrooster.

Uitvoering van een vruchtbare en doorlatende fundering

1. Plaats een anti-contaminerende geotextiel voor dreineerinrichtingen op de ondergrond.
2. Op hoogte brengen, egaliseren en compacteren met trilling van de verschillende lagen met grond/steenslag (=vegetatiedraaglaag). Afgewerkte dikte na verdichting moet minstens 25 cm zijn en conform opgegeven waarden van de leverancier (afgewerkte hoogte -8 cm t.o.v. bovenkant boordsteen).
3. Egaliseren en verdichten van het plaatsingsbed, afgewerkte dikte is minstens 3 cm (afgewerkte hoogte -5cm t.o.v. bovenkant boordsteen).
4. Plaatsen van het hulpnet.

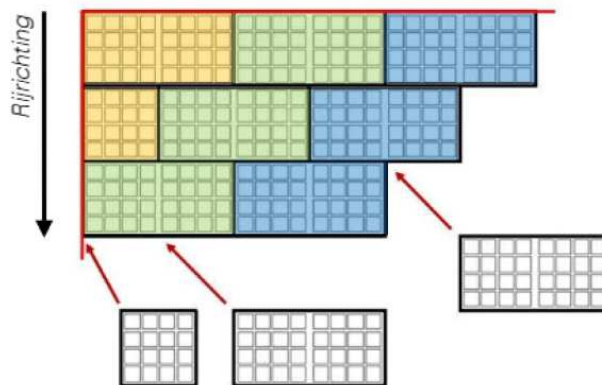
Dit type fundering is onontbeerlijk voor een goed en juiste plaatsing van de grasroosters. Er moet vermeden worden dat de fundering waterdicht en inert is.

Plaatsen van de grasroosters

1. Neem roosters uit verschillende paletten om afwijkingen te vermijden in kleur.
2. Begin de roosters te plaatsen in de rijrichting om te eindigen met de gezaagde roosters op het einde van de rijrichting.
 - Verwijder de tanden aan de roosters die in contact komen met de boordstenen. De roosters moeten stevig geklemd worden door de boordstenen.
 - De roosters kunnen gezaagd worden d.m.v. een cirkelzaag (voor hout 6,5 cm diepte) of met een kettingzaag.
 - De gezaagde roosters worden best geplaatst in de minst belaste zones (mechanisch) volgens uitvoeringsplan.
 - Plaats de roosters niet te strak tegen elkaar, er moet een voeg zijn van 1 à 2 mm, zodanig dat een lichte correctie mogelijk is.
 - De roosters moeten geplaatst worden in een halfsteensverband.

Halfsteensverband

- De roosters van de eerste rij worden in de lengte geplaatst (80 cm).
 - De tweede rij wordt begonnen met een halve rooster (40x40 cm) voorafgaandelijk gezaagd.
 - 3de rij weer in de lengte zoals de eerste rij.
- Dit patroon wordt herhaald tot de gewenste oppervlakte is bekomen. De plaatsing van de roosters gebeurt haaks op de rijrichting.



Afbakening van de parkeerplaatsen

Een afbakening gebeurt telkens door een rij met een breedte van 2 roosterholtes op te vullen met klinkers met de kleur grijs. Voorzie een hoeveelheid van 20 klinkers/meter lineair geplaatst, 2 klinkers naast elkaar.



Kamervulling van de grasroosters

Opvullen en borstelen van de roosters zonder verdichting met het voorgeschreven vulsubstraat.

Bezaaiing van de oppervlakte

Bezaaiing van de oppervlakte van de roosters met het voorgeschreven grasmengsel aan 45 g/m².

Na plaatsing

Een dagelijks sproeien van de dallen met 7 l/m² water om een vochtige grond te behouden. Bij het uitkomen van het gras, is besproeiing van 1 à 2 keer per week voldoende maar met een hoeveelheid van 15l/m². In dienst stellen van de parking, 8 à 12 weken na uitvoering en dit bij normale weersomstandigheden.

5.1.2.3 Haag – afsluiting

De Parkeerstrips worden langs het openbaar domein afgebakend met een haag. Deze haag wordt door Solva aangeplant naast de rooilijn, aan de zijde van het privaat domein. De kopers plaatsen hier geen afsluiting. Indien ze deze toch wensen, kan een afsluiting geplaatst worden op de grens van de parkeerstrip en de bebouwbare zone (zie 4.3.4.4).

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

5.1.2.3.1 Specificaties en aanlegwijze - haag

Type: Acer campestre (Nederlandse naam: Veldesdoorn of Spaanse Aak).

Aan te leggen volgens de bepalingen opgenomen in de visienota Groen in het gedeelte 'Richtlijnen inrichting structureel groen in de parkeerstrip', toegevoegd aan het bedrijventerreinpaspoort.

5.1.2.3.2 Specificaties en aanlegwijze - afsluiting

Hiervoor wordt er verwezen naar de bepalingen opgenomen in 4.3.4.4.

5.1.2.4 Verlichtingspalen Parkeerstrips

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

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

5.1.3 Aanlegwijze oprit

De oprit wordt geïntegreerd in het concept van de Parkeerstrips door deze aan te leggen op dezelfde wijze en in hetzelfde materiaal als de parkeerweg, met name monoliete betonverharding. 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. De andere voorwaarden voor de ontsluiting van het perceel (toegelaten positie, aantal, breedte, te verwijderen bomen...) vindt u onder 4.3.4.2.

De kopers leggen de Oprit als volgt aan, zodat deze aantakt op de centrale laanstructuur:

- De straatgoot moet behouden blijven.
- De boordstenen achter de straatgoot worden verwijderd ter hoogte van de oprit.
- De opsluiting van de zijkanten van de oprit dient te gebeuren met hetzelfde type boordsteen als de boordstenen van de centrale laanstructuur: type IE (hoogte 27cm, breedte 20cm, afschuining 10/5cm). In de openbare zijberm dienen gebogen boordstenen gebruikt te worden met een straal van 6,5 m. (zie 5.1.4)
- De opstand van de boordstenen dient geleidelijk over te gaan van de bestaande opstand ter hoogte van de rijweg naar een opstand van 3 cm ter hoogte van de parkeerweg.
- De oprit dient te worden aangelegd in grijze monoliete betonverharding (idem als parkeerweg).
- De haag op de rooilijn mag verwijderd worden over de breedte van de oprit. Aan de beide zijden van de oprit moet een houten paal met dwarssteun voorzien worden van hetzelfde type als de bestaande palen. De geleidingsdraden dienen weer opgespannen te worden. Indien nodig dient de haag opnieuw geleid te worden.

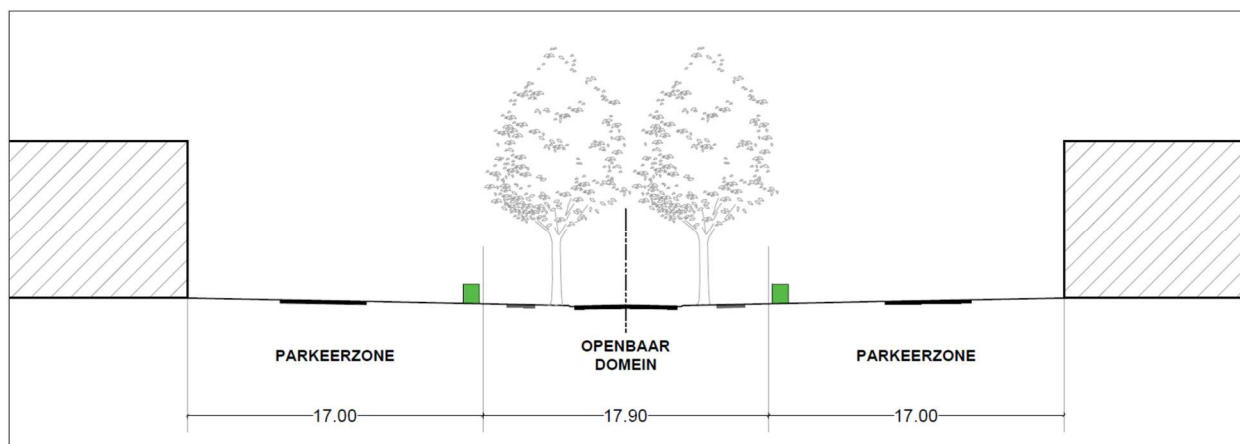
- De boordsteen type IE van de openbare weg geplaatst door SOLVA bepaalt de hoogte van de parkeerstroken en parkeerweg. De parkeerstroken en de parkeerweg worden onder een helling van 2% aangelegd, het startpunt van deze helling is de bovenkant van deze boordsteen die geldt als referentiepeil voor de aanleg van de Parkeerstrips. De Parkeerstrips en parkeerweg wateren af richting het openbaar domein van de centrale laanstructuur. Om deze vloeiend te laten aantakken op de hoogte van de centrale laanstructuur, dient de oprit tevens met een helling aangelegd te worden.

De koper legt voor uitvoering van de werken zijn ontwerp met aanduiding van de niveaus van de Parkeerstrips voor ter goedkeuring aan de projectverantwoordelijke van SOLVA.

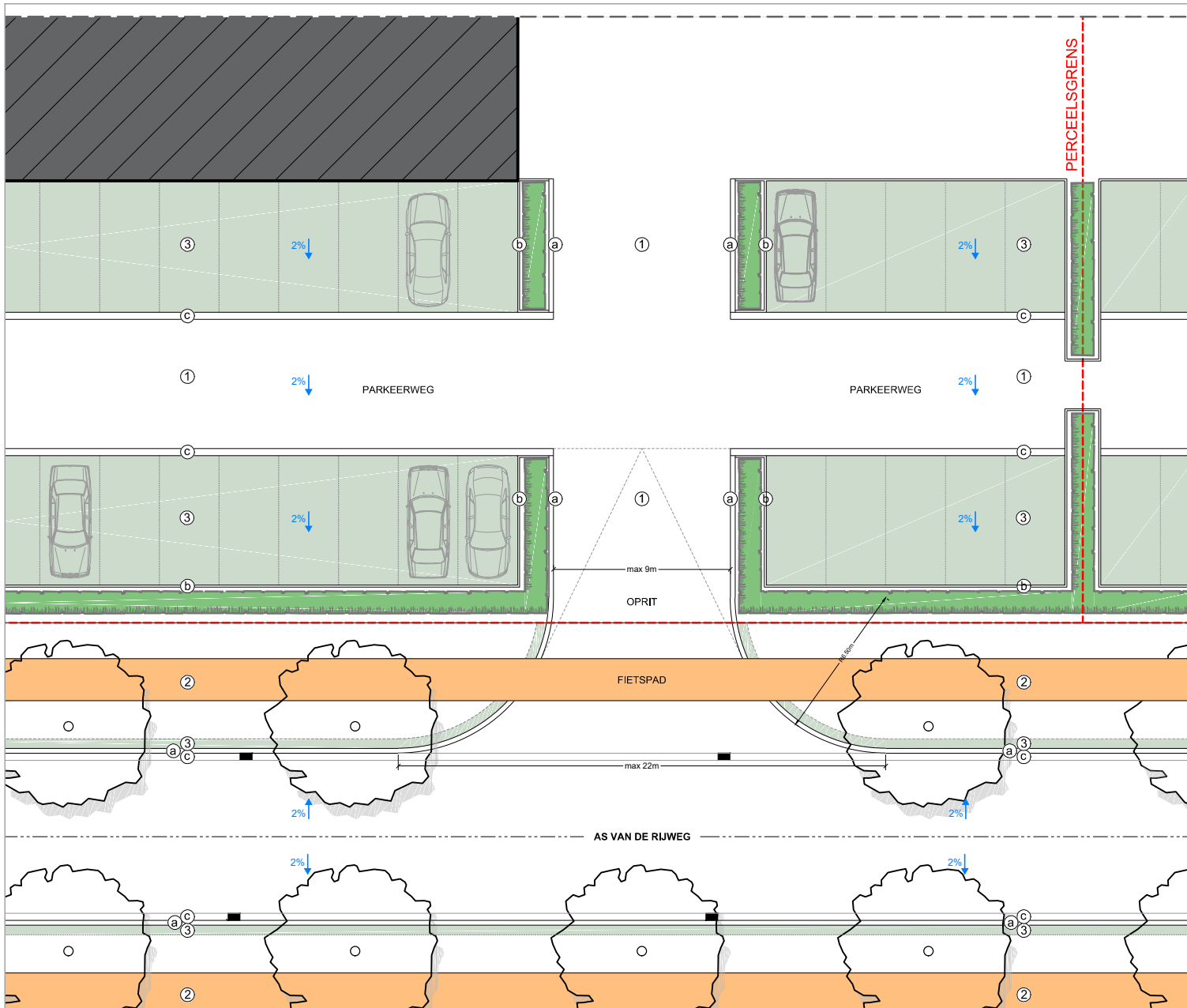
Voor de verticale opbouw wordt verwezen naar de modaliteiten opgenomen voor de parkeerweg, hierboven onder 5.1.2.1 beschreven.

Langs beide zijden van de oprit wordt een Acer campestre (Nederlandse naam: Veldesdoorn of Spaanse Aak) aangeplant aan de rand van de zones van de parkeervakken, overeenkomstig de beschrijving in 5.1.2.3.

5.1.4 Grondplan en typeprofielen

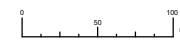


5.1.4 GRONDPLAN



LEGENDE

- ① Rijweg in betonverharding
- ② Betonverharding voor fietspaden, rood
- ③ Betongrassdallen, d:15cm
- a Betonboordsteen type IE, 100x20x27cm
- b Betonboordsteen type ID, 100x8x25cm
- c Beton kantstrook type IIE1, 100x30x20cm



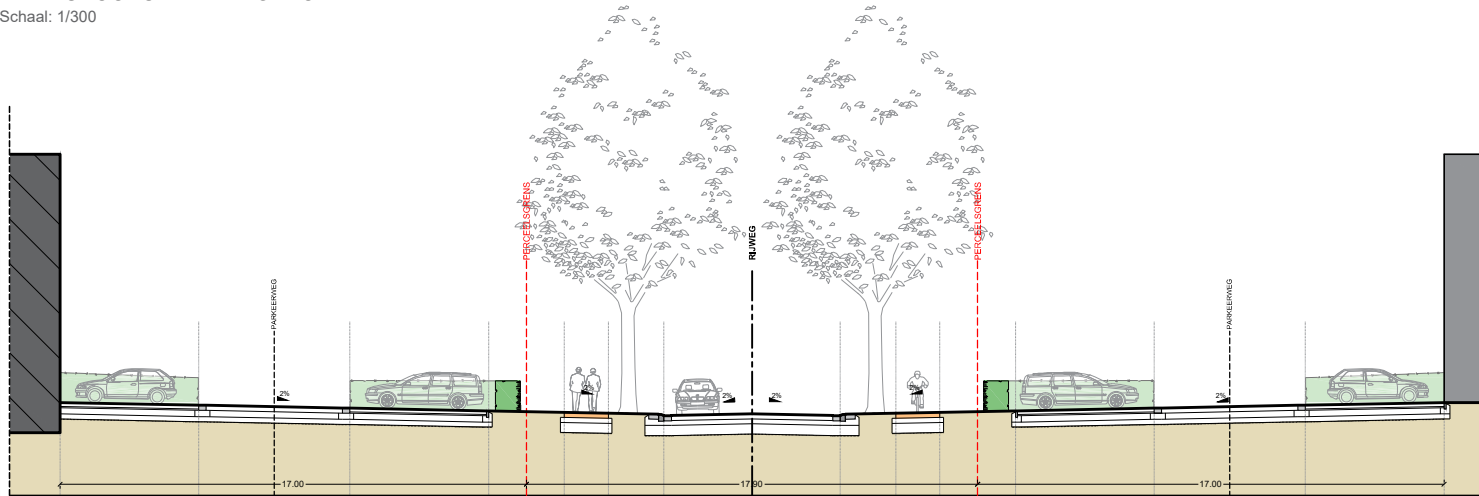
datum: 06/06/2018



SOLVA
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

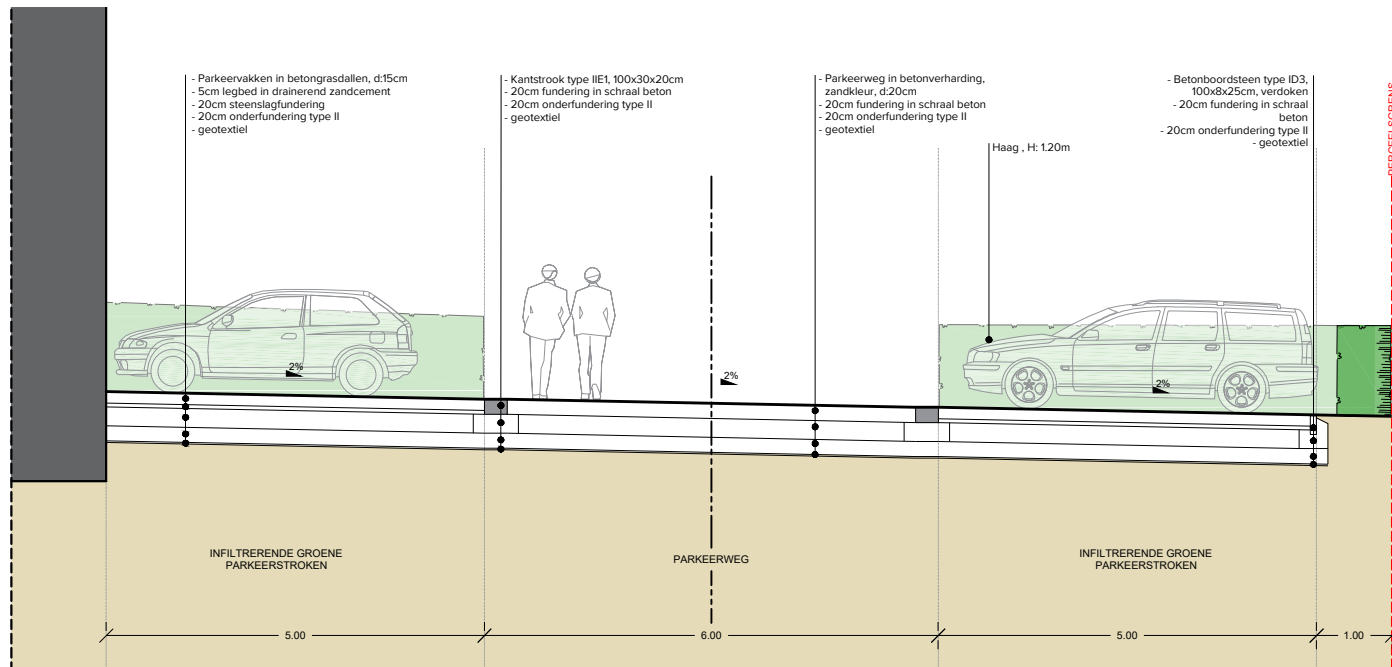
DWARSDOORSNEDE WEGPROFIEL

Schaal: 1/300



DWARSDOORSNEDE PARKEERSTRIP

Schaal: 1/100

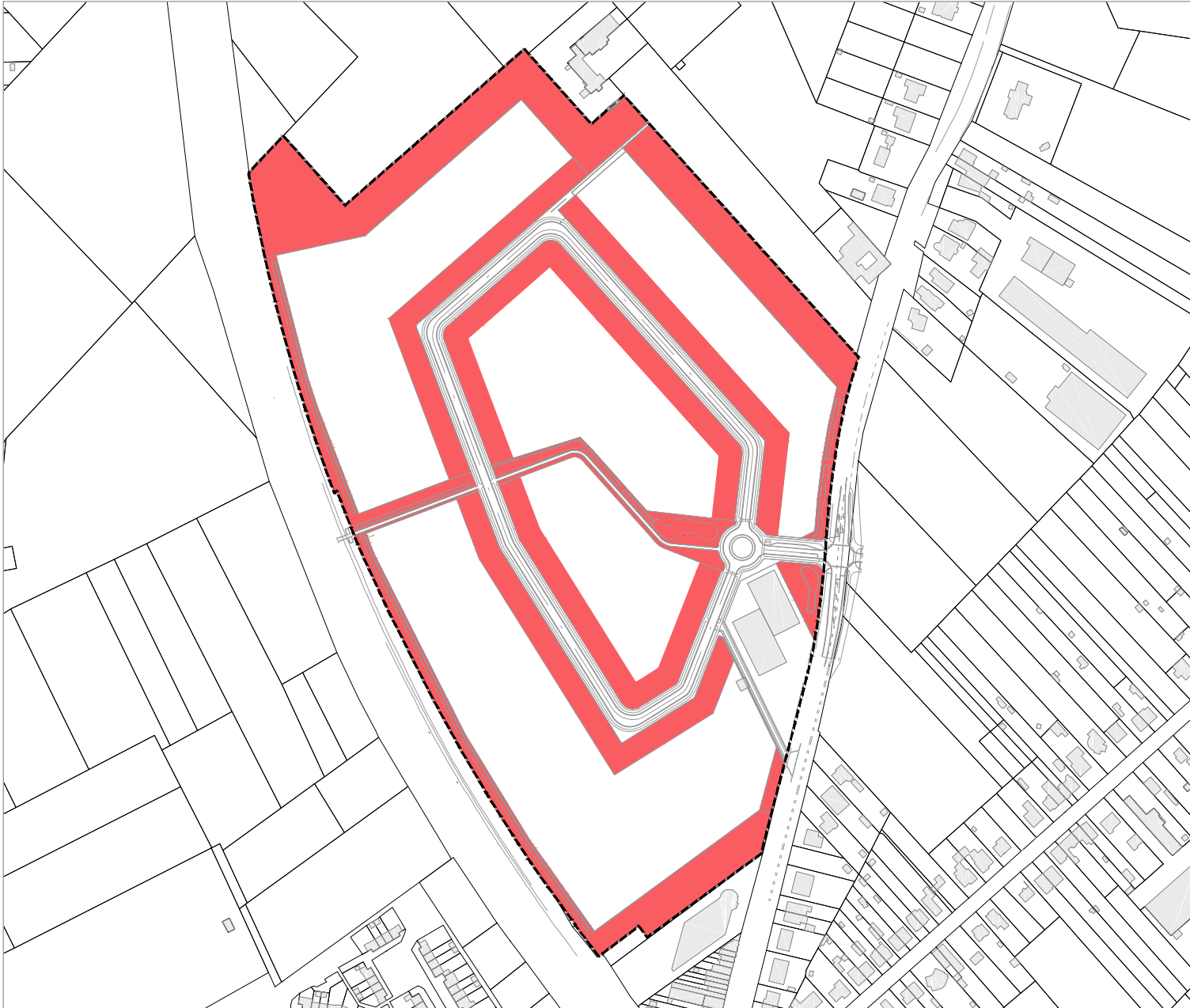


5.1.4 TYPEDWARSPROFIEL

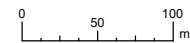
datum: 06/06/2018



SOLVA
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM



5.2. PLAN ERFDIENSTBAARHEDEN








datum: 06/06/2018

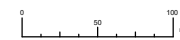
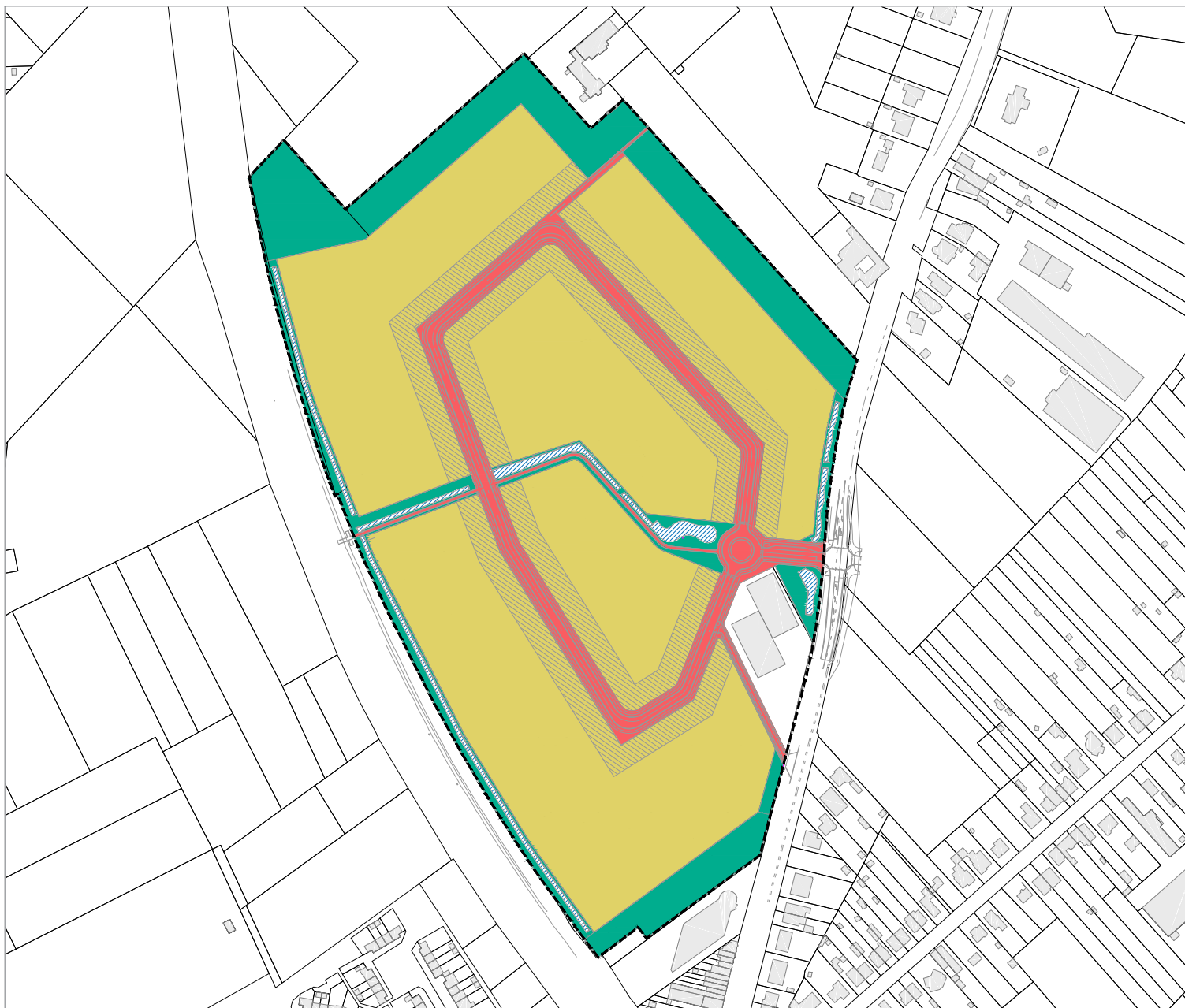


SOLVA
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

5.3. PLAN EIGENDOMMEN

LEGENDE

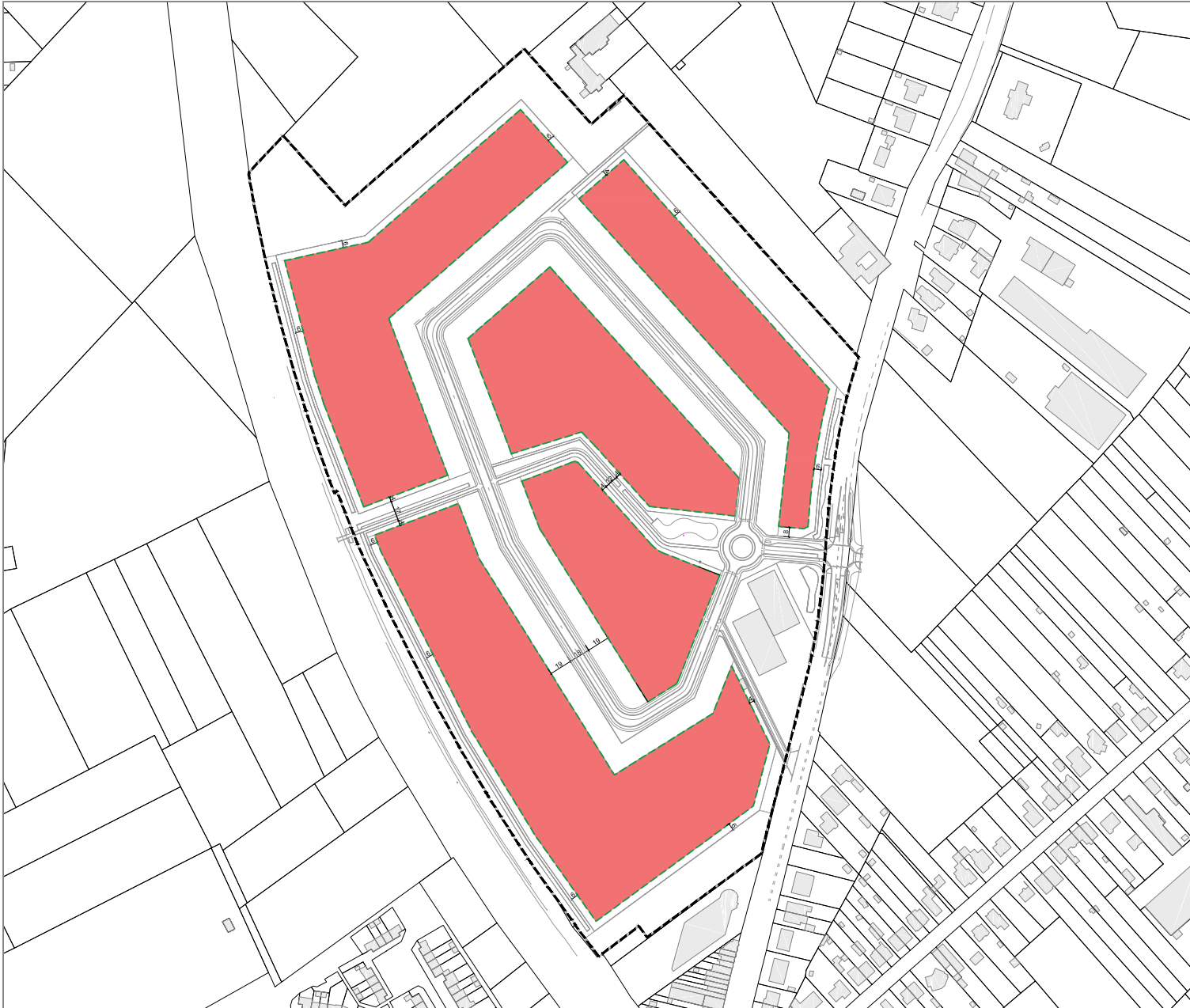
-  openbaar domein
-  mede-eigendom
-  waterbuffer
-  privaatief
-  parkeerstrips



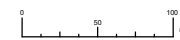
datum: 06/06/2018



SOLVA
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM



5.4. PLAN BOUWZONES



datum: 06/06/2018



SOLVA
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM

Bedrijventerreinpaspoort
Regionale Bedrijvenzone - Ninove

D O R N
N O R D

