

BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN

1. TERREINBENUTTIGING

a) Economische bedrijvigheid:

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

b) Aanvang activiteit

De werken tot oprichting van het bedrijf dat op het verkochte goed zal worden opgericht, dienen te worden aangevat binnen de twee jaar te rekenen vanaf heden en de uitvoering van deze werken dient beëindigd te zijn binnen de drie jaar, te rekenen vanaf heden.

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

Indien aan deze verplichtingen niet werd voldaan, zal uit dien hoofde aan de maatschappij-verkoopster, de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen, verder genoemd IOK, een schadevergoeding verschuldigd zijn van één veertigste van de verkoopprijs van vermeld onroerend goed, verhoogd met een tweeduizendste van de verkoopprijs van vermeld onroerend goed per dag vertraging die de aanvang of de voltooiing van bedoelde werken of de aanvang van de economische bedrijvigheid zal hebben ondergaan, onverminderd de toepassing van andere clausules in deze akte voorzien. De schadevergoeding zal verschuldigd zijn vanaf de vijftiende dag na een ingebrekestelling per aangetekend schrijven.

c) Te bebouwen oppervlakte

De koper dient op het verkochte goed installaties op te richten die minstens twee derde van de bebouwbare oppervlakte van het gekochte goed moeten beslaan.

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

De koper, zijn rechtsverkrijger(s) of zijn rechtsopvolger(s), verder aangeduid in deze bijzondere verkoopsvoorwaarden als 'de koper', mag het goed slechts verder verkopen, het overdragen om niet of ten bezwarende titel of er zakelijke rechten op vestigen of persoonlijke gebruiks- of genotsrechten toekennen, na voorafgaande toestemming van de IOK. Dit geldt ook in geval van gedwongen verkoop. De IOK mag haar toestemming weigeren of voorwaarden aan die toestemming koppelen.

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

Bij een dergelijke verkoop en overdracht om niet of ten bezwarende titel moeten de onderhandse overeenkomst en de authentieke akte, in elk geval de clausules vermeld in artikel 27 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 (met name deze bijzondere verkoopsvoorwaarden) ten gunste van de IOK bevatten. Tevens dient een beding te worden opgenomen dat de rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze bijzondere verkoopsvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook. Dit geldt ook in geval van gedwongen verkoop.

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

rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

Bij verhuring of bij het toekennen van andere vergelijkbare persoonlijke gebruik- of genotrechten op de grond en/of daarop opgerichte opstallen, moet in de overeenkomst terzake voorzien worden in :

- 1° de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in de voorafgaande akten omschreven economische bedrijvigheid;
- 2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;
- 3° eventueel de verplichting om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van het terrein of opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden;
- 4° een verwijzing naar artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012;
- 5° een overname van het bepaalde in artikel 33 van het Decreet Ruimtelijk Economie van 13 juli 2012, luidend als volgt: “De gebruiks- of genotsrechten, die door de eigenaar zijn toegekend, nemen bij uitoefening van het recht van terugkoop van rechtswege een einde zonder dat daarvoor vanwege de IOK een vergoeding verschuldigd is. De IOK kan evenwel beslissen om de gebruiks- of genotsrechten te handhaven.”
- 6° een verbod van overdracht van rechten en verbod van verlenen van persoonlijke rechten door de gebruiker, afhankelijk van het geval, tenzij mits voorafgaande toestemming van IOK en opname van dezelfde clausules vermeld in deze paragraaf.

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

Bij overtreding van dit punt 2 van deze bijzondere verkoopsvoorwaarden is de koper aan de IOK een boete verschuldigd van € 124 (honderdvierentwintig euro), geïndexeerd op basis van het indexcijfer der consumptieprijzen van toepassing op datum van heden per dag dat de overtreding duurt, ingaande 10 dagen na ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, en dit onverminderd de toepassing van andere clausules in deze akte.

3. VOORKOOP

Ingeval van verkoop of overdracht van het hierbij verkocht goed, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, vrijwillig of gedwongen zal de IOK het over te dragen onroerend goed of gedeelte daarvan met de erop uitgevoerde werken, voor alle derden kunnen aankopen, aan dezelfde prijs en voorwaarden als deze die door de derden werden aangeboden, tenzij in geval van toepassing van punt 4. van deze bijzondere verkoopsvoorwaarden. Ingeval van vrijwillige verkoop of overdracht, zal de IOK dit recht van voorkeur op straf van verval dienen uit te oefenen binnen de zestig dagen nadat haar het inzicht van de koper om te vervreemden, de voorwaarden van deze vervreemding en een afschrift van de voorwaardelijke overeenkomst terzake ter kennis werden gebracht bij ter post aangetekende brief. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop. Ingeval van gedwongen verkoop, zal IOK haar recht van voorkoop op straf van verval dienen uit te oefenen bij de definitieve toewijzing.

4. TERUGKOOP

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

- a) de koper de volledige grond en de opstallen dan wel een substantieel deel van de grond gedurende meer dan twee jaar niet gebruikt of voor een andere bedrijvigheid gebruikt dan voor de bedrijvigheid, vermeld in de verkoopakte;
- b) de koper voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de gestelde voorwaarden van gebruik niet naleeft;
- c) de koper de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is, en als daardoor ernstige hinder voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein wordt veroorzaakt, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is.

De terugkoop van de grond zal gebeuren tegen de prijs van eerste verkoop, aangepast overeenkomstig de schommelingen van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Evenwel komen de partijen onderling en vrijelijk overeen dat de terugkoop prijs niet zal aangepast worden aan het indexcijfer indien niet werd voldaan aan punt 1b) of punt 1c) van deze bijzondere verkoopsvoorwaarden.

Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door de IOK, zal de terugkoop van de grond plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijsen.

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

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

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

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

5. VERGUNNINGEN

a) De koper verbindt er zich toe vooraf de vereiste vergunningen met betrekking tot de geplande investering aan te vragen en na te leven.

b) Het is uitdrukkelijk verstaan en het wordt door de koper aanvaard dat het perceel enkel mag dienen voor het in de akte omschreven doel en eventueel voor de bouw van maximaal één woongelegenheden voor de exploitant of conciërge. Deze woongelegenheden kan in geen geval een losstaande constructie zijn, maar dient geïntegreerd te zijn in de overige gebouwen. Een boete van een duizendste van de perceelprijs per dag vanaf het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning tot de dag dat aan de overtreding een einde gesteld is, met een minimum van €1.240, is de koper verschuldigd indien de koper zich niet houdt aan de bepalingen van dit artikel.

c) De volgens de stedenbouwkundige voorschriften niet bebouwbare zones met uitzondering van de uitgeruste parkeerruimten, dienen te worden aangelegd als groenzones en in die staat worden onderhouden. De beplantingen dienen derwijze te worden aangelegd dat de doortocht aan brandbestrijdingswagens kan verleend worden. De niet door gebouwen, toegangswegen en uitgeruste parkeerruimten ingenomen oppervlakten dienen te worden beschouwd als groenzones.

De beplantingen dienen te worden aangelegd uiterlijk één jaar na het in gebruik nemen der gebouwen. De groenzones en de niet bebouwde delen van het terrein die zichtbaar zijn voor de geburen of vanop het openbaar domein, mogen in geen geval gebruikt worden als opslagplaatsen voor grondstoffen, afval of niet afgewerkte producten.

Een schadevergoeding van vijf euro (€ 5) per dag zal verschuldigd zijn per dag vertraging die de aanvang en/of de afwerking van de aldus opgelegde groenzone zal ondergaan, onverminderd de toepassing van andere clausules in deze akte voorzien. Deze schadevergoeding zal verschuldigd zijn vanaf de vijftiende dag na een ingebrekestelling per aangetekend schrijven.

6. ERFDIENSTBAARHEDEN

De koper verklaart te weten en te aanvaarden dat de nutsleidingen, zoals riolering, gas, water, elektrische leidingen en andere mogen geplaatst worden op het verkocht goed, langs de openbare weg, op een strook die een breedte van vijf meter (5m) niet zal mogen overschrijden. De koper is aldus gehouden, de uitvoering van de werken en het onderhoud der nutsleidingen te gedogen, zonder uit dien hoofde aanspraak te kunnen maken op enige welkdanige vergoeding. Na uitvoering der werken zal de verkoopster of de dienst die de leidingen aanlegt of onderhoudt, de

grond terug in zijn oorspronkelijke toestand herstellen.

7. VERBREDINGSWERKEN

Indien om reden van verbreding van de openbare weg de IOK of haar rechtsopvolger verplicht is een gedeelte van de bij deze verkochte gronden terug te kopen, zal dit geschieden tegen de huidige gemiddelde prijs van de bij deze verkochte goederen, aangepast aan het indexcijfer der consumptieprijzen, met evenwel als absoluut maximum de op dat ogenblik bij IOK toepasselijke verkoopprijs voor gelijkaardige gronden.

8. UITOEFENING KLEINHANDEL

De koper gaat de verbintenis aan om zonder voorafgaandelijke toestemming van de IOK geen kleinhandel uit te oefenen.

Indien de koper zich daaraan niet houdt, is hij, onverminderd de toepassing van andere clausules vermeld in deze akte, een vergoeding verschuldigd bestaande uit :

- een bedrag vast te stellen door het Directiecomité van de IOK met een maximum van de op heden betaalde verkoopprijs;
- één duizendste (1/1000) van de verkoopprijs per dag vanaf het begin van de kleinhandel tot op de dag dat aan de overtreding een einde is gesteld.

9. OPENBAAR DOMEIN

a) De koper verbindt zich er toe eventuele verhardingen op het openbaar domein uit te voeren in gemakkelijk opbrekbare materialen. Zo niet, kan in geval van werken aan de nutsvoorzieningen geen schadevergoeding geëist worden voor het opbreken van toegangswegen.

b) De koper of zijn rechtverkrijgende is tegenover de IOK of het betrokken gemeentebestuur aansprakelijk voor de schade die door de aannemer(s) of de onderaannemer(s) van zijn installatie wordt aangericht op het gedeelte van de weg voor zijn perceel. Behoudens indien hij voor het begin van het werk de toestand van de weg tegensprekelijk doet vaststellen, erkent de koper dat het bedoelde weggedeelte in goede staat verkeert. Bij het beëindigen van het bouwwerk zullen de mogelijke herstellingskosten aan de koper in rekening worden gebracht, waarbij de IOK of het betrokken gemeentebestuur buiten iedere gebeurlijke betwisting tussen de koper en de aannemer(s) blijft.

10. BEDRIJVENTERREINMANAGEMENT HOOGSTRATEN DE KLUIS

Bedrijventerreinmanagement (BTM) heeft tot doel het continu op peil houden van de kwaliteit van het vestigingsmilieu op het bedrijventerrein (openbaar en privaat), voor en door de bedrijven. Het betreft een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de verkoper-terreinbeheerder en de kopers.

De verkoper-terreinbeheerder of zijn aangestelde voert het BTM uit en zal hiervoor een bedrijventerreinmanager aanstellen. De bedrijventerreinmanager kan enkel door de verkoper-terreinbeheerder uit zijn functie ontslagen worden.

De diensten die door middel van BTM worden aangeboden zijn verdeeld in een basispakket, een facultatief pakket en een vrij pakket, uitgevoerd door de bedrijventerreinmanager op het bedrijventerrein Hoogstraten “De Kluis”.

Het basispakket omvat het op het bedrijventerrein verplichte BTM, zijnde:

- De werkingskosten van de bedrijventerreinmanager en ondersteunende diensten van de verkoper-terreinbeheerder (dienst industrie, technische dienst, juridische dienst, enz.), die minstens de volgende taken zal omvatten:

- o Eerste aanspreekpunt en coördinator/initiator van diverse acties. Hierdoor ontstaat er een goede communicatie naar de bedrijven, naar de lokale gemeente, naar omwonenden, enz.

- o Organiseren en voorzitten van minimaal 1 overleg per jaar met alle kopers op het bedrijventerrein om hun noden en behoeften, aangaande diverse elementen van samenwerking die tot meer duurzaamheid kunnen leiden, te kennen. Ieder bedrijf heeft 1 afgevaardigde in het overleg. De bijeenkomsten voor het overleg worden minimaal 4 weken op voorhand aangekondigd en de agenda wordt na rondvraag bij de leden door de voorzitter bepaald. Alle elementen die kunnen leiden tot meer duurzaamheid, tot meer samenwerking tussen de bedrijven onderling, kunnen besproken worden. De koper verbindt er zich toe lid te worden en te blijven van het door de verkoper-terreinbeheerder of zijn aangestelde te organiseren overleg.

- o Opvolgen en coördineren van het gemeenschappelijk en openbaar groen- en grijsonderhoud, inclusief de bewegwijzering (cf. infra) door terreinbezoeken. Jaarlijks gaat het om minstens 19

terreinbezoeken, zijnde elke maand een terreinbezoek en van april tot en met oktober een bijkomend terreinbezoek.

- o Administratie aangaande de jaarlijkse opvraging van de bijdragen voor het basispakket (cf. infra).
- Groen- en grijsonderhoud (gemeenschappelijk en openbaar)
- Installatie en onderhoud bewegwijzering

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

- Collectieve beveiliging (consortiumbewaking)
- Gemeenschappelijke camerabewaking (vb. op openbaar en gemeenschappelijk terrein of ten dienste van het bedrijventerrein)

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

- Collectieve afvalinzameling
- Keuring brandblussers
- Strijkdienst
- Promotie
- ...

Voor de prijszetting van de diensten van het basispakket (behalve de werkingskosten van de bedrijventerreinmanager en ondersteunende diensten van de verkoper-terreinbeheerder), het facultatief pakket en het vrij pakket zal de markt geraadpleegd worden.

De koper verbindt zich er toe een jaarlijkse bijdrage voor het basispakket te betalen aan de verkoper-terreinbeheerder. Deze bijdrage dient als voorschot ter voldoening van zijn aandeel in de kosten van het basispakket. De jaarlijkse bijdrage wordt vastgesteld op 0,20 EUR per aangekochte m² (excl. BTW). Jaarlijks zullen de werkelijk gemaakte kosten worden vastgesteld volgens een open boekhouding en wordt het aandeel van de koper daaruit berekend volgens volgende verdeelsleutel: aantal aangekochte m²/totaal aantal verkoopbare m².

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

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

Voornoemde bijdrage is voor de eerste maal verschuldigd op 1 januari XX. Deze jaarlijkse bijdrage is telkens verschuldigd op de vervaldag, zijnde 1 januari van elk jaar. De bijdrage is gekoppeld aan de basisindex zijnde de index van de consumptieprijzen – basis 2013 - van de maand december XX-1 zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Telkens op de vervaldag zal voormeld bedrag aangepast worden aan de index van de maand die de vervaldag voorafgaat, volgens volgende formule: Bijdrage jaar n = $\frac{\text{Bijdrage} \dots \text{EUR per} \dots \times \text{index jaar } n}{\text{Basisindex}}$

11. WARMTENET

“De stad Hoogstraten wenst net als IOK te streven naar een maximale reductie van de uitstoot van Co₂. Met dat doel heeft de stad Hoogstraten aan Eandis gevraagd een warmtenet aan te leggen op het bedrijventerrein De Kluis. Eandis is daarbij uitgegaan van het gegeven dat de kostprijs voor de bedrijven niet meer mag zijn dan in geval er een gasnet zou aangelegd worden. Dit is alleen haalbaar indien alle aansluitbare bedrijven effectief aangesloten worden. Daarom verbindt de koper zich tot het volgende:

- koper zal bij de exploitant van het warmtenet een aansluitcontract op het warmtenet onderschrijven. De aansluitbijdrage wordt op individuele basis berekend, houdt rekening met het EPB regelgevend kader en is opgesteld volgens het NMDA (niet meer dan anders) principe vergeleken aardgas. Koper zal de aan de aansluiting verbonden marktconforme kosten periodiek betalen.
- Indien koper verzuimt aan te sluiten op het warmtenet zal door de exploitant van het warmtenet een boete opgelegd worden van 25 keer de jaarlijkse netvergoeding volgens het opgestelde thermisch vermogen.
- Ingeval van verhuur (of gelijkaardig gebruiksrecht) van de grond en/of gebouw, kan het aansluitingscontract worden overgedragen op naam van de huurder (of gebruiker).
- Ingeval van verkoop (of ander zakelijk recht) van de grond en/of gebouw zal de verkoper onderhavige bepaling integraal opnemen in de verkoopakte, zodat het van toepassing is op de rechtverkrijgende.

provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

DE KLUIS Hoogstraten

Stedenbouwkundige voorschriften

Ruimtelijke planner:

Peter Peeters



PROVINCIE
ANTWERPEN

Dienst Ruimtelijke Planning



ART 4. REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN DE KLUIS

Art 4.01 Regionaal bedrijventerrein

GRB

§1 Dit gebied is bestemd voor een bedrijventerrein van regionaal belang, en de hierbij horende verharde of groene openbare ruimten, groenbuffers en gemeenschappelijke voorzieningen.

Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met één van de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, verwerking en/of recyclage van goederen;
- bouwnijverheid;
- onderzoeks- & ontwikkelingsactiviteiten;
- bedrijven met als hoofdfunctie transport- en distributie met een max. perceelsoppervlakte van 5.000 m²;
- bijkomend worden in de beschermingszone voor waterwingebied, aangeduid met een zwarte arcering () op het bestemmingsplan, volgende hoofdactiviteiten toegelaten:
 - representatieve functies met uitzondering van loketfuncties en kleinhandel.
Het doel is om in deze deelzone bedrijven met overwegend open gevels aan te trekken omdat de beeldwaarde en perceptie t.o.v. de Loenhoutseweg en het bijzonder woongebied belangrijk is.
 - dienstverlening aan bedrijven.

Naast bedrijfsperven voor voornoemde bedrijven kunnen in ondergeschikte orde delen van het bedrijventerrein ingenomen worden door:

- bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein;
- openbare nutsvoorzieningen en gemeenschappelijke uitrusting van het bedrijventerrein

Volgende activiteiten zijn NIET toegelaten:

- louter kantoren;
- louter kleinhandel;
- agrarische bedrijven (land-, tuin- of bosbouw, veeteelt of serrebedrijven);
- mestverwerkingsbedrijven
- bijkomend worden in de beschermingszone voor waterwingebied, aangeduid met een zwarte arcering () op het bestemmingsplan, activiteiten uitgesloten die omwille van milieuhygiëne niet verenigbaar zijn met de beschermingszone voor waterwinning.

Op de bedrijfsperven zijn ondergeschikt aan de hoofdfunctie volgende nevenactiviteiten toegelaten:

- één bedrijfswoning per bedrijf, geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw en met een maximaal volume van 1000 m³, of 1250 m³ in geval van bewoning door meer dan één met het bedrijf verbonden gezin;
- ruimten voor functies complementair aan de hoofdfunctie van het bedrijf.
De vloeroppervlakte dient evenwel beperkt te blijven tot maximum 40% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie.

§2 Inrichting

Percelering

De minimale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 5.000 m² per perceel voor vrijstaande bedrijven.

Uitzonderingen zijn toegestaan voor:

- percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone en percelen t.b.v. de uitbreiding van deze bedrijven
- percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen;
- een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere oppervlakte krijgen.

Samenvoeging van percelen t.b.v. hetzelfde bedrijf is toegestaan.

Bebouwing en constructies

plaatsing van de gebouwen:

Bedrijfsgebouwen dienen gegroepeerd gebouwd te worden (gekoppeld of aaneengesloten bebouwing). Uitzonderingen kunnen enkel toegelaten worden als dit uitdrukkelijk gemotiveerd wordt op basis van advies van de brandweer of omwille van vereisten die voortvloeien uit sectorale verordenende regelgeving ter zake.

De minimale afstand van de bebouwing tot aan de zonegrens wordt bepaald door de grootste te respecteren afstand in de onderstaande gevallen die voor het betreffende perceel van toepassing zijn:

- min. de benodigde breedte van de op het bestemmingsplan aangegeven buffer- en groenstroken cfr. art. 4.0.3. en 4.0.5. vermeerderd met 4 m;
- min. 10 m t.o.v. de Hinnenboomstraat;
- min. een afstand gelijk aan de hoogte van de gevel.

T.o.v. de perceelsgrenzen binnen de zone gelden volgende bouwvrije afstanden:

- 0 m bij gekoppelde bebouwing;
- min. 4 m aan de zijden waar geen gekoppeld bebouwing wordt toegepast, en aan de zijde van kopgebouwen bij aaneengesloten gebouwen;
- min. 5 m en max. 20 m t.o.v. de interne ontsluitingswegen in het bedrijventerrein.

Per bedrijf dient de verhouding effectief bebouwde en verharde oppervlakte (incl. technische installaties en verhardingen die nodig zijn voor de bedrijfsactiviteit) t.o.v. de totale bebouwbare oppervlakte van het bedrijfspervel minimaal 2/3 te bedragen. Parkings voor personenwagens worden voor de berekening van deze index niet tot de effectief bebouwde en verharde oppervlakte gerekend.

Een eventuele bedrijfswoning kan niet op het gelijkvloers niveau voorzien worden.



Bouwhoogte:

De minimale bouwhoogte bedraagt minstens 7 meter , wat de inpassing van 2 bouwlagen toelaat.

De maximale bouwhoogte wordt bepaald door:

- toepassing van de 45°-regel t.o.v. de groenbuffer (art. 4.03)), groenas (art. 4.04), het bijzondere woongebied (art. 4.06); de zone voor tuinen (art. 4.07) of in voorkomend geval de Hinnenboomstraat en Loenhoutseweg (hoogte van de gebouwen is max. gelijk aan de afstand tot de grenzen);
- een maximale bouwhoogte van 35 m.

Voor bijzondere constructies eigen aan productieprocessen of geldende verplichtingen die voortvloeien uit verordenende regelgeving ter zake mag een hogere hoogte gehanteerd worden, voor zover ze niet meer dan 10% van de bebouwde oppervlakte innemen.

De aansluiting of koppeling van een op te richten gebouw aan een gebouw op het aanpalende perceel dient op een harmonieuze manier te gebeuren.

dakvorm:

De dakvorm is vrij.

Ook groendaken zijn toegelaten.

materiaalgebruik:

Gevels, dakvorm, dakuitbouwen, liftkokers, lichtkoepels, schouwen, silo's, masten en andere technische installaties moeten afgewerkt worden in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen, die qua kleur in harmonie zijn met de omgeving. De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.

In de beschermingszone voor waterwingebied, aangeduid met een zwarte arcering () op het bestemmingsplan moet bijzondere aandacht besteed worden aan de architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit van de gebouwen, terreinaanleg en afsluiting ter hoogte van de perceelsdelen die uitgeven op de Loenhoutseweg. Hierbij gelden volgende bijkomende voorwaarden:

- enkel representatieve gevelmaterialen zijn toegelaten;
- grote blinde geveloppervlakken moeten voorkomen worden;
- enkel terreinafsluitingen die bestaan uit levende hagen, hekkens en/of draadafsluitingen begroeid met klimplanten zijn toegelaten;
- in het zicht blijvende zijgevels moeten met dezelfde kwalitatieve wijze vormgegeven worden als de gevels gericht op de Loenhoutseweg.

Indien de architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit t.o.v. de Loenhoutseweg niet blijkt uit de vergunningsaanvraag, kan aan de vergunning de voorwaarde tot aanleg van een functionele buffer (overeenkomstig art. 4.03) opgelegd worden.

Parkeren

Parkeren wordt zoveel mogelijk gegroepeerd voor verschillende bedrijven op gemeenschappelijke parkings.

Individuele parkeermogelijkheden per bedrijf op maaiveldniveau moeten zo beperkt mogelijk gehouden worden. Ondergrondse parkeerplaatsen of parkings op het dak van de bedrijfsgebouwen zijn toegelaten.

Verhardingen en terreinaanleg

De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid moet krijgen om door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan.

Onbebouwde zones die grenzen aan de openbare ruimte (Hinnenboomstraat, interne ontsluitingsweg, voet- en fietsverbindingen) worden aangelegd als een verzorgde tuinstrook.

In of aansluitend op de groenbuffer (art. 4.03) en de groenas (art. 4.04) zijn enkel afsluitingen die bestaan uit levende hagen, en/of draad- of hekkenafsluitingen begroeid met klimplanten toegelaten.

Waterhuishouding

Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. Niet-functionele verharde oppervlakten moeten vermeden worden.

Oppervlaktewater dient te infiltreren in de bodem of opgevangen te worden in waterbuffers. Het buffervolume van de infiltratievoorziening dient in verhouding te staan tot het infiltratiedebiet en de grondoppervlakte met een waterbufferingscapaciteit van minimum 340 m³/ha verharde oppervlakte die aangesloten is op de waterloop. Indien tevens effluentwater wordt aangesloten op de waterloop mag het totale debiet (hemelwater en effluentwater) het maximaal toegelaten lozingsdebiet niet overschrijden. De nodige bijkomende buffering dient hiertoe aangelegd.

Indien het hemelwater niet voldoende geïnfiltreerd kan worden omwille van hoge grondwaterstanden, een te kleine doorlatenheidsfactor van de bodem of omwille van vigerende regelgeving, mag het vertraagd afgevoerd worden via een afvoerbegrenzer.

De aanleg van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van oppervlakte- en afvalwater op het perceel is verplicht. Regenwaters van verhardingen waar mogelijke bezoedeling voorkomt, ondergaan eerst de nodige filtering overeenkomstig de vigerende regelgeving. Vuile waters worden in de afvalwaterriool geloosd na de nodige behandeling overeenkomstig de vigerende regelgeving.

Aan de verkavelings- en/of stedenbouwkundige vergunning kunnen bijkomende voorwaarden m.b.t. de waterhuishouding opgelegd worden.

De stedenbouwkundige vergunning voor de bufferbekkens wordt ter advies voorgelegd aan de dienst waterbeleid van de provincie Antwerpen.

Ontsluiting en wegenis

Ten behoeve van de ontsluiting van de bedrijven en het bedrijventerrein wordt interne openbare wegenis gerealiseerd. Deze wegenis dient zo voorzien dat een optimaal ruimtegebruik t.b.v. de ontwikkeling van regionale bedrijven wordt bekomen.

De interne ontsluiting sluit aan op de Industrieweg. Het aansluitingspunt is indicatief aangeduid op het bestemmingsplan met een pijltje (▲). De as van te ontwerpen ontsluitingsweg kan binnen een marge van 25 m t.o.v. dit punt verschoven worden.

Een tweede aansluiting voor vracht- en personenwagenverkeer kan voorzien worden op de Hinnenboomstraat. Het aansluitingspunt is indicatief aangeduid op het bestemmingsplan met een pijltje (▲). De as van te ontwerpen ontsluitingsweg kan binnen een marge van 100 m t.o.v. dit punt verschoven worden.

Er kan geen reguliere ontsluitingsweg voor vracht- en personenwagenverkeer aansluiten op de Loenhoutseweg of Heuvelstraat. Omwille van veiligheidsredenen kan een noodontsluiting voorzien worden op de Loenhoutseweg in geval van calamiteiten.

Het openbaar domein wordt op een kwalitatieve manier aangelegd waarbij bijzondere aandacht wordt besteed aan het voorzien van groen, bv. onder de vorm van laanbeplanting.

Doorheen het bedrijventerrein dient de bereikbaarheid gegarandeerd voor langzaam verkeer d.m.v. veilige voetgangers- en fietsverbindingen. Er moet minstens één aansluiting van dergelijke voet- en

fietsverbinding op de Loenhoutseweg gerealiseerd te worden, bij voorkeur t.h.v. kruising met de Raamloop.

Behoudens op de daartoe voorzien gemeenschappelijke parkeerruimten kan geen parkeergelegenheid op de openbare wegenis in het bedrijventerrein voorzien worden.

De interne wegenis en aansluitingen op de bestaande wegen worden aangelegd en ingericht volgens de vigerende regel- en toepasselijke normgeving en de regels van de burgerlijke bouwkunst.

Elk bedrijfsperceel heeft een rechtstreekse ontsluiting tot de interne wegenis van het bedrijventerrein. Verder zijn enkel op de Hinnenboomstraat rechtstreekse ontsluitingen van bedrijven toegelaten.

§3 Beheer

De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de datum van de voltooiing van de bouwwerken bepaald in de stedenbouwkundige vergunning.

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

In geval een bedrijf een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt, dient er advies gevraagd te worden aan de bevoegde administratie inzake veiligheidsrapportering van de Vlaamse overheid.

In geval een bedrijf een stedenbouwkundige vergunning aanvraagt in In de beschermingszone voor waterwingebied, aangeduid met een zwarte arcering () op het bestemmingsplan, dient er advies gevraagd te worden aan de bevoegde instantie inzake waterwinning.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal ook mede beoordeeld worden aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en kwaliteitsvolle afwerking van de bedrijfsgebouwen .

De vergunningverlenende overheid kan, op gemotiveerd verzoek van de aanvrager, beperkte afwijkingen toestaan van de voorschriften. Evenwel enkel wat betreft de perceelsafmetingen, de afmetingen en de plaatsing van de bouwwerken en de gebruikte materialen.

Art 4.02 Bedrijfsverzamelgebouwen



(in overdruk)

§1 Dit gebied is bestemd voor 1 of een beperkt aantal bedrijfsverzamelgebouwen, en de hierbij horende verharde of groene openbare ruimten, groenbuffers en gemeenschappelijke voorzieningen.

De gebouwen bestemd voor bedrijven met één van de volgende hoofdactiviteiten:

- productie, verwerking en/of recyclage van goederen;
- bouwnijverheid;
- onderzoeks- & ontwikkelingsactiviteiten;

Naast bedrijfsruimten voor voornoemde bedrijven kunnen in ondergeschikte orde delen van de gebouwen ingenomen worden door:

- bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen inherent aan het functioneren van de bedrijven in het verzamelgebouw;
- openbare nutsvoorzieningen en gemeenschappelijke uitrusting van het bedrijventerrein.

Volgende activiteiten zijn NIET toegelaten:

- louter kantoren;
- louter kleinhandel;
- agrarische bedrijven (land-, tuin- of bosbouw, veeteelt of serrebedrijven);
- mestverwerkingsbedrijven

Op de bedrijfspercelen zijn ondergeschikt aan de hoofdfunctie volgende nevenactiviteiten toegelaten:

- één conciërgewoning per bedrijfsverzamelgebouw, geïncorporeerd in het gebouw en met een maximaal volume van 1000 m³;
- ruimten voor functies complementair aan de hoofdactiviteit van de bedrijven.
De vloeroppervlakte dient evenwel beperkt te blijven tot maximum 40% van de vloeroppervlakte van het gebouw.

§2 Inrichting

Bebouwing en constructies

plaatsing van de gebouwen:

Bedrijfsgebouwen dienen gegroepeerd gebouwd te worden (gekoppeld of aaneengesloten bebouwing). Uitzonderingen kunnen enkel toegelaten worden als dit uitdrukkelijk gemotiveerd wordt op basis van advies van de brandweer of omwille van vereisten die voortvloeien uit sectorale verordenende regelgeving ter zake.

De minimale afstand van de bebouwing tot aan de zonegrens wordt bepaald door de grootste te respecteren afstand in de onderstaande gevallen die voor het betreffende perceel van toepassing zijn:

- min. de benodigde breedte van de op het bestemmingsplan aangegeven buffer- en groenstroken cfr. art. 4.0.3. en 4.0.5. vermeerderd met 4 m;
- min. een afstand gelijk aan de hoogte van de gevel.

Per gebouw dient de verhouding effectief bebouwde en verharde oppervlakte (incl. technische installaties en verhardingen die nodig zijn voor de bedrijfsactiviteit) t.o.v. de totale bebouwbare oppervlakte van het perceel minimaal 2/3 te bedragen. Parkings voor personenwagens worden voor de berekening van deze index niet tot de effectief bebouwde en verharde oppervlakte gerekend.