



**VERSLAG
VERGADERING COMMISSIE 5
van dinsdag 27 september 2011 om 19:30 uur**

Aanwezig: De Busser Karel - voorzitter

Debondt Luc, Bax Bas, Anaf Hannes, Bockx Greet, Peeters Wim, Gladiné Pierre, Reniers Peter - raadsleden

Maes Suzy - schepen

Verontschuldigd: Otten Toon, Decoster Renaat - raadsleden

Waren eveneens aanwezig

Leo De Heldt – raadslid in vervanging van Renaat Decoster,

Guy Proost – IOK,

Frank Heirwegh – stadsontvanger,

Burgers en pers.

Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het verslag van vorige vergadering wordt goedgekeurd.

Ontwikkeling bedrijventerrein Veedijk

Aan de hand van een plannetje (zie bijlage) geeft Guy Proost van IOK toelichting bij dit punt. Peter Reniers verwijst naar het gegeven dat er op dit terrein windmolens zouden komen en vraagt waar deze dan komen te staan.

Dit moet nog bekeken worden.

Greet Bockx vraagt hoeveel personen er per dag verwacht worden.

Dit wordt geraamd op ongeveer 1.000 per dag.

Bas Bax vraagt of er ook ruimte voorzien is voor een bedrijvencentrum.

Dit is niet de bedoeling aangezien het terrein voorzien is voor grootschalige bedrijven.

Peter Reniers vraagt of er al kandidaten zijn.

Momenteel zijn er reeds vier definitief.

Bas Bax vraagt of de vraagprijs marktconform is.

De prijs bedraagt 70 euro per m².

Vergelijking rekening 2010 Centrumsteden

Aan de hand van een ppt (zie bijlage) geeft Frank Heirwegh toelichting bij dit punt.

Punten agenda gemeenteraad

Er zijn geen punten met betrekking tot deze commissie.

Uit het college

Er zijn geen punten met betrekking tot deze commissie.

Varia

Schepen Suzy Maes deelt mee de Stadsontvanger tijdens één van de volgende commissies zal uitleggen hoe een begroting wordt samengesteld en dit naar aanleiding van de begroting 2012.

Jan Van Rompuy
commissiesecretaris

Vergadering Commissie 5 dinsdag 27 september 2011



Agenda

- Goedkeuring verslag vorige vergadering
- Ontwikkeling bedrijventerrein Veedijk
- Vergelijking rekening 2010 centrumsteden
- Punten agenda gemeenteraad
- Uit het college
- Varia



De financiële situatie van de Vlaamse centrumsteden bekeken vanuit de stadsrekeningen 2010



Evolutie van het algemeen begrotings-resultaat en het begrotingsresultaat van het eigen dienstjaar van de gewone dienst



Turnhout

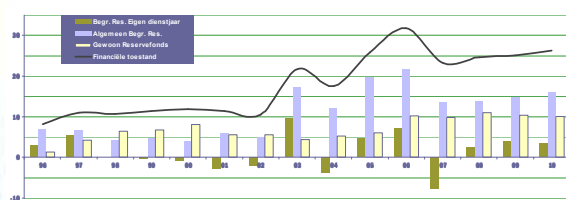
→ Cijfergegevens begrotingsresultaat

	TURNHOUT			
	Begr. Res. Eigen dienstjaar	Algemeen Begr. Res.	Gewoon Reservfonds	Financiële toestand
96	2,95	6,88	1,30	8,18
97	5,39	6,63	4,28	10,91
98	0,09	4,14	6,51	10,65
99	-0,24	4,65	6,82	11,47
00	-0,79	3,85	8,06	11,91
01	-2,82	5,85	5,58	11,43
02	-2,19	4,92	5,58	10,50
03	9,58	17,29	4,40	21,70
04	-3,80	12,20	5,30	17,50
05	4,67	19,89	5,95	25,84
06	7,02	21,56	10,29	31,85
07	-7,73	13,40	9,81	23,21
08	2,50	13,67	10,96	24,63
09	3,89	14,77	10,33	25,09
10	3,38	16,08	10,16	26,24



Turnhout

→ Grafiek begrotingsresultaat



Turnhout

→ Verloop begrotingsresultaat dienstjaar 2010

Algemeen begrotingsresultaat

Begrotingsresultaat eigen dienstjaar

Gewoon reservefonds



Gemiddelde centrumsteden

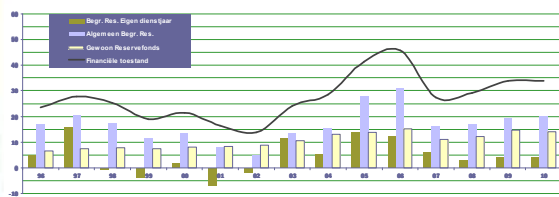
→ Cijfergegevens begrotingsresultaat

	CENTRUMSTEDEN			
	Begr. Res. Eigen dienstjaar	Algemeen Begr. Res.	Gewoon Reservefonds	Financiële toestand
96	4,94	17,01	6,47	23,48
97	15,88	20,42	7,39	27,80
98	-0,45	17,49	7,79	25,28
99	-3,94	11,44	7,54	18,98
00	1,56	13,42	8,11	21,54
01	-6,79	8,19	8,25	16,43
02	-1,80	4,93	8,89	13,82
03	11,45	13,57	10,56	24,13
04	5,11	15,40	13,13	28,53
05	13,87	27,65	13,86	41,51
06	12,22	30,69	15,07	45,76
07	5,96	16,21	11,17	27,37
08	2,81	16,85	12,25	29,10
09	4,24	19,23	14,69	33,93
10	3,94	20,12	13,90	34,02

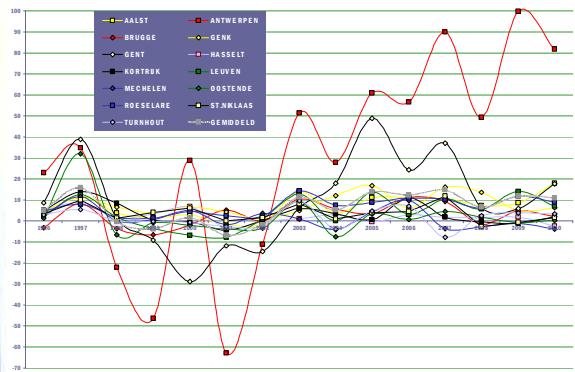


Gemiddelde centrumsteden

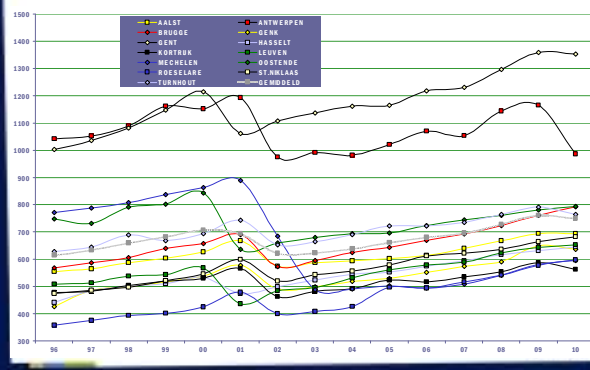
→ Grafiek begrotingsresultaat



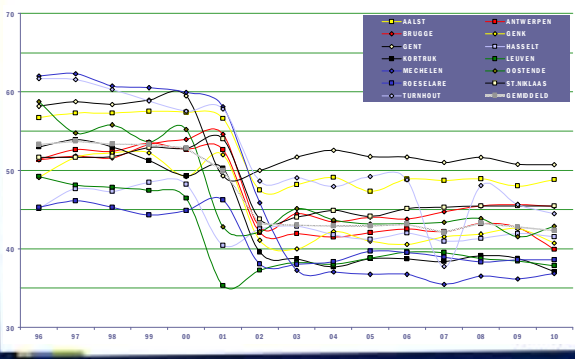
Evolutie begrotingsresultaat eigen dienstjaar (mio EUR)

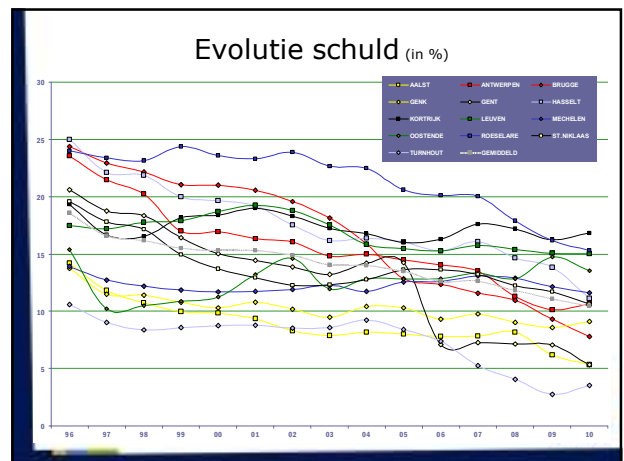
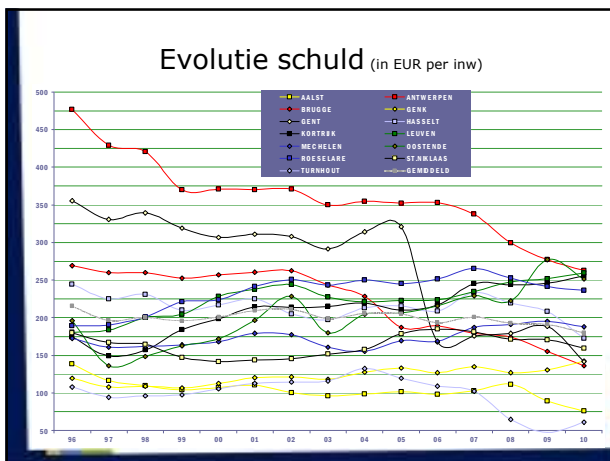
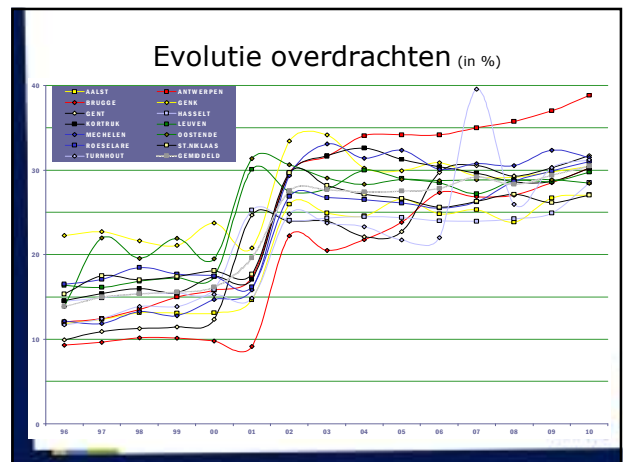
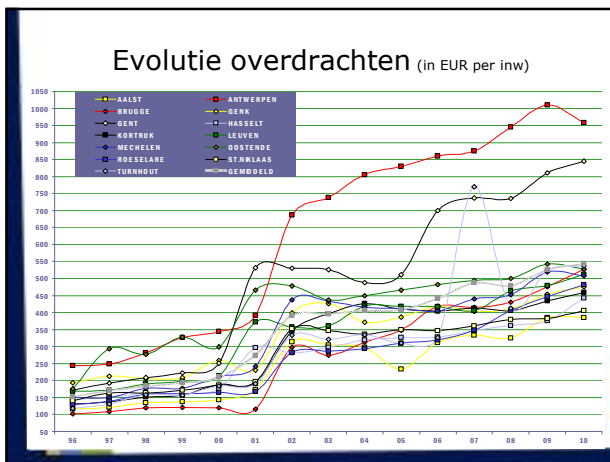
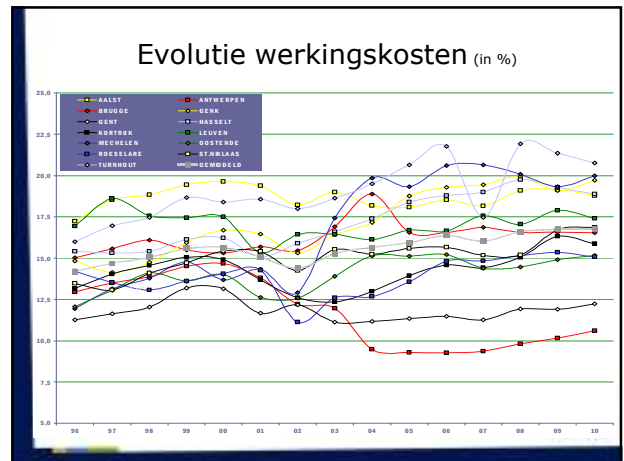
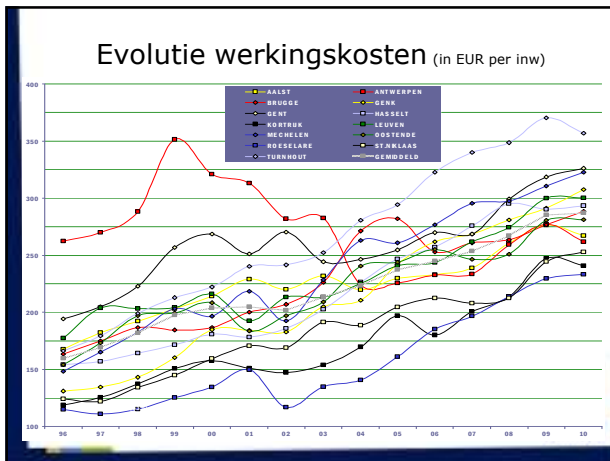


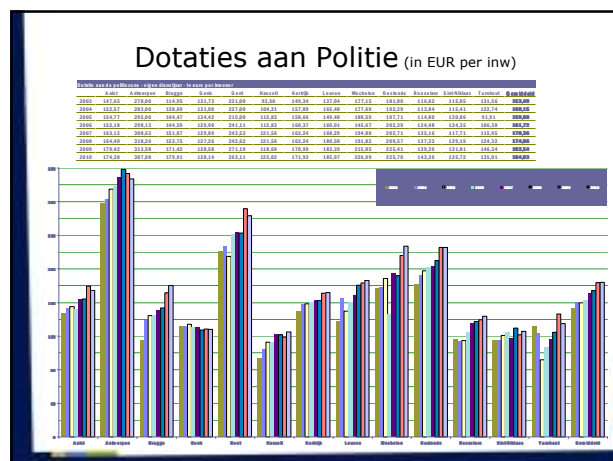
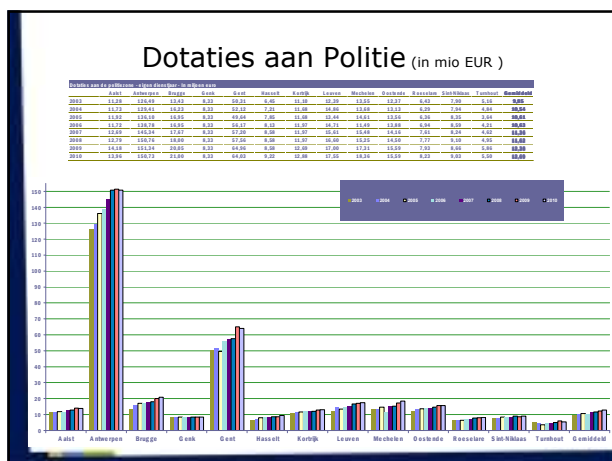
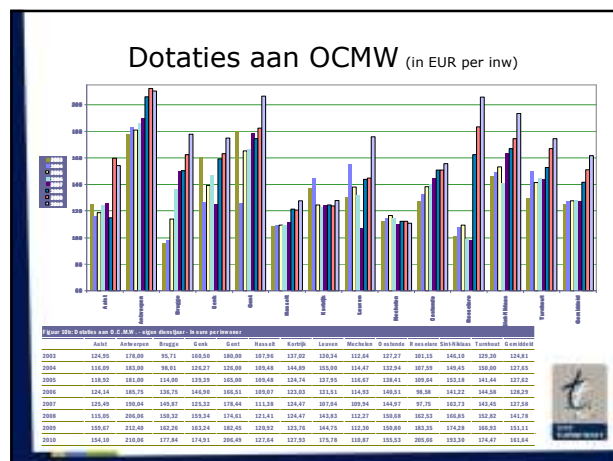
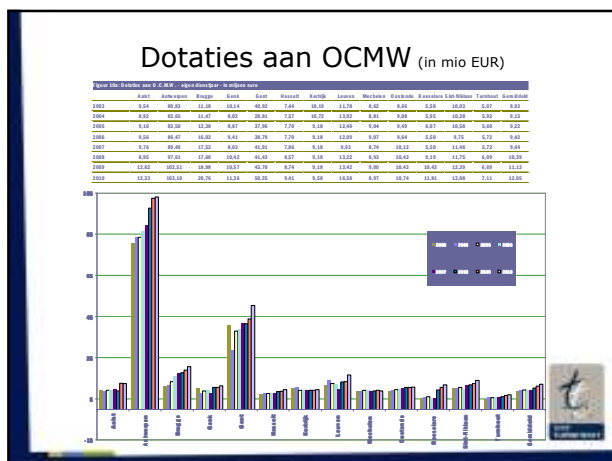
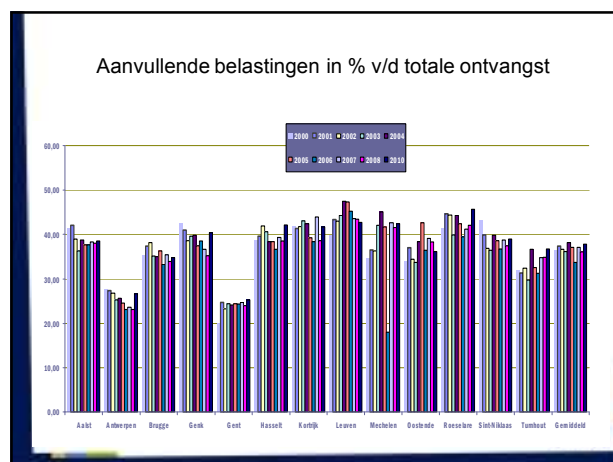
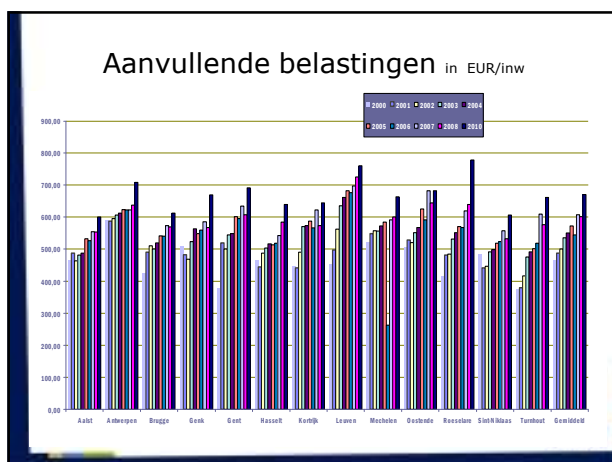
Evolutie personeelskosten (in EUR per inw)



Evolutie personeelskosten (in %)







Punten voor gemeenteraad

Er zijn geen punten met betrekking tot deze commissie



Uit het college

Er zijn geen punten met betrekking tot deze commissie



Varia

...



TURNHOUT - VEEDIJK I

(voorschriften uit het gewestelijk RUP zijn in cursief weergegeven)

Artikel 1 Gemengd regionaal bedrijventerrein Veedijk I

Bestemming

§1 Het gemengd regionaal bedrijventerrein Veedijk I is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van de volgende hoofdactiviteiten:

- productie en verwerking van goederen.*
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.*
- op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie.*

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

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel*
- autonome kantoren*
- agrarische productie*

Een beperkte oppervlakte voor kantoren en toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven is toegelaten, voor zover deze oppervlakte maximaal 20 % van de bebouwbare gelijkvloerse oppervlakte¹ bedraagt en voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en autonome activiteiten uitmaken. M.b.t. de toonzalen mag de vloeroppervlakte niet meer bedragen dan 800 m².

Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² bruto vloeroppervlakte geïntegreerd in het hoofdgebouw, ongelijkvloers, zijn toegelaten. Er kan maximaal één wooneenheid per perceel voorzien worden.

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

Inrichting

§2 De minimale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 5.000 m².

Uitzonderingen zijn toegestaan voor:

- percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone;*
- percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen;*
- percelen met bedrijfsverzamelgebouwen²;*
- een beperkt aantal percelen die, omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein, een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen.*

¹ ,bebouwbare gelijkvloerse oppervlakte= bebouwde oppervlakte, incl. technische installaties en functionele verhardingen, uitgezonderd parkings voor personenwagens

² bedrijfsverzamelgebouwen zijn verzamelde bedrijfsgebouwen/units onder één dak of gegroepeerde bedrijfsbebouwing die onderling een ruimtelijke als architecturale samenhang vertonen.

Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.

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

– *zorgvuldig ruimtegebruik;*

Aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik zijn:

- volledige ingebruikname van het bedrijfsperceel
- gekoppelde bebouwing en groepsbouw
- meerlagig bouwen, alsook ondergronds parkeren
- collectieve parkings/buffers/waterbekkens/energieparken
- bundeling van infrastructuur: gemeenschappelijke brandwegen/ in- en uitritten / interne wegen en circulatie/ functies

– *een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.*

- Een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied houdt in dat naar de omgeving toe en het openbaar domein de terreinen kwaliteitsvol en aantrekkelijk worden ingericht. Dit impliceert bvb dat de zichtbare onbebouwde delen van het perceel representatief worden ingericht met structurerende groenelementen, dat buitenopslag en het private wagenpark aan het oog wordt onttrokken, dat de bedrijfszone ten aanzien van omliggende functies gebufferd wordt, ...
- M.b.t. de afwerking van de bedrijfsgebouwen wordt een kwaliteitsvolle gevelafwerking beoogd van de zichtbare gevels. Een kwaliteitsvolle architecturale afwerking van de zichtbare gevels zal bijdrage aan de aantrekkelijkheid van het straatbeeld en het imago van het bedrijventerrein.

Minimaal volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

Duurzaam ruimtegebruik

– maximaal ingebruikname van het bedrijfsperceel

- Per bedrijf dient de verhouding effectief bebouwde oppervlakte³ t.o.v. de totale bebouwbare oppervlakte van het bedrijfsperceel minimaal 2/3 te bedragen. Hiervan kan afgeweken worden onder de voorwaarde dat het principe van duurzaam ruimtegebruik niet in gedrang komt. Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.

– *het bouwen van meerdere lagen en het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat.*

- nieuwe gebouwen moeten, over de volledige zijgevel diepte, op een zijdelingse perceelsgrens ingeplant worden en worden minimaal per twee gekoppeld.
- Vrijstelling van de verplichting tot bouwen op de perceelsgrens kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in de omgeving of wanneer de goede werking van het bedrijf wordt bezwaard. Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.
- De evolutie van een halfopen naar een gesloten bebouwing is mogelijk. Het bouwen of uitbreiden tot op de vrije zijdelingse perceelsgrens is echter enkel mogelijk met toestemming van de eigenaar van het betrokken, naastliggende perceel en mits akkoord van de brandweer. Beide documenten dienen bij de vergunningsaanvraag bijgevoegd te worden. Zonder deze toestemming dient een bedrijf in een halfopen bebouwing een minimale afstand van 4 m t.a.v. de vrije, zijdelingse perceelsgrens te bewaren, tenzij anders bepaald door de brandweer.

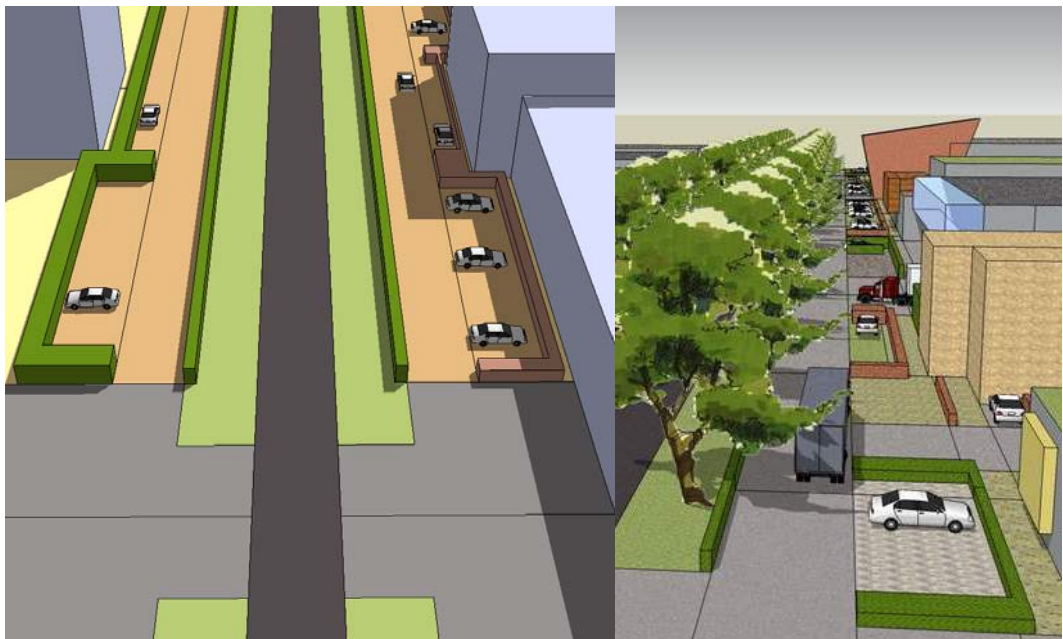
³ effectief bebouwde oppervlakte= bebouwde oppervlakte, incl. technische installaties en functionele verhardingen, uitgezonderd parkings voor personenwagens



Voorbeelden van groepsbouw, gekoppelde bebouwing en meerlagig bouwen zijn:

- *Parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw voor zover het beheer dit toelaat.*
 - bij percelen groter of gelijk aan 2 ha en met een minimale perceelsbreedte van 100m. wordt het parkeren op eigen terrein voorzien. De in- en uitritten worden maximaal gebundeld.
 - bij percelen kleiner dan 2 ha, moet de zone tussen de voorgevel(s) en het openbaar domein per bedrijfsgebouwenblok (gekoppeld of gegroepeerd) ingericht worden als een aaneensluitende private ruimte met semi-publiek karakter, ten dienste van collectief parkeren, representatieve toegangszone en structureel groenaanleg. Gebruikte materialen en aanplantingen zijn, van straatzijde naar voorgevel, zie onderstaand profiel: groenzone met haagstructuur (volgroeide hoogte tussen 1 en 1,2 meter), aaneensluitende toegangszone naar de collectieve parkings met manoeuvreerruimten voor vrachtwagens, collectieve parkings uit waterdoorlatende materialen afgebakend door haagstructuren eventueel begeleid met bomen, een aaneensluitende wandelzone uit waterdoorlatende materialen.
 - Elk bedrijf moet op eigen perceel een deel van de collectieve parking voorzien. De ruimte die niet wordt gebruikt als toegang/toeleveringszone wordt maximaal hiervoor aangewend. Indien collectief parkeren in de voortuinzone niet volstaat is, is het toegelaten een collectieve parking te voorzien in de zijtuinzone of private parking geïncorporeerd in of onder het bedrijfsgebouw. Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.

Principe van een collectieve parking in voortuinzone:



- Personeelsparking kan geïntegreerd worden in of onder het bedrijfsgebouw voor zover de bedrijfsactiviteit dit toelaat.

- De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk⁴ (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.
- Bundeling van wegenis:
 - Brandwegen, interne toegangswegen en in- en uitritten worden maximaal gebundeld of gebruikt. De afstand tussen de assen van twee naast elkaar liggende gebundelde in- en uitritten bedraagt minimum 50 meter enerzijds en anderzijds is minimaal één gebundelde in- en uitrit per bedrijf toegelaten. Bij bedrijfspercelen groter en gelijk aan 2 ha worden maximaal 2 gebundelde in- en uitritten toegelaten. De maximale breedte van de gebundelde in- en uitrit bedraagt 15 meter.

Beeldkwaliteit

- Kwaliteitsvolle aanleg van de onbebouwde delen:
 - Minimaal 10 % van de zone tussen de voorgevel, 20 % bij de kopgevel, en de rooilijn dient per perceel verplicht beplant te worden, waarbij de parkeerzone via groen gestructureerd en afgeschermd wordt en ter ondersteuning van de representatieve bedrijfsgebouwen.

Principe van structurerend groen in de voortuinzone



- Opslag in de buitenruimte wordt ten aanzien van het openbaar domein via de gebouwen of groenschermen permanent aan het oog onttrokken. Indien een achtergevel opgericht wordt aan een straatzijde dient deze ten aanzien van het openbaar domein visueel gebufferd te worden zodat de bedrijfsgebouwen vanaf het openbaar domein niet meer zichtbaar zijn. Groenschermen dienen aangelegd te worden met streekeigen, aan de lokale bodemcondities aangepaste, beplanting. Het beheer ervan (snoeien,...) is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.
- De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de datum van ingebruikname van het gebouw.
- Afwerking gevels en gevelelementen
 - Gevels en geveldelen zichtbaar vanaf het openbaar domein moeten op een kwaliteitsvolle en architecturale verantwoorde wijze aangekleed zijn.
 - De architectuur en vormgeving van de gebouwen wordt zodanig opgevat dat er een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de representatieve bedrijfsruimten⁵ enerzijds en de overige bedrijfsruimten anderzijds en dit door middel van een verschillend materiaalgebruik en een andere volumewerking en/of gevelcompositie en/of sculpturale gevelelementen (niet voor reclaimedoeleinden) die de maximale bouwhoogte kunnen overschrijden. Om bovenvermelde reden mogen bedrijven, de representatieve delen, voor maximum 1/3 van de perceelsbreedte maximum 4 m vooruitbouwen ten opzichte van de voorgevel van de bedrijfsgebouwen.

⁴ In kader van toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten kan elke stedenbouwkundige aanvraag die betrekking heeft op een publieke ruimte voor advies voorgelegd worden aan het Centrum van Toegankelijkheid. Onder publieke ruimte wordt verstaan: de openbare en niet-openbare gebouwen en wegen die voor het publiek toegankelijk zijn.

⁵ Representatieve bedrijfsruimten zijn bedrijfsruimten met complementaire voorzieningen ten dienste van en inherent aan de hoofdactiviteit zoals: inkom met balie, kantoren en vergaderruimten, refter, ontspannings- en ontmoetingsruimten, sanitaire bokken, bedrijfswoning, toonzaal,...



Voorbeelden van vormelijke en architecturale accenten in representatieve bedrijfsruimte

Volgende gevelmaterialen zijn toegelaten:

- Voor het (hoofd)bedrijfsgebouw (productie en opslag): alle materialen met een grijze tot lichtgrijze kleur tot wit

--	--	--	--

- Voor het bouwvolume met de representatieve bedrijfsruimten zijn volgende gevelmaterialen toegelaten:
 - Gevelmetselwerk
 - Geprofileerde (antraciet)grijze tot lichtgrijze beplating in staal of aluminium (gemoffeld)
 - Lichte bepleistering, hout, zink, koper, natuursteen ...
 - Buitenschrijnwerk, dakranden en raamdorpels: PVC in antracietgrijs en/of aluminiumkleur (metallic), aluminium, staal, hout – geen spiegelglas



Voorbeelden van gevelmaterialen en kleuren

- Publiciteit op de gebouwen is enkel toegelaten op de voorgevel en kopgevel:
 - Max. 10 % van het geveloppervlak, vorm gegeven als één geheel per bedrijf
 - De grootte en positie moeten onderdeel uitmaken van de gevelopbouw/architecturale compositie
 - Publiciteit (of delen ervan) boven de dakrand zijn niet toegelaten, behalve indien zij er een architectonisch geheel van uitmaken, wat dient aangetoond te worden in een beschrijvende nota.



Voorbeelden van integratie van gevelreclame

§3 Plaatsing van de gebouwen / afsluitingen

- Zijgevel:
 - nieuwe gebouwen moeten, over de volledige gevelbreedte, op een zijdelingse perceelsgrens ingeplant worden en worden minimaal per twee gekoppeld, zie hoger.
- Achtergevel:
 - De minimale afstand van de bebouwing t.o.v. de perceelsgrenzen of bufferzone bedraagt minimaal 4 meter, tenzij anders bepaald door de brandweer, en t.o.v. een zonegrens van het RUP min. een afstand gelijk aan de hoogte van de achtergevel. De achtergevel die uitsteekt op een openbare weg moet via visuele buffering bijdragen aan een kwalitatief straatbeeld. Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.
- Voorgevel/kopgevel:
 - Tenzij een bouwlijn aangeduid op het plan, gevoegd bij de verkoopvoorwaarden, zijn volgende regels van toepassing:
 - voorgevels worden op een bouwlijn van min. 15 meter vanaf de rooilijn opgericht. De overige kopgevel, bij een hoekgebouw, mag op minimum 6 meter én minimum de bouwhoogte van de kopgevel van de perceelsgrens opgericht worden op voorwaarde dat er tussen de perceelsgrens en het openbaar domein een ruimte ingericht is als collectieve parking en/of als groenzone met wadi's. De kopgevel moet bijdragen aan een kwalitatief straatbeeld. Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.
 - Voorgeveldelen met loskades worden achter deze 15 meter zone opgericht op een voldoende afstand die noodzakelijk is voor het manoeuvreren van de vrachtwagens. De minimale afstand achter de rooilijn bedraagt 25 meter. In een beschrijvende nota moet worden aangetoond dat vrachtwagens via de ventweg of achter de ventweg kunnen manoeuvreren en dat tijdens het laden en lossen de doorgang op de ventweg niet gehypothekeerd wordt.
 - De voorgevel en de geveldelen met poorten worden verplicht ingeplant op de bouwlijn zoals aangeduid op het plan, gevoegd bij de verkoopvoorwaarden. Voorgeveldelen met loskades worden achter deze bouwlijn opgericht op een voldoende afstand die noodzakelijk is voor het manoeuvreren van de vrachtwagens. In een beschrijvende nota moet worden aangetoond dat vrachtwagens via de ventweg of achter de ventweg kunnen manoeuvreren en dat tijdens het laden en lossen de doorgang op de ventweg niet gehypothekeerd wordt.
 - Voorgevel/kopgeveldelen van representatieve bedrijfsruimten mogen maximaal 4 meter voor de bouwlijn opgericht worden, zie voorheen tweede criteria duurzaam ruimtegebruik.
 - In een beschrijvende nota moet worden aangetoond dat vrachtwagens op eigen terrein, achter de rooilijn, kunnen manoeuvreren en staan tijdens laden en lossen zonder de interne ventweg op de semi-publieke ruimte te blokkeren.
- afsluitingen
 - Uitgezonderd voor percelen groter of gelijk aan 2 ha en met een minimale perceelsbreedte van 100m, is het plaatsen van afsluitingen enkel toegelaten op de perceelsgrenzen en achter de (voorgevel)bouwlijn. Enkel draad- of hekwerk en levende hagen van maximum 3 meter zijn toegelaten als afsluiting.

§4 Bouwhoogte / dakconstructies

Inzake bouwhoogte dient cumulatief aan volgende voorschriften voldaan:

- De minimale bouwhoogte bedraagt 6 m.
- De maximale bouwhoogte dient begrepen te zijn binnen een hoek van 45° gemeten vanaf een hoogte van 7 m op 4 m van de zonegrens van het RUP. Bij oprichting van gebouwen in de nabijheid van hoogspanningsleidingen moet er advies gevraagd worden aan de beheerder van de leiding.
- Het hoogteverschil tussen gebouwen, aan de zijde van het openbaar domein, in gekoppelde en/of aaneengesloten bebouwing bedraagt maximaal 3 m op de gemeenschappelijke perceelsgrens

De dakhelling is kleiner dan 15°. Groendaken zijn toegelaten alsook fotovoltaïsche zonnepanelen/zonnecollectoren op de daken of geïntegreerd in het dakvlak. Technische installaties en constructies, voor de verluchting/verwarming/verkoeling van de gebouwen, worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg. Vrijstelling van deze verplichting kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in het bedrijfsgebouw of de goede werking van het bedrijf verzwakt. Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.

§5 Ondergrondse constructies

Het is verboden om ondergrondse constructies tot 3 meter diepte te voorzien binnen een afstand van 40 meter van de Speciale Beschermingszone (Habitatrichtlijngebied) Tielensheide; binnen een afstand van 70 meter zijn ondergrondse constructies met een diepte tot 6 meter niet toegelaten. Deze 40m en 70m contouren zijn weergegeven op bijgevoegde inrichtingsstudie.

Hiervan kan afgeweken worden als het bedrijf in een beschrijvende nota, kan aantonen dat het bouwen en exploiteren van de ondergrondse constructie geen invloed heeft op de SBZ.

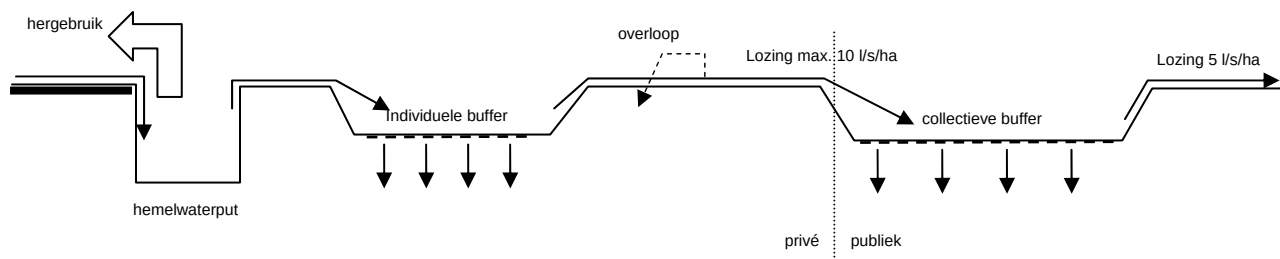
§6 Waterhuishouding

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

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

Hemelwater dient, na hergebruik en/of infiltratie, te worden gebufferd alvorens het geloosd kan worden op oppervlaktewater of openbare RWA. De buffering gebeurt in twee fasen, in eerste fase herbruikt, infiltreert en buffert, het individuele bedrijf, maximaal het hemelwater waarna het overtollige hemelwater geloosd moet worden in een collectief buffer- en infiltratiebekken met een lozingsbeperking van 10 l/s/ha. Het voorzien van een debietbegrenzer is verplicht. De overloop wordt voorzien op eigen terrein (met infiltratie). Per bedrijf wordt een buffervolume van minimum 100 m³/ha verharde oppervlakte opgelegd. De hemelwaterbuffer moet automatisch geledigd worden, hetzij gravitair, hetzij via een automatisch pompsysteem. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota, als informatief document bij de vergunningsaanvraag. In deze nota wordt aangegeven welke opvang- en pompsysteem wordt gebruikt, waar de aansluitingen met de aftappunten zich situeren en een berekening betreffende de relatie tussen het opvangvolume en de verbruiksbehoeften.

Op de uitstroom van het collectieve buffer- en infiltratiebekken is een debietbeperking voorzien van 5 l/s/ha. Het bekken is voorafgaandelijk aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein aangelegd en gedimensioneerd op de totale ontwikkeling van het bedrijventerrein. Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.



Het is verboden om bemalingswater te lozen op het DWA.-systeem. Het is verboden om kelderaansluitingen te voorzien rechtstreeks aangesloten op het openbaar DWA-systeem.

Op plaatsen waar vrachtwagens gestald worden of manoeuvreren, zoals bij los- en laadkaders, parking bedrijfsvoertuigen, dienen KWS afscheiders geplaatst te worden voor de opvang van de first flush,

Private aansluitingen op openbare DWA of RWA mogen enkel gebeuren op de daartoe door de ontwikkelaar voorziene wachtbuizen.

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

§7 milieuhinderaspecten

– Luidruchtige installaties of activiteiten

Onverminderd de geldende Vlarems voorschriften betreffende geluid moeten luidruchtige installaties (zoals ventilatoren, afzuigingen, koelinstallaties, compressoren, luidruchtige activiteiten zoals overslag) zodanig geplaatst worden dat hinder naar omwonenden vermeden wordt. Indien er risico op hinder bestaat moeten deze installaties geluidsarm ontworpen worden, omkast of afgeschermd worden.

– Verlichting

Onverminderd de geldende Vlarems voorschriften betreffende licht moeten lichtbronnen zodanig geplaatst worden (hoogte, richting...) dat geen hinder kan ontstaan naar de omgeving en in het bijzonder Tielenheide of omwonenden. Puntgerichte lichtbronnen verdienen de voorkeur op diffuse verlichting.

Artikel 2 Inrichtingstudie

Er wordt een inrichtingsplan gevoegd bij de verkoopvoorwaarden. Dit inrichtingsplan, met bijhorende voorschriften, dient te worden beschouwd als bindend voor de verkoper. Elke inrichtingstudie gevoegd bij de stedenbouwkundige aanvraag (cf. voorschriften RUP, hieronder in cursief en grijs weergegeven) dient zich te richten naar het inrichtingsplan, met bijhorende voorschriften, gevoegd bij verkoopvoorwaarden.

“Alle aanvragen tot verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingstudie.

De inrichtingstudie bevat een voorstel voor de ordening van het gemengd regionaal bedrijventerrein (inclusief de bosbuffer en het groen overgangsgebied Veedijk- Zevendonk). In de inrichtingstudie wordt aangegeven op welke manier de ordening van het bedrijventerrein voldoet aan de bepalingen in artikelen 5.1 tot en met 5.6 van het RUP. De studie kan zich ook uitspreken over de fasering in de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

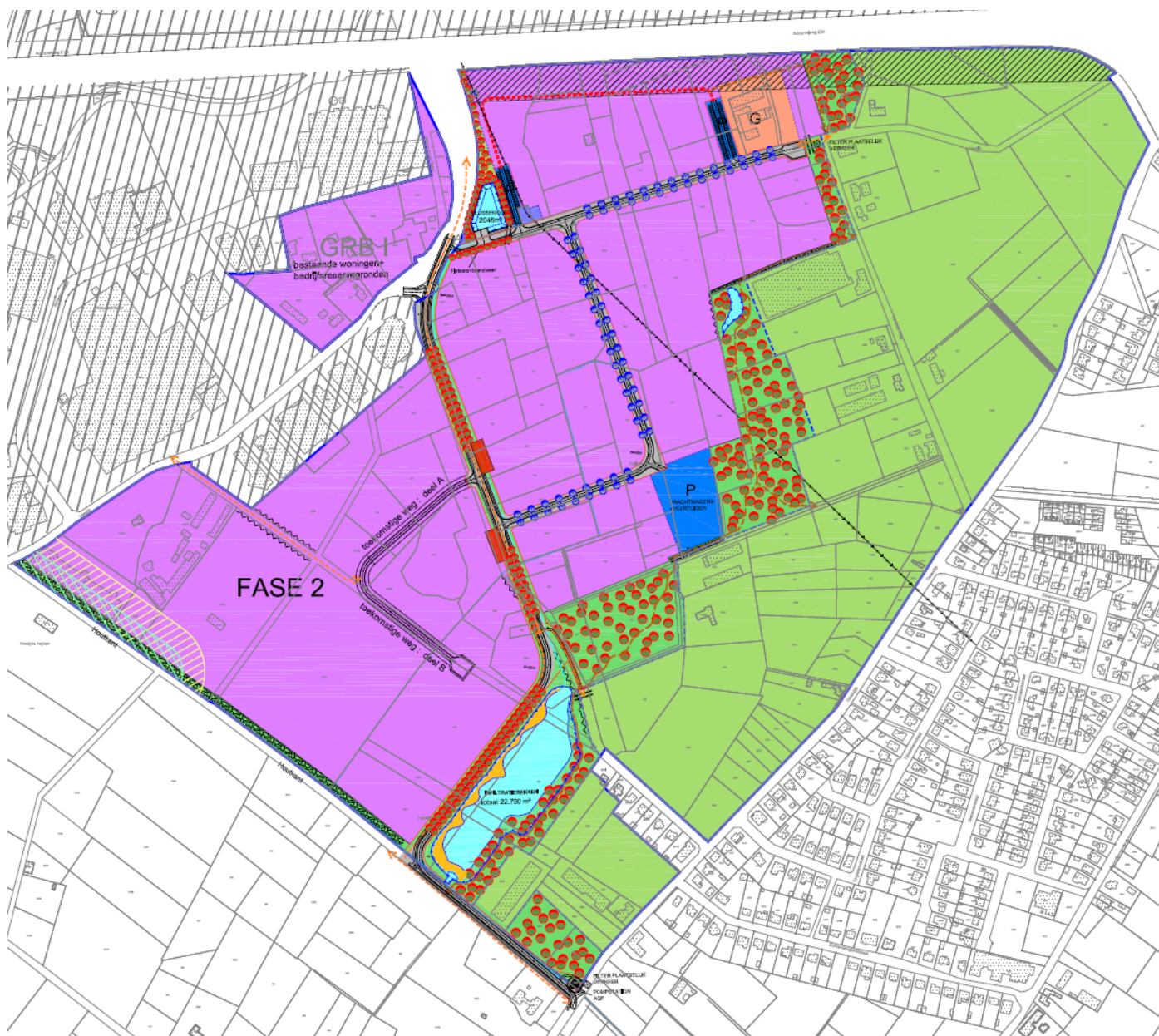
De inrichtingstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning en wordt aldusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.

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

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

GRB VEEDIJK

VERFIJNING VAN DE VOORSCHRIFTEN IN FUNCTIE VAN HET INRICHTINGSPLAN EN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING



VEEDIJK II

(voorschriften uit het gewestelijk RUP zijn in cursief weergegeven)

Artikel 1 Gemengd regionaal bedrijventerrein Veedijk II

Bestemming

§1 Het gemengd regionaal bedrijventerrein Veedijk II is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van de volgende hoofdactiviteiten:

- productie en verwerking van goederen.*
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.*
- kantoorfuncties en kantoorachtigen, gekoppeld aan bovenstaande hoofdactiviteiten.*

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

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- kleinhandel*
- agrarische productie*
- louter kantoorachtigen*

Een beperkte oppervlakte voor toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven is toegelaten voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en autonome activiteiten uitmaken. De vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 800 m².

Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² bruto vloeroppervlakte geïntegreerd in het hoofdgebouw, ongelijkvloers, zijn toegelaten. Er kan maximaal één wooneenheid per perceel voorzien worden.

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

Inrichting

§2 De minimale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 3.000 m².

Uitzonderingen zijn toegestaan voor:

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

Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.

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

– *zorgvuldig ruimtegebruik;*

Aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik zijn:

- volledige ingebruikname van het bedrijfsperceel
- gekoppelde bebouwing en groepsbouw
- meerlagig bouwen, alsook ondergronds parkeren
- collectieve parkings/buffers/waterbekkens/energieparken
- bundeling van infrastructuur: gemeenschappelijke brandwegen/ in- en uitritten / interne wegenis en circulatie/ functies

Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zal er rekening gehouden worden met de gewenste beeldkwaliteit van de omgeving, cfr. Beeldkwaliteitsplan, gevoegd als bijlage aan de verkoopvoorwaarden.

– *een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.*

- Een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied houdt in dat naar de omgeving toe en het openbaar domein de terreinen kwaliteitsvol en aantrekkelijk worden ingericht. Dit impliceert bvb dat de zichtbare onbebouwde delen van het perceel representatief worden ingericht met structurerende groenelementen, dat buitenopslag en het private wagenpark aan het oog wordt onttrokken, dat de bedrijfszone ten aanzien van omliggende functies gebufferd wordt, ...
- De architectuur van de gebouwen wordt zodanig opgevat dat elke gevel als voorgevel beschouwd dient te worden en zodanig afgewerkt dient te worden. De aanleg van de ruimte en de afwerking van de bedrijfsgebouwen moeten bijdragen aan het realiseren van een architectonische eenheid. Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.
- Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zal er rekening gehouden worden met de gewenste beeldkwaliteit van de omgeving, cfr. Beeldkwaliteitsplan, gevoegd als bijlage aan de verkoopvoorwaarden.

Minimaal volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- maximaal ingebruikname van het bedrijfsperceel
 - Per bedrijf dient de verhouding effectief bebouwde oppervlakte⁶ t.o.v. de totale bebouwbare oppervlakte⁷ van het bedrijfsperceel minimaal 2/3 te bedragen. Hiervan kan afgeweken worden onder de voorwaarde dat het principe van duurzaam ruimtegebruik niet in gedrang komt. Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.
- *het bouwen van meerdere lagen en het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat.*
 - nieuwe gebouwen moeten, over de volledige zijgevel diepte, op een zijdelingse perceelsgrens ingeplant worden en worden minimaal per twee gekoppeld.
Vrijstelling van de verplichting tot bouwen op de perceelsgrens kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in de omgeving of wanneer de goede werking van het bedrijf wordt bezwaard. Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.
 - Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zal er rekening gehouden worden met de gewenste beeldkwaliteit van de omgeving, cfr. Beeldkwaliteitsplan, gevoegd als bijlage aan de verkoopvoorwaarden.
- *De nieuwe gebouwen dienen zodanig te worden geschikt dat zij de indruk van één architectonisch en stedenbouwkundig geheel, parallel met de hoofdweg E34, geven.*
Dit moet blijken uit een beschrijvende nota. Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zal er rekening gehouden worden met de gewenste beeldkwaliteit van de omgeving, cfr. Beeldkwaliteitsplan, gevoegd als bijlage aan de verkoopvoorwaarden.

Voorbeelden van architectonische eenheid zijn:

⁶ effectief bebouwde oppervlakte= bebouwde oppervlakte, incl. technische installaties en functionele verhardingen, uitgezonderd parkings voor personenwagens

⁷ exclusief de bouwrijpe ruimte langs de autosnelweg



- De zone tussen de voorgevel(s) en het openbaar domein van de Veedijk dient te worden ingericht als een private ruimte met semi-publiek karakter, ten dienste van collectief parkeren, representatieve toegangszone en structureel groenaanleg. De inrichting moet afgestemd of verzoenbaar zijn met het straatbeeld van Veedijk. op de inrichtingsprincipes van het overliggende industrieterrein Veedijk I. Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zal er rekening gehouden worden met de gewenste beeldkwaliteit van de omgeving, cfr. Beeldkwaliteitsplan, gevoegd als bijlage aan de verkoopvoorwaarden.
- *parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw voor zover het beheer dit toelaat.*
- De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk⁸ (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.
- Bouwvrije zone E34
In deze zone zijn alle werken toegelaten noodzakelijk voor het functioneren van de E34 als de aanleg van openbare wegenis.

In de bouwvrije zone is het aanvullend toegelaten om fietspaden, gezamenlijke brandwegen, nutsleidingen, wadi's aan te leggen. De overige ruimte wordt aangelegd met representatief groen dat de overgang en zichtrelatie tussen de E34 en de bedrijfsgebouwen inleid. Sculpturale gebouwen en/of bouwvolumes met een publiciteitsgericht karakter mogen zichtbaar zijn vanaf de E34, d.m.v. doorbreking van de bestaande dichte groen zone (deur/gangprincipe – zie beeldkwaliteitsplan, gevoegd als bijlage aan de verkoopvoorwaarden). Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zal er rekening gehouden worden met de gewenste beeldkwaliteit van de omgeving, cfr. Beeldkwaliteitsplan, gevoegd als bijlage aan de verkoopvoorwaarden.
- Afwerking gevels en gevelelementen
 - Gevels en geveldelen zichtbaar vanaf het openbaar domein moeten op een kwaliteitsvolle en architecturale verantwoorde wijze, als voorgevel, aangekleed zijn.
 - Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zal er rekening gehouden worden met de gewenste beeldkwaliteit van de omgeving, cfr. Beeldkwaliteitsplan, gevoegd als bijlage aan de verkoopvoorwaarden.

§3 Plaatsing van de gebouwen

Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zal er rekening gehouden worden met de gewenste beeldkwaliteit van de omgeving, cfr. Beeldkwaliteitsplan, gevoegd als bijlage aan de verkoopvoorwaarden.

§4 Dakconstructies

De dakhelling is kleiner dan 15°. Groendaken zijn toegelaten alsook fotovoltaïsche zonnepanelen/zonnecollectoren op de daken of geïntegreerd in het dakvlak. Daken, gelegen in een zone van 120 meter vanaf de as van de Steenweg op Tielen, die lager gelegen zijn dan 10 meter ten opzichte van het maaiveld moeten als groendak ingericht worden. Technische installaties en constructies, voor de verluchting/verwarming/verkoeling van de gebouwen, worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg. Vrijstelling van deze verplichting kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in het bedrijfsgebouw of de goede werking van het bedrijf verzwakt. Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.

⁸ In kader van toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten kan elke stedenbouwkundige aanvraag die betrekking heeft op een publieke ruimte voor advies voorgelegd worden aan het Centrum van Toegankelijkheid. Onder publieke ruimte wordt verstaan: de openbare en niet-openbare gebouwen en wegen die voor het publiek toegankelijk zijn.

§5 Ondergrondse constructies

Het is verboden om ondergrondse constructies tot 3 meter diepte te voorzien binnen een afstand van 40 meter van de Speciale Beschermingszone (Habitatrichtlijngebied) Tielenheide; binnen een afstand van 70 meter zijn ondergrondse constructies met een diepte tot 6 meter niet toegelaten. Deze 40m en 70m contouren zijn weergegeven op bijgevoegde inrichtingsstudie.

Hiervan kan afgeweken worden als het bedrijf in een beschrijvende nota, kan aantonen dat het bouwen en exploiteren van de ondergrondse constructie geen invloed heeft op de SBZ.

§6 Groene ruimte

De groene ruimte moet representatief van karakter zijn en moet de integratie in de omgeving ondersteunen.

Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag zal er rekening gehouden worden met de gewenste beeldkwaliteit van de omgeving, cfr. Beeldkwaliteitsplan, gevoegd als bijlage aan de verkoopvoorwaarden.

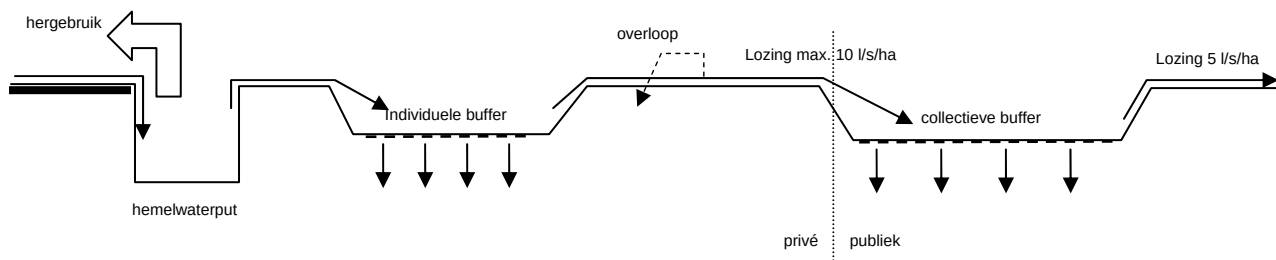
§7 Waterhuishouding

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

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

Hemelwater dient, na hergebruik en/of infiltratie, te worden gebufferd alvorens het geloosd kan worden op oppervlaktewater of openbare RWA. De buffering gebeurt in twee fasen, in eerste fase herbruikt, infiltreert en buffert, het individuele bedrijf, maximaal het hemelwater waarna het overtollige hemelwater geloosd moet worden in een collectief buffer- en infiltratiebekken met een lozingsbeperking van 10 l/s/ha. Het voorzien van een debietbegrenzer is verplicht. De overloop wordt voorzien op eigen terrein (met infiltratie). Per bedrijf wordt een buffervolume van minimum 100 m³/ha verharde oppervlakte opgelegd. De hemelwaterbuffer moet automatisch geledigd worden, hetzij gravitair, hetzij via een automatisch pompsysteem. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota, als informatief document bij de vergunningsaanvraag. In deze nota wordt aangegeven welke opvang- en pompsysteem wordt gebruikt, waar de aansluitingen met de aftappunten zich situeren en een berekening betreffende de relatie tussen het opvangvolume en de verbruiksbehoeften.

Op de uitstroom van het collectieve buffer- en infiltratiebekken is een debietbeperking voorzien van 5 l/s/ha. Het bekken is voorafgaandelijk aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein aangelegd en gedimensioneerd op de totale ontwikkeling van het bedrijventerrein. Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.



Het is verboden om bemalingswater te lozen op het DWA.-systeem. Het is verboden om kelderaansluitingen te voorzien rechtstreeks aangesloten op het openbaar DWA-systeem.

Op plaatsen waar vrachtwagens gestald worden of manoeuvreren, zoals bij los- en laadkaders, parking bedrijfsvoertuigen, dienen KWS afscheiders geplaatst te worden voor de opvang van de first flush,

Private aansluitingen op openbare DWA of RWA mogen enkel gebeuren op de daartoe door de ontwikkelaar voorziene wachtbuizen.

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

§8 milieuhinderaspecten

- Luidruchtige installaties of activiteiten

Onverminderd de geldende Vlarem voorschriften betreffende geluid moeten luidruchtige installaties (zoals ventilatoren, afzuigingen, koelinstallaties, compressoren, luidruchtige activiteiten zoals overslag) zodanig geplaatst worden dat hinder naar omwonenden vermeden wordt. Indien er risico op hinder bestaat moeten deze installaties geluidsarm ontworpen worden, omkast of afgeschermd worden.

- Verlichting

Onverminderd de geldende Vlarem voorschriften betreffende licht moeten lichtbronnen zodanig geplaatst worden (hoogte, richting...) dat geen hinder kan ontstaan naar de omgeving en in het bijzonder Tielenheide of omwonenden. Puntgerichte lichtbronnen verdienen de voorkeur op diffuse verlichting.

Artikel 2 Inrichtingstudie

Er wordt een inrichtingsplan gevoegd bij de verkoopvoorwaarden. Dit inrichtingsplan, met bijhorende voorschriften, dient te worden beschouwd als bindend voor de verkoper. Elke inrichtingstudie gevoegd bij de stedenbouwkundige aanvraag (cf. voorschriften RUP, hieronder in cursief en grijs weergegeven) dient zich te richten naar het inrichtingsplan, met bijhorende voorschriften, gevoegd bij verkoopvoorwaarden.

Alle aanvragen tot verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie.

De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de ordening van het gemengd regionaal bedrijventerrein (inclusief de bosbuffer en het groen overgangsgebied Veedijk- Zevendonk). In de inrichtingsstudie wordt aangegeven op welke manier de ordening van het bedrijventerrein voldoet aan de bepalingen in artikelen 5.1 tot en met 5.6 van het RUP. De studie kan zich ook uitspreken over de fasering in de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

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

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

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

1 Bijlage: Beeldkwaliteitplan “Gemengd regionaal bedrijventerrein Veedijk II”

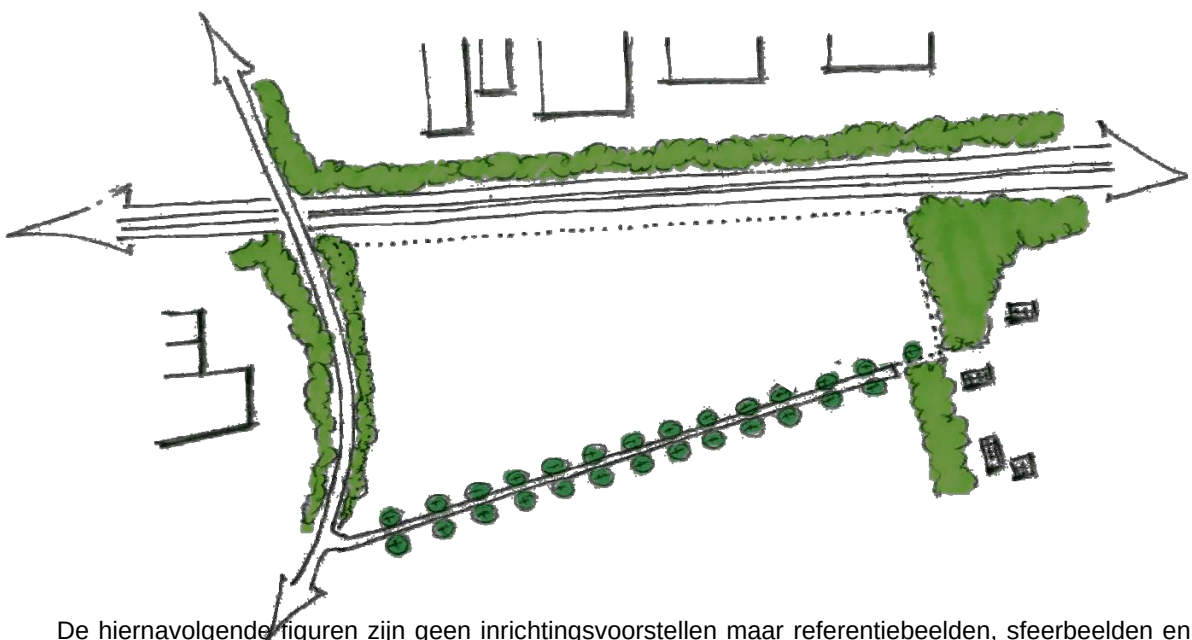
Bestaande toestand: orthofoto



Ruimtelijk kader - randvoorwaarden

Het gebied Veedijk II wordt begrensd door

- de E34 in het noorden, geflankeerd door buffergroen,
- (bos)buffer groen in oosten ten aanzien van de E34 en bestaande hoeves
- laanbeplanting van interne ontsluitingsweg van het bedrijventerrein
- en buffergroen om het brughoofd en de E34 te bufferen.



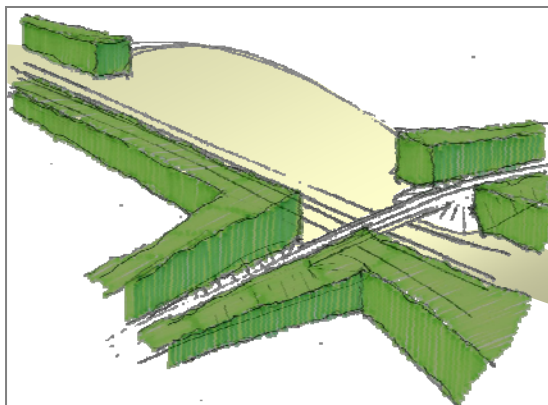
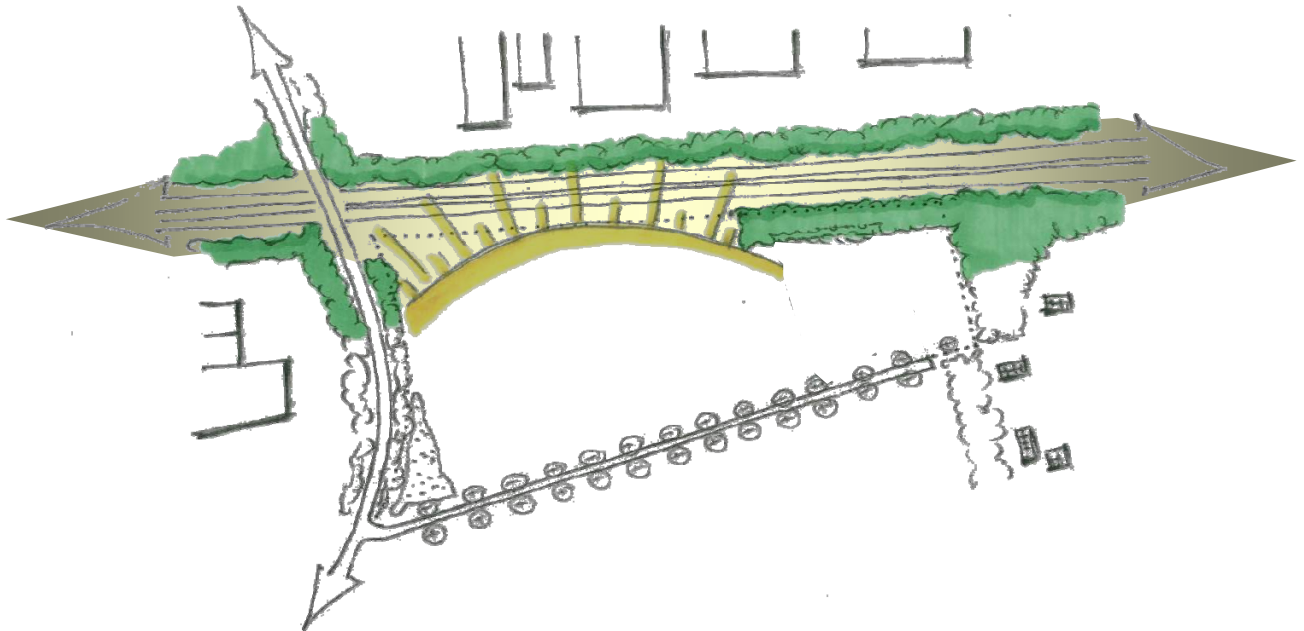
De hiernavolgende figuren zijn geen inrichtingsvoorstellen maar referentiebeelden, sfeerbeelden en inrichtingsprincipes (schetsen).

1.1 Zichtlocatie E34 - Bebouwing

1.1.1 Situering op E34 volgens gangperceptie



Om deze plek langs de E34, als zichtlocatie, optimaal te benutten wordt de perceptie van de weggebruiker gestuurd volgens de gangperceptie. Met gangperceptie wordt bedoeld dat de aandacht van de ganggebruiker wordt gestuurd naar een bepaalde opening in de wand, hoe minder openingen hoe hoger de aandachtswaarde per opening.

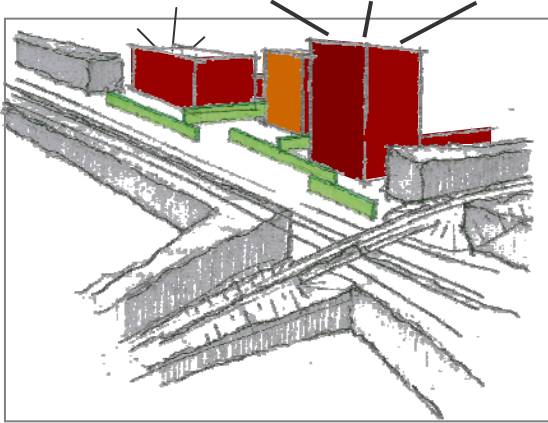


De gangperceptie impliceert in onderhavig geval dat langsheen de E34 de groene wanden, gevormd door buffergroen, doorbroken wordt ter hoogte van het plangebied. De oriëntatie van de gebouwen zijn in deze zone gericht naar de E34 zodat de plek als zichtlocatie maximaal wordt benut.

1.1.2 Wandvorming op twee niveaus

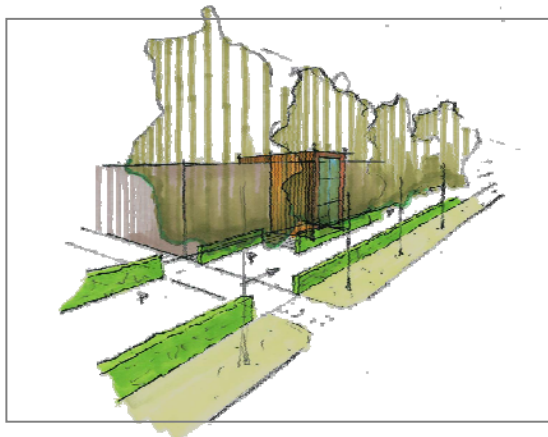
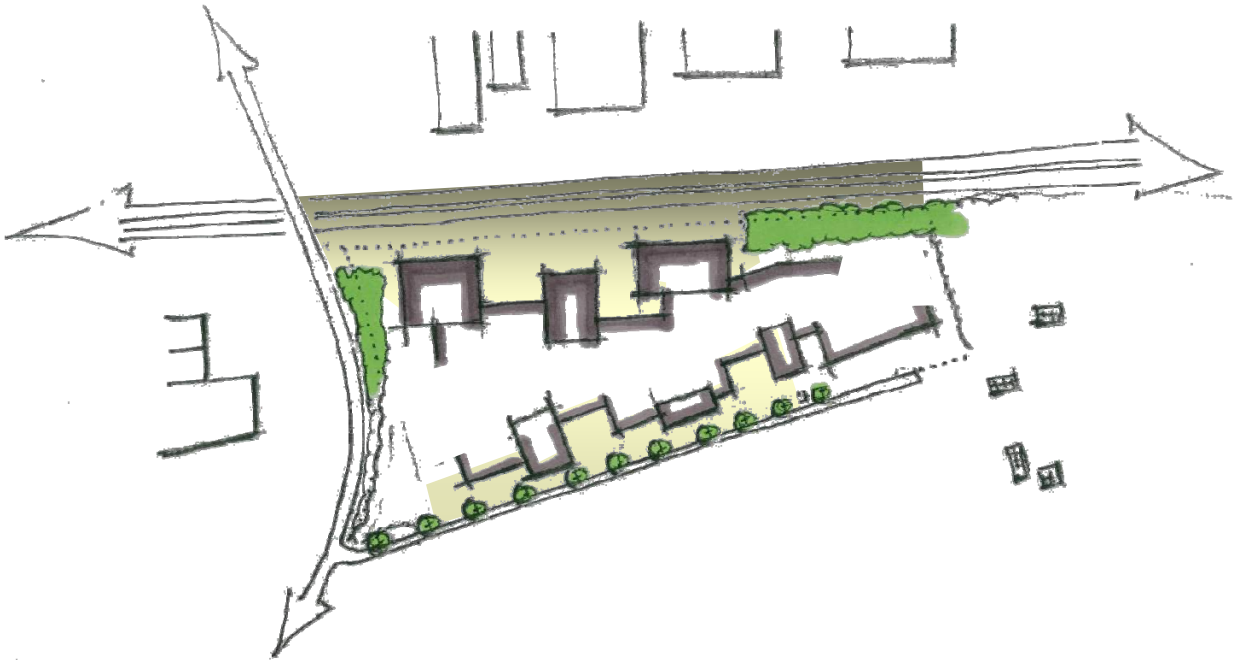
Het plangebied ligt geprangd tussen twee infrastructuren van verschillend niveau, de hoofdweg E34 en de lokale weg Veedijk. Dit impliceert ook dat de uitstraling van de representatieve straatwanden langs de E34 en de Veedijk van een andere orde zijn.

Langs de E34



Langs de E34 is het wenselijk om een dichte dynamische wand te creëren, afgestemd op de aanwezige omliggende ruimte. Een dichte wand betekent dat de hele zone wordt ingenomen door één bedrijf of meerdere bedrijven, met gekoppelde bouwwijze. Een dynamische wand betekent in dit geval dat de er volumewerking en speelsheid in de wand moet zijn, door middel van volumes, hoogtes, sculpturale elementen ...

Met afstemming op de aanwezige ruimte wordt een ruimtelijke verzoening bedoeld tussen de volumes, de E34 en de overzijde en de overige ruimten van het bedrijventerrein.

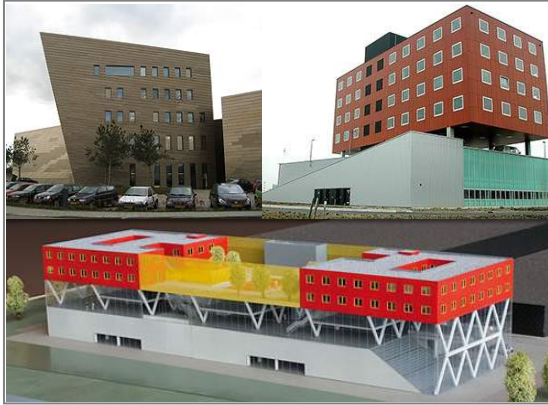


Langs de Veedijk zal de straatwand gelijkaardig worden vormgegeven als de rest van het bedrijventerrein:

- tussen voorgevel en openbaar domein (collectieve) parking
- parking gestructureerd door haagstructuren
- een dynamische straatwand door verspringing van bouwvolumes (representatieve ruimten versus bedrijfshal) en accenten in architectuur en gevelwerking
- ...

1.1.3 Ambitieniveau: Massa en vorm

1.1.3.1 Langs E34: sculpturale vormgeving



Omdat de zone een zichtlocatie betreft langs de E34 is het wenselijk, i.k.v. intensief ruimtegebruik en beeldende waarde, hogere bouwvolumes te voorzien. Om deze zone aan te wenden als een soort ruimtelijk visitekaartje voor het bedrijf, het bedrijventerrein Veedijk en de stad Turnhout moeten de hogere bouwvolumes, die instaan voor de representativiteit, tot een minimum beperkt worden. Eén tot twee sculpturale bouwvolumes, met een sterk expressief karakter, hebben een hogere beeldende waarde dan meerdere bouwvolumes in cascade.

Ook vanaf de brug 'Steenweg op Tielen' moeten de gebouwen een beeldende en representatieve waarde hebben.

Om te vermijden dat aan de E34 een kakofonie ontstaat van verschillende bedrijfshallen, met een verschillende uitstraling en contrasterende architectuur, moeten de gebouwen op dergelijk mate worden geconcentreerd dat er een logische architectonische eenheid ontstaat langsheen de E34. Het doel van deze inrichting en beeldbepaling moet voor de weggebruiker eenduidig, leesbaar en begrijpbaar zijn.



1.1.3.2 Langs Veedijk: representatieve vormgeving

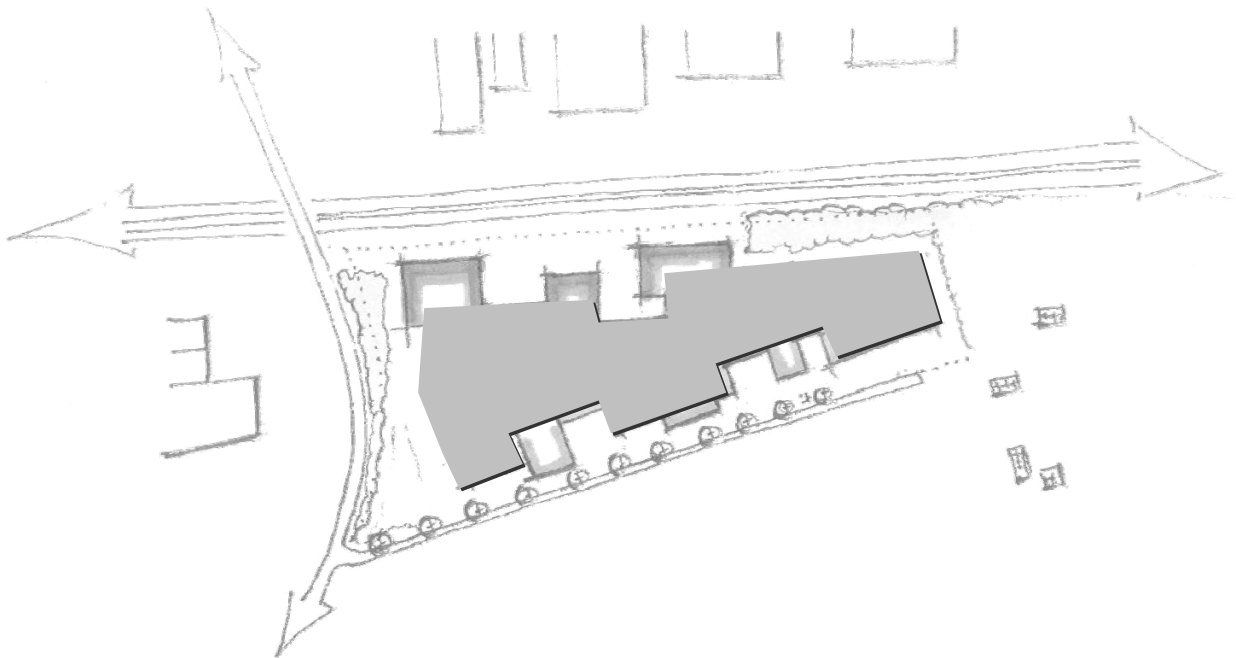


Langsheen de Veedijk moet de vormgeving en de bouwmassa afgestemd zijn op het gewenste straatbeeld en het profielniveau van de Veedijk, dat duidelijk van een andere orde is dan de wandvorming langs de E34. Langsheen de Veedijk worden architecturale en vormelijke accenten gelegd in de geveldelen waarachter een andere bedrijfsgebonden functie schuilt, terwijl langs de E34 het volledige bouwvolume een uitgesproken expressief karakter met een duidelijke architectonische eenheid moet hebben.

1.1.3.3 Basisvolume: bindende vormgeving



Tussen de sculpturale vormgeving langs de E34 en de representatieve vormgeving langs de Veedijk bevindt zich het basisvolume dat de twee expressieve wanden met elkaar verbindt. In dit basisvolume worden de core-businesses van de bedrijven ondergebracht. Het volume en uitstraling dienen sober en neutraal te zijn om een architecturale eenheid in deze zone te bekomen.



1.1.4 Gevels: architecturale expressie



De gebouwen langs de E34 en de Veedijk moeten een expressief karakter hebben, waardoor het gebouw een relatie krijgt met de omgeving als weggebruiker en bijdraagt aan het imago en beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. Om het typisch monotoon karakter van bedrijfsgebouwen te doorbreken moeten er architecturale accenten gelegd worden door gevelcompositie, volumewerking, sculpturale elementen en door materiaal en kleurgebruik.

Voor het **basisvolume** zijn alle materialen met een grijze tot lichtgrijze kleur tot wit, toegelaten

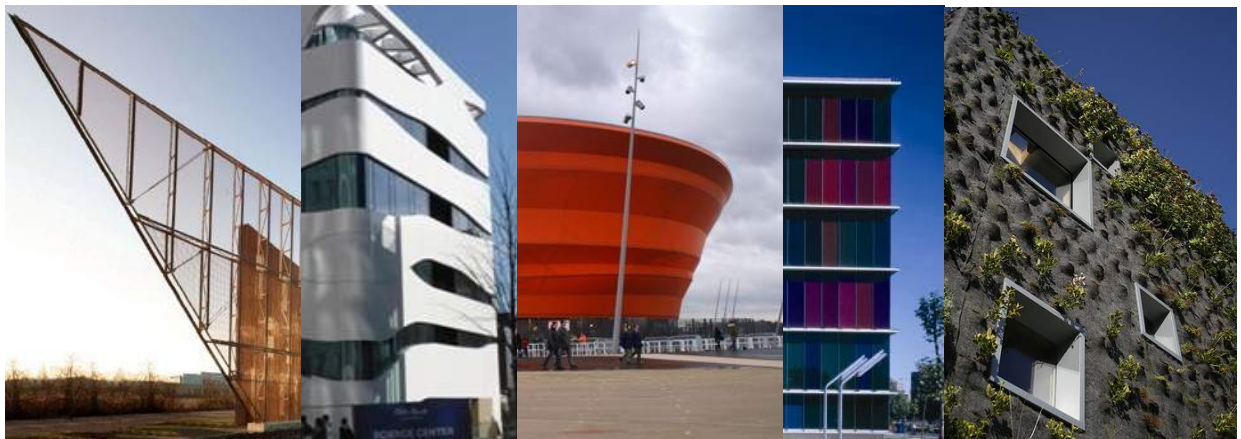
--	--	--	--

Voor de **representatieve vormgeving** langs de Veedijk zijn volgende materialen en kleuren toegelaten:

- Gevelmetselwerk
- Geprofileerde (antraciet)grijze tot lichtgrijze beplating in staal of aluminium (gemoffeld)
- Lichte bepleistering, hout, zink, koper, blauwe hardsteen ...
- Buitenschrijnwerk, dakranden en raamdorpels: aluminium, staal, hout of PVC in antracietgrijs en/of aluminiumkleur (metallic) – geen spiegelglas



Voor de **sculpturale vormgeving** langs de E34 is de keuze m.b.t. materialen en kleuren vrij, zonder afbreuk te doen aan de architecturale eenheid.



1.1.5 Publiciteit



De publiciteit voor het desbetreffende bedrijf en/of het bedrijventerrein moet in eerste instantie, via de beeldwaarde van de gebouwen, een duidelijke boodschap uitdragen. Het uitdrukkelijk gebruiken van gerichte publiciteit kan enkel wanneer deze onderdeel uitmaakt van de gevelcompositie en architecturale eenheid. Op zich staande publiciteitsborden alsook publiciteitsborden boven de dakrand zijn niet toegelaten, tenzij ze deel uitmaken van het architectonisch concept.

1.2 Inrichting onbebouwde perceelsdelen

1.2.1 Verhardingen



Uitgangspunt is collectief parkeren op eigen terrein, op maaiveldniveau en of op dak en/of ondergronds. Voor de bezoekers zijn er twee locaties mogelijk, met name in de semi-publieke collectieve ruimte tussen de voorgevel en de Veedijk, vergelijkbaar met het bedrijventerrein Veedijk II. Indien er representatieve bedrijfsruimten langs de E34 worden ingeplant, die van buitenaf toegankelijk moeten zijn, kunnen tussen de bouwvolumes groene parkeerzones met terras of ontspanningsruimten worden voorzien. In beide bovenvermelde zones is het niet toegelaten ruimte te voorzien voor wachtende vrachtwagens. De toegangswegen, brandwegen, parkings en in- en uitritten worden maximaal gebundeld. Het aandeel verharding wordt beperkt tot het nodige omheen de bedrijfsgebouwen.



1.2.2 Groene ruimte

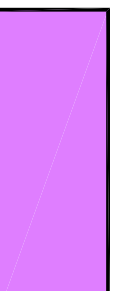
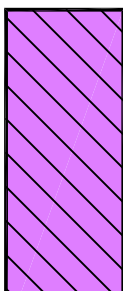
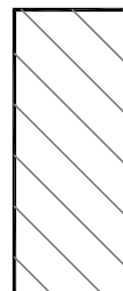
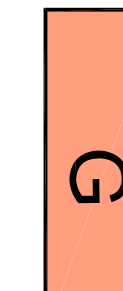
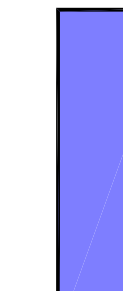
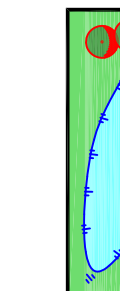
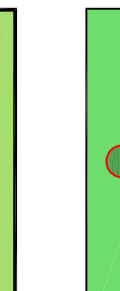
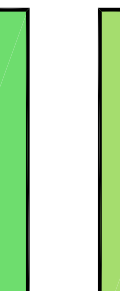
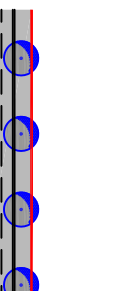
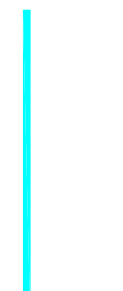
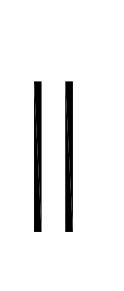
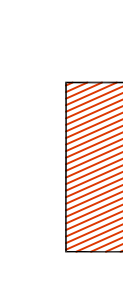
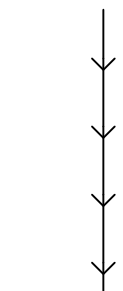
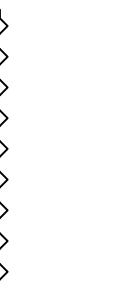
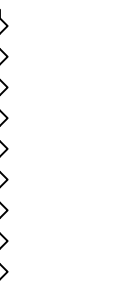
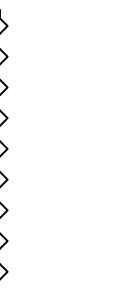


In de semipublieke ruimte voor de gevel en de Veedijk beperkt het groen zich tot laanbeplanting, haagstructuren die de (groene) parking structureren en solitaire groenelementen. Langs de Steenweg op Tielen wordt het brughoofd gebufferd door een groenscherm en de restruimte in de hoek met Veedijk ingericht als blusbekken.

In de overige groenen ruimten worden graspartijen, groenparkings, haagstructuren, solitaire groenelementen, groene brandwegen, fiets-wandelpaden, waterpartijen als bufferbekkens, voorzien. De volledige inrichting moet op een harmonieuze wijze ontworpen worden zodat een representatieve ruimte ontstaat.



LEGENDE

- | | |
|---|---|
|  | : GRENIS PROJECTZONE |
|  | : TE ONTWIKKELIEN BEDRUUVEN TERREINEN |
|  | : TE ONTWIKKELIEN BEDRUUVEN TERREINEN
BOLWUURVALE ZONE |
|  | : ZONE MET BESTAANDE BEGRUIVEN
BOUWEN HET PLANGEBIED |
|  | : ZONE VOOR GEMEENSCHAPPELIJKE PARKINGS+
FIETSENSTALLING |
|  | : ZONE VOOR GEMEENSCHAPPELIJKE FUNCTIE |
|  | : ZONE VOOR NUTSVOORZIENINGEN |
|  | : WATERPARTIJ |
|  | : GEMEENSCHAPPELIJKE ALS BUFFER |
|  | : GROEN OVERGANGSGEBIED (VOLGENS GRUP) |
|  | : HOUTKANT |
|  | : WEG MET FIETSPADEN EN LAANBEPLANTING (+ haag)
ZONDER PERCEELSAANSLUITING. |
|  | : WEG ZONDER FIETSPAD, MET PERCEELSAANSLUITING
LAANBEPLANTING LATER AAN TE PLANTEN |
|  | : BRANDWEG |
|  | : NIEUW TRACE WATERLOOP |
|  | : BESTAANDE WATERLOOP TE DIEPEN |
|  | : AANDEURING WANDEL+FIETSERKEER |
|  | : AANDEURING FIETSERKEER |
|  | : GEEN DOORGANG, UITGEZONDERT FIETSEN OF
BRANDWEER |
|  | : FILTER (GEEN DOORGANG VOOR VRACHTERKEER) |
|  | : BUSHALTE |
|  | : BESTAANDE HOOGSPANNINGSLEI |
|  | : KLEI TE VERVUUREN |

PROVINCIE	ANTWERPEN
ARRONDISSEMENT	TURNHOUT
GEMEENTE	TURNHOUT
Inrichtingsplan	
GRB VEEDIJK	
Genemgd Regionaal Bedrijfsenterrein	

BIJZONDERE VERKOOPSVOORWAARDEN TURNHOUT – VEEDIJK 1

1. TERREINBENUTTIGING

a) 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 hierboven vermelde bedrijfsactiviteiten 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 een schadevergoeding verschuldigd zijn van één tiende van de verkoopprijs van vermeld onroerend goed, verhoogd met een duizendste van de verkoopprijs van vermeld onroerend goed per dag vertraging die de aanvang of de voltooiing van bedoelde werken of de aanvang van de bedrijfsactiviteiten 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.

b) 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, indien er door I.O.K. niet wordt van afgeweken.

2. VERBOD VAN VERVREEMDING

- De koper, bedingend zo voor zichzelf als voor rechthebbende en rechtverkrijgende, ontzegt zich het recht om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de maatschappij-verkoopster het hierbij verkregen onroerend goed en de intussen erop aangebrachte gebouwen en installaties geheel of gedeeltelijk aan een derde in eigendom over te dragen, te verhuren of om een derde op enigerlei andere wijze daarop enig gebruiksrecht te geven.

De koper gaat ermee akkoord een forfaitaire vergoeding van tweeduizend euro (€ 2.000) te betalen bij toelating tot vervreemding. Deze toepassing geldt per vervreemding en per bedrijf waaraan grond en/of gebouwen worden vervreemd.

- De koper verplicht zich, bedingende zo voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden, om bij gehele of gedeeltelijke overdracht in eigendom van het hierbij verkregen goed aan een derde na daartoe verkregen toestemming van de maatschappij-verkoopster, aan die derde kennis te geven van de algemene en bijzondere verkoopsvoorwaarden, uitgezonderd de prijs in deze akte opgenomen, deze in de akte van wederverkoop te doen inlassen en die derde, die daarbij zal moeten bedingen zo voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden de verbintenis te doen aangaan zich te gedragen naar alle persoonlijke verplichtingen erin vervat. Deze verplichting geldt ook in geval van gedwongen verkoop.

- Ingeval van verkoop of overdracht van het hierbij verkocht goed, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk, vrijwillig of gedwongen na schriftelijke toestemming van de maatschappij-verkoopster, zal deze 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. Ingeval van vrijwillige verkoop of overdracht, zal de maatschappij-verkoopster 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 de maatschappij-verkoopster haar recht van voorkeur op straf van verval dienen uit te oefenen bij de definitieve toewijzing.

- Bij overtreding van dit artikel is de koper aan de maatschappij-verkoopster 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. TERUGKOOP

- Ingeval de koper zijn bedrijvigheid, zoals deze in de akte van verkoop vermeld staat, staakt, of bij niet naleving van de bepalingen vervat in art. 1 (terreinbenutting), zal de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen automatisch het recht hebben de bij deze verkochte goederen terug te kopen. De terugkoop zal geschieden tegen de in de akte, waaraan onderhavig document gehecht is, bepaalde prijs, aangepast overeenkomstig de schommelingen van het door de regering bekendgemaakte indexcijfer van de consumptieprijzen.

Evenwel komen de partijen onderling en vrijelijk overeen dat de terugkoopprijs niet zal aangepast worden aan het indexcijfer indien op het verkochte perceel binnen de onder art. 1a van onderhavige voorwaarden gestelde termijn geen uitvoering gegeven is aan het doel bepaald in de verkoopakte.

De infrastructuurwerken en de gebouwen met uitzondering van het materieel en de outillage die de gebruiker toebehoren of op de grond zijn gelegen, worden teruggekocht tegen de verkoopwaarde. Indien echter de verkoopwaarde hoger ligt dan de kostprijs, zoals deze in de boekhouding werd opgenomen, verminderd met de inzake belastingen aangenomen afschrijvingen, dan zal de terugkoop tegen deze laatste prijs geschieden. De verkoopwaarde en de aldus bepaalde kostprijs worden door de bevoegde overheidsdiensten vastgesteld

4. 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 bouwvergunning 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.

5. 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.

6. VERBREDINGSWERKEN

- Indien om reden van verbreding van de openbare weg de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen of zijn 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 consumptieprijsen, met evenwel als absoluut maximum de op dat ogenblik bij IOK toepasselijke verkoopprijs voor gelijkaardige gronden.

7. UITOEFENING KLEINHANDEL

De koper gaat de verbintenis aan om zonder voorafgaandelijke toestemming van de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen geen kleinhandel uit te oefenen.

Indien de koper zich daaraan niet houdt, is hij een vergoeding verschuldigd bestaande uit :

- een bedrag vast te stellen door het Directiecomité van de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen 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.

8. 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 Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen 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 Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij voor de Kempen of het betrokken gemeentebestuur buiten iedere gebeurlijke betwisting tussen de koper en de aannemer(s) blijft.

9. PARKMANAGEMENT VEEDIJK 1

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

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

De verkoper-terreinbeheerder of zijn aangestelde verbindt er zich toe als trekker voor het parkmanagement op te treden. Hiertoe zal hij jaarlijks minimaal 1 overleg organiseren met alle kopers op het bedrijventerrein VEEDIJK1 om hun noden en behoeften, aangaande diverse elementen van samenwerking die tot meer duurzaamheid kunnen leiden, te kennen. Het overleg gaat door onder voorzitterschap van de beheerder van het bedrijventerrein VEEDIJK1. De bijeenkomsten voor het overleg worden minimaal 4 weken op voorhand aangekondigd en de agenda wordt na rondvraag bij de leden door de voorzitter bepaald. Alle elementen die kunnen leiden tot meer duurzaamheid, tot meer samenwerking tussen de bedrijven onderling kunnen besproken

worden. De koper verbindt er zich toe lid te worden en te blijven van het door de verkoper-terreinbeheerder of zijn aangestelde te organiseren overleg.

De diensten die door middel van parkmanagement worden aangeboden zijn verdeeld in een basispakket, een facultatief pakket en een vrij pakket. De door de verkoper-terreinbeheerder aangestelde parkmanager zal het parkmanagement uitvoeren op het bedrijventerrein VEEDIJK1. De parkmanager zal verschillende rollen vervullen, o.a.:

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

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

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

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

- consortiumbewaking
- camerabewaking

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

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

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

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

- 0,30 EUR per aangekochte m² t.e.m. 5.000 m²;
- 0,20 EUR per aangekochte m² vanaf 5.001 m² t.e.m. 10.000 m²;
- 0,10 EUR per aangekochte m² vanaf 10.001 m².

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

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

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

Voornoemde bijdrage is voor de eerste maal verschuldigd op 1 januari 2013. 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 96 - van de maand december 2012 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:
$$\text{Bijdrage jaar } n = \frac{\text{Bijdrage ... EUR per ...} \times \text{index jaar } n}{\text{Basisindex}}$$

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

Gemengd regionaal bedrijventerrein Veedijk I

Bestemming

Het gemengd regionaal bedrijventerrein Veedijk I is bestemd voor bedrijven van regionaal belang met een van de volgende hoofdactiviteiten:

- *productie en verwerking van goederen.*
- *onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.*
- *op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie.*

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

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- *kleinhandel*
- *autonome kantoren*
- *agrarische productie*

Een beperkte oppervlakte voor kantoren en toonzalen gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven is toegelaten, voor zover deze oppervlakte maximaal 20 % van de bebouwbare gelijkvloerse oppervlakte (1) bedraagt en voor zover deze activiteiten geen loketfunctie hebben en autonome activiteiten uitmaken. M.b.t. de toonzalen mag de vloeroppervlakte niet meer bedragen dan 800 m².

Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200m² bruto vloeroppervlakte geïntegreerd in het hoofdgebouw, ongelijkvloers, zijn toegelaten. Er kan maximaal één woonegelegenheid per perceel voorzien worden.

Inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 van het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest

(1).bebouwbare gelijkvloerse oppervlakte= bebouwde oppervlakte, incl. technische installaties en functionele verhardingen, uitgezonderd parkings voor personenwagens

betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten in zoverre de externe risico 's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in het bedrijf) aanvaardbaar zijn. Over de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning wordt voor de beoordeling hiervan het advies ingewonnen van de betrokken dienst voor veiligheidsrapportering van de voor het Leefmilieu bevoegde administratie van de Vlaamse Gemeenschap. De adviesvraag wordt behandeld volgens de bepalingen van de wetgeving ruimtelijke ordening over gelijkaardige niet bindende adviesvragen.

Inrichting

Perceelsgrootte

De minimale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 5.000 m².

Uitzonderingen zijn toegestaan voor:

- *percelen met bestaande stedenbouwkundig vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone;*
- *percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen;*
- *percelen met bedrijfsverzamelgebouwen(2);*
- *een beperkt aantal percelen die, omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein, een kleinere terreinoppervlakte verkrijgen.*

Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.

Duurzaam ruimtegebruik

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

- *zorgvuldig ruimtegebruik;*
 - aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik zijn:
 - volledige ingebruikname van het bedrijfsperceel
 - gekoppelde bebouwing en groepsbouw
 - meerlagig bouwen, alsook ondergronds parkeren
 - collectieve parkings/buffers/waterbekkens/energieparks
 - bundeling van infrastructuur: gemeenschappelijke brandwegen/ in- en uitritten / interne wegenis en circulatie/ functies
- *een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied en afwerking van de bedrijfsgebouwen.*
 - Een kwaliteitsvolle aanleg van het plangebied houdt in dat naar de omgeving toe en het openbaar domein de terreinen kwaliteitsvol en aantrekkelijk worden ingericht. Dit impliceert bvb dat de zichtbare onbebouwde delen van het perceel representatief worden ingericht met structurerende groenelementen, dat buitenopslag en het private wagenpark aan het oog wordt onttrokken, dat de bedrijfszone ten aanzien van omliggende functies gebufferd wordt, ...
 - M.b.t. de afwerking van de bedrijfsgebouwen wordt een kwaliteitsvolle gevelafwerking beoogd van de zichtbare gevels. Een kwaliteitsvolle architecturale afwerking van de zichtbare gevels zal bijdrage aan de aantrekkelijkheid van het straatbeeld en het imago van het bedrijventerrein.

Minimaal volgende inrichtingsprincipes dienen gerespecteerd te worden:

- maximaal ingebruikname van het bedrijfsperceel

(2) bedrijfsverzamelgebouwen zijn verzamelde bedrijfsgebouwen/units onder één dak of gegroepeerde bedrijfsbebouwing die onderling een ruimtelijke en architecturale samenhang vertonen.

- Per bedrijf dient de verhouding effectief bebouwde oppervlakte⁽³⁾ t.o.v. de totale bebouwbare oppervlakte van het bedrijfsperceel minimaal 2/3 te bedragen. Hiervan kan afgeweken worden onder de voorwaarde dat het principe van duurzaam ruimtegebruik niet in gedrang komt. Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.
- het bouwen van meerdere lagen en het maximaal groeperen van gebouwen waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat.
 - nieuwe gebouwen moeten, over de volledige zijgevel diepte, op een zijdelingse perceelsgrens ingeplant worden en worden minimaal per twee gekoppeld.
 - Vrijstelling van de verplichting tot bouwen op de perceelsgrens kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in de omgeving of wanneer de goede werking van het bedrijf wordt bezwaard. Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.
 - De evolutie van een halfopen naar een gesloten bebouwing is mogelijk. Het bouwen of uitbreiden tot op de vrije zijdelingse perceelsgrens is echter enkel mogelijk met toestemming van de eigenaar van het betrokken, naastliggende perceel en mits akkoord van de brandweer. Beide documenten dienen bij de vergunningsaanvraag bijgevoegd te worden. Zonder deze toestemming dient een bedrijf in een halfopen bebouwing een minimale afstand van 4 m t.a.v. de vrije, zijdelingse perceelsgrens te bewaren, tenzij anders bepaald door de brandweer.

Voorbeelden van groepsbouw, gekoppelde bebouwing en meerlagig bouwen zijn:



- parkeren wordt gegroepeerd voor verschillende bedrijven of geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw voor zover het beheer dit toelaat.
 - bij percelen groter of gelijk aan 2 ha en met een minimale perceelsbreedte van 100m. wordt het parkeren op eigen terrein voorzien. De in- en uitritten worden maximaal gebundeld.
 - bij percelen kleiner dan 2 ha, moet de zone tussen de voorgevel(s) en het openbaar domein per bedrijfsgebouwenblok (gekoppeld of gegroepeerd) ingericht worden als een aaneensluitende private ruimte met semi-publiek karakter, ten dienste van collectief parkeren, representatieve toegangszone en structureel groenaanleg. Gebruikte materialen en aanplantingen zijn, van straatzijde naar voorgevel, zie onderstaand profiel: groenzone met haagstructuur (volgroeide hoogte tussen 1 en 1,2 meter), aaneensluitende toegangszone naar de collectieve parkings met manoeuvreerruimten voor vrachtwagens, collectieve parkings uit waterdoorlatende materialen afgebakend door haagstructuren eventueel begeleid met bomen, een aaneensluitende wandelzone uit waterdoorlatende materialen.
 - Elk bedrijf moet op eigen perceel een deel van de collectieve parking voorzien. De ruimte die niet wordt gebruikt als toegang/toeleveringszone wordt maximaal hiervoor aangewend. Indien collectief parkeren in de voortuinzone niet volstaat is, is het toegelaten een collectieve parking te voorzien in de zijtuinzone of private parking geïncorporeerd in of onder het bedrijfsgebouw. Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.

⁽³⁾ effectief bebouwde oppervlakte= bebouwde oppervlakte, incl. technische installaties en functionele verhardingen, uitgezonderd parkings voor personenwagens

Principe van een collectieve parking in voortuinzone:



- Personeelsparking kan geïntegreerd worden in of onder het bedrijfsgebouw voor zover de bedrijfsactiviteit dit toelaat.
- De openbare wegen en de niet-openbare wegen die voor het publiek toegankelijk zijn, worden integraal toegankelijk (4) (her)aangelegd of (her)ingericht, ook voor wat betreft de niet-vergunningsplichtige ingrepen.
- Bundeling van wegenis
- Brandwegen, interne toegangswegen en in- en uitritten worden maximaal gebundeld of gebruikt. De afstand tussen de assen van twee naast elkaar liggende gebundelde in- en uitritten bedraagt minimum 50 meter enerzijds en anderzijds is minimaal één gebundelde in- en uitrit per bedrijf toegelaten. Bij bedrijfsperven groter en gelijk aan 2 ha worden maximaal 2 gebundelde in- en uitritten toegelaten. De maximale breedte van de gebundelde in- en uitrit bedraagt 15 meter.

Beeldkwaliteit

- Kwaliteitsvolle aanleg van de onbebouwde delen
 - Minimaal 10 % van de zone tussen de voorgevel, 20 % bij de kopgevel, en de rooilijn dient per perceel verplicht beplant te worden, waarbij de parkeerzone via groen gestructureerd en afgeschermd wordt en ter ondersteuning van de representatieve bedrijfsgebouwen.

(4) In kader van toegankelijkheid van gebouwen en openbare ruimten kan elke stedenbouwkundige aanvraag die betrekking heeft op een publieke ruimte voor advies voorgelegd worden aan het Centrum van Toegankelijkheid. Onder publieke ruimte wordt verstaan: de openbare en niet-openbare gebouwen en wegen die voor het publiek toegankelijk zijn.

Principe van structurerend groen in de voortuinzone



- Opslag in de buitenruimte wordt ten aanzien van het openbaar domein via de gebouwen of groenschermen permanent aan het oog onttrokken. Indien een achtergevel opgericht wordt aan een straatzijde dient deze ten aanzien van het openbaar domein visueel gebufferd te worden zodat de bedrijfsgebouwen vanaf het openbaar domein niet meer zichtbaar zijn. Groenschermen dienen aangelegd te worden met streekeigen, aan de lokale bodemcondities aangepaste, beplanting. Het beheer ervan (snoeien,...) is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.
- De groenaanleg moet gerealiseerd worden ten laatste in het eerstvolgende plantseizoen volgend op de datum van ingebruikname van het gebouw.
- Afwerking gevels en gevelelementen
 - Gevels en geveldelen zichtbaar vanaf het openbaar domein moeten op een kwaliteitsvolle en architecturale verantwoorde wijze aangekleed zijn.
 - De architectuur en vormgeving van de gebouwen wordt zodanig opgevat dat er een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de representatieve bedrijfsruimten(5) enerzijds en de overige bedrijfsruimten anderzijds en dit door middel van een verschillend materiaalgebruik en een andere volumewerking en/of gevelcompositie en/of sculpturale gevelelementen (niet voor reclamedoelinden) die de maximale bouwhoogte kunnen overschrijden. Om bovenvermelde redenen mogen bedrijven, de representatieve delen, voor maximum 1/3 van de perceelsbreedte maximum 4 m vooruitbouwen ten opzichte van de voorgevel van de bedrijfsgebouwen.

Voorbeelden van vormelijke en architecturale accenten in representatieve bedrijfsruimte



Volgende gevelmaterialen zijn toegelaten:

- Voor het (hoofd)bedrijfsgebouw (productie en opslag): alle materialen met een grijze tot lichtgrijze kleur tot wit

--	--	--	--

(5) Representatieve bedrijfsruimten zijn bedrijfsruimten met complementaire voorzieningen ten dienste van en inherent aan de hoofdactiviteit zoals: inkom met balie, kantoren en vergaderruimten, refter, ontspannings- en ontmoetingsruimten, sanitaire bokken, bedrijfswoning, toonzaal,...

- Voor het bouwvolume met de representatieve bedrijfsruimten zijn volgende gevelmaterialen toegelaten:
 - Gevelmetselwerk
 - Geprofileerde (antraciet)grijze tot lichtgrijze beplating in staal of aluminium (gemoffeld)
 - Lichte bepleistering, hout, zink, koper, natuursteen ...
 - Buitenschrijnwerk, dakranden en raamdorpels: PVC in antracietgrijs en/of aluminiumkleur (metallic), aluminium, staal, hout – geen spiegelglas

Voorbeelden van gevelmaterialen en kleuren



Publiciteit op de gebouwen is enkel toegelaten op de voorgevel en kopgevel:

- Max. 10 % van het geveloppervlak, vorm gegeven als één geheel per bedrijf
- De grootte en positie moeten onderdeel uitmaken van de gevelopbouw/architecturale compositie
- Publiciteit (of delen ervan) boven de dakrand zijn niet toegelaten, behalve indien zij er een architectonisch geheel van uitmaken, wat dient aangetoond te worden in een beschrijvende nota.

Voorbeelden van integratie van gevelreclame



Plaatsing van de gebouwen

- Zijgevel:
 - nieuwe gebouwen moeten, over de volledige gevelbreedte, op een zijdelingse perceelsgrens ingeplant worden en worden minimaal per twee gekoppeld, zie hoger.
- Achtergevel:
 - De minimale afstand van de bebouwing t.o.v. de perceelsgrenzen of bufferzone bedraagt minimaal 4 meter, tenzij anders bepaald door de brandweer, en t.o.v. een zonegrens van het RUP min. een afstand gelijk aan de hoogte van de achtergevel. De achtergevel die uitgaat op een openbare weg moet via visuele buffering bijdragen aan een kwalitatief straatbeeld. Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.
- Vorgevel/kopgevel:
 - Tenzij een bouwlijn aangeduid op het plan, gevoegd bij de verkoopvoorwaarden, zijn volgende regels van toepassing:
 - vorgevels worden op een bouwlijn van min. 15 meter vanaf de rooilijn opgericht. De overige kopgevel, bij een hoekgebouw, mag op minimum 6 meter én minimum de bouwhoogte van de kopgevel van de perceelsgrens opgericht worden op voorwaarde dat er tussen de perceelsgrens en het openbaar domein een ruimte ingericht is als collectieve parking en/of als groenzone met wadi's. De kopgevel moet bijdragen aan een kwalitatief straatbeeld. Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.
 - Vorgeveldelen met loskades worden achter deze 15 meter zone opgericht op een voldoende afstand die noodzakelijk is voor het manoeuvreren van de vrachtwagens. De minimale afstand achter de rooilijn bedraagt 25 meter. In een beschrijvende nota moet worden aangetoond dat vrachtwagens via de ventweg of achter de ventweg kunnen manoeuvreren en dat tijdens het laden en lossen de doorgang op de ventweg niet gehypothekeerd wordt.
 - De vorgevel en de geveldelen met poorten worden verplicht ingeplant op de bouwlijn zoals aangeduid op het plan, gevoegd bij de verkoopvoorwaarden. Vorgeveldelen met loskades worden achter deze bouwlijn opgericht op een voldoende afstand die noodzakelijk is voor het manoeuvreren van de vrachtwagens. In een beschrijvende nota moet worden aangetoond dat vrachtwagens via de ventweg of achter de ventweg kunnen manoeuvreren en dat tijdens het laden en lossen de doorgang op de ventweg niet gehypothekeerd wordt.
 - Vorgevel/kopgeveldelen van representatieve bedrijfsruimten mogen maximaal 4 meter voor de bouwlijn opgericht worden, zie voorheen tweede criteria duurzaam ruimtegebruik.
 - In een beschrijvende nota moet worden aangetoond dat vrachtwagens op eigen terrein, achter de rooilijn, kunnen manoeuvreren en staan tijdens laden en lossen zonder de interne ventweg op de semi-publieke ruimte te blokkeren.

Plaatsing van afsluitingen

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

Bouwhoogte

Inzake bouwhoogte dient cumulatief aan volgende voorschriften voldaan:

- De minimale bouwhoogte bedraagt 6 m.

- De maximale bouwhoogte dient begrepen te zijn binnen een hoek van 45° gemeten vanaf een hoogte van 7 m op 4 m van de zonegrens van het RUP. Bij oprichting van gebouwen in de nabijheid van hoogspanningsleidingen moet er advies gevraagd worden aan de beheerder van de leiding.
- Het hoogteverschil tussen gebouwen, aan de zijde van het openbaar domein, in gekoppelde en/of aaneengesloten bebouwing bedraagt maximaal 3 m op de gemeenschappelijke perceelsgrens

Dak

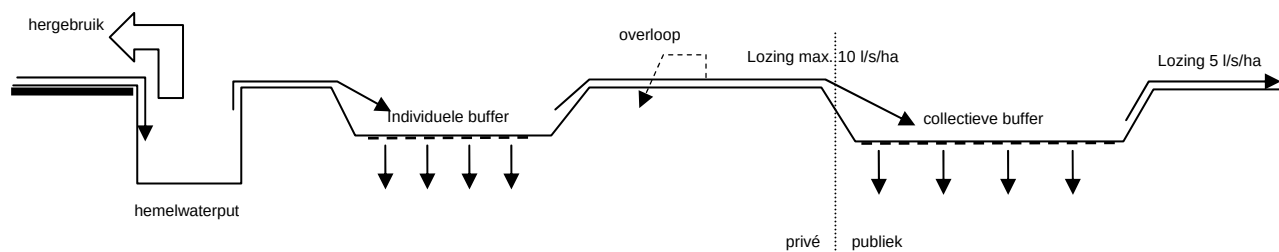
De dakhelling is kleiner dan 15°. Groendaken zijn toegelaten alsook fotovoltaïsche zonnepanelen/cellen op de daken of geïntegreerd in het dakvlak. Technische installaties en constructies, voor de verluchting/verwarming/verkoeling van de gebouwen, worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg. Vrijstelling van deze verplichting kan enkel verleend worden wanneer dit ruimtelijk niet of moeilijk inpasbaar is in het bedrijfsgebouw of de goede werking van het bedrijf verzwakt. Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.

Waterhuishouding

Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt. De afvoer van het overtollige afvalwater en hemelwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel.

Hemelwater dient, na hergebruik en/of infiltratie, te worden gebufferd alvorens het geloosd kan worden op oppervlaktewater of openbare RWA. De buffering gebeurt in twee fasen, in eerste fase herbruikt, infiltreert en buffert, het individuele bedrijf, maximaal het hemelwater waarna het overtollige hemelwater geloosd moet worden in een collectief buffer- en infiltratiebekken met een lozingsbeperking van 10 l/s/ha. Het voorzien van een debietbegrenzer is verplicht. De overloop wordt voorzien op eigen terrein (met infiltratie). Per bedrijf wordt een buffervolume van minimum 100 m³/ha opgelegd. Dit moet blijken uit een daartoe opgemaakte motivatienota, als informatief document bij de vergunningsaanvraag. In deze nota wordt aangegeven welke opvang- en pompsysteem wordt gebruikt, waar de aansluitingen met de aftappunten zich situeren en een berekening betreffende de relatie tussen het opvangvolume en de verbruiksbehoeften.

Op de uitstroom van het collectieve buffer- en infiltratiebekken is een debietbeperking voorzien van 5 l/s/ha. Het bekken is voorafgaandelijk aan de ontwikkeling van het bedrijventerrein aangelegd en gedimensioneerd op de totale ontwikkeling van het bedrijventerrein. Dit moet blijken uit een beschrijvende nota.



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

Inrichtingsstudie

Er wordt een inrichtingsplan gevoegd bij de verkoopvoorwaarden. Dit inrichtingsplan, met bijhorende voorschriften, dient te worden beschouwd als bindend voor de verkoper. Elke inrichtingsstudie gevoegd bij de stedenbouwkundige aanvraag (cf. voorschriften RUP, hieronder in cursief en grijs weergegeven) dient zich te richten naar het inrichtingsplan, met bijhorende voorschriften, gevoegd bij verkoopvoorwaarden.

Alle aanvragen tot verkavelingsvergunningen en stedenbouwkundige vergunningen moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie.

De inrichtingsstudie bevat een voorstel voor de ordening van het gemengd regionaal bedrijventerrein (inclusief de bosbuffer en het groen overgangsgebied Veedijk- Zevendonk). In de inrichtingsstudie wordt aangegeven op welke manier de ordening van het bedrijventerrein voldoet aan de bepalingen in artikelen 5.1 tot en met 5.6 van het RUP. De studie kan zich ook uitspreken over de fasering in de ontwikkeling van het bedrijventerrein. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning en wordt aldusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen.

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

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