

# **KOOP-/VERKOOPBELOFTE**

Heden, het jaar tweeduizend vierentwintig op

Wordt door mij, **Marc Van de Vijver**, burgemeester van de gemeente Beveren, de hierna volgende overeenkomst vastgelegd tussen :

ENERZIJDS,

De **GEMEENTE BEVEREN**, waarvan de burelen gevestigd zijn ten gemeentehuize, vertegenwoordigd door mevrouw **Veerle VINCKE**, voorzitter gemeenteraad, en de heer **Jo VAN DUYSE**, algemeen directeur, in uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing van 26 maart 2024,

Hierna genoemd “**de optiegever**”

EN ANDERZIJDS,

Hierna genoemd “**de optiehouder**”, die voor mij verschenen is.

De optiegever geeft bij deze optie tot aankoop van het hierna beschreven goed aan de optiehouder, die verklaart deze optie te aanvaarden, maar zonder verplichting om van deze optie gebruik te maken:

## **AANDUIDING VAN HET GOED**

### **Gemeente Beveren - 3e afdeling**

Een perceel grond gelegen in de ambachtelijke zone “Doornpark”, gekadastreerd sectie C nummer 1423A, met een oppervlakte van 2 011,54 m<sup>2</sup>, en zoals dit goed staat afgebeeld als lot nummer 41 op het metingsplan opgemaakt door landmeter Ann Smet te Beveren de dato één oktober tweeduizend achttien.

Deze optie wordt verleend en aangenomen onder de volgende voorwaarden:

#### **A. VOORWAARDEN VOOR DE OPTIE**

1. Van deze optie kan slechts gebruik worden gemaakt binnen een termijn van acht dagen te rekenen van de ondertekening van deze optie.
2. De optie wordt toegekend in hoofde van de persoon van de optiehouder. Zij is derhalve niet overdraagbaar en zij gaat evenmin over op de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de optiehouder.

3. De optie wordt verleend onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring door de gemeenteraad en niet schorsing door de toezichhoudende overheid.

## **B. VOORWAARDEN VOOR HET UITOEFENEN VAN DE OPTIE**

1. De verkoopbelofte vormt een ondeelbaar geheel en van de optie zal slechts gebruik kunnen worden gemaakt voor het gehele goed als ondeelbaar geheel. De uitoefening van de optie voor een gedeelte van het goed blijft zonder rechtsgevolgen.

2. De optie zal slechts kunnen worden uitgeoefend door het nakomen van het volgend voorschrift en dit binnen de acht dagen te rekenen van de ondertekening van deze optie:

Betaling door storting of overschrijving op rekeningnummer BE31 0910 0026 4555 van de gemeente Beveren Gravenplein 8 Beveren, van een bedrag gelijk aan veertien en een half ten honderd van de hierna vermelde aankoopprijs, nl.            euro, als **provisie** van de kosten van de aankoop.

Is aan deze verplichting binnen de voormelde termijn niet voldaan, dan zal de optiegever niet gehouden zijn te verkopen.

Als de optie rechtsgeldig zal zijn uitgeoefend, zal de verkoop tot stand zijn gekomen onder de volgende voorwaarden:

1. Algemene en bijzondere voorwaarden: zie bijlage 1

2. De prijs bedraagt            euro, vermeerderd met            euro (kosten), hetzij totaal            euro.

De partij anderzijds zal de aankoopprijs, nl.            euro, moeten betalen via overschrijving op het moment van het verlijden van de akte van verkoop. Het verlijden van deze akte gebeurt uiterlijk binnen de twee maanden na het vervullen van de opschortende voorwaarde vermeld onder A 3 hiervoor.

3. De authentieke akte zal verleden worden voor de burgemeester van de gemeente Beveren ten gemeentehuize van de gemeente Beveren.

4. Mocht de partij anderzijds, na rechtsgeldige uitoefening van deze optie, enige verbintenis voortvloeiende uit de aldus tot stand gekomen verkoop niet nakomen, dan zal de verkoper overeenkomstig artikel 1184 van het oud Burgerlijk Wetboek de gedwongen uitoefening van de overeenkomst of de ontbinding ervan en schadevergoeding kunnen vorderen.

### WAARVAN AKTE

Verleden te Beveren, en na voorlezing ondertekend door de partij anderzijds en de instrumenterende ambtenaar.

De optiehouder verklaart van de optie gebruik te maken en de provisiekosten en voorschot te betalen binnen de vermelde termijn.

Beveren op            .

## **BIJLAGE 1**

### **I. ALGEMENE VOORWAARDEN**

#### **1.- WAARBORG - HYPOTHECAIRE TOESTAND**

De verkopende partij vrijwaart de kopende partij tegen alle stoornissen, uitwinningen of andere hindernissen van welke aard ook.

Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast van alle hypothecaire lasten, zowel in hoofde van de verkopende partij als in hoofde van de vorige eigenaars.

Zo het goed van dergelijke lasten niet vrij is, dan heeft de kopende partij het recht zich te bevrijden door consignatie van de prijs in de Deposito- en Consignatiekas, zonder voorafgaande aanbieding noch ingebrekestelling. Dit zal eveneens het geval zijn indien een verzet tegen de betaling bestaat. De lichtingskosten der consignatie zijn ten laste van de verkopende partij.

#### **2.- ERFDIENSTBAARHEDEN**

De kopende partij ondergaat alle lijdende, zichtbare en niet zichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden die het goed zouden kunnen bezwaren, en zij zal genieten van de heersende erfdienstbaarheden, indien er zijn, dit alles op haar kosten, lasten en risico, en zonder dat dit beding aan om het even wie meer rechten zou geven dan hij er zou bezitten ingevolge regelmatig overgeschreven en niet verjaarde titels of ingevolge de wet.

#### **3.- STAAT VAN HET GOED - OPPERVLAKTE - INHOUD**

De verkopende partij bevestigt uitdrukkelijk dat op de grond, voorwerp van de huidige overeenkomst, geen inrichting gevestigd is of was, noch een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van de inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken zoals bedoeld in het decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming van zeventwintig oktober tweeduizend en zes.

De instrumenterende ambtenaar bevestigt dat het goed niet is opgenomen in de gemeentelijke inventaris van risicogronden.

De verkopende partij verklaart verder dat zij, vóór het sluiten van de huidige overeenkomst, een bodemattest heeft aangevraagd bij de OVAM voor elk perceel betreffende het verkochte goed; attesten waarvan zij vóór het sluiten van onderhavige overeenkomst kennis heeft genomen.

Het goed wordt verkocht in de staat waarin het zich bevindt. Geen vordering mag ingebracht worden wegens vergissing in de beschrijving of in de oppervlakte, het verschil in min of meer, al overtrof dit het twintigste, blijft ten bate of ten laste van de kopende partij.

De verkopende partij vrijwaart de kopende partij voor eventuele verborgen gebreken alsook voor mogelijke schade ingevolge eventuele bodemverontreiniging.

### **III. - BIJZONDERE VOORWAARDEN**

#### **1.- DOEL VAN DE VERKOOP**

De gronden worden verkocht om de realisatie mogelijk te maken van economische bedrijvigheden, zoals zij blijken uit het handelsregister van de koper en voor zover zij overeenkomt met de toegelaten

bestemmingen en voorschriften, zoals omschreven onder hoofdstuk IV “stedenbouwkundige voorschriften” van deze akte.

De verkoper verklaart dat:

Dit lot overeenkomstig het definitief gewestplan St. Niklaas-Lokeren volledig begrepen is in een gebied voor ambachtelijke bedrijven of KMO, waarvoor de artikelen zeven en acht van het KB van achtentwintig december negentienhonderd tweeënzeventig van toepassing zijn.

Dit lot niet begrepen is in een goedgekeurde bijzonder plan van aanleg, evenmin in een goedgekeurde verkaveling.

Voor dit lot nog geen bouwvergunning werd verleend, noch een stedenbouwkundig attest afgegeven dat voorziet dat een bouwvergunning zal kunnen verkregen worden.

Op dit lot geen bouwwerken mogen starten vooraleer een bouwvergunning en eventueel milieuvergunning zijn afgeleverd.

## **2. - BOUWTERMIJN EN TEWERKSTELLING**

Het bedrijf moet ter plaatse operationeel zijn, met zijn nieuwe installaties, binnen de termijn van twee jaar na datum van onderhavige aankoopakte. Op basis van een gemotiveerde schriftelijke aanvraag kan het college deze termijn verlengen met telkens een periode van één jaar. Indien de gebouwen of het perceel KMO-grond binnen gestelde termijn niet in gebruik zijn genomen, kan aan de verkoper een boete van 25 euro per kalenderdag vertraging verschuldigd zijn.

## **3. - VERVREEMDING – VOORKEURSRECHT**

A. De koper, bedingende zo voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden, ontzegt zich het recht, gedurende een termijn van twintig jaar, te rekenen vanaf heden, het verkregen terrein en de intussen erop aangebrachte gebouwen en bouwwerken geheel of gedeeltelijk te vervreemden of te verhuren aan derden, behoudens voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de gemeente Beveren. Indien de grond wordt aangekocht door een patrimoniumvennootschap, zal de bestuurder van deze vennootschap eveneens bestuurder dienen te zijn van de exploitatievennootschap.

B. Op voorwaarde dat de gemeente Beveren hiermede instemt, na getroffen raadsbesluit, zal de koper het verworven terrein gedurende de eerste twintig jaar weder kunnen verkopen, indien hij zich verplicht, zo voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden, aan de recht verkrijgenden, kennis te geven zowel van de algemene als van de bijzondere verkoopvoorwaarden, deze in de akte van wederverkoop te doen inlassen en van hen de verbintenis te eisen zich te gedragen naar alle persoonlijke verplichtingen erin vervat, eventueel aangevuld of gewijzigd aan de voorwaarden verbonden aan de instemming tot wederverkoop.

C. De gemeente Beveren behoudt zich het recht voor altijd gebruik te maken van haar voorkooprecht. Na verloop van twintig jaar, of wanneer de overdracht of overgang van de aangekochte gronden met de erop uitgevoerde werken en opgerichte gebouwen, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk is toegelaten, zal de gemeente Beveren, het te koop gestelde goed bij voorrang op alle derden kunnen aankopen aan dezelfde prijs en voorwaarden als diegene aan de derden aangeboden. Wanneer de over te dragen eigendom slechts gedeeltelijk met gebouwen is voorzien, kan de gemeente Beveren eisen dat de verkoop in twee loten wordt gelegd, zodat zij haar voorkooprecht zowel op de niet bebouwde als op de bebouwde gronden kan doen gelden. De gemeente Beveren zal dit voorkooprecht en het recht op de eis tot splitsing, op straf van verval dienen uit te oefenen binnen de termijn van negentig dagen, nadat haar het inzicht tot vervreemding en de voorwaarden ervan ter kennis werden gebracht bij ter post aangetekende zending. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop. Ingeval de splitsing wordt geëist, zal de in deze paragraaf bedoelde termijn van negentig dagen slechts ingaan vanaf de kennisgeving van de voorwaarden van het gesplitste aanbod. Indien de gemeente Beveren haar hierboven bedongen voorkooprecht niet zou uitoefenen, zullen de bepalingen onder sub. B hiervoor mutatis mutandis van toepassing zijn bij verkoop aan een derde.

D. Ingeval van vervreemding te welken titel ook, verbindt de koper zich in de akte van deze vervreemding alle clausules van huidige overeenkomst te vermelden, waarbij zij zakelijke of persoonlijke verbintenissen t.o.v. de gemeente Beveren heeft aangegaan of waarbij zakelijke of persoonlijke rechten in het voordeel van de gemeente Beveren werden bedongen, zodat de rechtverkrijgenden tot dezelfde verplichtingen gehouden zijn tegenover de gemeente Beveren, als in de huidige overeenkomst voorzien, en zij er tegenover deze rechtverkrijgenden dezelfde rechten uit put.

#### **4. - RECHT VAN TERUGKOOP**

Ingeval de koper zijn hierboven vermelde activiteit niet aanvangt of staakt of in het geval hij de bijzondere verkoopsvoorwaarden niet naleeft, dan zal de gemeente Beveren een recht van terugkoop op de bij deze verkochte grond kunnen uitoefenen. De terugkoop zal geschieden tegen de oorspronkelijke verkoopprijs aangepast overeenkomstig de schommelingen van het door de regering bekendgemaakt abex voor gebouwen.

De infrastructuur en de gebouwen met uitzondering van het materiaal en de outillage, die de koper toebehoren en op de grond gelegen zijn, 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 rijksdiensten met name het Tweede Comité tot Aankoop te Gent, of door de Ontvanger der Registratie te Beveren, vastgesteld.

De gemeente Beveren kan afstand doen van haar terugkooprecht mits de betaling van een forfaitaire boete door de verkoper of zijn rechtsopvolger. Deze *forfaitaire boete* wordt vastgesteld op 12,5 euro per m<sup>2</sup> en wordt gekoppeld aan de index van de consumptieprijsen. Voor de berekening van de forfaitaire boete zal volgende formule worden toegepast:

$$\frac{\text{xxx euro} \times \text{nieuwe index (maand raadsbesluit afstand inkooprecht)}}{\text{aanvangsindex}}$$

#### **5. - KREDIETINSTELLINGEN EN HYPOTHECAIRE SCHULDVORDERINGEN**

Voor zover de verkoper gebruik maakt van het recht van terugkoop, bedongen onder nummer 4 hiervoor, of voor het geval de verkoper zou gebruik maken van het voorkeur recht, bedongen onder nummer 3 hiervoor, verbindt de verkoper zich tegenover de gebeurlijke kredietinstellingen, die onder welke vorm ook, aan de koper in deze, kredieten zouden hebben toegestaan, aan deze kredietinstellingen de sommen te betalen die hen door de koper zouden verschuldigd zijn, en dit tot beloop van maximaal de koopsom door de verkoper te betalen bij de terugkoop of bij de aankoop ingevolge de uitoefening van het voorkeur recht. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan worden gedaan aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

#### **6. - TOEZICHT**

Met het oog op het toezicht van de naleving van de door de koper aangegeane verbintenissen en verplichtingen, verplicht deze zich aan de Gemeente Beveren of haar gemachtigde ambtenaar, altijd, toegang te verlenen tot het verkochte terrein en zijn inrichtingen, en alle mogelijke documenten voor te leggen in het kader van de naleving van zijn verplichtingen.

#### **7. - ALLERLEI**

A. De gemeente Beveren kan altijd de in deze overeenkomst in haar voordeel bedongen rechten en bevoegdheden, alsmede de door haar opgenomen verplichtingen overdragen aan in haar plaats tredende besturen of overheden.

B. Alle mededelingen door de gemeente Beveren of de koper in uitvoering van onderhavige overeenkomst, zullen rechtsgeldig gedaan worden bij ter post aangetekende zending.

C. Ingeval betwistingen tussen partijen tot enige rechtsvordering zouden leiden, zullen alleen de rechtsmachten van het gerechtelijk arrondissement Dendermonde bevoegd zijn.

D. Onverminderd alle andere bepalingen, kan de niet naleving van een der algemene of bijzondere voorwaarden en verbintenissen, alsmede de stedenbouwkundige voorschriften, door de gemeente Beveren aangezien worden als een uitdrukkelijk verkoopontbindende voorwaarde, en als dusdanig ingeroepen.

## **8. - CO2-NEUTRALITEIT**

De kopende partij zal in zijn elektriciteitsverbruik CO2-neutraal moeten zijn. Hij is verplicht een leveringscontract van groene stroom af te sluiten om zo aan deze CO2-neutraliteit te voldoen. Ter controle hiervan dient de kopende partij bij het afsluiten van dit leveringscontract een kopie hiervan aan de gemeente Beveren te bezorgen en ook jaarlijks een kopie van de afrekeningsfactuur. De gemeente Beveren zal dit jaarlijks schriftelijk opvragen. Indien de kopende partij op deze vraag van de gemeente Beveren niet antwoordt binnen de veertien dagen of uit het leveringscontract blijkt dat er geen groene stroom wordt afgenomen, is volgende boeteclausule van toepassing: Indien de kopende partij niet voldoet aan de verplichting van het afnemen van groene stroom, kan de gemeente Beveren de schade die ze hierdoor lijdt, verhalen op de kopende partij.

## **9. - ENERGIEPRESTATIE**

Voor de personenintensieve delen van het bedrijf zal een energieprestatiepeil van E60 worden opgelegd. Indien de huidige normen strenger zijn, zal aan de huidige normen dienen voldaan te worden. Na de bouw van de gebouwen dient de kopende partij automatisch, zonder vraag van de gemeente Beveren, het energieprestatiecertificaat aan de gemeente Beveren voor te leggen.

## **10. - HOOGSPANNINGSLIJNEN**

Volgende hoogspanningslijnen bevinden zich in deze uitbreiding van de KMO-zone Doornpark (zone tussen bestaande KMO-zone, Hotel Beveren, Grote Heidestraat en Boerenstraat):

- 380 kV 380.054-073 (EA235) Doel – Mercator ~ span 41M-42M

- 380 kV 380.051-052 (EA219) Doel – Mercator ~ span 43-44

- 150 kV 150.124-129 (EA230) Kallo – aftak. Beveren – Mercator ~ span 23-24-25

De kopende partij verklaart hiervan op de hoogte te zijn en verklaart eveneens van de verkopende partij een kopie van de richtlijnen en de aangepaste veiligheidsmaatregelen, opgemaakt door Elia, ontvangen te hebben.

# **IV. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN**

## **1. ALGEMENE BEPALINGEN**

### **1.1. Voorschriften**

Het plan “Uitbreiding KMO-zone Doornpark” legt de bestemming en inrichting vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De grafische gegevens van het plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben eenzelfde verordenende kracht.

### **1.2 Schaal en maatvoering**

De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. Het grafisch plan is opgemaakt op basis van een digitale opmeting. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden bijgesteld.

### **1.3 Constructies van algemeen nut**

In elke zone zijn beperkte constructies voor openbare nutsvoorzieningen (bv. elektriciteitscabine, windturbines, ... ) toegelaten. Deze constructies dienen wel landschappelijk ingepast te worden in de omgeving. Indien mogelijk worden deze constructies geïntegreerd in de gebouwen.

### **1.4 Groenvoorzieningen**

Er dient steeds gebruik gemaakt te worden van streekeigen en inheemse groenvoorzieningen met uitzondering van naaldhout. De soortensamenstelling zal gebeuren volgens de richtlijnen van de gemeentelijke administratie.

### **1.5 Referentiepeil**

Het referentiepeil 0,00m stelt overeen met de bovenkant van het bestaande of ontworpen aanliggend weggedeelte, in principe steeds het bestaande of ontworpen voetpad, gemeten op de rooilijn.

### **1.6 Bestemming voortuinstrook**

Deze strook is opgedeeld in 2 zones.

#### **1.6.1 Voortuinstrook met openbaar karakter**

De zone, aansluitend bij de rooilijn, is bestemd voor de aanplanting van laanbomen, haagblokken, bodembedekkend groen en gras met de mogelijkheid voor het aanleggen van verhardingen in functie van circulatieruimte voor het bereiken van de respectievelijke kavels.

Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen, enz. verboden.

Alle constructies zijn verboden.

#### **1.6.2 Voortuinstrook met privaat karakter**

De zone tussen voortuinstrook met openbaar karakter en de bouwlijn, is over de volledige perceelbreedte bestemd voor groenvoorzieningen met de mogelijkheid voor het aanleggen van verhardingen in functie van parkeervoorzieningen en circulatieruimte.

Binnen deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen, enz. verboden.

Alle constructies zijn verboden behoudens ondergrondse infiltratie- en buffervoorzieningen, uitgezonderd een publiciteitsbord zoals beschreven in artikel 3.3.2.

### **1.7 Bestemming bouwzone**

De zone is bestemd voor de vestiging van zgn. duurzame bedrijven met duurzame bedrijfsgebouwen. Dit zijn bedrijven die – conform het subsidiebesluit – minstens een CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik hebben, op een verantwoorde manier omgaan met verwarmingsenergie én inzake energieprestatie regelgeving (EPB) een E60-peil halen voor personenintensieve ruimten (bedrijfswoning, kantoren, ...) en aldus opereren als laagenergetisch gebouw.

#### **1.7.1 Hoofdfunctie**

De percelen zijn bestemd voor de vestiging van ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen die wegens hun aard of omvang, of om socio-economische, ruimtelijke- of milieuredenen dienen afgezonderd uit het woongebied, niet thuishoren in de andere gebieden van het gewestplan en naar schaal en activiteiten verenigbaar zijn met de bedrijfsomgeving.

Om tot een duurzaam bedrijventerrein te komen, wordt de beschikbare ruimte zo zuinig als mogelijk aangewend. De bedrijfspercelen worden “op kaart” gevormd. Afhankelijk van de benodigde ruimte én rekening houdend met mogelijke bedrijfsuitbreiding, zal ruimte aangeboden worden.

Er kunnen ook complementaire dienstverlenende bedrijven en activiteiten worden toegelaten die de goede werking van de ambachtelijke bedrijven en KMO's ondersteunen, evenals opslagplaatsen van gebruikte voertuigen of schroot.

Opslag en of verwerking van gevaarlijke of schadelijke producten kan niet worden toegelaten tenzij de hinder en het gevaar voor de omgeving tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden (cf. Vlareem).

Duurzame bedrijven met volgende activiteiten zijn eveneens toegelaten: kantoren en/of toonzalen, uitsluitend in combinatie met dienstverlenende en ambachtelijke activiteiten, onderzoek- en ontwikkelingsactiviteiten, productie, opslag en verwerking van goederen, bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen, bedrijfsverzamelgebouwen, winkelruimten voor groothandel met uitsluiting van verkoop aan particulieren.

Contractueel verbonden met - en onder toezicht van - een publiek- of privaatrechtelijk rechtspersoon, kunnen kleine en familiale bedrijven op één perceel gegroepeerd worden op voorwaarde dat het geheel overeenstemt met de stedenbouwkundige voorschriften.

### **1.7.2 Nevenfunctie**

Parkeergelegenheid, technische installaties, burelen, sociale voorzieningen, tankstations, opslagruimten, toonzalen en verkoopruimte kunnen toegelaten worden op voorwaarde dat zij een noodzakelijk of nuttig onderdeel vormen van de hoofdbedrijvigheid ter plaatse.

Om de veiligheid, de bewaking en goede werking van het bedrijf te waarborgen kan per perceel één ruimte voor huisvesting van het gezin van een bedrijfsleider of van het aan het bedrijf verbonden bewakingspersoneel toegelaten worden. Deze ruimte maakt geïntegreerd deel uit van de bedrijfsgebouwen en constructies op het perceel en vormt hiermee een harmonieus geheel. Deze ruimte vormt een niet van het bedrijf afsplitsbaar geheel en wordt opgericht en in gebruik genomen samen met de bedrijfsgebouwen of daarna.

## **2. INRICHTINGSPRINCIPES VOORTUINSTROOK**

### **2.1. Voortuinstrook met openbaar karakter**

Deze 2 m brede zone bestaat uit een menging van groenvoorzieningen en verhardingen. Per kavel wordt de verharde oppervlakte beperkt tot maximum 30% oppervlakte van de groenstructuur met een maximum breedte van 7,5m voor percelen met een straatbreedte kleiner dan 25 m. Het met groenvoorzieningen aangelegde gedeelte zorgt voor een landschappelijke integratie van de op- en afrit in de omgeving.

De verhardingen bestaan uit stofvrije, kleinschalige materialen (geen monolithische materialen zoals asfalt, beton, ...).

Deze zone wordt beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd met streekeigen bomenrijen door de gemeente. De bedrijven staan in voor de aanleg en het onderhoud van haagblokken en gras.

Elementen van weguitrusting zoals signalisatie, verlichting in straatmeubilair en andere infrastructurele voorzieningen zijn toegestaan voor zover ze het verkeer niet hinderen. Binnen het bedrijventerrein wordt in een eenvormigheid in weguitrusting nagestreefd.

### **2.2 Voortuinstrook met privaat karakter**

Deze minimaal 6m brede zone bestaat uit een menging van groenvoorzieningen en verhardingen. Minimaal 15 % van de oppervlakte van deze strook is uitsluitend bestemd voor groenaanleg, maximaal 85 % van de oppervlakte van deze strook is bestemd voor verharding in functie van toegangen en parking. De toegang naar de openbare weg dient tot een minimum beperkt.



De groenvoorzieningen zorgen voor een landschappelijke integratie van de parking in de omgeving. De groenvoorziening moet beplant, deskundig aangelegd en gehandhaafd worden met inheemse en/of streekeigen groenvoorzieningen.

De verhardingen bestaan uit stofvrije, kleinschalige materialen (geen monolithische materialen zoals asfalt, beton, ...).

Op de grens met de voortuinzone met openbaar karakter kunnen draad- en/of spijlenafsluitingen worden aangebracht. De hoogte ervan wordt beperkt tot maximum 2,50m.

In de voortuinstrook mogen ook de nodige voorzieningen voor een duurzame waterbeheer worden ingericht zoals infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen, overstortconstructies, grachten, vijvers, wadi's, een publiciteitsborden...

### **3. INRICHTINGSPRINCIPES BOUWZONE**

#### **3.1. Inrichting (ruimtegebruik)**

##### **3.2.1. Stedenbouwkundige aspecten**

De ontsluitingsinfrastructuur is opgevat dat vestiging van grote, middelgrote en kleinere bedrijfsperven mogelijk is.

##### **3.2.2 Koppeling op de perceelsgrens**

Bij de aanbidding van ruimte, wordt gekoppelde bouw zoveel als mogelijk bewerkstelligd.

##### **3.2.3 Kavelbreedte**

Minimum kavelbreedte aan de ontsluitingweg wordt - naar analogie met omschrijving van woningtypologie - bepaald als volgt:

- Open bedrijfsgebouw: minimum 25,00 m.
- Halfopen bedrijfsgebouw: minimum 20,00 m.
- Gesloten bedrijfsgebouw: minimum 15,00 m.
- Bedrijfsgebouwencluster: mengvorm van halfopen en gesloten bedrijfsgebouwen, toepasselijk in zone tussen beide meest noordelijk gelegen insteekwegen.

##### **3.2.4 Gebouwen**

###### Inplanting:

- t.o.v. de rooilijn: op minimum 8,00 m afstand.
- afhankelijk van resp. open, halfopen en gesloten bedrijfsgebouw wordt t.o.v. de zijdelingse perceelgrenzen en/of de achterperceelsgrens steeds een minimumafstand van 5,00 m aangehouden, onder voorbehoud van de richtlijnen van de brandweer. De gronden die achteraan palen aan waterloop 8.015 hebben een bouwvrije zone van minimum 2,00 m, onder voorbehoud van de richtlijnen van de brandweer.

Pas: de pas van de afgewerkte vloer van de gebouwen bevindt zich op minimum 5 cm en maximum 35 cm boven de kruin van het straatpeil.

Gekoppeld: op de scheiding tussen 2 bedrijven minimum Rf-muur 1 tot 2 uur, afhankelijk van de aard van het bedrijf, 1,00 m uitstekend boven het dak i.f.v. het voorkomen van brandoverslag, onder voorbehoud van het advies van de brandweer en de bepalingen inzake milieuwetgeving.

Voor de percelen gelegen nabij hoogspanningslijnen gelden veiligheidsvoorschriften van de n.v. Elia in verband met afstanden van gebouwen, constructies en werkzaamheden, die bij een bouwaanvraag als bindende voorwaarden zullen opgelegd worden.

Het bruto bouwvolume van de bedrijfswoning wordt gecumuleerd beperkt tot maximaal 25% van het totale bouwvolume van het bedrijf met een maximum van 1.000,00 m<sup>3</sup>. Indien noodzakelijk voor de goede ruimtelijke ordening binnen het perceel, dient de woonfunctie op de eerste verdieping te worden georganiseerd.

### **3.2.5 Maximum bouwprofiel en materialen**

Totale hoogte: maximum 10,00 m, behoudens technische constructies, noodzakelijk voor de uitbating van de bedrijfsruimten. Meerdere bouwlagen mogelijk.

Dakvorm: vrij, met maximale hellinggraad van 45° en maximum nokhoogte van 13,00 m. Groendaken, dakparkings en dakterrassen zijn toegestaan, onder voorbehoud van het bindend advies van Elia voor de kavels in de invloerssfeer van huidige en geplande hoogspanningsleidingen.

Gevelmaterialen: bouwfysisch degelijke, duurzame en esthetisch verantwoorde materialen, passend in de bebouwde omgeving.

### **3.2.6 Brandweer**

Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient of een ingevulde vragen-/inlichtingenlijst of recent verslag van voorbespreking met de gemeentelijke brandweer gevoegd. Op het bij te voegen inplantingplan dienen brandwegen en brandtoegangen nauwkeurig getekend.

## **3.3 Aanleg van het terrein**

Naast de bedrijfsgebouwen kunnen bedienings- en ontsluitingswegen, parkings, toegangen en nutsvoorzieningen voorzien worden in de bouwvrije zones van het terrein tot een max. van 90% van de oppervlakte. Opslag van materialen is enkel mogelijk wanneer deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg en geen hinder veroorzaken aan aanpalenden.

Het niet-bebouwde of verharde deel van het terrein dient als groene ruimte te worden aangelegd en als dusdanig onderhouden. In deze groene ruimte mogen geen afval(stoffen), grondstoffen of materialen gestort of gestapeld worden.

In de zone gelegen tot minimum 0,50 m breedte van de perceelsgrenzen zijn geen constructies en verhardingen toegelaten, uitgezonderd de aanleg van de nodige toegangen tot het perceel. De strook wordt aangelegd als groene ruimte en beplant tijdens het eerstvolgende plantseizoen, volgend op de ingebruikname, zelfs indien die slechts gedeeltelijk is. Deze strook mag ook ingericht worden met een open buffer- of infiltratievoorziening voor het hemelwater.

De groenaanleg in voor-, zij- en achtertuintroken, alsook in de andere niet-bebouwde gedeelten van het perceel, moet bestaan uit hoog- en laagstammig streekeigen beplanting (noch naaldbomen noch coniferen).

De groenaanleg dient op de bouwaanvraag gedetailleerd ingetekend en aangeplant het eerstvolgende plantseizoen volgend op de bedrijfsingebruikname van het perceel.

### **3.3.1 Parkeerplaatsen**

Op eigen terrein dient voldoende parkeerruimte voor eigen behoefte te worden aangelegd. Deze dient gestaafd met een berekeningsnota volgens personeelsbezetting, leveringsfrequentie en eventueel cliëntenbezoek, afhankelijk van de aard van het bedrijf.

Buiten of binnen de bedrijfsgebouwen dient een met zorg ontworpen en ingeplante overdekte afgesloten en in het geheel van het bedrijfsterrein of bedrijfsgebouwen geïntegreerde fietsenstalling voor eigen personeel en eventuele bezoekers voorzien te worden.

Een zuinig ruimtegebruik geniet de voorkeur waarbij het gemeenschappelijk gebruik van parkeerplaatsen voor voertuigen en (brom)fietsers dient te worden nagestreefd. Parkeerplaatsen naast de gebouwen moeten landschappelijk geïntegreerd worden zodat zij geen storend geheel vanaf de openbare weg vormen.

### **3.3.2 Publiciteit**

Alle visuele reclames en publiciteitsmaatregelen dienen zich te beperken tot de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend of de bekendmaking van goederen die op die plaats te koop of te huur zijn. Logo's, informatieborden, publiciteitstotems en vlaggenmasten dienen esthetisch geïntegreerd te worden op de voorgevel van bedrijfsgebouwen of in de terreinaanleg.

Voor de plaatsing dient een afzonderlijke toelating bekomen bij het gemeentebestuur. Er mag maximaal één publiciteitstotem worden opgericht. Deze totem moet in hoogte worden beperkt, aangepast aan de omgeving.

Som van de zichtbare publiciteitsvlakken: maximaal 2x8 m<sup>2</sup> per perceel, resp. op gebouw en/of totem.

### **3.3.3 Erfscheidingen**

De percelen worden – behoudens poortopeningen - afgesloten met een streekeigen groenscherm (haag) met een maximum hoogte van 2,00 meter, in te planten op maximum 0,50 m van de perceelgrenzen. Op de perceelgrenzen mag een groen geplastificeerde en/of gepoedercoate draadafsluiting met dito palen opgericht. In de plaats van het groenscherm mag tegen de draadafsluiting ook een winterharde klimbeplanting voorzien worden.

Alle afsluitingen dienen steeds op het inplantingplan van de bouwaanvraag omschreven.

### **3.3.4 Waterhuishouding**

De bepalingen van het hemelwaterdecreet zijn van toepassing. Verplicht gebruik van hemelwater voor toiletten en buitenkraan.

Uitzonderingen kunnen toegestaan worden omwille van milieuwetgeving en wanneer het hemelwater na contact met de verharde oppervlakte dermate vervuild wordt dat het als afvalwater moet beschouwd worden.

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt verantwoord welke maatregelen genomen worden om tot een duurzame waterhuishouding te komen.

Vuilwatersysteem: verplichte individuele aansluiting met Ø160 op de collectieve DWA-riolering.

Regenwatersysteem: verplichte individuele aansluiting met Ø160 na buffering van niet-vervulde regenwaters op de collectieve RWA Ø400 of Ø600 regenwaterriolering, onder voorbehoud van het advies van de gemeentelijke en/of provinciale technische diensten.

## **V. GEBRUIK - INGENOTTREDING - BELASTINGEN**

Het verkochte goed is vrij van gebruik. De koper zal de volle eigendom hebben van het goed vanaf heden. Hij zal onmiddellijk in het genot ervan treden. Hij zal de onroerende voorheffing en de andere belastingen van alle aard die betrekking hebben op het verkochte goed, betalen vanaf hetzelfde ogenblik.

## **VI. PRIJS**

De verkoop wordt toegestaan en aanvaard mits de prijs van                   euro, vermeerderd met                   euro (kosten), hetzij totaal                   euro.

## **VII WETTELIJKE MELDINGEN**

De ondergetekende instrumenterende ambtenaar geeft lezing aan de koper van artikel 62, paragraaf 2 en van artikel 73, paragraaf 1 van het wetboek van de belastingen over de toegevoegde waarde.

Artikel 62, paragraaf 2:

Iedere belastingplichtige, eigenaar of vruchtgebruiker van een voor hypotheek vatbaar goed of van een gedeelte ervan, is gehouden, op verzoek van de notaris die belast is met het opmaken van de akte houdende vervreemding of hypotheekstelling betreffende dat goed, aan deze laatste zijn hoedanigheid van belastingplichtige kenbaar te maken.

## **VIII KOSTEN**

Alle kosten van de akte aankoop zijn voor rekening van de koper.

## **IX WOONSTKEUZE**

Voor de uitvoering van deze akte, doet de verkoper keuze van woonst op het gemeentehuis te Beveren, en de kopers op hun bedrijfszetel.

WAARVAN AKTE