

Stad Tienen

GOM Vlaams-Brabant

Bedrijventerrein TIENEN-GRIJPEN

Vestigingsvoorwaarden

Juni 2004

Bedrijventerrein Tienen-Grijpen

1. Draagwijdte

Deze vestigingsvoorwaarden maken integraal deel uit van elke verkoopsovereenkomst. De eigenaar-koper verplicht er zich toe, zo voor zichzelf als voor al zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden ten allen titel, om bij gehele of gedeeltelijke overdracht van welk recht ook op het aangekochte goed, aan zijn overnemer kennis te geven van alle voorwaarden van zijn aankoop en deze in te lassen in de overeenkomst of in de akte waardoor de overnemer zich moet verbinden alle verplichtingen van deze voorwaarden tot zijn eigen zaak te maken, zo voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden en recht verkrijgenden ten allen titel.

2 Algemene bestemmingsvoorwaarden

De bedrijvenzone Tienen-Grijpen wordt uitgebouwd als een regionaal bedrijventerrein met gemengd karakter. Het terrein moet zowel dienen voor het aantrekken van nieuwe bedrijven met nationale of internationale werking, als voor het opvangen van herlocaliserende lokale bedrijven.

Twee subzones kunnen worden onderscheiden binnen Tienen-Grijpen :

- een zone voor industriële en ambachtelijke bedrijvigheid;
- een zone voor kantoor- en dienstverleningsfuncties gelegen tussen de Walstraat en de pendelparking van de NMBS. Deze zone kan een andere bestemming krijgen indien de ontwikkeling van Tienen-Grijpen dit vereist.

A. Zone voor industriële en ambachtelijke bedrijvigheid

- De zone is bestemd voor de vestiging van industriële en ambachtelijke bedrijfsactiviteiten met uitsluiting van vervuilende en/of milieubelastende bedrijvigheden. Zij beslaat circa 4/5 van de totale oppervlakte van Tienen-Grijpen.
- Constructies gericht naar commerciële dienstverlening (showrooms) kunnen enkel worden toegestaan wanneer de verkoop niet gericht is op de consument en op voorwaarde dat het commercieel gedeelte geïntegreerd is in de industriële of ambachtelijke bedrijvigheid en niet meer dan 30% van de bebouwde oppervlakte uitmaakt.
- Zuivere kleinhandelsactiviteiten zoals winkels, garages, benzinestations e.d. alsmede bedrijven die vallen onder de handelswetgeving van 1985 zijn niet toegelaten.
- Opslagactiviteiten van onderdelen of afgewerkte producten zijn mogelijk voor zover zij verbonden zijn met een hoofdactiviteit die toegelaten is op Tienen-Grijpen en zij daarenboven 80% van de bebouwde oppervlakte niet overschrijden.

Zuivere opslagactiviteiten zonder bijbehorende be- of verwerkende bedrijvigheid zijn derhalve uitgesloten

Opslag in open lucht wordt niet toegelaten op Tienen-Grijpen.

- In de zone voor industriële en ambachtelijke bedrijvigheid zijn ruimtebehoevende activiteiten zoals bouwondernemingen, transportfirma's en afvalverwerking toegelaten voor zover zij voldoen aan hogervermelde bepalingen.
- Dienstverlenende bedrijfsactiviteiten die complementair zijn aan de economische bedrijfsactiviteiten (truck-wash, tank cleaning,) zijn toegelaten.
- Agro-industriële bedrijfsactiviteiten zijn enkel mogelijk wanneer het industriële bewerking of verwerking van landbouw- en tuinbouwproducten betreft.

Vervuilende en/of milieubelastende activiteiten worden niet toegelaten. Activiteiten die via het nemen van maatregelen de milieuhinder (met inbegrip van water- bodem- of luchtvervuiling, stank, trilling en geluidshinder) en het brand- en ontploffingsgevaar binnen de grenzen van het eigen bedrijfsterrein houden worden toegelaten indien de diverse hiertoe vereiste vergunningen (bouw-, milieu-, grondwaterwinning-, watervangvergunning) verkregen worden.

Niet toegelaten zijn:

- De activiteiten die volgens de VLAREM indelingslijst van hinderlijke bedrijven (Besluit van de Vlaamse Executieve d.d. 6 februari 1991) een milieueffectenrapport (MER) en/of Veiligheidsrapport (VR) behoeven.
- Inrichtingen met opslagruimte voor gebruikte voertuigen, voertuigwrakken en/of schroot, zoals bedoeld in artikel 44 van de wet van 29 maart 1962, houdende organisatie van de stedbouw en de ruimtelijke ordening, gewijzigd en aangevuld zoals tot op heden.

Woongelegenheid binnen deze zone is slechts toegelaten onder volgende voorwaarden :

- de woning moet dienen voor de huisvesting van de eigenaar of de huisbewaarder van het bedrijf waar de woning bijhoort.
- de woning moet gelegen zijn op hetzelfde terrein waarop zich het bedrijf bevindt. Onder terrein wordt verstaan het lot of het geheel van loten dat door 1 bedrijf gebruikt wordt of werd verworven.
- het aantal woongelegenheden wordt beperkt tot maximaal 1 woning per bedrijf. Deze moet geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw.
- de woning moet gelegen zijn aan de openbare weg.

B Zone voor kantoor- en dienstverleningsfuncties

- De zone palend aan de stationsinfrastructuur en begrensd door de laterale ontsluitingsweg die uitmondt op de IJermolenstraat wordt bestemd als zone voor kantooractiviteiten en voor publiek- en bedrijfsgerichte dienstverlening. Het begrip kantoorfunctie wordt ruim opgevat en slaat naast bedrijfsadministraties o.m. op verzekeringsbedrijven, accountants, softwarebureau's

- Onder publieksgerichte dienstverlening wordt verstaan administratieve of technische dienstverlening al of niet met loketvorm ten behoeve van de bevolking en die een vlotte bereikbaarheid zowel met publiek als privaat transport vereisen.
Deze dienstverlening kan gepaard gaan met technische of industriële activiteiten die ter plaatse of op locatie worden uitgevoerd.
- Hotel- en restaurantfaciliteiten horen thuis in deze zone.

De Stuurgroep Tienen-Grijpen kan deze bestemming aanpassen in functie van de vraag naar ruimte.

Onderhavige vestigingsvoorwaarden zijn niet van toepassing op uitrusting of materialen die geplaatst worden ten behoeve van publieke veiligheids- of hulpdiensten.

3. Tewerkstellingsnormen

De tewerkstellingsnorm voor de bedrijfszone bedraagt: 25 eenheden per bebouwbare ha terreinoppervlakte.

4. Stedenbouwkundige voorschriften

Alle constructies zijn onderworpen aan de toepassing van de wet van de Stedebouw en Ruimtelijke Ordening van 29/3/1962 en de later aanvullende en wijzigende wetten en besluiten. De hierna volgende bepalingen doen geen afbreuk aan voormelde wettelijke beschikkingen.

Alle constructies moeten vanuit architectonisch en stedenbouwkundig oogpunt verantwoord zijn, zowel wat betreft de inplanting, de vormgeving als de aangewende materialen.

Binnen de zone geldt voor alle terreinen dat maximum 65 % van de totale perceelsoppervlakte bebouwd mag worden. De bebouwing omvat gebouwen, stapelplaatsen en alle andere constructies van bestendige aard, al dan niet overdekt. De term bebouwing omvat niet de dienstwegen, parkeerplaatsen, afsluitingen en groenvoorzieningen.

Minimum 15 % van de totale terreinoppervlakte binnen deze zone moet onverhard blijven en als groenzone aangelegd worden.

De resterende oppervlakte mag aangewend worden voor ontsluitingswegen, parkeerplaatsen, enz.

In beide subzones van Tienen-Grijpen wordt gestreefd naar maximale bebouwingsdichtheden door de verplichte groenaanleg van 15% van de perceelsoppervlakte te groeperen aan de zijdelingse en achterste perceelgrenzen en de circulatieoppervlakten te voorzien van aankleedgroen.

Rekening houdend met het karakter en de morfologie van de kantoor- en dienstverleningszone, kunnen daar hogere bebouwingsdichtheden worden nagestreefd via bouw in verdiepingen en aanleg van ondergrondse garages.

Rekening houdend met de algemene schaarste aan vestigingsmogelijkheden voor ondernemingen dient naar een verantwoord bodemgebruik door kandidaat-kopers gestreefd te worden.

Daarom dient bij uitvoering van de eerste fase van het bouwproject minstens 50% van de perceeloppervlakte in gebruik te worden genomen voor bebouwing, groenaanleg, circulatiewegen en parkeerplaatsen.

Hiermee wordt bedrijven nog een valabele uitbreidingsmogelijkheid geboden en wordt tegelijk vermeden dat grote oppervlakten onnodig lang worden geïmmobiliseerd.

4.1. Gebruik der kavels

A. Bepalingen inzake achteruitbouw langsheen de wegenis (bouwvrije voortuinstrook).

De achteruitbouwzone langsheen de wegenis bedraagt minimum 6,5 m vanaf de rooilijn. Parkeerplaatsen mogen in deze bouwvrije strook worden voorzien, behalve in de eerste meter die, afgezien van de in- en uitritten, groen blijft. De maximum breedte van de in- en uitritten mag in totaal niet groter zijn dan 14 m.

B. Afstanden tot de zijdelingse en de achterste terreingrenzen.

De achteruitbouwstrook dient minstens 5 m te bedragen voor zover de hoogte van de gebouwen de 10 m niet overschrijdt. De gebouwen die de 10 m hoogte overschrijden dienen ingeplant op minimum de helft van de hoogte t.o.v. de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen.

C. De maximale bouwhoogte bedraagt 15 meter, te meten vanaf het hoogste punt van de openbare wegenis palend aan het te bebouwen perceel.

D. De bouwvrije stroken t.o.v. de zijdelingse en de achterste terreingrenzen mogen tot op 2 m van de terreingrenzen verhard worden. De resterende ruimten dienen als groenzone aangelegd te worden.

4.2. Groenaanplantingen

Alle niet bebouwde en niet verharde oppervlaktes dienen als groenzone aangelegd en onderhouden te worden. De verplichte minimale groenzones dienen, zoals bepaald in punt 3.1., aangelegd te worden.

Deze groenzones moeten bestaan uit inheems laag- en hoogstammig groen en gehandhaafd zonder afbreuk te doen aan de wettelijke en gewoonterechtelijke bepalingen ter zake.

Bij de bouwaanvraag moet een inrichtingsplan en aanplantingsschema gevoegd worden. De beplantingen dienen met zorg onderhouden te worden en bij afsterven dient elk exemplaar in het volgend plantseizoen vervangen te worden door een nieuw exemplaar.

4.3. Afsluitingen

Afsluitingen kunnen aangelegd worden met streekeigen, levende hagen of klimplanten, met eventuele uitzondering van de voortuinstrook. De combinatie van beplanting met een draadafsluiting of hekwerk is toegelaten. De maximum hoogte wordt vastgesteld op 2,50 m.

4.4. Parkeerplaatsen

De parkeergelegenheid moet aangelegd worden volgens de voorschriften :

- voor industrie-ambacht bij nieuwbouw 1 parkeerplaats per 100 m² bruto-vloeroppervlakte (bij verbouwing : 1 parkeerplaats per 100 m² bijkomende oppervlakte).
Elke inrichting met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m² dient te beschikken over een privé laad- en losplaats.
- Voor kantoorgebouwen.
Nieuwbouw : 1 parkeerplaats per 50 m² oppervlakte.
Verbouwing : 1 parkeerplaats per 50 m² bijkomende oppervlakte.

De oppervlakte aan parkeervoorzieningen moet ingericht worden met voldoende aankleedgroen teneinde het milieuvriendelijk karakter van de zone te accentueren, zij maakt geen deel uit van de oppervlakte voor groenaanleg.

Deze parkeervoorzieningen moeten op de bouwaanvraag worden ingetekend en genummerd.

De uiteindelijke definitieve ontwerpen met betrekking tot de wegenis, parkings en groenaanleg, zullen steeds dienen te gebeuren via een volledig bouwaanvraagdossier. Elke bouwaanvraag dient een inrichtingsplan te bevatten dat ondubbelzinnig aanduidingen geeft met betrekking tot de op te richten gebouwen, groenaanleg, parkings en interne-, toegangs- en verbindingswegenis.

4.5. Afvoer van grond

Indien door de koper grondspecie van het aangekochte lot wordt afgevoerd zal hij deze gratis ter beschikking stellen van de oorspronkelijke verkoper en storten op die plaatsen die door deze laatste zullen worden aangewezen. De verkoper kan hieraan verzaken.

Bij niet naleving van deze verplichting zal aan de koper een schadevergoeding worden aangerekend gelijk aan het dubbele van de waarde van de afgevoerde grond.

De oorspronkelijke verkoper kan aan deze aanspraak op de grondspecie verzaken.

4.6. Afvalwaters

De gewone oppervlaktewateren dienen afgevoerd via kunstmatige afvoerwegen voor regenwater die overgaan in het gescheiden rioleringsstelsel.

Normaal huisafvalwater, ander afvalwater dan normaal huisafvalwater en koelwater, enkel afkomstig van de inrichtingen binnen de grenzen van de bedrijfszone mogen worden geloosd in het gescheiden rioleringsstelsel onder de voorwaarden die worden vastgelegd in de milieuvergunning.

5. Publiciteit

Publiciteit kan toegelaten worden voor zover deze rechtstreeks verband houdt met de activiteiten, uitgeoefend op het betrokken goed. Zij kan bovendien worden verboden op basis van een storend karakter voor het architecturaal geheel en homogeniteit van de omgeving. Alle publiciteitspanelen, al of niet verlicht, zijn onderworpen aan een bouwvergunning.

6. Archeologische vondsten

Alle archeologische vondsten, van welke aard ook, die naar aanleiding van werken in het industrieterrein Tienen-Grijpen zullen worden opgegraven, worden eigendom van de stad Tienen.

7. Voorwaarden inzake de aanvang der activiteiten

1. De werken tot oprichting van de gebouwen en de installaties op het aangekocht lot (of loten) moeten aangevat zijn binnen 18 maanden te rekenen vanaf de datum van de ondertekening van de authentieke aankoopakte van het perceel. De beplantingen dienen te zijn uitgevoerd uiterlijk 2 jaar na de aanvang van de bouwwerken.

Deze termijnen zullen integraal deel uitmaken van de te verlenen bouwvergunning.

Indien deze termijnen niet worden nageleefd, zal uit dien hoofde aan de verkoper, overeenkomstig artikel 1226 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, een schadevergoeding verschuldigd zijn van 0,50 EUR per are aangekochte oppervlakte en per dag vertraging, onverminderd de toepassing van andere klausules voorzien in de authentieke akte.

Deze schadevergoeding zal van rechtswege verschuldigd zijn zonder enige ingebrekestelling.

Indien de beplantingen niet worden aangelegd volgens het goedgekeurde beplantingsplan of niet binnen de hierboven vermelde termijn kan de verkoper autonoom beslissen tot de aanleg van de beplantingen op kosten van de koper.

x

x

x

Addendum bij de vestigingsvoorwaarden

De bedrijfszone Tienen-Grijpen is gerealiseerd in het kader van de wetgeving op de economische expansie. Derhalve zijn volgende modaliteiten steeds van toepassing bij verkoop van terreinen:

1. Onbebouwde noch bebouwde percelen mogen verkocht worden tenzij met de uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de oorspronkelijke verkoper.
2. Verhuringen of toelatingen tot gebruik onder welke juridische vorm ook, al of niet tegen vergoeding, van niet bebouwde percelen, zijn te allen tijde onderworpen aan een voorafgaandelijke schriftelijke toelating van de verkoper.
3. Ingeval van wederverkoop van elk niet bebouwd perceel, al of niet afgesplitst van het oorspronkelijke perceel, binnen de vijf jaar, te rekenen vanaf de datum van de aankoopakte, is de oorspronkelijke verkoper gerechtigd tot de wederinkoop aan de oorspronkelijke aankoopprijs, volgens de modaliteiten bepaald door de artikels 1673 van het Burgerlijk Wetboek. In geval van verkoop na deze eerste periode van 5 jaar, geniet de oorspronkelijke verkoper op dit niet bebouwd perceel een recht van voorkoop aan de prijs van de officiële schatting, vast te stellen door de Ontvanger der Registratie of het Comité tot Aankoop van het Ministerie van Financiën.
4. Indien de eigenaar van een bebouwd perceel, bedoeld onder punt 1, een toelating tot verkopen bekomt, zal de meerwaarde van de naakte grond, zoals die werd vastgesteld door de de Ontvanger der Registratie of het Comité tot Aankoop van het Ministerie van Financiën, door de zorgen van de instrumenterende notaris aan de oorspronkelijke verkoper worden gestort, onder aftrek van een jaarlijkse intrest van 5 % op de oorspronkelijke aankoopprijs.