

# ***KMO ZONE 3 TOMMEN TIENEN***

## **Vestigingsvoorwaarden**

**Januari 2015**

### **Inhoud**

Hoofdstuk 1. Algemene bestemmingsvoorwaarden

Hoofdstuk 2. Selectieprocedure bij vestigingsaanvragen

Hoofdstuk 3. Stedenbouwkundige voorschriften

Hoofdstuk 4. CO2-neutraliteit

Hoofdstuk 5. Duurzaam bouwen

Hoofdstuk 6. Parkmanagement

Hoofdstuk 7. Addendum

Bijlagen:

- Aanvraagformulier vestigingstoelating
- Inrichtingsplan
- Algemene verkoopvoorwaarden
- Provinciale verordening verhardingen

*Deze vestigingsvoorwaarden maken integraal deel uit van elke overeenkomst tot ter beschikking stelling van terreinen.*

*De koper van terreinen verbindt zich voor zichzelf zowel als voor al zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden, om bij gehele of gedeeltelijke overdracht van welk recht ook op het betrokken goed, aan zijn overnemer kennis te geven van alle voorwaarden opgesomd in deze vestigingsvoorwaarden en deze voorwaarden in te lassen in de overeenkomst of in de akte van overdracht waardoor de overnemer gebonden is om alle verplichtingen tot zijn eigen zaak te maken, zo voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden ten allen titel.*

Het bedrijventerrein wordt hoofdzakelijk voorzien voor lokale en meer kleinschaligere bedrijfjes. Op die manier wordt getracht bijkomende hinder t.a.v. het wonen in de wijk Grimde tegen te gaan. Voor de inrichting van dit bedrijventerrein staat duurzaamheid voorop. Duurzaam ruimtegebruik wordt nagestreefd. Met betrekking tot de inrichting van het bedrijventerrein staan de volgende uitgangspunten voorop:

- Duurzaamheid;
- Beperkte hinder t.o.v. de woonfunctie van de wijk Grimde
- Ontsluiting via Bietenweg
- Buffer als publiektoegankelijk landschap
- Ontwikkeling van private kavels of totale ontwikkeling van (een onderdeel van) de site is mogelijk.

## Hoofdstuk 1. Algemene bestemmingsvoorwaarden

### 1. Toegelaten bedrijfsactiviteiten

#### Activiteiten

De KMO zone '3 Tommen' wordt uitgebouwd als een bedrijventerrein met gemengd karakter. Het terrein moet zowel dienen voor het aantrekken van kleinschalige nieuwe bedrijven als voor het opvangen van kleinschalige herlokalisierende lokale bedrijven

- De zone is bestemd voor de vestiging van ambachtelijke en dienstverlenende bedrijfsactiviteiten.
- Constructies gericht naar commerciële dienstverlening (showrooms) kunnen enkel worden toegestaan op voorwaarde dat het commercieel gedeelte geïntegreerd is

in de ambachtelijke of dienstverlenende bedrijvigheid en niet meer dan 50% van de bebouwde oppervlakte uitmaakt.

- Opslagactiviteiten van onderdelen of afgewerkte producten zijn mogelijk voor zover zij verbonden zijn met een hoofdactiviteit die toegelaten is op de bedrijvzone en daarenboven 80% van de bebouwde oppervlakte niet overschrijden.
- Zuivere opslagactiviteiten zonder bijbehorende ambachtelijke bedrijvigheid zijn derhalve uitgesloten
- Agro bedrijfsactiviteiten zijn enkel mogelijk wanneer het ambachtelijke bewerking of verwerking van landbouw- en tuinbouwproducten betreft.
- Als nevenbestemming wordt per bedrijf één conciërgewoning toegelaten ten behoeve van de bedrijfsvoering. Deze woning is ondergeschikt aan de bedrijvigheid en moet geïntegreerd worden in het bedrijfsgebouw. De noodzakelijkheid van deze nevenfunctie moet in het kader van de vergunningsaanvraag worden aangetoond.

## **2. Niet toegelaten bedrijfsactiviteiten**

- zuivere kleinhandelsactiviteiten zoals winkels, garages, benzinstations alsook bedrijven die vallen onder de wet op de vergunning van handelsvestigingen van 13 08 2004 zijn niet toegelaten.
- Zuivere opslagactiviteiten zonder bijhorende ambachtelijke bedrijvigheid.
- Activiteiten waardoor een bedrijf gecategoriseerd wordt als een Seveso-inrichting

Deze opsomming is niet limitatief

**De toetsing van de activiteiten van de kandidaat-bedrijven aan bovenvermelde criteria gebeurt door het Beheerscomité bestaande uit Stad Tienen en de POM Vlaams-Brabant.**

## Hoofdstuk 2. Selectieprocedure bij vestigingsaanvragen

De vestigingsprocedure voor de KMO zone de 3 Tommen kan opgedeeld worden in twee fasen:

- de beoordeling van de vestigingsaanvraag;
- de goedkeuring van het bouwdoossier

### **2.1 .Beoordeling van de vestigingsaanvraag**

#### **2.1.1. Aanvraag vestigingstoelating**

Aanvragen tot vestiging gebeuren aan de hand van een specifiek aanvraagformulier waarvan een kopie gevoegd is in bijlage.

Dit formulier is een onderdeel van een **algemene informatiebundel** die ter beschikking gesteld wordt van kandidaat-investeerders.

Deze bundel omvat:

- een grondplan van de site met cluster- of kavelindeling;
- een aanvraagformulier voor vestigingstoelating
- de vestigingsvoorwaarden voor de bedrijvenszone;
- een model van verkoopovereenkomst;

Het *Beheerscomité* van de drie tommen Tienen heeft als postadres:

POM Vlaams-Brabant – Provincieplein 1, 3010 Leuven.

Vestigingsaanvragen moeten ingediend worden via het formulier 'Aanvraag voor vestigingstoelating' op volgend e-mailadres: [Tom.philips@pomvlaamsbrabant.be](mailto:Tom.philips@pomvlaamsbrabant.be)

.

#### **2.1.2. Het evaluatieonderzoek**

De inhoudelijke beoordeling van de activiteiten en het bouwprogramma gebeurt op basis van het aanvraagformulier door het Beheerscomité bestaande uit vertegenwoordigers van stad Tienen en de POM Vlaams-Brabant.

#### **2.1.3 Beslissing van het Beheerscomité**

De finale beslissing tot toelating van een bedrijf tot de KMO zone '3 Tommen' berust bij het Beheerscomité. Het Beheerscomité heeft als streefdoel om te beslissen binnen een termijn van *30 kalenderdagen na het indienen van de aanvraag*.

### **2.2. Goedkeuring van de bouwplannen**

In het kader van de verplichting om de KMO zone '3 Tommen' op een CO2-neutrale manier te ontwikkelen legt het Beheerscomité aan de kandidaat-gebruikers de verplichting op om duurzaam te bouwen. De modaliteiten van deze verplichting worden verduidelijkt onder hoofdstuk 5 van deze vestigingsvoorwaarden.

De finale bouwplannen ter goedkeuring voorgelegd worden aan het een toetsingscomité bestaande uit vertegenwoordigers van de dienst Ruimtelijke ordening van de stad Tienen

en de POM Vlaams-Brabant alvorens de stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd. Het Comité beschikt over 30 kalenderdagen om zijn standpunt te bepalen.

Een kopij van het As-Built plan dient na de oplevering van de bouwwerken aan de POM Vlaams-Brabant worden bezorgd.

## Hoofdstuk 3. Stedenbouwkundige voorschriften

### 3.1 Algemeen

#### Wetgeving

Alle constructies zijn onderworpen aan de toepassing van de wetgeving op de Stedenbouw en de Ruimtelijke Ordening.

#### Waterhuishouding

- Er moet voldaan worden aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Er moet voldaan worden aan de provinciale stedenbouwkundige verordening verhardingen (zie bijlage).
- Inzake waterhuishouding dient steeds prioriteit uit te gaan naar maximaal hergebruik van hemelwater en maximale infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

### 3.2. Specifiek

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de voornaamste principes van de stedenbouwkundige aanpak.

#### Verkaveling

- De KMO zone mag worden opgedeeld in verschillende bedrijfskavels.

#### Ontsluiting

- De interne wegenis moet aansluiten op de Bietenweg.
- Per bedrijfskavel is slechts één gecombineerde in- en uitrit toegelaten. Het is ook toegelaten om de in- en uitrit van twee naast elkaar gelegen bedrijven te combineren.

#### Inplanting gebouwen

- De afstand van de bebouwing tot de rooilijn (grens met openbaar domein) moet minimaal 4 meter bedragen.
- Ten opzichte van de zijdelingse perceelgrenzen moet een afstand van minimaal 4 meter worden gerespecteerd, tenzij geopteerd wordt voor gekoppelde bedrijfsgebouwen.

- De afstand tot de achterste perceelgrens is vrij te bepalen. Er mag tot op de achterste perceelgrens worden gebouwd.

### **Inplanting stapelruimten**

- Niet-overdekte stapelruimten worden enkel toegelaten op voorwaarde dat deze niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.

### **Terreinbezetting**

- *Minimum 25% van de aangekochte terreinoppervlakte moet bebouwd worden met bedrijfsgebouwen;*
- Minimum 50% van de aangekochte terreinoppervlakte moet in gebruik zijn met naast bedrijfsgebouwen, andere constructies, niet overdekte stapelplaatsen, parkeerplaatsen en dienstwegen.

### **Inrichting niet-bebouwde ruimte**

- Verhardingen dienen te gebeuren in waterdoorlatende materialen, tenzij sectorale wetgeving het gebruik van dergelijke materialen uitsluit.
- Alle niet bebouwde en niet verharde oppervlaktes dienen als groenzone aangelegd en onderhouden te worden. Indien er aangeplant wordt, moeten deze aanplantingen bestaan uit streekeigen soorten.

### **Vormgeving en dimensionering gebouwen**

- Een plat dak – of de aanschijn van een plat dak – is verplicht.
- De dakrandhoogte is maximaal 15 meter.
- Voor technische installaties, zonnepanelen en lichtstraten zijn afwijkingen mogelijk onder voorwaarde dat de 45-graden-regel wordt toegepast.

### **In- en uitritten**

De maximumbreedte van de in- en uitritten mag in totaal niet groter zijn dan 10m.

### **Afsluitingen**

- Volgende afsluitingen zijn toegelaten:
  - o natuurlijke afsluiting zoals een dichte haagstructuur of houtkant.
  - o paal- en draadafsluitingen – al dan niet begeleid door een levende haag en/of klimop
- De maximale hoogte bedraagt 2,50 meter.

### **Materiaalgebruik**

- De gebruikte materialen moeten duurzaam, functioneel en esthetisch verantwoord zijn.
- Het gebruik van betonplaten, nabootsende materialen en kunststofpanelen voor zichtbare geveldelen is niet toegelaten. Voornoemde materialen mogen wel gebruikt worden als dragende structuur, indien deze nadien duurzaam en esthetisch verantwoord worden afgewerkt
- Tussen de bouwdelen onderling moet een eenheid in materiaalkeuze zijn.

### **Reliëfwijzigingen**

- Reliëfwijzigingen zijn niet toegelaten.
- Terreinwerken in functie van het goed functioneren van de toegestane activiteiten zijn wel toegestaan indien deze op een degelijke wijze landschappelijk worden ingepast.

### **Publiciteit**

- Logo's en publiciteit moeten op een eenvormige en harmonieuze manier in het gevelvlak worden geïntegreerd. Losstaande reclamepanelen zijn niet toegelaten.

### **Parkeervoorzieningen**

- De parkeerbehoefte moet op eigen terrein worden voorzien
- Er moet minimum 1 parkeerplaats per 100m<sup>2</sup> bebouwde oppervlakte worden voorzien.
- Per bedrijf moeten minimum 5 fietsenstalplaatsen worden voorzien.

## Hoofdstuk 4. CO2-neutraliteit

### **Groene stroom**

Gebruikers van de KMO zone '3tommen' zijn verplicht om hun elektriciteitsverbruik voor 100 % te organiseren met groene stroom. Uitzonderd bij zelfopwekking elektriciteit op basis van fossiele brandstoffen.

Elk bedrijf van de KMO zone '3tommen' is verplicht een contract van 100% groene stroom af te sluiten met een vrij te kiezen elektriciteitsleverancier.

Deze verplichting geldt voor de bedrijven die terreinen voor eigen gebruik hebben verworven en voor de bedrijven die gebouwen huren.

Projectontwikkelaars moeten deze verplichting opnemen in de overeenkomsten die zij afsluiten voor de ter beschikking stelling van hun gebouwen. Op die manier zijn hun huurders of kopers gehouden aan de realisatie van de CO2-neutraliteit.

De bedrijven hebben twee mogelijkheden:

- ofwel de 100% groene stroom afnemen van het net;
- ofwel de benodigde hoeveelheid groene stroom geheel of gedeeltelijk zelf opwekken.

Om te voldoen aan de CO2-neutraliteitsverplichting moet rekening gehouden worden met onderstaande modaliteiten.

De verplichting tot CO2 – neutraliteit gaat in per 1 januari van het jaar dat volgt op de ingebruikname van het gebouw door het bedrijf.

Ingeval van zelfopwekking van stroom, is het bedrijf of huurder verplicht met een nauwkeurige en verzegelde meterinstallatie het volume aan geproduceerde elektriciteit te laten registeren (volgens: Nauwkeurigheidseisen voor de meetinrichting van het Technisch Reglement Distributie Elektriciteit Vlaams Gewest van 4 april 2007 van de Vlaamse Reguleringsinstantie voor de Elektriciteits- en Gasmarkt). Indien deze meterinstallatie geen installatie van de netbeheerder betreft, moet de meterinstallatie voorafgaand aan de plaatsing, goedgekeurd worden door de netbeheerder.

### **Rapportering over de CO2 – neutraliteit**

Elk bedrijf sluit een overeenkomst af met een vrij te kiezen leverancier voor de levering van uitsluitend groene stroom. Uiterlijk binnen de 10 kalenderdagen na sluiting van de overeenkomst bezorgt het bedrijf aan de POM een kopie van de overeenkomst voor de levering van uitsluitend groene stroom. Uiterlijk binnen de 10 kalenderdagen na de vernieuwing, verlenging of beëindiging van deze overeenkomst, bezorgt het bedrijf de POM daarvan een passend bewijs.

Uiterlijk op 31 maart van het jaar dat volgt op een jaar waarin de onderneming aan de CO2 -neutraliteitsverplichting moet voldoen, rapporteert de onderneming aan de POM over de wijze waarop ze voldaan heeft aan de CO2 – neutraliteit.

Toe te voegen bewijsstukken:



1. Facturen en contract elektriciteitsleverancier. Hierop moeten duidelijk de hoeveelheid afgenomen (groene) stroom en de leveringsperiode aangegeven zijn.
2. Indien van toepassing: meterstanden van de elektriciteitsproductie op fossiele brandstoffen: aan te tonen via een foto.
3. Indien emissierechten aangekocht moeten worden om de CO<sub>2</sub> – uitstoot te neutraliseren: bewijs van storting van de CER's of ERU's op de persoonstegoedrekening van het Vlaams Gewest bij het Nationaal Register.

De verhandelbare emissierechten die in aanmerking komen om te compenseren voor de CO<sub>2</sub>-uitstoot bij eigen elektriciteitsopwekking, zijn de projectgebonden internationale emissiekredieten van het soort emissiereductie-eenheid, ERU genoemd, of de gecertificeerde emissiereductie-eenheid, CER genoemd. Deze verhandelbare emissiekredieten, moeten gestort worden op de persoonstegoedrekening van het Vlaams Gewest bij het Nationaal register.

Deze procedure is verplicht na te leven door elk bedrijf dat zich op de zone vestigt. De POM zal de CO<sub>2</sub> – neutraliteit en de overhandigde gegevens controleren. Hierbij kan de POM een externe dienst inschakelen die de metergegevens van op afstand inleest. Elk bedrijf verleent hiervoor een volmacht aan de POM die opgenomen is in de verkoopovereenkomst voor de grond of in de huur- of koopovereenkomst voor een gebouw.

### **Sancties m.b.t. de CO<sub>2</sub> - neutraliteit**

Bij niet-naleving van deze verbintenis kan de POM de CO<sub>2</sub>-emissies compenseren door aankoop van emissiekredieten voor rekening van het bedrijf.

Een bedrijf dat een contract van 100% groene stroom heeft afgesloten met een energieleverancier, voldoet dus steeds aan zijn CO<sub>2</sub> – neutraliteitsverplichting, en dient verder geen CO<sub>2</sub> – emissies meer te compenseren, tenzij het elektriciteit opwekt uit fossiele brandstoffen.

Ingeval de POM vaststelt dat door een bedrijf in een aangegeven jaar, waarvoor de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit geldt, de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit niet werd gehaald, stelt hij deze bij aangetekend schrijven in gebreke om de maatregelen te treffen nodig voor het behalen van de CO<sub>2</sub>-neutraliteit en doet daarbij opgave van de hoeveelheid emissiekredieten die hij nodig acht om de CO<sub>2</sub>-neutraliteit voor het betrokken jaar te behalen. Indien het bedrijf binnen de 30 kalenderdagen vanaf de poststempel van voormelde aangetekende ingebrekestelling niet bewijst dat hij (zij) de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit heeft (hebben) gerealiseerd, heeft de POM een discretionair keuzerecht, maar niet de plicht, om voor rekening en risico van het bedrijf de emissiekredieten te kopen die nodig zijn voor het realiseren van de CO<sub>2</sub>-neutraliteit van het bedrijf voor het gegeven jaar. Daartoe verleent (verlenen) het bedrijf een voor de duur van zijn verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit onherroepelijk mandaat aan de POM om in eigen naam, maar voor rekening en risico van het bedrijf de hoeveelheid emissiekredieten te kopen die de POM opgegeven heeft in voormelde aangetekende ingebrekestelling. Het bedrijf verzaakt hierbij uitdrukkelijk aan ieder recht om de aankoopprijs die de POM betaalt voor de aankoop van de emissiekredieten te betwisten, behoudens in het geval van bedrog door de POM. Het bedrijf is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van de POM de aankoopprijs van de emissiekredieten verhoogd met 5% ter vergoeding van de administratieve kosten van de POM voor de vaststelling, opvolging en remediëring van de niet-naleving van de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit, te betalen door storting of overschrijving op rekening van

de POM. De betaaltermijn is 15 kalenderdagen vanaf de datum van het schriftelijk verzoek van de POM. Bij gebreke van betaling binnen deze termijn zal het bedrijf automatisch en van rechtswege, zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling, een interest verschuldigd zijn gelijk aan de interestvoet van toepassing onder de Wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties. Aangezien de POM niet de plicht heeft om gebruik te maken van zijn discretionair keuzerecht tot aankoop van emissierechten voor rekening en risico van het bedrijf verzaakt het bedrijf onherroepelijk aan ieder recht tot betwisting van of recht op schadevergoeding wegens de niet-uitoefening ervan door de POM. Het discretionair keuzerecht van de POM houdt geen beperking in om bij niet naleving van de plicht tot CO2-neutraliteit naar zijn keuze andere middelen van gemeen recht aan te wenden.

In geval een subsidie die verleend werd voor de aanleg van het bedrijventerrein, geheel of gedeeltelijk wordt teruggevorderd door het Vlaamse Gewest (Agentschap Ondernemen) omwille van de niet-naleving door een bedrijf van zijn verplichting tot CO2-neutraliteit, bezorgt de POM middels aangetekend schrijven kopie van de beslissing of het voornemen van het Agentschap aan het bedrijf met aanduiding van de niet-naleving van de plicht tot CO2-neutraliteit van het bedrijf die aanleiding geeft tot de terugvordering.

Indien het bedrijf van oordeel is (zijn) dat de terugvordering moet aangevochten worden, dient het daartoe een gemotiveerd standpunt over te maken aan de POM binnen de 15 dagen na de poststempel van voormeld aangetekend schrijven van de POM en binnen dezelfde termijn het bedrag van de terugvordering te storten op een geblokkeerde rekening op naam van het bedrijf. Tevens dient het bedrijf binnen de 60 kalenderdagen de betwisting van de terugvordering daadwerkelijk te starten voor de administratieve of burgerlijke rechter. Bij gebreke hiervan wordt het bedrijf onherroepelijk geacht te verzaken aan het recht om de terugvordering door het Vlaamse Gewest of het doorrekenen van de financiële last daarvan naar het bedrijf te betwisten.

Het bedrag gestort op de geblokkeerde rekening kan alleen worden vrijgegeven na voorlegging van een definitieve gerechtelijke uitspraak of dading, voor overschrijving op de rekening van, al naar gelang de inhoud van de gerechtelijke uitspraak of de dading, het Vlaamse Gewest of het bedrijf in kwestie.

Het bedrijf dient verder op eigen kosten en risico de terugvordering te betwisten en de maatregelen in rechte of buiten rechte te treffen die hij daartoe passend acht. De POM zal daartoe desgevraagd zijn naam lenen, tenzij deze betwisting naar zijn oordeel tergend en roekeloos is.

Indien het bedrijf de terugvordering niet (tijdig) betwist overeenkomstig het voorgaande, is hij onherroepelijk gehouden het bedrag van de terugvordering te storten of over te schrijven op de rekening van de POM. Indien de terugvordering door het Vlaamse Gewest gebaseerd is op de niet-naleving door meerdere bedrijven van de verplichting tot CO2-neutraliteit, geldt voorgaande regeling mutatis mutandis, waarbij het bedrag dat de individuele bedrijven gehouden zijn te storten op een geblokkeerde rekening bepaald wordt door de breuk met in de teller het bedrag van de terugvorderingen en in de noemer het aantal bedrijven wier schending van de verplichting tot CO2-neutraliteit aanleiding geeft tot de terugvordering.

## Hoofdstuk 5. Duurzaam bouwen

Alle bouwprojecten moeten voldoen aan een aantal normen op het vlak van verantwoord ruimtegebruik, gebruik van milieuvriendelijke materialen en technieken, energiebesparing, afvalpreventie en milieubescherming.

Met dat doel zullen bouwplannen moeten onderworpen worden aan een evaluatie op deze verschillende onderdelen van duurzaamheid.

Bedrijven of projectontwikkelaars die zich op de KMO zone '3 Tommen' gebouwen willen realiseren moeten bij de start van het ontwerptraject een **quickscan rationeel energiegebruik (REG)** laten uitvoeren.

Het staat de bedrijven vrij om zelf een bureau in te schakelen of hiervoor een beroep te doen op de gratis scan aangeboden door het Agentschap Ondernemen (AO). De POM Vlaams-Brabant heeft met het Agentschap Ondernemen een overeenkomst afgesloten, waarbij het Agentschap Ondernemen aan de bedrijven die zich vestigen op de 3 Tommen, deze scan aanbiedt. Indien na de scan van AO verder thematisch advies wenselijk is, voorziet het Agentschap een tussenkomst van 50% in deze kosten.

Bij de POM Vlaams-Brabant kan steeds informatie bekomen worden over:

- aanbevolen REG maatregelen
- maatregelenlijst

### Werkwijze ingeval van gratis scan door AO

1. Op basis van het voorontwerp van de bouwplannen wordt een overleg georganiseerd tussen de architect, de bouwheer, het Agentschap Ondernemen en de POM. Tijdens dit overleg worden door het Agentschap Ondernemen een aantal aanbevelingen rond duurzame energievoorziening geformuleerd.
2. Binnen een termijn van drie weken wordt een verslag van dit overleg toegestuurd aan de bouwheer, de architect en de POM Vlaams-Brabant. Naast het verlenen van advies over elektriciteits- en brandstofverbruik, worden in het verslag de onderdelen opgesomd waarvoor een meer uitgewerkte studie wenselijk zou zijn. Deze studie moet de economische haalbaarheid van de voorgestelde maatregelen aangeven.
3. Het Agentschap Ondernemen kan 50% van de kost voor dergelijk thematisch advies (met een maximum tussenkomst van 2.500 EUR) per kalenderjaar terugbetalen.
4. De bouwheer kiest vrij het studie bureau voor dit thematisch advies. Voor het verkrijgen van steun via de KMO-portefeuille, moet dit advies gebeuren door een erkend dienstverlener (zie [www.kmo-portefeuille.be](http://www.kmo-portefeuille.be)).
5. Vooraleer de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te verrichten, maakt de bouwheer een exemplaar van het thematisch advies met de aanbevelingen over aan de POM.
6. Het Agentschap Ondernemen volgt de energiesituatie in de bedrijven op door bv. het energieverbruik te evalueren met behulp van een (gratis) energiescan.

## Hoofdstuk 6. Parkmanagement

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 en de kopers

In het kader van het op te zetten parkmanagement worden onderstaande principes gehanteerd:

### **6.1 Algemeen:**

De verkoper-terreinbeheerder (POM Vlaams-Brabant) zal als trekker en coördinator voor het parkmanagement fungeren, de werkzaamheden in het kader van het overleg sturen en als secretariaat optreden

De POM Vlaams-Brabant heeft het recht om parkmanagement geheel of gedeeltelijk en alle rechten en plichten die uit parkmanagement voortvloeien over te dragen aan een derde (niet limitatieve voorbeelden gemeente, bedrijvenvereniging) mits de goedkeuring van het beheerscomité.

### **6.2 Openbaar domein:**

Het openbaar domein omvat de ingerichte bufferzone.

Dit openbaar domein wordt na de ontwikkeling overgedragen aan Stad Tienen.

Het onderhoud en beheer van de ingerichte buffer is de verantwoordelijkheid van de POM Vlaams-Brabant.

### **6.3: Privaat Domein**

Een belangrijk actiedomein voor het parkmanagement betreft het handhaven van de kwaliteit op het privaat domein. Het doen respecteren van de vestigingsvoorwaarden van de bedrijvenzone met betrekking tot niet bebouwde gedeelten (terreinverharding, opslag in open lucht...) is daarbij prioritair en levert een extra bijdrage aan het vrijwaren van de kwaliteit van dat privaat domein.

### **6.4. Overleg en samenwerking op de zone**

De bedrijven die zich vestigen op de KMO zone '3 Tommen' verbinden er zich toe actief deel te nemen aan het georganiseerde overleg rond parkmanagement. Naarmate het aantal bedrijven op de KMO zone '3 Tommen' groeit kunnen bedrijven deze verantwoordelijkheid ook delegeren één of meerdere bedrijven van de bedrijvenzone die zich hiervoor op vrijwillige basis beschikbaar stellen.

Het bereiken van efficiëntie kan ook impliceren dat samenwerking tussen bedrijven wordt nagestreefd met het doel collectief een aantal diensten te organiseren wat

schaalvoordelen en kostenbesparing kan opleveren. Hoever die samenwerking kan gaan is afhankelijk van het draagvlak bij de bedrijven en de financiële haalbaarheid van de voorstellen. De verkoper-terreinbeheerder zal in elk geval de parkmanagementaanpak op een zo breed mogelijke basis organiseren en daarbij openstaan voor de suggesties vanuit de gebruikers van de bedrijvenzone.

### **6.5 instrumentarium**

Het Beheerscomité wenst voor deze opvolging van publiek en privaat domein het instrument van "**terreinschouwing**" te hanteren. Dergelijke schouwing is een periodieke uitwendige doorlichting van de bedrijvenzone en haar bedrijfsgebouwen op mankementen en aandachtspunten. Bedoeling is de elementen van de schouwing bespreekbaar te maken op de parkmanagementvergaderingen en op die manier een draagvlak te creëren voor ingrepen en bijstellingen.

In de verkoopvoorwaarden zal een clause ingelast worden die het Beheerscomité de mogelijkheid geeft om in de plaats en voor rekening van de gebruikers op te treden wanneer zij in gebreke blijven bij het onderhoud van hun privaat domein.

De verkoper-terreinbeheerder (POM Vlaams-Brabant) beschikt over een terugkoop- en voorkeepsrecht wanneer er niet wordt voldaan aan of wanneer er inbreuken zijn tegen de vestigingsvoorwaarden.

Alle gevestigde bedrijven dragen jaarlijks bij in de kosten van het parkmanagement van de bedrijvenzone. De bijdrage van de bedrijven wordt gebruikt voor:

- De organisatie van het parkmanagement
- Het onderhoud en beheer van de bufferzone
- De doorlichting van de kwaliteit van het privaat en publiek domein.
- Eventuele investeringen in het publiek domein van de zone

Deze jaarlijkse bijdrage bedraagt 0,35 Euro per m<sup>2</sup> in eigendom zijnde ruimte op de bedrijvenzone.

De bepalingen betreffende het beheer / parkmanagement worden opgenomen in de verkoopakten van de bedrijvenzone

## Hoofdstuk 7. Addendum

Addendum bij de vestigingsvoorwaarden

Volgende modaliteiten zijn steeds van toepassing bij verkoop van terreinen (meer informatie in de algemene verkoopsvoorwaarden):

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 voorafgaande schriftelijke toelating van de POM Vlaams-Brabant.
3. De POM Vlaams-Brabant beschikt over een Terugkooprecht, een voorkooprecht waarvan de modaliteiten zijn terug te vinden in de algemene verkoopsvoorwaarden.

X

X

## **Bijlagen**

- **Aanvraagformulier vestigingstoelating**
- **Inrichtingsplan**
- **Algemene verkoopsvoorwaarden**
- **Provinciale verordening verhardingen**