

AANDACHTSPUNTEN BIJ HET ONTWERP VAN UW BEDRIJFSGEBOUW OP HET BEDRIJVENTERREIN 'T WALLETJE FASE 4

1. STEDENBOUWKUNDIGE VOORWAARDEN

De voorwaarden voor 't Walletje fase 4 staan beschreven in artikel 2.5 van het Provinciaal Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP). Dit artikel kunt u downloaden van onze website:

<https://www.agsoknokke-heist.be/stadsontwikkeling/t-walletje-fase-4-2>

De belangrijkste voorwaarden en aandachtspunten kunnen als volgt samengevat worden.

1.1 Bestemming

- Lokale bedrijven;
- Onschadelijke en ongevaarlijke productie, verwerking en/of dienstverlening;
- Handel*, kantoren en beperkte toonzalen zijn ondergeschikt toegelaten.
- Deze nevenactiviteiten mogen geen intensieve loketfunctie hebben.
- Bedrijven met nevenbestemming handel* dienen ingeplant te worden nabij de Herenweg, mits architecturale meerwaarde voor de gevels georiënteerd naar deze weg.
- Eén bedrijfswoning of conciërgewoning van max. 1000m³ is toegelaten op de tweede of derde bouwlaag.
- Het gelijktijdig gebruik van verschillende percelen door één bedrijf is niet toegelaten. Deze regel is ook van toepassing op percelen in andere bouwfases van 't Walletje.

1.2 Bouwhoogte

3 bouwlagen van elk maximaal 4 meter, met een maximale kroonlijsthoogte van 12 meter.

1.3 Inplanting

Eerste twee bouwlagen		Derde bouwlaag		
<i>T.o.v. de rooilijn</i>	<i>T.o.v. de kavelgrenzen</i>	<i>T.o.v. de rooilijn</i>	<i>T.o.v. de kavelgrenzen</i>	<i>t.a.v. het stedelijk parkgebied</i>
Minimum 6m	Ofwel 0m Ofwel min. 3m	Tussen de 0 en de 8 meter	Vrij	De derde bouwlaag dient naar deze zone gericht

1.4 Dakvorm

- Plat dak.
- Licht hellend is toegelaten voor zover de dakranden horizontaal zijn.
- Terrassen, kleinere windmolens en zonnepanelen zijn op deze daken toegelaten.
- Daken kunnen ook ingericht worden als groendaken.

1.5 Inrichting niet bebouwde perceeldelen

- Parking, inritten, laad- en losplaatsen, stapelplaatsen en groenzones.
- Stapeling in open lucht is toegelaten onder voorwaarden
- Stapelen of te koop stellen van wagens kan voor zover gelegen achter een haag of struik op de rooilijn (met beperkte hoogte).

1.6 Mobiliteit

- Als bijkomende eis wordt door dienst Stedenbouw gesteld dat de parkeerproblematiek volledig dient opgelost te worden op eigen terrein.

1.7 Aanplantingen

Enkel:

- Inheemse streekeigen bomen
- Hagen (ligustrum, groene beuk of haagbeuk)
- Hooiland en gras

1.7 Poorten en afsluitingen

- Afsluitingen ter hoogte van de rooilijn kunnen enkel bestaande uit poorten en hagen.
- Rechthoekige metalen poorten met verticale stijlen in grijze of zwarte kleur op de rooilijn.
- Indien geen afsluiting wordt geplaatst is verharding tot tegen de rooilijn verboden.
- Minimum 1/3 langs de rooilijn dient aangeplant met een haag.
- Aandacht voor maximale verharding in voorzone conform gemeentelijke verordening.

1.8 Architectuur en materialen:

- Grijze sokkel: eerste twee bouwlagen in een grijze kleur
- Derde bouwlaag altijd contrasterend: kleurrijk en/of transparante materialen met architecturale meerwaarde. Volledig te richten naar stedelijk parkgebied indien van toepassing.
- Esthetische integratie van antennes, publiciteit, signalisatie, technische gedeelten, etc.
- Volledige verplichte architecturale meerwaarde, indien gebouw georiënteerd naar het stedelijk parkgebied

2. Brandveiligheid

Vergeet niet dat uw gebouw moet voldoen aan de KB basisnormen brandveiligheid (bijlage 6 – industriegebouwen).

Het is ten sterkste aangeraden u hierover te informeren bij de plaatselijke brandweer. Een ideale timing is om dit na te vragen na de feedback van Stedenbouw op uw schetsontwerp en vòòr de opmaak en het indienen van uw bouwaanvraag.

U kan de hulpverleningszone contacteren via: brandweer.preventie@zone1.be

3. CO2-neutraliteit en energiezuinig bouwen

3.1 Basisverplichting

Op het bedrijventerrein 't Wallekje geldt een verplichting tot CO2-neutraliteit. Aan deze verplichting kan voldaan worden door:

1. De aankoop van groene stroom bij een energieleverancier naar keuze
2. De productie van groene stroom door het bedrijf zelf of door deelname van het bedrijf in de productie van groene stroom op het terrein
3. De compensatie van de CO2-emissies door de aankoop van emissiekredieten
4. Of een combinatie van de hierboven vermelde mogelijkheden in 1°, 2° en 3°.

3.2 De logische werkwijze

De meest duurzame en economische werkwijze bij de realisatie van een nieuwe vestiging of uitbreiding is de volgende:

1. Voorkom onnodig energiegebruik, kortom Rationeel Energiegebruik (REG)
2. Tracht de resterende energiebehoefte zelf op te wekken uit duurzame energiebronnen, kortom Duurzame Energie (DE)
3. Koop groene stroom aan voor het resterende elektriciteitsverbruik

3.2.1 Rationeel energiegebruik (REG)

Uw EPB- aangifte dient door een, door u aangestelde EPB-verslaggever, opgemaakt te worden. Deze aangifte dient, via startverklaring en EPB-decreet, verplicht bij uw bouwaanvraag gevoegd worden. Uw verslaggever kan steeds een aantal maatregelen adviseren die, mits minimale investering en korte terugverdientijden, u helpen om een zuinige energiehuishouding te bekomen. De verslaggever dient op basis van het ontwerp de startverklaring op te maken waarin o.a. de resultaten op het vlak van het K-peil, S-peil en overige EPB-eisen doorgerekend worden.

De EPB-eisen stemmen steeds overeen met de datum (jaartal) van de bouwaanvraag. Voor industrie geldt in 2022 een maximale K40 en maximale U-waarden.

De laatste versies van de EPB-eisen kunnen steeds bekeken worden op de site <https://www.energiesparen.be/>. U vindt er ook alle tips betreffende energieverbruik.



Gekende eisen voor bouwprojecten met stedenbouwkundige vergunningsaanvraag of melding vanaf 1 januari 2022

EPB-eisen (eisen op het vlak van ENERGIEPRESTATIE en BINNENKLIMAAT)		BESTEMMING		
AARD VAN HET WERK		wonen	niet-residentieel	industrie
nieuwbouw (of gelijkwaardig)	thermische isolatie	maximaal S 28 (wooneenheid) en maximale U-waarden	maximale U-waarden	maximaal K 40 (gebouw) en maximale U-waarden
	energieprestatie	maximaal E 30 (wooneenheid)	maximaal E-peil* (in functie van de functionele delen)	-
	binnenklimaat	minimale ventilatievoorzieningen en beperken van risico op oververhitting (wooneenheid)	minimale ventilatievoorzieningen	minimale ventilatievoorzieningen
	hernieuwbare energie	≥ 15 kWh/m ² .jaar	≥ 20 kWh/m ² .jaar	-
* : voor kantoorgebouwen van publieke organisaties gelden strengere E-peilen		installaties	-	minimale installatie-eisen

Figuur 2: eisen voor 2022 (www.energiesparen.be)

3.2.2 Groene stroom

Nadat het stroomverbruik beperkt is door het toepassen van de REG-maatregelen en de mogelijkheden om zelf elektriciteit op te wekken maximaal benut zijn, is de laatste stap om CO₂-neutraliteit te bereiken de aankoop van groene stroom.

Veel elektriciteitsleveranciers hebben een groen elektriciteitscontract in hun aanbod. Mensen denken nog steeds dat elektriciteit opgewekt uit alternatieve energiebronnen duur is. Toch klopt dit niet altijd. De V-test op de website van de VREG vergelijkt alle contracten. Een voorbeeldgezin met een gemiddeld elektriciteitsverbruik van 3500 kWh/jaar kan voor ongeveer 900 euro per jaar groene stroom kopen. Dat is niet per se duurder dan grijze stroom. Hoeveel u zal betalen, hangt af van uw verbruik, de leverancier, het contract en de netbeheerder. Met uw factuur bij de hand, weet u over enkele ogenblikken welk contract het beste bij u past. En onthoud vooral: veranderen van elektriciteitscontract of van -leverancier is gemakkelijk, snel en gratis.

Sta ook eens stil bij de herkomst van de groene stroom. Hoe meer groene stroom in Vlaanderen geproduceerd wordt, hoe groter de kans dat we onze ambities waarmaken. De herkomstvergelijker van de VREG toont voor elk energiecontract van elke energieleverancier uit welke bronnen en regio's de stroom precies vandaan komt. Gebruikt u ook aardgas? U mag voor twee verschillende energieleveranciers kiezen. Prijzen vergelijken loont.

- Kijk op www.vreg.be welke leverancier voor u de interessantste formule heeft.
- Of zoek op www.energie-leveranciers.be een nieuwe energie leverancier
- Of vergelijk energieprijzen op <https://www.mijnenergie.be/>

4. samenstelling van uw dossier: in te dienen documenten

Na de optieneming dient u een schetsontwerp van uw bedrijfspand in te dienen in de begeleidingscommissie (Walletje Planning Comité). De leden van deze commissie zijn afgevaardigden van het AGSO, alsook van de dienst Stedenbouw van de gemeente. Nadat uw dossier in deze commissie werd goedgekeurd, kan u er van uitgaan dat uw dossier volledig klaar is om behandeld te worden tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Uw dossier dient samengesteld te zijn uit:

1. Definitief ontwerp van uw bedrijfsgebouw met plannen + benodigde afmetingen:
 - a. inplantingsplan (1/10.000 of 1/5000)
 - b. grondplannen (max. 1/500)
 - c. gevelzichten
 - d. doorsnedes

2. Beschrijvende nota, waarin zeker dient beschreven te zijn:
 - a. De oppervlakte van uw perceel en de bebouwde oppervlakte
 - b. Functies en bedrijvigheid
 - c. Motivatie van waar wordt afgeweken van de stedenbouwkundige voorwaarden;
 - d. Beschrijving van de voorgestelde materialen;
 - e. Extra nota over mobiliteit en parkeren op eigen terrein;
 - f. Enz.

3. Beplantingsplan:
 - a. Voortuinzone, hagen en afsluitingen conform PRUP en de gemeentelijke verordening
 - b. Enz.

5. Procedure

1. Intentieverklaring: Na de verdeling van de kavels zal aan alle kandidaat-kopers gevraagd worden hun keuze te bevestigen. Deze bevestiging werd ontvangen en de kavels liggen vast tot prekadastratie. (AFGEROND)
2. Optieneming: In het najaar kan overgegaan worden tot ondertekening van de verkoopbelofte. De kavels worden op dat moment in optie genomen en wordt een optievergoeding van € 3500 gestort. (AFGEROND)
3. U maakt een schetsontwerp op van uw bedrijfspand. Dit ontwerp bevat minstens alle plannen en documenten conform paragraaf 4 op pagina 5.
Termijn 4 maanden
4. Alle schetsontwerpen worden digitaal bezorgd aan AGSO die deze ter goedkeuring voorlegt aan het WPC
Termijn minimum 6 weken
5. Na een positief advies van het WPC, kan uw schetsontwerp verder worden uitgewerkt tot een aanvraag tot omgevingsvergunning. Om een aanvraag tot omgevingsvergunning in te dienen moeten de wegenis- en nutsvoorzieningen volledig afgewerkt te zijn*.
Termijn 3 maanden
6. De behandelingstermijn van uw omgevingsvergunning.
 - o **Normaal dossier: termijn maximaal 90 dagen** (30 dagen volledigheidverklaring en maximaal 60 dagen verdere behandeling)
 - o **Dossier met afwijkingen: termijn maximaal 135 dagen** (30 dagen volledigheidverklaring en 105 dagen verwerking)
7. Op het moment dat u de omgevingsvergunning ontvangt, kan de optie gelicht worden. U vraagt het lichten van de optie aan per aangetekend schrijven. U levert ons het bewijs van indiening van de goedkeuring van uw bouwaanvraag.
U stort het voorschot van 10 % van de totale verkoopprijs en de meetkosten van 1100 euro met aftrek van de optievergoeding van 3500 euro.
Termijn maximaal 2 maanden
8. Na betaling wordt de notaris wordt door ons ingelicht dat de verkoopakte kan opgemaakt worden.
Termijn maximaal 4 maanden

Timing

- Intentieverklaringen: januari 2021 – september 2021
- Optieneming en verkoopbelofte: eind 2021
- Start wegeniswerken: augustus 2021
- Eind wegenis* (zonder extra weerverlet of vertragende factoren):
 - o Infrastructuurwerken: juli 2022
 - o Nutsleidingen geplaatst: oktober 2022
- Indienen schetsontwerp: maart – juli 2022
- Indienen bouwaanvraag (na volledige wegenisaanleg*): oktober 2022 (indicatief)

6. subsidiekanalen

Naast het behalen van de verplichte EPB-normen en voorschriften, kan u met uw investeringen in energiebesparende maatregelen ook rekenen op financiële ondersteuning. Vergeet ook niet dat deze investeringen zichzelf op verloop van tijd terugbetalen.

Bekijk het overzicht van de belangrijkste ondersteuningsvormen op <https://www.energiesparen.be/subsidies>

Bedrijven kunnen genieten van financiële ondersteuning indien zij investeren in rationeel energiegebruik of groene energie.

De Tegemoetkomingen komen van verschillende instanties.

6.1 De federale overheid (info februari 2022)

- Verhoogde investeringsaftrek
Investerings in energie-efficiënte of hernieuwbare energie kunnen genieten van fiscale aftrek. Meer info op <http://www.energiesparen.be/verhoogdeinvesteringsaftrek>

6.2 De Vlaamse overheid (info februari 2022)

- Indien u bij nieuwbouw beter scoort dan het verplichte e-peil kan u een e-peilpremie bekomen en korting op de onroerende voorheffing :
<http://www.energiesparen.be/korting-onroerende-voorheffing>
- Groenestroomcertificaten
<https://www.energiesparen.be/groenestroomcertificaten>
- Warmtekrachtcertificaten
<https://www.energiesparen.be/warmte-krachtcertificaten>
- Investeringssteun micro-WKK kleiner dan 10 kW (o.a. brandstofcel)
U kan als eigenaar van de micro-warmtekrachtinstallatie een premie ontvangen voor uw investering als er voldaan is aan alle voorwaarden.
<https://www.energiesparen.be/steun-micro-wkk>
- Premies en ondersteuning via Agentschap Innoveren & Ondernemen
<https://www.vlaio.be/nl/begeleiding-advies/duurzaam-ondernemen>
- Supercap-regeling
<https://www.energiesparen.be/aanvraagprocedure-supercap-regeling>
- Steun (call) voor groene stroom, enkel tijdens de oproepperiode
<https://www.energiesparen.be/call-groene-stroom>
- Steun (call) voor groene warmte, restwarmte, biomethaan, enkel tijdens de oproepperiode
<https://www.energiesparen.be/call-groene-warmte>
- de Vlaamse elektriciteitsnetbeheerders (opgelegd door de Vlaamse overheid)
Tegemoetkomingen via de netbeheerders

De netbeheerder Fluvius en de beheerder van het plaatselijk vervoernet van elektriciteit (Elia) worden door de Vlaamse overheid verplicht om premies te geven als u in een niet-woongebouw energiebesparende investeringen uitvoert.

<https://www.energiesparen.be/tegemoetkomingen-van-uw-netbeheerder>

Heeft u nog verdere vragen omtrent de uitbreiding van het bedrijventerrein 't Walletje fase 4?
Neem dan zeker een kijkje op onze webpagina

<https://www.agsoknokke-heist.be/stadsontwikkeling/projecten/t-walletje-fase-4-2.aspx>

Blijft u nog steeds met vragen zitten:

Neem dan contact op met
AGSO Knokke-Heist
info@agsoknokke-heist.be
050 442 500