



Ontwikkeling KMO-terrein te 's Gravenvoeren

BEHEERSPLAN EN KLIMAATNEUTRALITEITSPLAN



met steun van



## Inhoudstabel

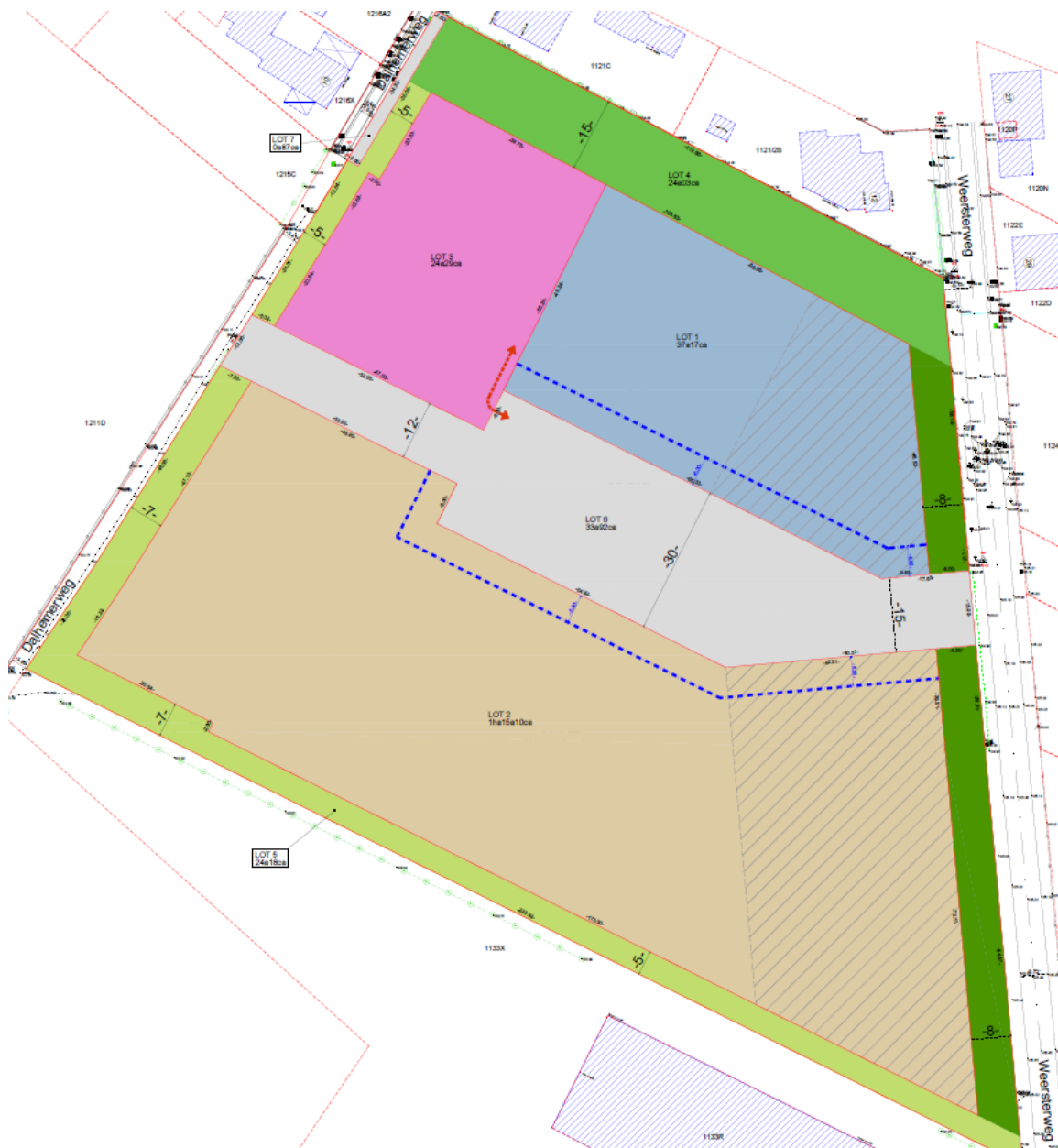
BEHEERSPLAN.....	5
Beheer openbaar domein (lot 6).....	6
Privaat domein van de gemeente (lot 4 en lot 5).....	6
Privaat domein (lot 1, lot 2 en lot 3).....	6
BTM.....	7
Taken BTM.....	7
Beheer vzw.....	7
Groenaanleg en beheer.....	7
Beveiliging.....	8
Afval.....	8
Groepsaankopen.....	8
Handhaving leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimtes.....	8
KLIMAATNEUTRALITEITSPLAN.....	8
Vermindering van de verharde oppervlakte.....	9
Efficiënt ruimtegebruik.....	9
Hemelwaterbeheer.....	10
Oog voor duurzame en leefbare werklocaties.....	10
Gebouwen.....	10
Openbaar domein.....	11
Oog voor meer groene ruimten.....	12
Oog voor meer ruimte voor water.....	12
Oog voor hernieuwbare energie en CO2 neutraal elektriciteitsverbruik.....	13
Controle en handhaving.....	13

## BEHEERSPLAN

Uitgaande van de inrichtingsvisie, de bouwvoorschriften en de uitgiftestrategie moet er in het beheersplan onderscheid gemaakt worden tussen het openbaar domein, het privaat domein van de gemeente en het privaat domein van de individuele ondernemer.

Het terrein te 's Gravenvoeren is relatief klein, er is ruimte voor 10 à 14 bedrijven, waardoor schaalvoordeel, dat collectief beheer interessant maakt, hier eerder beperkt zal zijn. De kostprijs van een parkmanager zoals bijvoorbeeld *Quares* is voor een bedrijventerrein van deze schaal onbetaalbaar. Daarom wil POM Limburg zich tijdelijk engageren om het goede voorbeeld te geven en het parkmanagement op zich nemen. Uiteindelijk is het de bedoeling dat deze rol wordt overgenomen door de ondernemers zelf.

Voor de duidelijkheid hernemen we hieronder nog eens het verkavelingsplan. De beschrijving van de zones zal worden aangeduid volgens de lotnummers uit het verkavelingsplan.



## Beheer openbaar domein (lot 6)

Onder het beheer van het openbaar domein wordt verstaan de ruimte die ook ingelijfd zal worden bij het openbaar domein van de gemeente. Het betreft de weg, de centrale parking, de trage verbinding achteraan, de bermen, de openbare verlichting, de riolering en de centrale wadi.

Het klassieke beheer en onderhoud van deze zone zal door de wegbeheerder en de rioolbeheerder, hier de gemeente Voeren en Fluvius worden gedaan.

Voor de gemeente Voeren komt dit neer op (niet-limitatief) het herstellen, het vegen en het strooien van de weg en de verhardingen, maaien van de bermen,...

Voor Fluvius gaat het om (niet-limitatief) het onderhoud en de herstellingen van defecte openbare verlichting, herstellingen aan de riolering en de pompputten bij defecten,...

Deze beheerstaken zijn taken van algemeen belang en zijn de bevoegdheid van deze openbare diensten.

Bij de omgevingsvergunning over de aanleg van de wegenis werd door de gemeenteraad van Voeren akkoord gegaan met de inlijving van lot 6 in het openbaar domein.

**Besluit : Het beheer van het openbaar domein gebeurt door de gemeente Voeren (wegbeheerder) en Fluvius (rioolbeheerder), op eigen kosten.**

## Privaat domein van de gemeente (lot 4 en lot 5)

Het privaat domein van de gemeente zijn de percelen die dienen als buffer en waarin de afwateringsgrachten worden aangelegd.

Aangezien een infiltratiegracht maar goed functioneert als deze correct wordt onderhouden, werd van in het begin beslist om deze loten niet te verkopen aan de aangelande ondernemers. Deze grachten en groenbuffers maken wel deel uit van het bedrijventerrein maar blijven eigendom van de gemeente Voeren. Het onderhoud ervan wordt door de gemeente zelf gedaan.

Dit onderhoud behelst (niet-limitatief) maaien, snoeien, legen en herstellen van de grachten, het open houden van de overstorten en inbuizingen,...

**Besluit : Het beheer en onderhoud van het privaat domein van de gemeente, gebeurt door de gemeente zelf, op eigen kosten.**

## Privaat domein (lot 1, lot 2 en lot 3)

Het beheer en onderhoud van het privaat domein van de individuele kavels ligt bij de eigenaar. Maar er wordt een bedrijventerreinvereniging opgericht, waarbij ieder bedrijf verplicht aansluit cfr. de verkoopvoorwaarden.

Deze bedrijventerreinvereniging zal bepaalde beheerstaken collectief regelen. Er werd steeds vanuit gegaan dat individuele bedrijven op eigen terrein veel groen zouden hebben gezien de zeer beperkt toegelaten verhardingen. Deze groene gordels rondom de bedrijven vereisen intensiever onderhoud dan de gemeentelijke percelen en zullen dus door de bedrijventerreinvereniging in een onderhoudscontract worden opgenomen.

Deze bedrijventerreinvereniging zal verder ook onderzoeken op welke manieren er nog voordelen te halen zijn uit collectief beheer (zie verder).

De kostprijs van het collectief beheer, zal via een verdeling pro rata aan de hand van de perceelgrootte, worden gefactureerd door de opdrachtnemer aan de individuele eigenaars/ondernemers.

Ingeval niet alle kavels zijn uitgegeven valt het resterende gedeelte van het onderhoud ten laste van de gemeente Voeren, tevens eigenaar van de resterende grond.

In de tussentijd tussen de aankoopakte en de effectieve start van de bouwwerken, en de exploitatie van de het bedrijfsgebouw, zal de koper minimaal 2x per jaar het terrein maaien. Bij gebrek hieraan zal dit ambtshalve door de gemeente worden gedaan, op kosten en voor risico van de koper.

**Besluit : Het beheer van het privaat domein zit bij de individuele eigenaar, met uitzondering van de taken die opgenomen worden door het BTM. Hiervoor kunnen externe dienstverleners worden ingeschakeld, de kost hiervan wordt pro rata verdeeld tussen de eigenaars van de gronden op het terrein.**

## BTM

Zoals hoger al beschreven wordt er een bedrijventerreinvereniging opgericht. De groenaanleg en het groenbeheer van de individuele kavels (loten 1, 2 en 3) zal hierin al zeker worden opgenomen. De eigenaars zijn verplicht zich aan te sluiten bij deze vereniging. Tijdens de infovergadering met de kandidaat ondernemers, zal de werking en het doel van dit BTM worden toegelicht.

De vereniging zal de vennootschapsvorm als vzw krijgen en zal worden opgericht door POM Limburg, de gemeente Voeren wordt toegevoegd als waarnemend lid, en minstens 3 ondernemers maken deel uit van de raad van bestuur. De overige ondernemingen die aanwezig zijn op het bedrijventerrein maken deel uit van de algemene vergadering van de vzw. De oprichting van de BTM-vereniging gebeurt, zodra er 3 kavels verkocht zijn.

Naast de klassieke statuten, zullen er de nodige reglementen worden opgesteld, ter vereenvoudiging van het beheer van de vzw. Het is de ambitie om de bedrijven zelf het beheer van de BTM-vereniging te laten opnemen, maar indien daarvoor onvoldoende animo bestaat zal POM Limburg voor de eerste 5 jaar de vzw beheren. Na 5 jaar stapt POM Limburg uit de vereniging en wordt zij vervangen.

## Taken BTM

### *Beheer vzw*

Een vzw is het eenvoudigste vehikel om de beheerstaken te organiseren, maar een vzw vereist ook wat wettelijke verplichtingen. Het opstellen van statuten, het houden van een jaarlijkse algemene vergadering, het opmaken van een begroting en jaarrekening, etc. Bovendien is het van belang om op regelmatige basis de aanwezige ondernemers te bevragen over de noden en de behoeften.

Om de beheerstaken van de vzw te verzorgen wordt een bijdrage gevraagd van de ondernemers. Deze wordt begroot op 6.000 euro/jaar ofwel 0,34 euro/m<sup>2</sup>/jaar (17.656m<sup>2</sup> uitgeefbare oppervlakte).

Ingeval niet alle kavels zijn uitgegeven wordt het resterende gedeelte gecompenseerd door POM Limburg in natura als medebeheerder van de vzw.

### *Groenaanleg en beheer*

De bedrijventerreinvereniging zorgt verplicht voor de groenaanleg en het groenonderhoud van de bedrijfskavels. Hiervoor doet de vereniging beroep op een dienstverlener. Het collectief beheer en onderhoud van het groen zorgt enerzijds voor een kostenbesparing, maar ook voor een uniforme beeldkwaliteit en gelijke uitstraling.

De kosten die verbonden zijn aan dit groenonderhoud worden door de opdrachtnemer rechtstreeks gefactureerd aan de grondeigenaars volgens een gelijke verdeling a.d.h.v. de eigen grondoppervlakte.

#### *Beveiliging*

Inzake gemeenschappelijke beveiliging op het bedrijventerrein zal eerst worden afgetoetst met de kandidaat ondernemers of deze noodzaak er is.

Door de hand te houden in de uitgifte is er wel enigszins toezicht op de activiteiten die toegelaten worden op het bedrijventerrein. Maar de gemeente Voeren ligt op een plek die potentieel gevoelig is voor sommige ongewenste of criminele activiteiten. De toekomst zal dit uitwijzen, maar indien noodzakelijk is dit zeker een beheerstaak van de bedrijventerreinvereniging.

#### *Afval*

Inzake gemeenschappelijke afvalmanagement zal eerst worden afgetoetst met de kandidaat ondernemers of deze noodzaak er is en moet er een analyse gebeuren van de afvalstromen.

Indien noodzakelijk zal hiervoor ook door de bedrijventerreinvereniging een systeem worden uitgerold. Op vlak van de kostenverdeling is er voor afvalmanagement een individuele afhandeling per bedrijf nodig.

#### *Groepsaankopen*

Groepsaankopen voor bijvoorbeeld groene energie, bewegwijzering, uniforme totems, laaninfrastructuur, etc. kunnen worden georganiseerd door de bedrijventerreinvereniging. De voordelen van groepsaankopen komt met de schaalgrootte van het bedrijventerrein en wordt bekeken bij voldoende vraag.

#### *Handhaving leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimtes*

Ter preventie van leegstand en verwaarlozing is ook de bedrijventerreinvereniging een vorm van controleorgaan. Daarbij kan men ervan uit gaan dat bedrijven in elkaars buurt, zeker op deze kleine schaal, wel met elkaar spreken, en zich middels de vereniging kunnen uitspreken tegen de verwaarlozing.

Bij leegstand of bij gebrek aan economische activiteit kan het terugkooprecht voor de gemeente Voeren of POM Limburg worden ingeroepen op grond van het decreet ruimtelijke economie en ingevolge de niet naleving van de verkoopvoorwaarden.

### KLIMAATNEUTRALITEITSPAN

Binnen de projectgroep was het van bij de aanvang van het project de ambitie om hoog in te zetten op een duurzame en klimaatrobuuste bedrijventerzone.

Om beschouwd te worden als een klimaatneutraal bedrijventerrein, gelden volgens het Ministerieel besluit tot uitvoering van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 juli 2019 tot toekenning van steun voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen volgende criteria :

1. vermindering van de verharde oppervlakte
2. oog voor duurzame en leefbare werklocaties
3. oog voor meer groene ruimten
4. oog voor meer ruimte voor water
5. oog voor hernieuwbare energie en CO2-neutraal elektriciteitsverbruik:



Met al deze criteria werd dus rekening gehouden bij de verschillende instrumenten waar ze bepalend kunnen zijn. De ene maatregel zal vervat zitten in de stedenbouwkundige voorschriften, een andere maatregel is merkbaar in de inrichtingsplannen van het terrein, voor nog een ander criterium zullen er bijvoorbeeld specifieke verkoopvoorwaarden opgenomen worden die lasten opleggen aan de kopers.

Welke maatregelen er werden genomen en onder welke vorm deze zullen worden opgelegd en afgedwongen wordt per rubriek uiteengezet.

## Vermindering van de verharde oppervlakte

### *Efficiënt ruimtegebruik*

Een eerste uitgangspunt van een klimaatneutraal geconcipeerd bedrijventerrein is het vermijden van verharde oppervlakte door het ruimtegebruik zo efficiënt mogelijk in te plannen.

Dit is een moeilijke oefening als de ontwikkeling niet rendabel is, met dichtere bebouwing verkrijg je minder groen, maar een hoger rendement per verkochte vierkante meter. Toch worden de bestemmingszones aangehouden zoals ze destijds in het BPA werden vastgelegd, met behoud van brede groene buffers. Over de totale oppervlakte van 2,6 ha blijft na aftrek van de buffers en het openbaar domein nog 1,7 ha uitgeefbare oppervlakte over.

Al bij de uitgifte zal de nodige aandacht worden besteedt aan efficiënt ruimtegebruik. Kandidaat bedrijven krijgen niet de keuze tussen verschillende kavels, maar geven bij hun aanmelding een noodzakelijke oppervlakte op, in functie van hun bedrijfsvoering. Het terrein zal vervolgens worden aangesneden op basis van de vraag en er worden in de stedenbouwkundige voorschriften minimale bebouwingspercentages opgenomen van 50% (lot 1 en lot 2) en 40% (lot 3).

Om meerlagige of hogere gebouwen toe te laten werd enerzijds de hoogtebeperking uit het vroegere BPA opgetrokken. In het BPA stond een maximale dakrandhoogte gedefinieerd van 6m en een nokhoogte van 9m. Deze werden getrap opgetrokken naar 9m en 12m (lot 1) en 10m en 13m (lot 2). Deze respectievelijk 12m en 13m zijn mogelijk indien er in een 3<sup>e</sup> bouwlaag wordt voorzien, bijvoorbeeld als conciërgewoning.

Daarnaast werd ook nog een ambitiekader uitgewerkt rond duurzaam bouwen. Onder de rubriek van "Circulair design" werd opgenomen dat er voor ten minste 50% van de ruimtes 2 of meerdere gebruiksfuncties mogelijk moeten zijn. En hoewel dit juridisch niet afdwingbaar is, werd dit eveneens in de geactualiseerde stedenbouwkundige voorschriften opgenomen. Om de bouwheer hierin te ondersteunen werd zelfs een overeenkomst gesloten met Bureau Bouwtechniek om het volledig ontwerp-proces bij de architect te begeleiden naar een meer circulair ontwerp. Iedere bouwheer kan op die manier gepast advies voor zijn eigen project inwinnen.

Met deze maatregelen wordt de beslagen ruimte zo efficiënt mogelijk gebruikt.

## Hemelwaterbeheer

### Verhardingen

Een belangrijke maatregel die wordt toegepast is het algemeen verbod op parkeerplaatsen op eigen terrein. Er worden binnen het openbaar domein 24 parkeerplaatsen aangelegd. Deze moeten ruimschoots volstaan voor de KMO-zone. Deze parkeerplaatsen worden tevens ook in waterdoorlatend materiaal aangelegd, type grasbetontegel. Deze worden opgevuld met bodemsubstraat en ingezaaid met gras.



In de bouwvoorschriften is opgenomen dat er steeds gestreefd moet worden naar maximale groenvoorziening. Verhardingen dienen beperkt te blijven in oppervlakte ten voordele van een maximum groenaanleg en met het oog op een minimale waterafvoer naar de riolering. De aangelegde verhardingen moeten verplicht uitgevoerd worden in waterdoorlatende, waterpasserende materialen en fundering. Fundering kan bijvoorbeeld worden uitgevoerd als niet cementgebonden fundering.

### Gebouwen

Hemelwater dat op de gebouwen valt wordt op verschillende manieren gebufferd en hergebruikt alvorens het in het afvoersysteem komt. In de algemene verkavelingsvoorschriften werd opgenomen dat minstens 50% van het hemelwater van de gebouwen dient hergebruikt of gebufferd te worden. Daarbij dient per op te richten bedrijfsunit een hemelwaterput met minimaal volume van 10.000 liter te worden geplaatst en in de zone voor de KMO-units (lot 3) voor een totaal van minstens 15.000 liter.

Ieder gebouw dient maximaal te voorzien in het hergebruik van hemelwater. Bij de omgevingsvergunning dient de aanvrager duidelijk te beschrijven hoe het hemelwater exact zal worden hergebruikt.

Voor de benutting van het dak wordt 50% verplicht als extensief groendak uitgevoerd. Het overige dakoppervlak mag ingevuld worden hetzij eveneens als groendak, hetzij als wit dak waarbij dit dakoppervlak dan wordt gebruikt voor de plaatsing van installaties voor duurzame energiewinning. Hieronder verstaan we bijvoorbeeld PV panelen, ventilatieunits, warmtepomp, etc.

### Oog voor duurzame en leefbare werklocaties

#### Gebouwen

De uitstraling van een bedrijventerrein vormt een belangrijk uitgangspunt voor een leefbare werklocatie. Het is reeds wetenschappelijk bewezen dat een groen bedrijventerrein extra tevreden werknemers oplevert en zo de productiviteit verhoogt.

Het grote voordeel voor dit bedrijventerrein is dat de gebouwen nog moeten worden opgericht, het openbaar domein en de bufferstroken nog moeten worden aangelegd. Het doelpubliek mogen dan wel KMO's met beperkt aantal werknemers zijn, voor hen is een leefbare en aangename werkomgeving zeker ook een incentive om zich op dit terrein te komen vestigen.

Zoals hoger reeds uiteengezet is het de bedoeling dat de ruimte die geen dienst doet in de bedrijfsvoering van de ondernemingen, een groene invulling krijgt. Dit kan door vegetatieve afsluitingen of streekeigen beplanting. Ook de bufferstroken zullen in streekeigen beplanting worden aangelegd. Om



een uniforme beeldkwaliteit inzake groen te realiseren zal de groenaanleg en onderhoud via een bedrijventerreinvereniging worden georganiseerd.

Voor het architectonisch voorkomen van de gebouwen wordt in de verkavelingsvoorschriften voorzien dat deze in harmonie moeten zijn met de omgeving en als samenhangend geheel worden ontworpen. Het verbieden van bepaalde materialen of uitvoeringswijzen ligt omwille van juridische redenen moeilijk. Er worden wel uitsluitend duurzame en esthetisch verantwoorde materialen toegelaten, zoals baksteen, gevelpanelen, natuursteen, pleisterwerk, hout, glas, metaal,... Betonplaten worden niet toegestaan m.u.v. prefabelementen die volledig hergebruikt kunnen worden na sloop.

Wat voor de gebruikers, bezoekers en werknemers misschien minder merkbaar zal zijn is dat de gebouwen in een improved level van circulariteit zullen worden ontworpen en opgetrokken. Hiervoor werd een ambitiekader uitgewerkt. Daarin worden minimale eisen gesteld aan de bouwheer om bijvoorbeeld gerecycleerd of gedeeltelijk bio-based bouwmaterialen te gebruiken. Gebouwen moeten minstens 90% vrij zijn van toxische materialen voorkomend op de "banned list of chemicals C2C CM Product Standard V3.0" en bij de sloop van het gebouw moet minimaal 30% van de materialen kunnen worden hergebruikt en/of 0-70% kunnen worden gerecycleerd. Er mag na de sloop ook max. 15% van de materialen worden verbrand of gestort.

Ter ondersteuning van de architecten van de individuele ondernemingen, is er tevens begeleiding voorzien om een circulair ontwerp uit te werken. Indien een architect specifieke vragen heeft over details inzake het ambitiekader, de scoring of begrippen uit dit document, dan kan hij terecht bij Bureau Bouwtechniek. Zij zijn aangesteld als ondersteunende deskundigen om de individuele bouwprojecten naar een hoger (improved) circulair niveau te tillen.

### *Openbaar domein*

Voor het openbaar domein wordt alvast het voorbeeld gegeven naar het improved level van circulariteit, de onderfundering en fundering van de weg wordt in gerecycleerd materiaal aangelegd. De onderlaag en toplaag bestaan respectievelijk uit Lynpave en GrASFalt.

Dankzij Lynpave is asfaltverwerking op lagere temperatuur mogelijk, met reductie van brandstofgebruik en CO<sup>2</sup> uitstoot tot gevolg. Bovendien wordt met Lynpave op bitumen bespaard en is het mogelijk oud asfalt hoogwaardiger te recycleren.

Het GrASFalt waaruit de toplaag zal bestaan is een innovatief asfaltmengsel waarbij bitumen is vervangen door het bio-based bindmiddel lignine. Dit zorgt voor besparing op fossiele grondstoffen en CO<sup>2</sup> reductie door de lagere productietemperatuur van GrASFalt, namelijk 130°C i.p.v. 170°C. Dit zorgt al voor een besparing van 2m<sup>3</sup> gas per ton geproduceerd GrASFalt. De Lignine wordt gewonnen uit olifantsgras, vandaar de naam GrASFalt.



### Olifantsgras

- Zet zeer effectief CO<sub>2</sub> om in biomassa.
- Olifantsgras neemt tot 4 keer meer CO<sub>2</sub> op dan bomen!
- Per hectare olifantsgras, dat goed is voor 3,2 ton lignine, wordt per jaar 26,4 ton CO<sub>2</sub> opgenomen.
- Goede opbrengst zonder bemesting; tot ca. 20 ton per hectare per jaar
- Alleen onderhoud tijdens het 1e en 2e jaar
- Vanaf het 2e tot 20-25 jaar te oogsten met volle opbrengst
- Door op het juiste moment te oogsten blijven de nutriënten achter in het wortelstelsel en wordt de bodem niet uitgeput

Bron : [www.grasfalt.nl](http://www.grasfalt.nl)

We verwerken in het project hier ongeveer 105 ton asfalt, dus zo'n 3,15 ton lignine (+ besparing van 3,15 ton bitumen). Daarvoor wordt 1ha olifantsgras gebruikt, die dan 26,4 ton CO<sup>2</sup> heeft opgenomen.

Oog voor meer groene ruimten

Het bedrijventerrein sluit aan op het woongebied van 's Gravenvoeren en grenst aan groene en agrarische gebieden. Het terrein is dus langs de zuidkant volledig omgeven door akkers, boomgaarden en groenstroken. Er is echter geen structureel groen aanwezig dat doorgetrokken kan worden doorheen het ontwerp. De noordelijke buffer behoudt de eigenheid als hoogstamboomgaard zoals die er vandaag ook al bij ligt.



3D luchtfoto omgeving – bron : Google Earth

Van de totale oppervlakte, juridisch bestemd als bedrijventerrein, wordt er net geen halve hectare exclusief als groene en beplante (buffer)zone ingenomen. Dit komt overeen met 18% van het totale terrein.

Daar komen de zijdelingse stroken tussen de gebouwen van telkens 5m tot de perceelsgrens nog bovenop. Afhankelijk van de indeling en het aantal perceelsgrenzen in open of halfopen bebouwing komt hier al snel 15a groen bij. Dan loopt het totale groen binnen de projectzone op tot 25%.

Los daarvan zal op het openbaar domein, waar mogelijk ook nog bijkomend opgaand groen worden aangeplant.

Oog voor meer ruimte voor water

Hoger werd al uitvoerig toegelicht dat de collectieve parkeerplaatsen centraal en alle andere verhardingen in het projectgebied waterdoorlatend zullen worden aangelegd.

Het hemelwater dat uiteindelijk toch wordt afgevoerd zal via een grachtensysteem rondom het bedrijventerrein worden afgevoerd. Dit grachtensysteem zal voorzien worden van beschoeiingen en overstortschotten waardoor al het hemel water dat op de KMO-zone valt vertraagd wordt afgevoerd en voldoende kans heeft om te infiltreren.

Dat grachtensysteem werkt als één grote wadi voor het volledige terrein en werd zelfs zodanig berekend dat het laatste overstort richting holle weg aan Dalhemer Weg, zelfs bij een 1.000 jarige bui niet

overstort. Hieruit kunnen we eigenlijk besluiten dat het hemelwater dat op de KMO-zone valt eigenlijk 100% infiltreert.

#### Oog voor hernieuwbare energie en CO2 neutraal elektriciteitsverbruik

Aangezien het enerzijds een uitbreiding van het net zou vereisen en daardoor dus een aanzienlijke bijkomende kost met zich zou meebrengen, werd ook beslist om het nieuwe bedrijventerrein niet aan te sluiten op het aardgasnet.

De ambities om te komen tot een energiezuinig en duurzaam bedrijventerrein werden hierdoor aangescherpt. Bedrijven die zich in deze bedrijvenzone willen vestigen zullen verplicht worden groene stroom af te nemen of zelf stroom op te wekken d.m.v. zonne-energie of geothermie.

Deze verplichting wordt opgenomen in de verkoopvoorwaarden en in de verkoopakte.

Daarnaast ligt een alternatief nutsleidingenplan klaar met wachtbuizen langsheen het openbaar domein met een koppeling van deze wachtbuizen met elkaar aan weerszijde van de weg. Dit moet het bedrijventerrein toelaten om zich op vlak van energiehuishouding te herorganiseren tot een "local energy community". Daarmee wordt energie eerst uitgewisseld tussen de verschillende gebruikers op de site en pas bij tekorten zal er vanaf het elektriciteitsnet bijkomende stroom worden afgenomen of bij overschot teruggeven.

#### Controle en handhaving

De hierboven beschreven maatregelen, voorwaarden, voorschriften en lasten zijn allen opgenomen in het daartoe meest aangewezen medium. Op vlak van duurzame inrichting van de buffers en het openbaar domein proberen POM Limburg en de gemeente Voeren het voorbeeld te geven. Dat is belangrijk omdat andere criteria die worden opgelegd aan de koper-ondernemer/bouwheer, zullen worden getoetst door de gemeente en POM Limburg.

De controle op de naleving van gebeurt dus ook door het daartoe meest aangewezen orgaan, het uitgiftecomité, de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente, de bedrijventerreinvereniging,... Dankzij het terugkooprecht dat contractueel in de verkoopaktes is opgenomen is handhaving tot op een zeker niveau mogelijk.