

VERKOOPVOORWAARDEN OP TE  
NEMEN IN DE VERKOOPAKTE  
VAN NIJVERHEIDSGROND  
DECREET RUIMTELIJKE ECONOMIE  
BEDRIJVENTERREIN TRANSVAAL TE WAREGEM - MODULES

Bijlagen: Inrichtings- en beplantingsplan

Openbare verlichting: ontwerpplan

Technische fiche: Belasting vloeren en betonskelet in bedrijfsverzamelgebouw

Oppervlakteplan (exclusief gebruiksrecht)

## HOOFDSTUK I: ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

### Artikel 1

Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast, in de staat waarin het zich thans bevindt, wel gekend door de kopers, met alle actieve en passieve, zichtbare en verborgen erfdienstbaarheden waarmede het bezwaard is, zonder enige waarborg omtrent de juistheid van de hierboven uitgedrukte oppervlakte, ook al is het verschil groter dan één/twintigste.

### Artikel 2

De kopers krijgen, met inachtnaam van de in onderhavige verkoopvoorwaarden (hoofdstukken I, II, III en IV) opgelegde beperkingen, de volle eigendom, het genot en het gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed te rekenen vanaf heden, en zij zullen vanaf heden ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen.

De verkoper verklaart dat het bij deze overeenkomst verkochte goed vrij van gebruik is.

### Artikel 3

#### Uitrusting

- a) Zijn begrepen in de verkoopprijs van de modules:
- De uitrusting zoals voorzien bij de initiële aanleg van het terrein, namelijk:
    - infrastructuurwerken:
      - openbare wegenis
      - gescheiden rioleringsstelsel
      - collectief waterbufferbekken
    - openbare nutsvoorzieningen:
      - openbare verlichting
      - telecomnet
      - kabel distributienet
      - waterbedelingsnet
      - laagspanningsdistributienet
      - middenspanningsdistributienet
      - lagedruk gasnet
    - groenvoorziening (zie hoofdstuk IV, artikel 2)
    - interne bewegwijzering (zie hoofdstuk IV, artikel 3)

Zijn begrepen in de verkoopprijs van de modules:

- de bedrijfsmodule als gebouw
- het grondaandeel ten belope van de footprint van het gebouw
- het aandeel in de gemeenschappelijke delen van het(de) bedrijfsverzamelgebouw(en)

Zijn begrepen in de verkoopprijs van het exclusief gebruiksrecht bij een bedrijfsmodule (zones exclusief gebruiksrecht aangeduid op bijgevoegd 'Oppervlakteplan'):

- exclusief gebruik van de aangelegde parkingplaatsen
- exclusief gebruik van de aangelegde opritten
- exclusief gebruik van de aangelegde groenzones

Voor zover deze voorzieningen nog niet of slechts gedeeltelijk zijn uitgevoerd op het ogenblik van deze verkoop en behoudens andersluidende bepalingen in deze overeenkomst, verbindt wvi er zich toe, naar best vermogen, deze zo spoedig als mogelijk uit te voeren of af te werken.

b) Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs van de modules:

- kosten voor aansluiting op de voorziene uitrusting, ook al dient een gedeelte van de aansluitingen in het openbaar domein of via onderboring van het wegdek te gebeuren
- Kosten voor aanleg van andere infrastructuurwerken of nutsvoorzieningen dan deze opgesomd in a) hiervoor of van uitrustingen met andere capaciteit of vermogen dan deze voorzien bij de initiële aanleg door wvi.
- Kosten voor het verplaatsen van installaties van openbare nutsvoorzieningen zoals openbare verlichtingspalen (de kopers dienen bij de aanleg en de inrichting van het bij deze overeenkomst verkochte goed rekening te houden met de bestaande openbare nutsinstallaties). Voor verplaatsing van openbare nutsinstallaties zullen de kopers zich dienen te richten tot de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen. De kosten van een eventuele verplaatsing van een openbare nutsinstallatie zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de kopers.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs van de modules:

- de aarding van de elektriciteitsaansluiting

c) De aanleg van alle infrastructuurwerken en openbare nutsvoorzieningen zal - voor zover noodzakelijk - mogen geschieden op het bij deze overeenkomst verkochte goed op een strook die een breedte van vijf meter vanaf de rooilijn niet zal mogen overschrijden.

De kopers zijn ertoe gehouden de uitvoering van deze werken te gedogen zonder dat zij uit dien hoofde aanspraak kunnen maken op enige welkdanige vergoeding ten laste van wie ook voor het tijdelijk gebruik van de omschreven vijf meter brede strook.

Zij verbinden er zich toe de uitvoering van die werken niet te hinderen, wat o.m. inhoudt dat zij binnen de omschreven vijf meter brede strook, behalve de nodige aansluitingen op de nutsvoorzieningen, geen boven noch ondergrondse hindernissen, zoals kamers voor watermeters, riool- en regenputten, benzine- en stookolietanks, pompeilanden, benzinepompen, buisleidingen of welkdanige constructies ook, aanbrengen. Eventuele hindernissen zullen binnen de 48 uren, te rekenen van de eerste werkdag van de afgifte van een ter post aangetekende ingebrekestelling, door de koper verwijderd worden bij gebreke waarvan de WVI onherroepelijk gemachtigd wordt zelf de hindernissen weg te ruimen of te laten wegruimen op kosten van de koper, die bovendien aan de WVI een forfaitaire en onherleidbare schadevergoeding verschuldigd zal zijn van € 300,00 per dag dat de koper in gebreke blijft de hindernissen weg te nemen en/of de WVI voor de wegruiming ervan moet instaan.

d) Behoudens andersluidende bepalingen in deze overeenkomst valt de aanleg en het onderhoud van de strook tussen de rooilijn en het rijvak ten laste van de kopers.

## **Artikel 4**

### **Economische activiteiten**

De kopers zullen op het bij deze overeenkomst verkochte goed volgende economische activiteiten uitoefenen en in stand houden:

.....  
.....

Iedere aanvulling of wijziging van voormelde economische activiteiten dient voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd te worden aan wvi.

Alle economische activiteiten die op het bij deze overeenkomst verkochte goed worden uitgeoefend, dienen steeds verenigbaar te zijn met de voorschriften vastgelegd in of voortvloeiend uit geldende aanleg-, bestemmings-, inrichtings- of ruimtelijke uitvoeringsplannen. Bovendien dienen de op het bij deze overeenkomst verkochte goed uitgeoefende economische activiteiten steeds verenigbaar te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften, opgenomen in artikel 1 van Hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden.

De koper is verantwoordelijk voor het bekomen van de nodige vergunningen.

### **Artikel 5: Terugkooprecht**

5.1. In geval de koper en/of zijn algemene en/of zijn door de wvi vooraf toegelaten (bijzondere) rechtsopvolger(s):

- a) de volledige grond en de opstallen dan wel een substantieel deel van de grond gedurende meer dan twee jaar niet gebruikt of voor een andere bedrijvigheid gebruikt dan voor de bedrijvigheid vermeld in artikel 4.1.;
- b) voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de onderhavige voorwaarden van gebruik niet naleeft;
- c) de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is, en als daardoor ernstige hinder voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein wordt veroorzaakt, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is;

dan zal de wvi of haar rechtsopvolger het goed zich bevindt, de bij deze verkochte goederen overeenkomstig art. 26 en volgende van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 kunnen terugkopen in de hierna gestelde voorwaarden.

Nadat wvi of haar rechtsopvolger één van de hierboven vermelde schendingen heeft vastgesteld zal zij bij aangetekende brief de koper en/of zijn algemene en/of zijn door de wvi vooraf toegelaten (bijzondere) rechtsopvolger(s) uiterlijk binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis heeft gekregen van een feit dat haar toelaat de terugkoop te vorderen, aanmanen deze binnen één jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

Als wvi of haar rechtsopvolger vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van één jaar, vermeld in het eerste lid, nog altijd of opnieuw sprake is van een schending van de verplichtingen zal zij tot de terugkoop kunnen overgaan, uiterlijk binnen de termijn van één jaar.

- 5.2. De terugkoop van de grond zal gebeuren tegen de prijs van de eerste verkoop, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen. Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door wvi, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen.

De opstallen, met uitzondering van het materieel en de outillage die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, worden teruggekocht tegen de venale waarde van die opstallen op het moment van de terugkoop. De venale waarde van de opstallen wordt bepaald door een expert-schatter. Die wordt in onderling overleg aangewezen door de wvi en door de eigenaar van de opstallen. Als beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een expert-schatter aan. Die expert-schatters zullen in onderling overleg een derde expert-schatter aanwijzen en gezamenlijk de venale waarde vaststellen. Alle kosten van de vaststelling van de venale waarde worden gedragen door de eigenaar van de opstallen. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de venale waarde vast te stellen.

Daarnaast zal de wvi eveneens de eventuele kosten van opmeting en de kosten van het verlijden van de akte ten laste nemen.

- 5.3. De wvi zal het terugkooprecht ook kunnen uitoefenen voor een gedeelte van de oorspronkelijk verkochte gronden, meer bepaald de niet benutte gronden of de gronden waarvoor de gebruiksvoorwaarden niet worden nageleefd. Zij zal daarvan de afsplitsing kunnen vorderen.

- 5.4. Voor het geval de wvi zou gebruik maken van het hierbij bedongen recht van terugkoop, verbindt de wvi zich tegenover de kredietinstellingen die kredieten zouden hebben toegestaan, met als waarborg een hypothecaire inschrijving op het aangekochte goed, aan deze kredietinstellingen de sommen te betalen die hen door de koper(s) in deze zouden verschuldigd zijn, en dit tot beloop van de koopsom door de wvi te betalen voor de terugkoop. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

De hoger bepaalde door wvi verschuldigde terugkoop prijs zal slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat wvi een bodemattest heeft bekommen waaruit blijkt dat er geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of dat dit goed niet is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

- 5.5. Indien het bij deze overeenkomst verkochte goed evenwel een risico-grond vormt in de zin van de toepasselijke regelgeving, op heden het bodemdecreet van 27 oktober 2006, zal wvi een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren op dit goed door een erkende bodemsaneringsdeskundige. Wvi zal hiertoe onverwijld opdracht geven na de beslissing tot uitoefening van het terugkooprecht.

Indien OVAM, op grond van het uitgevoerde oriënterend bodemonderzoek van oordeel is dat niet moet worden overgegaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de hoger bepaalde door wvi verschuldigde vergoeding verminderd worden met de kosten die wvi heeft moeten dragen voor het uitvoeren van het oriënterend bodemonderzoek, waarna het aldus bekomen bedrag aan de kopers en/of kredietinstelling zal worden betaald.

Indien OVAM, daarentegen, op grond van het uitgevoerde oriënterend en desgevallend beschrijvend bodemonderzoek, van oordeel is dat wvi dient over te gaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de hoger bepaalde verschuldigde terugkoop prijs in bewaring worden gegeven bij de Deposito- en Consignatiekas.

Wvi zal deze vergoeding kunnen aanwenden voor de financiering van alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en van de bodemsanering, mits voorlegging van de betreffende facturen. Nadat alle door OVAM in het kader van de bodemsanering bevolen maatregelen zullen uitgevoerd zijn, zal in voorkomend geval het saldo van deze vergoeding aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) en/of kredietinstelling worden betaald. In het geval deze vergoeding niet alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en van de bodemsanering dekt, zal de koper of zijn rechtsopvolgers het verschil tussen beide bedragen aan wvi verschuldigd zijn. De kopers of hun rechtsverkrijger(s) zal/zullen dit verschil op eerste verzoek aan wvi betalen, mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken.

## **Artikel 6: Doorverkoop**

6.1.1. Het is de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van wvi, het bij deze overeenkomst verkochte goed met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk te verkopen of over te dragen om niet of onder bezwarende titel, er gebruiks- of genotsrechten op toe te kennen of het te bezwaren met om het even welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de wvi.

Onder verkoop of overdracht om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke overdracht van enig zakelijk recht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, geheel of gedeeltelijk, ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: verkoop, leasing, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen,

De toestemming wordt gevraagd bij aangetekende brief waarbij minstens het ontwerp van akte en de omschrijving van de economische activiteit die op het goed zal worden uitgeoefend, worden gevoegd.

De wvi deelt haar beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om de voorafgaande toestemming heeft ontvangen. Als binnen de termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarden van artikel 6.1.2. hierna.

6.1.2. Indien de akte, bedoeld in het eerste lid, betrekking heeft op een zakelijk recht moet zij alle vermeldingen bevatten opgenomen in de artikelen 4 en 5 van deze overeenkomst. Zij dient eveneens een beding in te houden dat de rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten, perfect kennis hebben van de algemene verkoopvoorwaarden vervat in dit hoofdstuk I, van de stedenbouwkundige voorschriften vervat in hoofdstuk II, van de verkoopvoorwaarden en van de bepalingen vervat in hoofdstuk III & IV van de verkoopvoorwaarden en van de bepalingen inzake CO2 neutraliteit van hoofdstuk V van de verkoopvoorwaarden, dat – in voorkomend geval – zij volledig gesubrogeerd worden in alle daaruit voortvloeiende rechten en plichten, dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze verkoopvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

Indien de akte, bedoeld in het eerste lid, betrekking heeft op de vestiging van een persoonlijk genotsrecht, zal zij verplicht inhouden:

- de overname van art. 31 van het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012, dat bepaalt:

*“Als de gronden of daarop opgerichte opstallen ter beschikking gesteld worden aan andere gebruikers door huur, of andere vergelijkbare persoonlijke gebruiks- of genotsrechten, moet in de overeenkomst waarbij het gebruiks- of genotsrecht aan de gebruiker wordt verleend, worden voorzien in :*

*1° de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in de voorafgaande akten omschreven economische bedrijvigheid;*

*2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;*

*3° eventueel de verplichting om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van het terrein of opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden;*

*4° een verwijzing naar dit artikel;*

*5° een overname van het bepaalde in artikel 33.*

*De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, die de gronden of de daarop opgerichte opstallen ter beschikking heeft gesteld, draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door de gebruiker van de vereisten, vermeld in het eerste lid. Hij kan zich niet beroepen op de nalatigheden van de gebruikers om zich tegen de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername te verzetten. Het recht van terugkoop of recht van wederovername kan bij de uitoefening door de begunstigde ervan beperkt worden tot het perceel van de nalatige gebruiker.”;*

- een overname van art. 33 van dat decreet, dat bepaalt:

*“De gebruiks- of genotsrechten die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik aan derden zijn toegekend, nemen bij de uitoefening van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername van rechtswege een einde zonder dat daarvoor vanwege de begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername een vergoeding verschuldigd is. De begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername die het recht uitoefent, kan evenwel beslissen om de gebruiks- of genotsrechten te handhaven die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik toegekend zijn.”;*

- dat de gronden en opstallen moeten aangewend worden voor de in de vooraf aan de akten omschreven economische activiteit en overeenkomstig de algemene voorwaarden voor het gebruik, waarvan de doorkoper verklaart kennis te hebben ze te zullen naleven en dat hij/zij op hun beurt deze verkoopvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

6.2. Indien de rechtshandeling bedoeld in 6.1.1. van dit artikel geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op onbebouwde grond, zal de wvi het navolgend keuzerecht hebben:

- hetzij haar akkoord afhankelijk stellen van de voorwaarde dat vijftig procent van de gerealiseerde meerwaarde naargelang de beslissing van de wvi, hetzij aan de wvi af te staan, hetzij te investeren in door de wvi te bepalen voor het bedrijventerrein nuttige werken, in welk laatste geval de wvi haar akkoord zal kunnen verbinden aan het vooraf voorleggen van een bankwaarborg ter garantie van de goede uitvoering van die werken. Onder meerwaarde wordt verstaan het verschil tussen, eensdeels, de aan de wvi betaalde prijs vermeerderd met de index der consumptieartikelen (spilindex deze

van de maand voorafgaand aan de authentieke akte) en, anderdeels, de door de koper te betalen prijs, met welke prijs de wvi zich voorafgaandelijk akkoord heeft verklaard

- hetzij de splitsing van het bebouwd en onbebouwd deel te vorderen en een terugkooprecht uitoefenen op dit laatste als bepaald in art. 5.

6.3.1. Wanneer de koper een van de rechtshandelingen stelt waarvan sprake in art. 6.1.1., behoudens deze bepaald in 6.3.2. hierna, en dit zonder de voorafgaande schriftelijke instemming van wvi, zal hij aan wvi een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn gelijk aan de meerwaarde van het goed. De meerwaarde zal vastgesteld worden op het verschil tussen de zoals in art. 5.2. geïndexeerde verkoopprijs, eensdeels, en de algemeen geldende marktwaarde, anderdeels, te bepalen op bindende wijze door de Vlaamse Belastingdienst, afdeling Vastgoedtransacties, of, bij gebreke daarvan, door een door de voorzitter van de Rechtbank van Koophandel van Brugge aan te duiden deskundige.

6.3.2. Indien de rechtshandeling bestaat in het vestigen van een opstalrecht, een erfpachtrecht of een persoonlijk gebruiksrecht, zal de koper een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn gelijk aan de som van de gebruiks- of genotsvergoeding die de verwerver verschuldigd zal zijn voor de ganse duur van het toegestane gebruik of genot of, zo het recht om niet wordt toegestaan, een som gelijk aan de normale huurwaarde van het goed voor de ganse duur van het toegestane gratis genot of gebruik, bedrag op bindende wijze vast te stellen door de Vlaamse Belastingdienst, afdeling Vastgoedtransacties, of, bij gebreke, door een door de voorzitter van de rechtbank van koophandel van Brugge aan te stellen deskundige.

## **Artikel 7. Voorkooprecht**

- 7.1. In geval van verkoop, geheel of gedeeltelijk, vrijwillig of gerechtelijk ingevolge uitvoerend beslag, van het te dezen verkochte goed, zal de wvi een recht van voorkoop hebben.
- 7.2. In geval van vrijwillige onderhandse verkoop verbinden de kopers zich ertoe wvi bij aangetekend schrijven met ontvangstmelding te informeren over de prijs en de andere voorwaarden waaraan de derde bereid is dit (deel van het) goed te kopen.

Wvi zal haar recht van voorkoop moeten uitoefenen binnen de 30 werkdagen na ontvangst van het voormeld aangetekend schrijven bij middel van een ter post aangetekende brief, in welk geval de verkoop overeenkomstig art. 1583 BW tussen de partijen voltrokken zal zijn van zodra de aanvaarding van de wvi ter kennis is gekomen van de koper of zijn aangestelde notaris.

Is het aanbod binnen die termijn niet aanvaard, dan mag de koper het goed niet uit de hand tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden aan een derde verkopen zonder instemming van de wvi.

Na verloop van een termijn van één jaar na het aanbod mag het goed niet uit de hand worden verkocht, zelfs niet onder de voorwaarden bepaald in het vorige lid, zonder dat aan de wvi een nieuw aanbod wordt gedaan.

De instrumenterende ambtenaar die een akte van verkoop uit de hand aan iemand anders dan aan de wvi heeft verleden moet van de prijs en de voorwaarden daarvan aan de wvi kennis geven binnen één maand na de registratie.

- 7.3. In geval van vrijwillige of gedwongen openbare verkoop zal gehandeld worden als bepaald in art. 48.2. van de landpachtwet of de eventuele toekomstige wijziging ervan.
- 7.4. In geval van verkoop met miskennis van de rechten van voorkoop van de wvi heeft deze het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 25 pct. van de verkoopprijs.



De wvi zal haar optierecht moeten uitoefenen overeenkomstig de voorwaarden, vormen en termijnen als bepaald in art. 51, tweede t.e.m. zesde lid van de landpachtwet of de eventuele toekomstige wijzigingen ervan.

### **Artikel 8. Dwangsom**

Bij niet-naleving van de voorwaarden tot gebruik opgenomen in deze overeenkomst, zijnde onder meer doch niet beperkt tot:

- het niet aanvangen en/of voltooiën van de bouw- en uitrustingswerken binnen de termijnen, zoals voorzien in artikel 4 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden;
- het niet aanvangen van de economische activiteit(en) binnen de termijnen zoals bepaald in artikel 4 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden;
- de staking van de economische activiteiten;
- de overschrijding van de gestelde maximum grondinname bij het oprichten van de ééngezinswoning bedoeld in artikel 8 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden;
- de oprichting van de ééngezinswoning bedoeld in artikel 8 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van wvi;
- de niet naleving van bezettingscoëfficiënten zoals bepaald in artikel 4 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden;
- de niet naleving van de minimale achteruitbouwstroken zoals bepaald in artikel 3 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden;
- het niet aanleggen en het niet behouden van de opgelegde parkeerplaatsen en groenzones zoals bepaald in de artikelen 4 en 5 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden;
- het niet onderhouden van de op het bij deze overeenkomst verkochte goed aan te leggen groenzones zoals bepaald in artikel 4 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden
- het niet naleven van de voorwaarden omtrent de CO2-neutraliteit opgenomen in hoofdstuk V van de verkoopvoorwaarden

kan een dwangsom van 125 euro per dag overtreding, te rekenen vanaf de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, ten voordele van wvi gevorderd worden.

Onderhavige sanctie sluit de toepassing van het recht van terugkoop bedoeld in artikel 5 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden niet uit.

### **Artikel 9.**

Al de kosten van onderhavige overeenkomst zijn voor rekening van de kopers, evenals deze van de zogenaamde "levering van het goed", zoals de opmetingskosten van de gronden en van de stedenbouwkundige inlichtingen.

## HOOFDSTUK II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN<sup>1</sup>

### Artikel 1. Bestemming

#### 1.1. Hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor de inplanting van productie-, verwerkende- en/of dienstverlenende bedrijven die een laagdynamisch mobiliteitsprofiel hebben.

De volgende categorieën van bedrijven zijn binnen deze zone expliciet verboden:

- bedrijven hoofdzakelijk gericht op detailhandel
- financiële instellingen (zoals o.m. bank- en verzekeringskantoren)
- bedrijven die uitzonderlijke risico's inhouden voor de veiligheid en/of het goed functioneren van de omliggende bedrijven (o.m. ontploffings-, en brandgevaar, ontsnapping van gevaarlijke en/of vervuilende stoffen)
- tankstations

Stapelen in open lucht is binnen de volledige bestemmingszone verboden.

#### 1.2. Nevenbestemming

De noodzakelijke sociale uitrustingen en voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering, inritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen en laad- en losplaatsen zijn in nevenbestemming toegelaten, onder voorwaarde van de inrichtings- en bebouwingsvoorschriften van de diverse deelzones.

Handel, kantoren en beperkte toonzalen gekoppeld aan de activiteiten in hoofdbestemming van de individuele bedrijven zijn in nevenbestemming toegelaten. De toonzalen mogen maximaal 30 % van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte innemen, ongeacht op welk niveau zij worden ingericht. Deze activiteiten in nevenbestemming mogen geen intensieve loketfunctie hebben.

Per bedrijf is één bedrijfswoning of conciërgewoning toegelaten, mits deze geïntegreerd zijn in de bedrijfsgebouwen. De inrichtings- en bebouwingsvoorschriften van de diverse deelzones kunnen nadere richtlijnen opleggen.

Teneinde een ruimtelijk verantwoorde overgang te bekomen naar de omliggende functies toe, is onderhavige bestemmingszone onderverdeeld in diverse deelzones, met specifieke bestemmings- en bebouwingsvoorschriften.

##### Deelzone A

Bestemd voor die bedrijven die een geringe geur-, lawaai- en stofhinder veroorzaken t.o.v. van de functies binnen zone 1 "multifunctioneel bebouwingslint" en bovendien kleinschalig zijn naar ruimtebehoefte.

##### Deelzone B

Binnen onderhavige deelzone zijn, naast de algemeen toegelaten functies, eveneens kantoren en diensten zonder intensieve loketfunctie in hoofdbestemming toegelaten.

##### Deelzone C

Geen bijzondere bestemmingsvoorschriften. De voorschriften 1.1 en 1.2 zijn dan ook zonder meer van toepassing.

---

<sup>1</sup> Onderhavige stedenbouwkundige voorschriften kunnen steeds aangevuld worden met of vervangen worden door strengere bepalingen van de overheid.

## **Artikel 2. Bezetting**

### **Kavelgrootte**

#### Deelzone B

Binnen onderhavige deelzone krijgen de bestaande gebouwen een nieuw gebruik door het moduleren van het totale gebouw in verschillende bedrijfsunits. Een bedrijfsunit mag niet meer dan 1200 m<sup>2</sup> bedragen.

Bijgevoegd inrichtingsplan doet ondubbelzinnig uitspraak over de percelering.

## **Artikel 3. Vorm, voorkomen en inplanting der bedrijfs- en andere gebouwen**

#### Deelzone B

##### **▪ Bebouwingsvoorschriften**

Binnen onderhavige deelzone krijgen de bestaande gebouwen een nieuw gebruik door het moduleren van het totale gebouw in verschillende bedrijfsunits. Een bedrijfsunit mag niet meer dan 1200 m<sup>2</sup> bedragen.

Herbouwen kan binnen het bestaand volume indien het gebouw geheel of gedeeltelijk is vernield of beschadigd door een plotse ramp of het gebouw niet langer voldoet aan de eisen van stabiliteit en/of economisch rendabel industrieel gebruik.

De gebouwen kunnen enkel verbouwd worden. Verbouwingen aan deze gebouwen dienen te gebeuren met respect voor het karakter en de verschijningsvorm van deze gebouwen.

De materialen van de gevelwanden dienen gekozen uit onderstaande materialenbibliotheek:

- Gladde grijze betonpanelen
- Helder glas in metalen schrijnwerk in grijze tinten
- Profielbeglazing in metalen schrijnwerk in grijze tinten
- Poort met deur in galvanisé
- Esthetisch waardevolle dakbedekking
- Daklichten in kunststof

##### **▪ Afsluitingen**

Binnen onderhavige deelzone zijn geen afsluitingen noch poorten toegelaten.

## **Artikel 4. Panelen allerhande - Brievenbussen**

Publiciteitspanelen al of niet verlicht, maken het voorwerp uit van een afzonderlijke toelating waarvoor de aanvraag dient gericht te worden tot de verantwoordelijke besturen.

Publiciteitsinrichtingen dienen te worden geïntegreerd in de gevels. Vrijstaande elementen voor deze doeleinden zijn niet toegelaten. Constructies (lichtbakken, reclamepanelen, reclamemasten, ...) in opbouw en/of uitbouw op het dak en/of gevel ten behoeve van publiciteit zijn niet toegelaten.

In de Zone B is publiciteit toegelaten binnen een afgebakende zone. Voor het grote bedrijfsverzamelgebouw bevindt deze afgebakende zone zich op de poorten (voor- en achterkant gebouw) Voor het kleine bedrijfsverzamelgebouw bevindt deze zone zich op de poort aan de straatkant.

De uitvoering van de bovenvermelde publiciteit in Zone B gebeurt op initiatief en conform de modaliteiten van wvi (Zie Hoofdstuk IV, Artikel 3 – Interne bewegwijzering).

De brievenbussen dienen op de grens met de rooilijn geplaatst te worden langs de noordoosten van het gebouw (niet aan het middenplein). Het type, model en kleur van brievenbus dient eerst afgestemd te worden met de wvi alvorens het mag geplaatst worden.

### **HOOFDSTUK III: DIVERSE BEPALINGEN<sup>2</sup>**

#### **Artikel 1. Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding**

De plaatselijke brandweerautoriteiten dienen geraadpleegd en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten geëerbiedigd worden.

Voor de bedrijfsmodules in het bedrijfsverzamelgebouw worden in de “Technische fiche belasting vloeren en betonskelet” in bijlage aangegeven:

- de maximale draagkracht van de vloeren
- de maximale draagkracht van de betonstructuur

In het geval in een bedrijfsmodule een verdieping wordt ingericht dienen de plaatselijke brandweerautoriteiten geraadpleegd en de voorgeschreven maatregelen geëerbiedigd te worden.

#### **Artikel 2. Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning**

Vooraleer de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning langs het gemeentebestuur in te dienen verbinden de kopers er zich toe de bouwplannen aan wvi ter goedkeuring voor te leggen.

#### **Artikel 3. Aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel**

De kopers zijn gehouden de nodige lozingsvergunningen aan te vragen bij de bevoegde overheid. In elk geval is het de kopers uitdrukkelijk verboden in de riolen te lozen alles wat van aard kan zijn om de riolen te beschadigen of de goede werking ervan te belemmeren. Het herstel van de schade voortvloeiend uit overtreding van dit verbod zal ten laste gelegd worden van de kopers.

Het bedrijventerrein is uitgerust met een dubbel rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van het afvalwater enerzijds en het regenwater anderzijds.

De kopers dienen het afvalwater en het regenwater volstrekt gescheiden op te vangen en af te voeren naar het openbare rioleringsstelsel. De afvoer van het regenwater dient aangesloten op de regenwaterriool of een daartoe aangeduide open gracht.

Wat de afvoer van hun bedrijfsafvalwater betreft, dienen de kopers zich te schikken naar de toepasselijke regelgeving terzake.

Voorafgaand aan de uitvoering dienen de kopers hun ontwerpplan van de organisatie van de gescheiden afvoer ter goedkeuring over te maken aan de bevoegde diensten van de stad of gemeente, samen met zijn aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.

De bevoegde diensten kunnen daarbij opleggen dat de kopers hun regenwater op hun perceel dient te bufferen voorafgaand aan de afvoer naar het openbaar rioleringsstelsel. Zij dienen de richtlijnen die hen door de bevoegde diensten worden opgelegd strikt na te leven.

Het is de kopers verboden een effectieve aansluiting op het openbare rioleringsstelsel uit te voeren zonder uitdrukkelijke toelating van de bevoegde stads- of gemeentediensten. De kopers zullen

---

<sup>2</sup> Onderhavige voorschriften kunnen steeds aangevuld worden met of vervangen worden door strengere bepalingen van de overheid.

deze diensten tijdig van zijn plannen op de hoogte brengen teneinde hen toe te laten ofwel de aansluiting zelf uit te voeren ofwel het nodige toezicht te organiseren.

Verkeerde of onvakkundige aansluitingen dienen op eerste verzoek van wvi of de bevoegde overheid binnen de 30 dagen door de kopers, op eigen kosten hersteld, aangepast of volledig heruitgevoerd te worden. Indien de kopers in gebreke blijven zal wvi of de bevoegde overheid, zonder bijkomende ingebrekestelling zelf de noodzakelijke werken kunnen uitvoeren en dit voor rekening en op kosten van de kopers.

De kopers zijn volledig en hoofdelijk aansprakelijk, voor alle directe en indirecte schade die voortvloeit uit een verkeerde of onvakkundige aansluiting van hun private afvoer op het openbaar rioleringsstelsel, behoudens wanneer zij kunnen bewijzen dat zij gehandeld hebben in volledige overeenstemming met de expliciete adviezen of richtlijnen die hen terzake door de bevoegde besturen werden verstrekt.

Indien de kopers overgaan tot eigen zuivering van zijn proces- of afvalwater zullen zij hiertoe voorafgaandelijk de vereiste lozingsvergunningen aanvragen. Wvi kan nooit verantwoordelijk gesteld worden voor het gevolg dat door de bevoegde besturen aan deze aanvraag wordt verleend.

#### **Artikel 4. Privatieve delen en zone exclusief gebruiksrecht**

##### **4.1. BESCHIKKING**

Aan elke module zijn onafscheidelijk parkings, opritten en groenzone (zone exclusief gebruiksrecht) verbonden, als volgt:

- module 22 met zone 22A
- module 20 met zone 20A en 20B
- module 18 met zone 18A en 18B
- module 16 met zone 16A en 16B
- module 14 met zone 14A en 14B
- module 12 met zone 12A en 12B
- module 10 met zone 10A en 10B
- module 27 met zone 27A en 27B
- module 29 met zone 29A

Een module en de ermee verbonden parkeerplaats(en) vormen één geheel; derhalve kan over het ene niet beschikt worden zonder het andere.

##### **4.2. METINGSPLAN – STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**

1. Het metingsplan werd opgemaakt door P. Demyttenaere op 28 juni 2010.

Dit metingsplan geeft het volgende weer:

- modules (privatief):
- parkeerplaatsen, opritten en groenzone (zone voor exclusief gebruiksrecht):

Voormeld metingsplan wordt na ondertekening door de comparant en ondergetekende notaris, “ne varietur” aan deze akte gehecht om er mede te worden geregistreerd en te worden overgeschreven op het bevoegde hypotheekkantoor.

2. De stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 9 februari 2006.

Een kopij van de desbetreffende goedgekeurde plannen van de architect betreffende het ‘bedrijfsverzamelgebouw’ kan elke verwerver van een privatief bij de WVI, voornoemd, bekomen.

##### **4.3. GEBRUIK**

De modules zullen slechts gebruikt kunnen worden voor een welbepaalde economische activiteit, goedgekeurd door de WVI, voornoemd.

De parkeerplaatsen en opritten mogen alleen gebruikt worden voor het parkeren van wagens, fietsen of andere voertuigen. De parkeerplaatsen, opritten en groenzone mogen nooit gebruikt worden voor het stapelen van goederen of materialen.

Het is verboden ze te gebruiken als werkplaats, of als wasplaats voor de auto's, als winkel, als woning of als schuilplaats voor dieren.

De betonblokken die zich bevinden op de zone met exclusief gebruiksrecht van 10B en 29A, zoals aangeduid op bijgevoegd meetplan, dienen op hun respectievelijke plaats behouden te blijven om eventuele verkeerscirculatie tussen de beide bedrijfsverzamelgebouwen te voorkomen. Indien er werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden in deze zone of aan de gebouwen mogen deze betonblokken tijdelijk verplaatst worden. Bij het beëindigen van deze werken moeten deze betonblokken terug op hun respectievelijke plaats geplaatst worden door de persoon die de werkzaamheden heeft uitgevoerd/aangevraagd.

In module 14 bevindt zich de neonverlichting TRANSVAAL. Het onderhoud en eventuele herstellingen aan de neonverlichting TRANSVAAL zullen uitgevoerd worden op initiatief van de wvi. De kosten m.b.t. onderhoud en herstellingswerkzaamheden van de neonverlichting TRANSVAAL zullen evenredig verdeeld worden en gefactureerd worden door de wvi aan alle eigenaars van de modules.

#### 4.4. WIJZIGING OF VERANDERING

Iedere eigenaar mag de binnenkant van zijn module veranderen of wijzigen naar goeddunken maar onder zijn verantwoordelijkheid voor wat betreft verzakkingen, beschadigingen en ongemakken die er het gevolg van zouden zijn voor de gemeenschappelijke delen en voor de private kavels van de andere eigenaars.

Geen enkele eigenaar van één private kavel mag dit verdelen in verschillende private kavels.

De veranderingswerken waarvan sprake in dit punt zullen steeds ten laste zijn van degene die ze zal hebben laten uitvoeren. Al deze werken zullen bovendien steeds dienen uitgevoerd te worden onder toezicht van een architect waarvan de naam voor de aanvang van de werken aan de WVI, voornoemd, moet worden meegedeeld, en zonder afbreuk te doen aan hetgeen vermeld is in onderhavig punt. Het honorarium van de architect zal ten laste zijn van de opdrachtgevende eigenaar.

Hier kunnen verdere aanvullingen aan toegevoegd worden in functie van specifieke eisen van het bedrijfsverzamelgebouw (vb. inbouwen van verdiep)

Wijzigingen, veranderingen en/of herstellingen van welke aard ook aan de buitenkant van een module (dit betreft onder meer de draagmuren, de funderingen en de volledige dakconstructie), zullen slechts mogelijk zijn, mits voorafgaand en schriftelijk akkoord van de WVI, voornoemd. De stijl en het algemeen uitzicht van de desbetreffende modules dienen in elk geval uniform gehouden te worden. Dak doorvoeren dienen steeds uitgevoerd te worden door de respectievelijke aannemer van de dakwerken.

Elke eigenaar van een module dient de kosten van herstelling van welke aard ook (grote alsook kleine herstellingen) die betrekking hebben op zijn module, zelf te dragen. Deze herstellingen dienen in elk geval te gebeuren op eerste verzoek van de WVI, voornoemd. Bij gebreke daaraan, kan de WVI, voornoemd, deze herstellingen zelf laten uitvoeren op kosten van de eigenaar(s) van de desbetreffende module(s).

Hier kunnen verdere aanvullingen aan toegevoegd worden in functie van specifieke eisen van het bedrijfsverzamelgebouw (vb. zonnepanelen, ventilatie)

Wijzigingen, veranderingen en/of herstellingen van welke aard ook aan de hiervoor vermelde parkeerplaatsen, opritten en groenzone, zullen slechts mogelijk zijn, mits voorafgaand en schriftelijk

akkoord van de WVI, voornoemd. De stijl en het algemeen uitzicht van de desbetreffende parkeerplaatsen, opritten en groenzone dienen in elk geval uniform gehouden te worden. Verbouwingen, wijzigingen en/of herstellingen aan een module of parkeerplaats mogen er nooit toe leiden dat de bestaande functie zou worden gewijzigd.

#### 4.5. NUTSVOORZIENINGEN

Voor elke module zijn trekleidingen voorzien in de module.

Elk privaat staat in voor zijn eigen aansluiting en onderhoud van om het even welke nutsvoorziening, zoals ondermeer water, gas, elektriciteit, riolering, telefoon, radio- en TV-distributie.

Ieder privaat dient derhalve over afzonderlijke installaties en afzonderlijke meters te beschikken voor om het even welke nutsvoorziening.

De kosten van installatie van de meters en onderhoud van de meters zijn voor rekening van de eigenaar van het desbetreffende privaat.

#### 4.6.ERFDIENSTBAARHEDEN

Ingevolge deze opsplitsing, kunnen er erfdienstbaarheden ontstaan tussen de privaatieve kavels. Deze erfdienstbaarheden spruiten voort uit de aard en de indeling van het onroerend goed of vinden hun oorsprong hetzij in de bestemming van de huisvader voorzien in artikel 692 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, hetzij in de bijzondere overeenkomsten met de partijen die door hun akte van aankoop onderhavige statuten onderschrijven. Zulks geschiedt onder meer voor:

- de zichten die zouden bestaan van een privaatieve kavel op een andere privaatieve kavel;
- de gemeenzaamheid van regenwateraflopen, afvoeren, riolen en dergelijke;
- de doortocht van leidingen en buizen van allerlei aard (riolering, afvoeren, water, gas, elektriciteit, telefoon, distributie,...).
- ...

Iedere privaatieve kavel zal vervreemd worden met alle nadelige, zo zichtbare als niet zichtbare, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden waaraan hij mocht onderhevig zijn, vrij aan de kopers zich ertegen te verzetten en de voordelige ten eigen behoeve te doen gelden, doch alles op eigen risico en zonder enig verhaal tegen de comparant, en zonder dat onderhavig beding aan om het even wie meer rechten zou kunnen geven dan hij er reeds bezit hetzij krachtens regelmatig en niet verjaarde titels hetzij krachtens de wet.

### HOOFDSTUK IV : PARKMANAGEMENT<sup>3</sup>

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.

De verkoper-terreinbeheerder verbindt er zich toe als trekker voor het parkmanagement op te treden. Hiertoe zal hij een overleg organiseren met alle kopers op het bedrijventerrein.

De kopers verbinden er zich toe lid te worden en te blijven van het door de verkoper-terreinbeheerder te organiseren overleg.

De in dit overleg voorgestelde initiatieven rond parkmanagement die door de verkoper-terreinbeheerder worden goedgekeurd en die het positieve advies meedragen van de meerderheid van de in het overleg betrokken kopers, zullen in een parkmanagementovereenkomst vastgelegd worden met het oog op uitvoering onder coördinatie van de verkoper-terreinbeheerder.

---

<sup>3</sup> Onderhavige voorschriften kunnen steeds aangevuld worden met of vervangen worden door strengere bepalingen van de overheid

Wvi 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).

In het geval dat wvi dit geheel of gedeeltelijk aan een derde overdraagt, zullen de kosten, zoals hieronder beschreven door de kopers, hun rechtvolger(s)/rechtverkrijger(s) verder verschuldigd zijn aan deze derde. De kopers, hun rechtsopvolger(s)/ rechtverkrijger(s) verklaren zich hiermee zonder voorbehoud akkoord.

## **Artikel 2 Groenbeheer op de collectieve en/of private groenzones: inrichting, aanleg en onderhoud**

### 2.1 Inrichting – Aanleg – Onderhoud

De wvi bepaalt autonoom de aard en de startdatum van de aanleg.

Inrichting en aanleg kan ten allen tijde autonoom door wvi aangepast te worden.

Op het bedrijventerrein Transvaal betreft het volgende collectieve groenzones:

#### 2.1.1 Openbare zone langs interne wegenis

De groenzone langs de interne wegenis bestaat uit:

- de groenstrook aan de westelijke zijde van de site (palend aan het huidige bedrijf Rogiers) vanaf de Vijfseweg N357 tot de percelen Zone C. Deze groenzone wordt aangelegd deels in gazon en deels in bodembedekker met hoogstambomen en bevat tevens 6 parkeerplaatsen.
- de groenzone ten westen van de Zone A. Deze groenzone wordt aangelegd in gazon, bodembedekker en haag en bevat tevens de infozone voor de wvi – bewegwijzering met voetpad.
- de groenzone in het noordoosten van de site (palend aan het huidige Aquafin). Deze groenzone wordt aangelegd in bodembedekker met haag.
- De groenzone tussen zone A en zone B. Deze groenzone wordt aangelegd in gazon en bevat tevens een wandelpad met kiezel in geogrid die een verbinding vormt tussen het middenplein en de interne wegenis.
- De groenzone in het zuidoosten van de site. Deze groenzone wordt aangelegd in hoge en lage bodembedekker en bevat tevens een wandelpad in dolomiet die de verbinding vormt tussen de interne wegenis en de Slekkeput.

Deze zone wordt ingericht en aangelegd door de wvi bij de realisatie van het bedrijventerrein.

Het onderhoud van de beplantingen van de zone omvat een publiek basisonderhoud en is vervat in de groenbeheervergoeding.

#### 2.1.2 Openbare zone aan de voorperceelsgrenzen in Zone C

De strook tussen de interne wegenis en de rooilijn van de percelen in Zone C wordt aangelegd in gazon.

De definitieve aanleg zal gebeuren in Fase 2 van de Groenaanleg, namelijk op het moment dat de bedrijven in Zone C zich gevestigd hebben en beschadiging van deze strook door de private bouwwerken minimaal geworden is.

Na beëindiging van de private bouwwerken dienen de gevestigde bedrijven deze strook terug te herstellen (verwijderen van eventueel steenpuin, aanvullen met aarde van de omgeving tot op een diepte van 50 cm). Controle van dit herstel tot gazon zal door wvi gebeuren naar aanleiding van de vrijgave van de groenwaarborg.



Het onderhoud van de beplantingen van de zone omvat een publiek basisonderhoud en is vervat in de groenbeheervergoeding.

#### 2.1.3 Private zone, aangelegd door wvi, op de percelen in Zone A

Deze groenzone (aangeduid op het bijgevoegde 'Inrichtings- en beplantingsplan' met \*) betreft de zone van 6 meter over de ganse perceelsbreedte achter de rooilijn, onderbroken door de oprit in prefab breedplaten van gewapend beton, en wordt aangelegd in gazon.

De definitieve aanleg zal gebeuren in Fase 2 van de Groenaanleg, namelijk op het moment dat de bedrijven in zone A zich gevestigd hebben en beschadiging van deze strook door de private bouwwerken minimaal geworden is.

Na beëindiging van de private bouwwerken dienen de gevestigde bedrijven deze strook terug te herstellen (inclusief verwijderen van eventueel steenpuin, aanvullen met aarde van de omgeving tot op een diepte van 50 cm). Controle van dit herstel tot gazon zal door wvi gebeuren naar aanleiding van de vrijgave van de groenwaarborg.

Het onderhoud van de beplantingen van de zone omvat een publiek basisonderhoud en is vervat in de groenbeheervergoeding.

#### 2.1.4. Zone onder exclusief gebruiksrecht van de eigenaars van een bedrijfsmodule in de bedrijfsverzamelgebouwen (Zone B).

De eigenaars van bedrijfsmodules in het bedrijfsverzamelgebouw in Zone B, hebben een exclusief gebruiksrecht op de zone palend aan de voor- achter- en/of zijkant van de betreffende module.

De zone aan de voorkant van het bedrijfsverzamelgebouw bevat onder meer een haag (*Carpinus betulus*), die op een hoogte van exact 1 meter hoog dient onderhouden te worden.

De zone aan de achter - en/of zijkant van het bedrijfsverzamelgebouw bevat onder meer een groenzone in gazon en/of haag.

Deze zone wordt ingericht en aangelegd door de wvi bij de realisatie van het bedrijventerrein.

Het onderhoud van de beplantingen van deze zone omvat een publiek basisonderhoud en is vervat in de groenbeheervergoeding.

Indien, tengevolge van private bouwwerken, schade is toegebracht aan de collectieve groenzones, dan zullen deze door wvi, conform het bijgevoegde Inrichtings- en beplantingsplan, in oorspronkelijke staat hersteld worden op kosten van het betrokken bedrijf.

## 2.2 Groenbeheervergoeding – Verplichte bijdrage van de kopers

Verwijzend naar voorafgaand artikel 2.1, verbinden de kopers en hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) zich ertoe om bij te dragen in de kosten van het onderhoud en beheer van de collectieve groenzones, volgens de hierna uiteengezette regeling.

### 2.2.1 Groenbeheervergoeding: Regeling

Alle gevestigde bedrijven dragen bij in de kosten van het onderhoud en beheer van de beplantingen in de collectieve groenzones. Het principe is dat de totale onderhoudskost ervan wordt gedragen door de bedrijven. De bijdrage is aan wvi verschuldigd.

Wvi heeft evenwel het recht om de zorg voor de uitvoering en beheer van de collectieve groenzones over te dragen aan een derde (bvb. de gemeente).

In het geval dat wvi de zorg voor het onderhoud aan een derde (bvb. de gemeente) overdraagt, zal de jaarlijkse bijdrage door de kopers, hun rechtvolger(s)/ rechtverkrijger(s) verder verschuldigd zijn aan deze derde. De kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) verklaren zich hiermee zonder voorbehoud akkoord.

#### 2.2.2 Groenbeheervergoeding: Bedrag

Als bijdrage voor het onderhoud en beheer van de beplantingen op de collectieve groenzones, verbindt de koper er zich toe een jaarlijkse en ondeelbare groenbeheervergoeding van 0.40 euro per aangekochte m<sup>2</sup> (excl. btw) te betalen aan de wvi.

Deze jaarlijkse bijdrage is verschuldigd in mei van elk jaar.

Zij is voor het eerst verschuldigd bij het verlijden van onderhavige akte.

De bijdrage is gekoppeld aan de basisindex 110.20, zijnde de index van de consumptieprijzen – basis 2004 - van de maand mei 2008 zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

Telkens op de vervalddag zal voormeld bedrag aangepast worden aan de index van de maand die de vervalddag voorafgaat (april), volgens volgende formule:

$$\text{Bijdrage jaar } n = \frac{\text{Bijdrage } 0,40 \text{ € per aangekochte m}^2 \times \text{index april jaar } n}{\text{Basisindex}}$$

De geïndexeerde groenbeheervergoeding is van rechtswege verschuldigd zonder dat daartoe enige aanmaning zal nodig zijn.

De groenbeheervergoeding kan herzien worden bij een heraanleg van de beplantingen of in het kader van de overdracht van het onderhoud en beheer van de beplantingen aan een derde (bv. de gemeente).

#### 2.2.3 Groenbeheervergoeding: Betaling

De bijdrage is jaarlijks en op voorhand te betalen. De bijdrage zal één maal per jaar aan de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) worden gefactureerd. In geval van niet-betaling van het verschuldigde bedrag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn.

Voor het eerste jaar zal de bijdrage door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/ rechtverkrijger(s) verschuldigd zijn pro rata het aantal maanden van het lopende jaar tot de volgende vervalddag. Een begonnen maand wordt als een nog te lopen maand gerekend.

#### 2.2.4 Groenbeheervergoeding: Aanvang bijdrage

De groenbeheervergoeding is verschuldigd door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) vanaf de afwerking van deze collectieve groenzones, in het bijzonder vanaf de voorlopige overname en aanvaarding door wvi van de beplantingswerken van deze openbare groenzones.

#### 2.2.5 Groenbeheervergoeding: Duur

De bijdrage is door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) verschuldigd tot zolang het onderhoud van de openbare groenzones wordt uitgevoerd hetzij in opdracht van wvi, hetzij in opdracht van een derde (bv. de gemeente) aan wie de zorg voor de uitvoering van het onderhoud door wvi werd overgedragen. Wvi of de voormelde derde hebben steeds het recht om hieraan een einde te stellen, zonder enige aansprakelijkheid te dragen of tot enige vergoeding verschuldigd te zijn.

Vanaf het ogenblik dat de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) kennis wordt gegeven dat het onderhoud van de collectieve groenzones niet meer in opdracht van hetzij wvi, hetzij de derde (aan wie de zorg voor de uitvoering van het onderhoud door wvi werd overgedragen) wordt uitgevoerd, vervalt de verplichting tot bijdrage en zullen de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) zelf op eigen kosten moeten instaan voor het in stand houden en onderhoud van de openbare zijberm (zoals beschreven in artikel 3.f van Hoofdstuk I).

### Artikel 3 Interne bewegwijzering

#### 3.1. Interne bewegwijzering

##### 3.1.1. Interne bewegwijzering - concept

Wvi neemt als terreinbeheerder de taak op zich om in het bedrijventerrein een interne bewegwijzering te implementeren. Deze interne bewegwijzering is opgebouwd uit volgende elementen:

- a. een **totem** aan de hoofdtoegang van het bedrijventerrein
- b. een **infopaneel**
- c. **intern bewegwijzering systeem**, gebaseerd op een intern zoneringplan  
De zones worden aangegeven door een alfanumeriek systeem (bijvoorbeeld A2, C3) en door kleurcodes.
- d. individueel **bedrijfspaneel** met de bedrijfsnaam, huisnummer en kleur van de zone volgens intern zoneringplan.

Dit concept of delen ervan kunnen te allen tijde door wvi aangepast te worden.

Wvi bepaalt autonoom de startdatum voor de gehele of gedeeltelijke implementatie van deze bewegwijzering.

##### 3.1.2. Interne bewegwijzering: duur

Wvi staat in voor het beheer van alle elementen van de interne bewegwijzering.

De kopers en hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) verlenen aan de terreinbeheerder alle noodzakelijke medewerking teneinde deze interne bewegwijzering op een efficiënte manier te implementeren, in stand te houden en toe te passen. Wvi zal hiertoe tijdig het nodige overleg en communicatie opstarten.

#### 3.2. Individueel bedrijfspaneel (zoals beschreven in art 3.1.1.d hiervoor)

##### 3.2.1. Wvi kan voorzien in de éénmalige plaatsing van één individueel bedrijfspaneel.

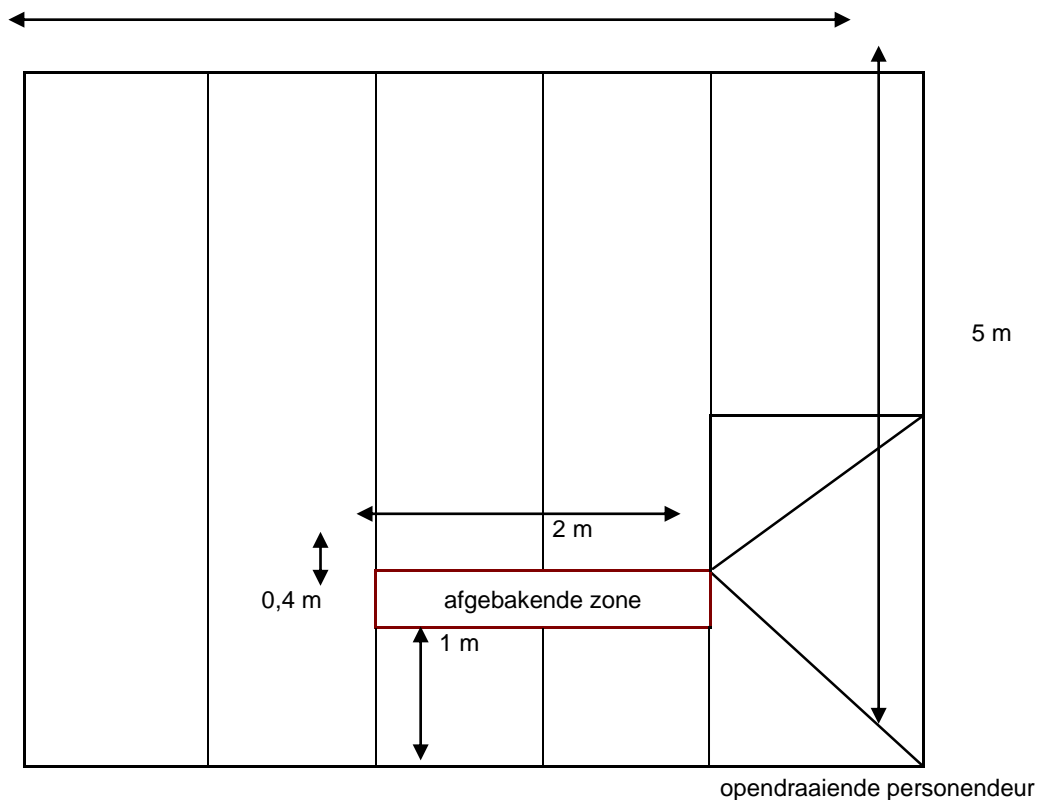
Wvi zal hiertoe tijdig aan de kopers vragen de bedrijfsnaam, het huisnummer en de zone te bevestigen. Per bedrijfspaneel is slechts één bedrijfsnaam mogelijk.

Bij verwerving van meerdere aan elkaar palende percelen bij afzonderlijke akte worden deze percelen als één geheel beschouwd voor wat betreft het individuele bedrijfspaneel.

Het individuele bedrijfspaneel zal geplaatst worden in de strook openbaar domein tussen de rooilijn en de verharde weg. Indien dit door de opbouw van het bedrijventerrein niet mogelijk is, zal dit geplaatst worden op het bij deze overeenkomst verkochte goed op een strook die een breedte van vijf meter vanaf de rooilijn niet overschrijdt (cfr. hoofdstuk I – artikel 3)

Deze éénmalige plaatsing zal ten vroegst gebeuren op het moment dat de meeste bedrijven gevestigd zijn en het risico op beschadiging aan bovenvermelde strook door de private bouwwerken minimaal geworden is. Wvi bepaalt autonoom de startdatum.

Voor de bedrijfsmodules in Zone B is het individueel bedrijfspaneel vervangen door bedrijfsfolie op de poorten (voor – en achterkant van de bedrijfsmodule) in de afgebakende zone voor publiciteit ( Zie Hoofdstuk II – Artikel 4)



### 3.2.2. Aanvragen betreffende de individuele bedrijfspanelen

Ingeval op verzoek van de kopers (niet limitatieve opsomming):

- een bedrijfspaneel herplaatst dient te worden
- een bedrijfspaneel verplaatst dient te worden
- de gegevens op het bedrijfspaneel aangepast dienen te worden
- extra individuele bedrijfspanelen geplaatst of aangepast dienen te worden,

dan dienen deze verzoeken gericht te worden aan de wvi, die deze autonoom zal beoordelen.

Wvi staat in voor de plaatsing of de aanpassingen als gevolg van deze aanvragen. Wvi bepaalt autonoom de startdatum van deze plaatsing of aanpassingen.

### 3.2.3 Individueel bedrijfspaneel - Instandhouding

De kopers verbinden er zich toe om tijdig wvi in kennis te stellen indien het individueel bedrijfspaneel door een externe factor niet in stand wordt gehouden. Wvi staat in voor deze in standhouding .

### 3.2.4 Individueel bedrijfspaneel - Vergoeding

Alle kosten verbonden als gevolg van aanvragen betreffende en instandhouding van de individuele bedrijfspanelen, zoals hiervoor beschreven in 3.2.2 en 3.2.3 zijn ten laste van de kopers of zijn rechtsofvolger(s)/verkrijger(s). Wvi maakt hiervoor een factuur op tav de koper. De vergoeding is van rechtswege verschuldigd zonder dat daartoe enig aanmaning zal nodig zijn.

Onder deze kosten worden onder meer verstaan:

- dossierkost van 5 euro/aanvraag
- kosten voor bouwrijp maken van de zone nodig voor het plaatsen en zichtbaar maken van het individuele bedrijfspaneel
- individueel bedrijfspaneel conform de bedrijfspanelen op het bedrijventerrein
- kost voor het plaatsen van het individuele bedrijfspaneel

In geval van niet-betaling van het verschuldigde bedrag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn.

3.3. Interne bewegwijzering – individueel bedrijfspaneel: meldpunt  
Alle aanvragen en/of meldingen betreffende de elementen van de interne bewegwijzering worden direct doorgegeven aan de parkmanager van de wvi (parkmanagement@wvi.be).

#### **Artikel 4 Zones exclusief gebruiksrecht bij een bedrijfsmodule**

##### 4.1 Exclusief gebruiksrecht: inrichting – aanleg

De koper van een bedrijfsmodule koopt tevens het exclusief gebruiksrecht op de aanpalende zones aan de voor – achter en/of zijkant van de betreffende modules ( zie bijgevoegd “Oppervlakteplan”).

Deze zones zijn ingericht als:

- parkings
- opritten
- groenzones

De aanleg van deze zones gebeurt door wvi bij de inrichting van het bedrijventerrein.

De wvi bepaalt autonoom de aard en de startdatum van de aanleg.

Inrichting en aanleg kan ten allen tijde autonoom door wvi aangepast te worden.

##### 4.2. Zones exclusief gebruiksrecht: dagelijks onderhoud

Het dagelijks onderhoud van deze zones gebeurt op initiatief en ten laste van de eigenaar van de bijhorende bedrijfsmodule. Deze zones dienen in een nette toestand onderhouden te worden, die niet hinderend is voor de bedrijven en bezoekers van het bedrijventerrein en conform de oorspronkelijke aanleg.

##### 4.3. Zones exclusief gebruiksrecht: structureel onderhoud

Het structureel onderhoud van deze zones gebeurt op initiatief van wvi en is ten laste van wvi.

Het structureel onderhoud omvat vervangings- en/of herstellingswerken in het kader van veroudering en/of slijtage ingevolge normaal dagelijks gebruik en sluit beschadiging door onverantwoord gebruik of extreme belasting uit.

De kopers van een bedrijfsmodule en bijhorend exclusief gebruiksrecht en hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) verbinden zich ertoe om bij te dragen in de kosten van het structureel onderhoud van de zones exclusief gebruik, volgens de hierna uiteengezette regeling.

###### 4.3.1 Vergoeding structureel onderhoud zone exclusief gebruiksrecht: Regeling

Alle bedrijven, gevestigd in een bedrijfsmodule, dragen bij in de kosten van het structureel onderhoud van de zones exclusief gebruiksrecht. Het principe is dat de totale onderhoudskost ervan wordt gedragen door de bedrijven. De bijdrage is aan wvi verschuldigd.

Wvi heeft evenwel het recht om de zorg voor de uitvoering en beheer van de betreffende zones over te dragen aan een derde (bvb. de gemeente).

In het geval dat wvi de zorg voor het onderhoud aan een derde (bvb. de gemeente) overdraagt, zal de jaarlijkse bijdrage door de kopers, hun rechtvolger(s)/ rechtverkrijger(s) verder verschuldigd zijn aan deze derde. De kopers, hun rechtvolger(s)/rechtverkrijger(s) verklaren zich hiermee zonder voorbehoud akkoord.

###### 4.3.2 Vergoeding structureel onderhoud zone exclusief gebruiksrecht: Bedrag

Als bijdrage voor het onderhoud en beheer van deze zone (parkeerplaatsen, groenzone en opritten), verbindt de koper er zich toe een jaarlijkse en ondeelbare vergoeding van 3.88 euro (excl. btw) per m<sup>2</sup> exclusief gebruiksrecht te betalen aan de wvi.

Deze jaarlijkse bijdrage is verschuldigd in mei van elk jaar.

Zij is voor het eerst verschuldigd bij het verlijden van onderhavige akte.

De bijdrage is gekoppeld aan de basisindex 110.20, zijnde de index van de consumptieprijzen – basis 2004 - van de maand mei 2008 zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Telkens op de vervalddag zal voormeld bedrag aangepast worden aan de index van de maand die de vervalddag voorafgaat (april), volgens volgende formule:

$$\text{Bijdrage jaar } n = \frac{\text{Bijdrage } 3.88 \text{ € per m}^2 \times \text{index april jaar } n}{\text{Basisindex}}$$

De geïndexeerde vergoeding is van rechtswege verschuldigd zonder dat daartoe enige aanmaning zal nodig zijn.

De vergoeding kan herzien worden bij een heraanleg van de zones exclusief gebruiksrecht of in het kader van de overdracht van het onderhoud en beheer van de zones aan een derde (bv. de gemeente).

#### 4.3.3 Vergoeding structureel onderhoud zone exclusief gebruiksrecht: Betaling

De bijdrage is jaarlijks en op voorhand te betalen. De bijdrage zal één maal per jaar aan de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) worden gefactureerd. In geval van niet-betaling van het verschuldigde bedrag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn.

Voor het eerste jaar zal de bijdrage door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/ rechtverkrijger(s) verschuldigd zijn pro rata het aantal maanden van het lopende jaar tot de volgende vervalddag. Een begonnen maand wordt als een nog te lopen maand gerekend.

#### 4.3.4 Vergoeding structureel onderhoud zone exclusief gebruiksrecht: Aanvang bijdrage

De vergoeding is verschuldigd door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) vanaf de afwerking van deze zones exclusief onderhoud.

#### 4.3.5 Vergoeding structureel onderhoud zone exclusief gebruiksrecht: Duur

De bijdrage is door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) verschuldigd tot zolang het structureel onderhoud van de zones wordt uitgevoerd hetzij in opdracht van wvi, hetzij in opdracht van een derde (bv. de gemeente) aan wie de zorg voor de uitvoering van het structureel onderhoud door wvi werd overgedragen. Wvi of de voormelde derde hebben steeds het recht om hieraan een einde te stellen, zonder enige aansprakelijkheid te dragen of tot enige vergoeding verschuldigd te zijn.

Vanaf het ogenblik dat de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) kennis wordt gegeven dat het structureel onderhoud van de zones niet meer in opdracht van hetzij wvi, hetzij de derde (aan wie de zorg voor de uitvoering van het onderhoud door wvi werd overgedragen) wordt uitgevoerd, vervalt de verplichting tot bijdrage en zullen de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) zelf op eigen kosten moeten instaan voor het in stand houden en onderhoud van de zones.