

**Verkoopvoorwaarden op te nemen in de
verkoopakte van nijverheidsgrond
Lichtervelde zone 1 Mortelput
Decreet Ruimtelijke Economie**

Bijlage 1: plan opgemaakt door de wvi met titel Gemeente Lichtervelde, Zone I –
Mortelput, verkoopvoorwaarden - nutsvoorzieningen dd. 16-08-2007

Bijlage 2: plan opgemaakt door de wvi met titel Gemeente Lichtervelde, Zone I –
Mortelput, verkoopvoorwaarden - openbare groenzones dd. 16-08-2007

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 opgelegde beperkingen, de volle eigendom, het genot en het gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte, en zij zullen vanaf dan 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: de algemene terreinuitrustingswerken, zoals bepaald door de wvi, namelijk:
- infrastructuurwerken:
 - openbare wegenis
 - gescheiden rioleringsstelsel
 - collectief waterbufferbekken
 - openbare nutsvoorzieningen:
 - openbare verlichting
 - middendruk gasnet, volgens plan in bijlage 1
 - waterbedelingsnet
 - elektriciteit: laagspanning, middenspanning en distributiecabine volgens plan in bijlage 1
 - kabeldistributie, volgens plan in bijlage 1
 - telecomnet, volgens plan in bijlage 1

Inzake het aangelegde laagspanningsnet kan een maximum vermogen van 25 kVA gegarandeerd worden. Elke aanvraag van meer dan 25 kVA dient afzonderlijk door de netbeheerder geëvalueerd te worden. Al naar gelang kan de oprichting van een private cabine of aanleg van een bijkomende afzonderlijke laagspanningskabel noodzakelijk zijn. De meerkosten die uit deze grotere vermogensaanvraag voortvloeien zijn niet ten laste van wvi.

Voor zover deze voorzieningen nog niet of slechts gedeeltelijk zijn uitgevoerd op het ogenblik van deze verkoop, verbindt wvi er zich toe, naar best vermogen, deze zo spoedig als mogelijk uit te voeren of af te werken, zonder daarvoor in schadevergoeding te kunnen worden aangesproken, tenzij in geval van kennelijk onverantwoord verzuim van de wvi.

b) Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- kosten voor aansluiting op de aanwezige of 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 voor de algemene eerste uitrusting met andere capaciteit of vermogen dan deze voorzien door de wvi (zoals voor aansluiting op het elektriciteitsnet of communicatienetwerken);
- Kosten voor infrastructuurwerken op privaat terrein;
- 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.

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

- 4.1. De koper zal op het bij deze overeenkomst verkochte goed volgende economische activiteit(en) uitoefenen en in stand houden en de daartoe nuttige of nodige gebouwen of werken uitvoeren: Productie van kartonnen dozen voor verpakking van chocolade en bakkersproducten, verwerken van aangeleverde karton tot dozen.

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-, inrichtings- of ruimtelijke uitvoeringsplannen.

- 4.2. De koper dient het gehele terrein actief in de hoger vermelde en/of de later toegelaten, aangevulde of gewijzigde economische activiteit te betrekken en daartoe minstens te voldoen aan de bezettingscoëfficiënt zoals vermeld in artikel 2 van hoofdstuk II.

Binnen de twee jaar, te rekenen vanaf het ondertekenen van authentieke akte, dienen de kopers een aanvang te hebben genomen met de in vorig lid voorziene bouwwerken voor de exploitatie van de in 4.1 vermelde economische activiteiten.

De uitvoering van deze werken dient zodra zij wordt aangevat, op normale wijze en binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd.

Deze bouw- en uitrustingswerken dienen alleszins voltooid te zijn binnen de vier jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van authentieke akte.

De in 4.1 vermelde economische activiteiten dienen een aanvang te nemen binnen dezelfde termijn van vier jaar te rekenen vanaf de ondertekening van authentieke akte, en dienen in stand te worden gehouden.

De koper dient vanzelfsprekend in te staan voor alle nodige vergunningen.

Van de voormelde termijnregeling kan slechts worden afgeweken mits schriftelijke goedkeuring van de wvi, aangevraagd per aangetekend schrijven minstens één maand voor het verstrijken van de termijn.

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, 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 terugkoopprijs zal slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat wvi een bodemattest heeft bekomen 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 terugkoopprijs 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, 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 het Aankoopcomité van Onroerende Goederen 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 het Aankoopcomité van Onroerende Goederen 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 miskening 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 voltooien 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

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 VOORSCHRIFTEN¹

Artikel 1. Bestemming

De bij onderhavige akte verkochte nijverheidsgronden zijn bestemd voor bedrijvigheid met een gemengd karakter zowel wat betreft de grootte van de percelen en de mate van hinderlijkheid.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten :

- autonome verkooppunten,
- zuivere kleinhandelsactiviteiten;
- autonome kantoren;
- inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Met dit laatste worden bedrijven bedoeld die onder de noemer van Seveso-bedrijf vallen.

Behoudens de gebouwen voor de bij het bedrijf horende activiteiten, zijn toegelaten als nevenbestemming:

- één bedrijfswoning per bedrijf geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen, het oprichten van een vrijstaande woning is verboden. De woning mag zich niet op het gelijkvloers bevinden.
Enkel de huisvesting van bewakingspersoneel of conciërge is toegelaten en dit op voorwaarde dat aangetoond wordt dat deze huisvesting noodzakelijk is voor de goede werking en de veiligheid van het bedrijf. Voor familiale en kleinere bedrijven kan het ook een lid van het kaderpersoneel, de eigenaar of de uitbater zelf zijn die de bedrijfswoning betreft;
- gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting, eetzaal, EHBO, sanitair e.d. in functie van de werking van het bedrijf;
- kantoorruimte en beperkte verkoopruimte ondergeschikt aan de productie- of bedrijfsoppervlakte, voor zover deze verband houden met bedrijvigheid in hoofdbestemming;
- parkeerplaatsen, dienstwegen en niet overdekte stapelruimten;
- alle mogelijke pomp- en mechanische installaties, ondergrondse ruimten, onder voorbehoud van goedkeuring door de overheid;
- kleine inrichtingen van openbaar nut zoals infrastructuur in verband met de openbare nutsvoorzieningen, voor zover ze niet hinderend zijn voor de bestaande of voorziene omgevingen;
- ondergrondse constructies wanneer aangetoond kan worden dat ze geen nadelige effecten zullen veroorzaken op vlak van grondwaterstroming en dit voor constructies van meer dan 3 meter diep en 50 meter lengte.

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

Artikel 2. Bezetting

Bezettingscoëfficiënt

Minstens 50% van de per deze overeenkomst aangekochte bebouwbare terreinoppervlakte (totale terreinoppervlakte verminderd met de bouwvrije stroken) moet worden ingenomen door de toegelaten constructies, parkeerplaatsen en dienstwegen niet meegerekend.

Van de minimum terreinbezetting kan voor een beperkt aantal percelen afgeweken worden in functie van hun activiteit. Hierbij dient aangetoond te worden dat de overige gronden nuttig gebruikt worden en noodzakelijk zijn in functie van de werking van het bedrijf.

Bij in de tijd gefaseerde bebouwing van het aangekochte goed moet iedere fase derwijze ingeplant worden dat het onbebouwde gedeelte bruikbaar blijft als autonoom bouwperceel dat op een volwaardige manier ontsloten is naar de openbare infrastructuur (wegenis, rioleringen, nutsvoorzieningen). Een toegangstrook van 8 meter breedte is hierbij een minimum vereiste.

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

a) Vorm, voorkomen en materialen

Het architecturaal voorkomen van alle gebouwen mag niet hinderend zijn voor de omgeving. Onesthetische constructies en volledig koepelvormige platenconstructies zijn niet toegelaten. De gebruikte materialen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn. De materialen voor de van op de openbare weg zichtbare bouwdelen dienen qua kleur, textuur en schaal de continuïteit in het straatbeeld te ondersteunen. De gebruikte materialen dienen akoestisch isolerend te zijn. Voor de buitenwanden en de dakbedekking van de constructies zijn helle, of fel met de omgeving contrasterende kleuren verboden. De kleur van de materialen zal omstandig in de aanvraag stedenbouwkundige vergunning worden toegelicht.

De bedrijfsgebouwen alsook de landschappelijke inkleding en groenaanleg, dienen van een architecturale meerwaarde te getuigen, in het bijzonder de gebouwen ter hoogte van de woningen langs de N370 en ter hoogte van de spoorweg. De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient hieromtrent de nodige informatie en visuele toelichting te verschaffen.

b) Inplanting

De inplanting der gebouwen is vrij mits behoud van een vrije strook van:

1. tenminste 9 meter uit de rooilijn van de interne wegenis, ingeval van hoofdontsluiting, behoudens andere aanduiding op het inrichtings- en verkoopplan;
2. tenminste 3,5 meter uit de perceelsgrenzen palend aan een openbare bufferzone of openbare onderhoudszone of de achterkavelgrens;
3. tenminste 4 meter uit de andere perceelsgrenzen of 0 meter ingeval van koppelbouw, 5 meter in geval het perceel grenst aan een onbevaarbare waterloop.

c) Ter hoogte van het NMBS-domein

De waterafvoer mag niet op spoorwegdomein geschieden, er mag evenwel ook niet op de grenslijn gebouwd worden. Gebouwen en afsluitingen met inbegrip der funderingen moeten volledig buiten NMBS-domein blijven daar de maatschappij geen mandeligheid aanvaardt. Er mogen op het bedrijventerrein geen bomen aangeplant worden op een afstand kleiner dan 7,50 meter van de dichtste spoorstaaf. Tevens moet de hoogte van de bomen behouden worden op een hoogte gelijk aan de rechte afstand van de voet van de boom tot de dichtste spoorstaaf verminderd met 1,50 meter.

Bij de gebouwen opgericht op een zichtlocatie langs de spoorlijn of grenzend aan de woonzone dient bijkomende aandacht besteed te worden aan het architecturaal voorkomen en de landschappelijke inkleding van het gebouw en de invulling van de onbebouwde ruimtes.

e) Koppelen van gebouwen

Bij het koppelen van gebouwen dient de voorbouwlijn van het gebouw waar tegenaan gebouwd wordt, gevolgd te worden over een breedte van minimum 4 meter.

f) Toegelaten bouwhoogte

De toegelaten bouwhoogte is vrij met uitzondering van een zone van 60 meter ten opzichte van een woonzone waarbij een beperking van bouwhoogte geldt van max. 10 meter.

Technische voorzieningen (zoals liftkoker, airco, schoorstenen,...) kunnen afwijken van de maximaal toegelaten bouwhoogtes, mits deze niet opvallend waarneembaar zijn van op het openbaar domein. Maximum 10% van de vloeroppervlakte van het gebouw kan ingenomen worden voor deze technische voorzieningen.

Artikel 4. Verplichte groenzone

Als verplichte minimale groenzone dient er ter hoogte van de parkeerplaatsen minimum 1 hoogstamboom per 5 parkeerplaatsen voorzien te worden. De onbebouwde zones zullen overwegend als gazon met heesters en bomen aangelegd en gehandhaafd dienen te worden. Bij het indienen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een groenplan bijgevoegd te worden. Tot waarborg van de naleving van deze verplichting hebben de kopers - voorafgaandelijk aan het verlijden van onderhavige akte - aan wvi renteloze borgsom ten bedrage van 1 250,- euro. (voor percelen tot 3.000 m²) of 2 500,- euro (voor percelen vanaf 3.001 m²) betaald en wordt dit bedrag door wvi behouden totdat wvi de opgelegde aanplanting ter plaatse heeft vastgesteld en goedgekeurd na daartoe schriftelijk te zijn verzocht door de kopers; in dit geval geschiedt de terugbetaling binnen de maand na goedkeuring door wvi.

Het artikel 8 van hoofdstuk I van de onderhavige voorwaarden blijft toepasselijk.

De hiervoor bedongen groenzone, dient binnen het jaar na de aanvang van de economische activiteiten aangelegd te zijn en dient dus, naargelang het geval, uiterlijk op het einde van het vijfde jaar, te rekenen vanaf heden te zijn aangelegd.

De niet door gebouwen, dienstwegen en uitgeruste parkeerplaatsen in beslag genomen oppervlakten van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dienen in een nette en voor de aanpalende eigenaars niet hinderende wijze onderhouden te worden.

Geen afvalstoffen noch grondstoffen en niet afgewerkte producten mogen gestort en gestapeld worden op de groenzones of mogen het esthetisch aspect van de omgeving schaden.

Artikel 5. Parkeerplaatsen

Het bedrijf moet instaan voor haar eigen behoeften aan parkeervoorzieningen, laad- en losplaatsen en dit zowel voor bedrijfswagens, leveranciers, voertuigen van personeel als voor bezoekers.

Op de bedrijfskavel dient per 300 m² overbouwde oppervlakte minstens één parkeerplaats aangelegd te worden, met een absoluut minimum van 5 parkeerplaatsen per bedrijf. In functie van de behoeften, op basis van de bedrijfsactiviteiten, dienen voldoende bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden. Zonodig kan deze ruimte ondergronds of bovenop bebouwing (niet zichtbaar van op de openbare weg) voorzien worden.

De noodzakelijke parkeerruimte kan eveneens met meerdere bedrijven gezamenlijk georganiseerd worden.

Ter hoogte van parkeerplaatsen binnen de onbebouwde ruimte dient minimum 1 hoogstamboom per 5 parkeerplaatsen te worden voorzien.

In functie van de behoeften en op basis van de aard van de bedrijfsactiviteiten, dienen bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden. De kopers kunnen steeds tot de aanleg van bijkomende parkeerplaatsen verplicht worden in het geval onvoldoende parkeerplaatsen op het bij deze overeenkomst verkochte goed beschikbaar zijn.

Parkings dienen voorzien te worden in waterdoorlatende materialen voor zover dit niet bepaald wordt door de geldende milieuwetgeving.

Artikel 6. In- en uitritten

De aanleg van de beperkt te houden in- en uitritten binnen de grenzen van het openbaar domein dient, na voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring door de gemeente, te geschieden met kleinschalige herbruikbare materialen die de aanpalende rijweg niet kunnen bevuilden.

De aanleg van in- en uitritten moet vooraf apart ter goedkeuring voorgelegd worden aan de terreinbeheerder zodat onderzocht kan worden op welke manier de terreinbeheerder het onderhoud van de groenstrook tussen de rooilijn en de wegverharding kan realiseren (zie ook artikel 2 van hoofdstuk III en artikel 2.1.2 van hoofdstuk IV van deze verkoopvoorwaarden).

In- en uitritten van meerdere bedrijven kunnen gezamenlijk georganiseerd worden.

De ontsluiting van de bedrijfskavels mag enkel gebeuren via de interne wegenis.

Artikel 7. Panelen allerhande

Publiciteitspanelen mogen enkel worden aangebracht indien hun voorkomen en materiaalgebruik afgestemd is op het architecturaal voorkomen van de globale aanleg en inrichting van het bedrijfsperceel en mits geen kleuren en/of materialen worden gebruikt die storend zijn voor de omgeving. Publiciteitspanelen mogen enkel naar de interne wegenis gericht zijn, niet naar de N370 of de spoorweg.

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

Artikel 8. Huisvesting

Enkel de huisvesting van bewakingspersoneel is toegelaten en dit op voorwaarde dat aangetoond wordt dat deze huisvesting noodzakelijk is voor de goede werking en de veiligheid van het bedrijf en het voorafgaand schriftelijk akkoord van wvi dienaangaande is bekomen. Voor de familiale en kleinere bedrijven kan het ook een lid van het kaderpersoneel, de eigenaar of de uitbater zelf zijn.

Deze huisvesting dient te geschieden in een ruimte die één geïntegreerd geheel moet uitmaken met het bedrijfsgebouw. Ze wordt uitdrukkelijk beperkt tot één woongelegenheden per bedrijf.

De grondinname voor de huisvesting mag maximaal 0 m² bedragen. De totale vloeroppervlakte voor de huisvesting mag maximaal 200 m² bedragen en mag nooit meer dan 1/3 van de totaal bebouwde oppervlakte bedragen. Het maximumvolume van de ruimte bestemd voor huisvesting mag niet groter zijn van 1000 m³.

Met de bouw van de woning mag slechts een aanvang genomen worden nadat de bouwwerken voor het bedrijfsgebouw zijn aangevat.

De kopers erkennen uitdrukkelijk dat de bedrijfsgebouwen en de geïntegreerde woning één geheel uitmaken en nooit afzonderlijk voor uitbating of bewoning zullen kunnen verkocht of verhuurd worden.

Artikel 9. Toegelaten verharding

De niet bebouwde zone mag volledig verhard worden met uitzondering van de verplichte groenzones. De verharding dient te gebeuren in waterdoorlatende materialen tenzij door de milieuwetgeving strengere eisen worden gesteld.

Artikel 10. Opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen

De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- het stapelen en opslaan is niet toegelaten in de bouwvrije stroken, meer bepaald de achteruitbouwstrook vanaf de rooilijn en de verplichte buffers en groenstroken;
- de opslag mag in geen geval het esthetische aspect van de omgeving schaden, het bedrijf zal daartoe preventief de passende maatregelen nemen;
- de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving;
- de opslag van deze goederen dient afgeschermd te worden door middel van een esthetische en functionele scheiding die dezelfde hoogte zal hebben als de gestapelde goederen;
- de opslag mag maximaal 10 meter hoog zijn;
- het te koop aanbieden van producten, materialen en voertuigen, als nevenfunctie, in de achteruitbouwstrook vanaf de rooilijn is enkel toegestaan indien deze in relatie staan met de bedrijfsactiviteiten en ondergeschikt zijn aan de parkeer- en ontsluitingsfunctie van de achteruitbouwstrook. Het tentoonstellen van producten mag de ontsluiting en groenvoorzieningen niet in het gedrang brengen.

Keermuren in functie van opslag kunnen voorzien worden tot op de kavelgrens met een max. hoogte van 5 meter. Keermuren kunnen niet voorzien worden in de bouwvrije stroken, meer bepaald de achteruitbouwstrook vanaf de rooilijn en de verplichte buffers en groenstroken.

Artikel 11. Afsluitingen

Enkel esthetisch verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal of levende hagen zijn toegelaten.

HOOFDSTUK III: DIVERSE BEPALINGEN²

Artikel 1. Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding

De plaatselijke brandweerautoriteiten dienen geraadpleegd en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten geëerbiedigd 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 en het groenplan aan wvi ter goedkeuring over te leggen.

De aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning geeft bij voorkeur reeds gedetailleerd de inrichting van de opritten en de afsluitingen aan (zie ook artikelen 6 en 11 van hoofdstuk II van deze voorwaarden)

Artikel 3. Aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel

De kopers zijn gehouden de nodige lozingsvergunningen aan te vragen bij de bevoegde overheid. Het afvalwater dient geloosd te worden in de openbare riolering. 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 dienen 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.

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

De kopers zullen deze diensten tijdig van hun 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 hun proces- of afvalwater zullen zij hiertoe voorafgaandelijk de vereiste lozingsvergunningen aanvragen. De wvi kan nooit verantwoordelijk gesteld worden voor het gevolg dat door de bevoegde besturen aan deze aanvraag wordt verleend.

Artikel 4. Opvang en verwerking van regenwater van het privaat perceel

De kopers dienen in te staan voor de opvang en verwerking van het regenwater op hun eigen terreinen overeenkomstig de regelgeving terzake. Hemelwater van verhardingen dient te infiltreren op eigen terrein hetzij door afstroming naar de groenzones, hetzij door waterdoorlatende verhardingen, tenzij door de milieuwetgeving strengere eisen worden gesteld. Hemelwater van daken en constructies dient opgevangen en gebufferd te worden, alvorens afgevoerd of herbruikt. Herbruik van individueel gebufferd regenwater is verplicht.

De nodige voorzieningen dienen getroffen om de afvoer van hemelwater op de bebouwing en de verharde oppervlakten binnen de zone naar de afwateringsinfrastructuur in het openbaar domein afdoende te vertragen.

Gemeenschappelijke buffering op zoneniveau is toegestaan. Op het bedrijventerrein zijn collectieve buffervoorzieningen gerealiseerd in open bufferbekkens die voorzien in een buffercapaciteit van 80 m³/ha verharde oppervlakte.

De kopers zijn volledig en hoofdelijk aansprakelijk, voor alle directe en indirecte schade die voortvloeit uit een verkeerde of onvakkundige of niet correcte lozing 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.

Verkeerde of onvakkundige aansluitingen dienen op eerste verzoek van wvi of de bevoegde overheid binnen de 30 dagen door de kopers, op eigen kosten worden hersteld, aangepast of volledig heruitgevoerd. 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.

HOOFDSTUK IV: PARKMANAGEMENT

Artikel 1 Algemene bepalingen

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 koper verbindt 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 positief 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.

Artikel 2 Groenbeheer op de openbare groenzones

2.1. Inrichting, aanleg en onderhoud

De koper verleent aan de terreinbeheerder alle noodzakelijke medewerking teneinde de terreinbeheerder het onderhoud van de openbare groenzones op een efficiënte manier te organiseren, in het bijzonder het onderhoud ter hoogte van de perceelsgrenzen van de hieronder beschreven openbare groenzones. Desgevallend kan het voor dit onderhoud van deze openbare groenzones noodzakelijk zijn dat de terreinbeheerder of zijn aangestelde het goed betreden. De terreinbeheerder of zijn aangestelde zal hiertoe tijdig het nodige overleg en communicatie opstarten.

De terreinbeheerder bepaalt autonoom de aard en de startdatum van de aanleg. De terreinbeheerder kan op de perceelsgrens van het openbaar domein en het goed een afsluiting plaatsen. De terreinbeheerder bepaalt autonoom de aard en de hoogte van de afsluiting.

Eventuele beschadigingen aan de groenvoorzieningen in de openbare groenzones (zie 2.2.) of andere openbare nutsvoorzieningen, als gevolg van het uitvoeren van (bouw)werken op het goed of van het intensief gebruik van de stroken langs het perceel ter hoogte van deze openbare groenzones, kunnen geheel of gedeeltelijk door de bouwheren/gevestigde bedrijven zelf in oorspronkelijke staat hersteld worden onder volgende voorwaarden:

1. De eigenaar van het goed stelt bij de vaststelling van de schade de wvi hiervan onmiddellijk in kennis;
2. De wvi bepaalt autonoom enerzijds welke delen van en de wijze waarop de herstellingen uitgevoerd kunnen worden door de koper en het tijdstip waarop deze werken beëindigd moeten worden.

De koper mag de oorspronkelijke aanplant niet wijzigen.

De koper mag de westelijke randbufferzone niet betreden.

2.2. Openbare groenzones

Op het bedrijventerrein Mortelput betreft het volgende openbare groenzones: (cfr. plan in bijlage 2):

- a. Westelijke randbufferzone
- b. Berm tussen de rooilijn en de wegverharding

De beplantingen in deze zone worden ingericht en aangelegd door de terreinbeheerder bij de realisatie van het bedrijventerrein.

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

2.3. Groenbeheervergoeding – Verplichte bijdrage van de kopers

Verwijzend naar voorafgaand artikels 2.1. en 2.2., verbinden de kopers en hun rechtsoptvolger(s)/rechtverkrijger(s) zich ertoe om bij te dragen in de kosten van het onderhoud en beheer van de openbare groenzones, volgens de hierna uiteengezette regeling.

2.3.1. Groenbeheervergoeding: Regeling

Alle gevestigde bedrijven dragen bij in de kosten van de uitvoering van het onderhoud en beheer van de beplantingen in de openbare 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 het onderhoud en het beheer van de beplantingen van de openbare groenzones over te dragen aan een derde (bijvoorbeeld de gemeente). In het geval dat wvi deze zorg aan een derde overdraagt, zal de jaarlijkse bijdrage door de kopers, hun rechtsoptvolger(s)/rechtverkrijger(s) verder verschuldigd zijn aan deze derde. De kopers, hun rechtsoptvolger(s)/rechtverkrijger(s) verklaren zich hiermee zonder voorbehoud akkoord.

2.3.2. Groenbeheervergoeding: Bedrag

Als bijdrage voor het onderhoud en beheer van de beplantingen van voornoemde openbare groenzones, verbindt de koper er zich toe een jaarlijkse en ondeelbare groenbeheervergoeding van 0,381 euro per aangekochte m² (excl. btw) te betalen aan de wvi.

Deze jaarlijkse bijdrage is verschuldigd in mei van elk jaar.

De bijdrage is gekoppeld aan de basisindex 106,26, zijnde de index van de consumptieprijzen – basis 2004 - van de maand april 2007 zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

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

$$\text{Bijdrage } x,xxx/\text{jaar}/\text{m}^2 = \frac{\text{Bijdrage } 0,381 \text{ euro } \times \text{index april jaar } n}{\text{Basisindex}}$$

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.

2.3.3. 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 vervaldag. Een begonnen maand wordt als een nog te lopen maand gerekend.

2.3.4. Groenbeheervergoeding: Aanvang bijdrage

De groenbeheervergoeding is verschuldigd door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) voor het eerst bij het verlijden van onderhavige akte of vanaf de afwerking van deze openbare groenzones, meer bepaald vanaf de voorlopige oplevering en aanvaarding door wvi van de beplantingswerken van de aanleg van deze openbare groenzones.

2.3.5. Groenbeheervergoeding: Duur

De bijdrage is door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) verschuldigd tot zolang het onderhoud en het beheer van de openbare groenzones wordt uitgevoerd hetzij in opdracht van wvi, hetzij in opdracht van een derde aan wie de zorg voor de uitvoering van het onderhoud en beheer door wvi werd overgedragen. Wvi of de voormelde derde heeft 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 en beheer van de openbare 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.d. van Hoofdstuk I).