

Verkoopvoorwaarden op te nemen in de verkoopakte van nijverheidsgrond

1910 - Menen Oost Uitbreiding

VAK 8 – verkoopvoorwaarden

Overzicht der bijlagen

Bijlage 1 hoofdstuk I – art 3 a

Plan opgemaakt door de wvi met titel Stad Menen, bedrijventerrein Oost Uitbreiding,
verkoopvoorwaarden – nutsvoorzieningen dd. 06-08-2008

Bijlage 2 hoofdstuk II – art 0

Wvi plan opgemaakt door de wvi met titel Stad Menen, bedrijventerrein Oost Uitbreiding,
Stedenbouwkundige voorschriften dd. 15-05-2007

Bijlage 3 hoofdstuk IV – art 2.2

Art. plan opgemaakt door de wvi met titel Stad Menen, bedrijventerrein Oost Uitbreiding
verkoopvoorwaarden – openbare groenzones dd. 08-09-2008.

Verkoopvoorwaarden als bijlage aan te hechten aan de verkoopakte van:
Verkoop wvi/ nv ABC Interieur

HOOFDSTUK I: ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

Artikel 0 – Definitie

Het goed: het geheel van de percelen A + B + C, zoals aangeduid op het wvi plan opgemaakt door de wvi met titel Stad Menen, bedrijventerrein Oost Uitbreiding, ABC Interieur dd.

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, IV en V*) 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:

- De uitrusting zoals voorzien bij de initiële aanleg van het terrein, namelijk:
 - infrastructuurwerken:
 - openbare wegenis
 - gescheiden rioleringsstelsel
 - collectief waterbufferbekken
 - openbare nutsvoorzieningen :
 - openbare verlichting
 - *openbare nutsvoorzieningen aangelegd langs de openbare wegenis in het terrein*
 - *Waterbedelingsnet : rondom*
 - *Telenet : rondom*
 - *Belgacom : rondom*
 - *middenspanning – elektriciteit : rondom*
 - *laagspanning – elektriciteit : rondom*
 - *middendruk – gas : zie bijlage 1*
 - *openbare groenvoorzieningen (zie hoofdstuk IV, artikel 2.2)*
 - *interne bewegwijzering (zie hoofdstuk IV, artikel 3)*

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:
- 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.
 - Kosten voor aanleg en onderhoud van de publieke groenvoorzieningen.
- 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 toegang tot deze strook voor de aanleg van deze openbare nutsleidingen, alsook voor de uitvoering van de onderhouds- en herstellingswerken, mag aan de daarmee belaste diensten niet verhinderd worden.
- d) De kopers zijn ertoe gehouden de uitvoering der werken onder c) hiervoor beschreven te gedogen zonder dat zij uit dien hoofde aanspraak zouden kunnen maken op enige welk danige vergoeding ten laste van wie ook voor het tijdelijk gebruik van de omschreven vijf meter brede strook. De hiervoor bedongen bepalingen zijn enkel van toepassing voor zover wvi, de overheid of een nutsleidingsmaatschappij hiertoe opdracht geeft.
- e) Teneinde de onder c) genoemde werken zonder moeilijkheden te kunnen uitvoeren, mogen de kopers 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 welk danige constructies ook, aanbrengen.
- f) 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: vervaardigen sierschouwen, natuursteen- en houtbewerking alsook alle overige activiteiten zoals bedongen in het maatschappelijk doel van de vennootschap-koopster voor zover deze niet in strijd zijn met de bepalingen van het bestemmingsplan van de zone.

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

Er is uitdrukkelijk bedongen en aanvaard door de partijen dat de grondspecie die door de kopers van het bij deze overeenkomst verkochte goed zou worden afgevoerd, en waarvan zij wvi vooraf per aangetekend schrijven dienen te verwittigen door de kopers op die plaatsen van het industriepark zal worden gestort die door wvi worden aangewezen.

Wanneer de door wvi aangeduide plaatsen reeds aan derden werd doorverkocht, zullen de werkelijk gefactureerde kosten aan de eigenaar van de aangeduide gronden mogen aangerekend worden, zonder verrekening van de waarde van de grond

Bij niet-naleving van deze verplichting zal aan de kopers een schadevergoeding aangerekend worden gelijk aan het dubbele van de waarde van de afgevoerde grond.

Wvi kan aan alle aanspraken in dit verband verzaken.

Artikel 6

Binnen de twee jaar, te rekenen vanaf het ondertekenen van onderhavige akte, dienen de kopers een aanvang te hebben genomen met de in artikel 2 van Hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden voorziene bouw- en uitrustingswerken voor de exploitatie van de in artikel 4 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden vermelde economische activiteiten.

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

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

De in artikel 4 van Hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden vermelde economische activiteiten dienen een aanvang te nemen binnen dezelfde termijn van vier jaar te rekenen vanaf de ondertekening van onderhavige akte, en dienen in stand te worden gehouden.

Artikel 7

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 6 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden;
- het niet aanvangen van de economische activiteit(en) binnen de termijnen zoals bepaald in artikel 6 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 2 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden;
 - de niet naleving van de bebouwingspercentages zoals bepaald in artikel 3 d van hoofdstuk II 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 4,5 en 6 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 wederinkoop en de optie tot aankoop bedoeld in de artikelen 8 en 9 hierna van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden niet uit.

Artikel 8

Recht van wederinkoop

8.1. Gedurende een periode van vijf jaar, die een aanvang neemt de dag na de ondertekening van deze overeenkomst, behoudt wvi zich het recht voor om, overeenkomstig artikel 76 van het decreet van 19 december 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2004 en overeenkomstig 1659 B.W., het bij deze verkochte goed terug te nemen tegen de hierna bepaalde prijs in geval :

- (i) er geen aanvang werd genomen met de bouw- en uitrustingswerken overeenkomstig de voorwaarden en de termijn bepaald in artikel 6 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden of de bouw- en uitrustingswerken niet werden beëindigd binnen de termijn bepaald in artikel 6 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden; of
- (ii) de bouw- en uitrustingswerken niet in gebruik werden genomen voor de in artikel 4 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden bepaalde economische activiteiten binnen de termijn bepaald in artikel 6 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden; of
- (iii) op het bij deze overeenkomst verkochte goed economische activiteiten worden uitgeoefend die niet verenigbaar zijn met de voorschriften waarvan sprake in artikel 4 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden; of
- (iv) de economische activiteiten vermeld in artikel 4 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden en artikel 1 van hoofdstuk II van de verkoopvoorwaarden niet worden uitgeoefend op het bij deze overeenkomst verkochte goed of enige andere in deze overeenkomst bepaalde voorwaarde tot gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed niet wordt nageleefd. De vermelde economische activiteiten zullen geacht worden niet te worden uitgeoefend indien zij gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk wordt opgeschort, gestaakt of stopgezet, onverminderd of de andere voorwaarden tot gebruik zoals bepaald in deze overeenkomst werden nageleefd.

- 8.2.** Wvi zal het recht van wederinkoop, bedoeld in het voorafgaande lid, slechts geldig kunnen uitoefenen bij gerechtsdeurwaardersexploot. Als gevolg hiervan wordt het eigendomsrecht van de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/ rechtsopvolger(s) op het bij deze verkochte goed retroactief teniet gedaan en wordt wvi geacht steeds eigenaar te zijn gebleven van dit goed.

Onverminderd hetgeen bepaald wordt in artikel 8.4. hierna, verbinden partijen er zich toe om binnen de 3 maanden na de uitoefening van het recht van wederinkoop, een authentieke akte te laten verlijden waarin wordt vastgesteld dat deze wederinkoop is geschied.

De kosten verbonden aan het verlijden van deze authentieke akte en in voorkomend geval de verschuldigde registratierechten zullen ten laste van wvi zijn.

- 8.3.** Indien wvi het recht van wederinkoop, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, uitoefent, zal zij aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) een vergoeding betalen gelijk aan de oorspronkelijke verkoopprijs, zoals bepaald in IV. – PRIJS van deze akte.

Deze oorspronkelijke verkoopprijs zal bovendien aangepast worden aan de index der consumptieprijzen overeenkomstig de hierna volgende formule:

$$\frac{\text{oorspronkelijke verkoopprijs} \times \text{aangepaste indexcijfer}}{\text{oorspronkelijke indexcijfer}}$$

waarbij moet worden verstaan onder “*oorspronkelijk indexcijfer*” het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan het ondertekenen van onderhavige akte voorafgaat en onder “*aangepaste indexcijfer*” het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan het uitoefenen van het recht van wederinkoop door wvi voorafgaat.

Daarnaast zal wvi de kosten voor het verlijden van de authentieke akte evenals de gemaakte kosten van opmeting (meetplan) voor de authentieke akte aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) vergoeden.

Indien wvi het recht van wederinkoop, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, uitoefent, zal zij de kopers of hun rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) vergoeden voor de gebouwen en de infrastructuur – met uitzondering van het materieel en de outillage - die laatstgenoemde(n) in voorkomend geval op het bij deze overeenkomst verkochte goed heeft/ hebben opgericht. Deze vergoeding zal gelijk zijn aan de verkoopwaarde van deze gebouwen en infrastructuur, tenzij deze verkoopwaarde hoger ligt dan hun kostprijs, zoals deze in de boekhouding van de kopers of hun rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) werd opgenomen, verminderd met de inzake belastingen aangenomen afschrijvingen, in welk geval de vergoeding gelijk zal zijn aan deze kostprijs. Deze verkoopwaarde en kostprijs zullen door de bevoegde overheidsdiensten – per vandaag is dit het Aankoopcomité voor onroerende goederen opgericht bij de Minister die Financiën onder zijn bevoegdheid heeft - worden bepaald.

- 8.4.** De overeenkomstig artikel 8.3. door wvi verschuldigde vergoeding 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.

Indien het bij deze overeenkomst verkochte goed evenwel een risico-grond vormt in de zin van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering, zal wvi een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren op dit goed door een erkende bodemsaneringsdeskundige. Wvi zal hiertoe onverwijld opdracht geven na de uitoefening van het recht van wederinkoop.

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 overeenkomstig artikel 8.3. door wvi verschuldigde vergoeding verminderd worden met de kosten die wvi heeft moeten dragen naar aanleiding van het uitvoeren van dit oriënterend bodemonderzoek, waarna het aldus bekomen bedrag aan de kopers 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 overeenkomstig artikel 8.3. verschuldigde vergoeding 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 werden uitgevoerd, zal in voorkomend geval het saldo van deze vergoeding aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) worden betaald. In het geval deze vergoeding niet alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en van de bodemsanering dekt, zal de kopers of hun rechtsverkrijgers het verschil tussen beide bedragen aan wvi verschuldigd zijn. De kopers of hun rechtverkrijger(s) zal/ zullen dit verschil op eerste verzoek aan wvi betalen, mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken.

- 8.5.** Voor het geval wvi gebruik zou maken van haar recht van wederinkoop, verbindt zij zich tegenover de kredietinstellingen die kredieten zouden hebben toegestaan, met als waarborg een hypothecaire inschrijving op het bij deze overeenkomst verkochte goed ten voordele van deze kredietinstellingen, aan deze kredietinstellingen de sommen voor te behouden die hun op dat ogenblik door de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) uit hoofde van de nog openstaande kredieten zouden verschuldigd zijn, en dit maximaal tot beloop van de koopsom door wvi te betalen bij de uitoefening van het recht van wederinkoop. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

Artikel 9

Optie tot aankoop

- 9.1.** De kopers verlenen, onder de hierna beschreven voorwaarden, aan wvi, die aanvaardt, een onherroepelijke optie tot aankoop van het bij deze overeenkomst verkochte goed.
- 9.2.** De optie tot aankoop wordt verleend voor een periode van 50 jaar, die een aanvang neemt op het ogenblik dat de periode van vijf jaar bedoeld in artikel 8 verstrijkt .

De optie tot aankoop zal slechts geldig door wvi gelicht kunnen worden vanaf het ogenblik waarop één van de gevallen vermeld onder punten (i) t.e.m. (iv) hierna zich voordoen bij aangetekend schrijven tegen ontvangstmelding gericht aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s), waarbij de datum van ontvangstmelding zal gelden als de datum waarop de optie is geacht te zijn gelicht. :

- (i) er geen aanvang werd genomen met de bouw- en uitrustingswerken overeenkomstig de voorwaarden en de termijn bepaald in artikel 6 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden of de bouw- en uitrustingswerken niet werden beëindigd binnen de termijn bepaald in artikel 6 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden; of;
- (ii) de bouw- en uitrustingswerken werden niet in gebruik genomen voor de in artikel 4 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden bepaalde economische activiteiten binnen de termijn bepaald in artikel 6 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden; of

- (iii) op het bij deze overeenkomst verkochte goed economische activiteiten worden uitgeoefend die niet verenigbaar zijn met de voorschriften waarvan sprake in artikel 4 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden; of
- (iv) de economische activiteiten vermeld in artikel 4 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden en artikel 1 van hoofdstuk II van de verkoopvoorwaarden worden niet uitgeoefend op het bij deze overeenkomst verkochte goed of enige andere in deze overeenkomst bepaalde voorwaarde tot gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed wordt niet nageleefd. De vermelde economische activiteiten zullen onder meer geacht worden niet te worden uitgeoefend indien zij gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk wordt opgeschort, gestaakt of stopgezet, onverminderd of de andere voorwaarden tot gebruik zoals bepaald in deze overeenkomst werden nageleefd.

9.3. De optie tot aankoop wordt ten kosteloze titel toegestaan en aanvaard.

9.4. In geval de optie door wvi wordt gelicht, zal de verkoop van het bij deze overeenkomst verkocht goed, in voorkomend geval met inbegrip van de erop gerichte gebouwen en opstallen, tot stand komen onder de volgende voorwaarden:

- (i) De verkoop van het bij deze overeenkomst verkochte goed in voorkomend geval met inbegrip van de erop gerichte gebouwen en opstallen, wordt toegestaan en aanvaard tegen de hierna bepaalde prijs:
 1. de oorspronkelijke verkoopprijs, zoals bepaald in de akte aangepast aan de index der consumptieprijzen overeenkomstig de hierna volgende formule:

$$\frac{\text{oorspronkelijke verkoopprijs} \times \text{aangepaste indexcijfer}}{\text{oorspronkelijke indexcijfer}}$$

waarbij moet worden verstaan onder "*oorspronkelijk indexcijfer*" het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan de ondertekening van onderhavige akte voorafgaat en onder "*aangepaste indexcijfer*" het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan het lichten van de optie door wvi voorafgaat.

2. Vermeerderd met een vergoeding voor de gebouwen en de infrastructuur – met uitzondering van het materieel en de outillage - die de verkopende partij in voorkomend geval op het bij deze overeenkomst verkochte goed heeft/ hebben opgericht.

Deze vergoeding zal gelijk zijn aan de verkoopwaarde van de gebouwen en infrastructuur, tenzij deze verkoopwaarde hoger ligt dan de kostprijs van de gebouwen en infrastructuur, zoals deze in de boekhouding van de verkopende partij werd opgenomen, verminderd met de inzake belastingen aangenomen afschrijvingen, in welk geval de vergoeding gelijk zal zijn aan deze kostprijs. Deze verkoopwaarde en kostprijs zullen door de bevoegde overheidsdiensten – per vandaag is dit het Aankoopcomité voor onroerende goederen opgericht bij de Minister die Financiën onder zijn bevoegdheid heeft - worden bepaald.

3. Daarnaast zal wvi een vergoeding voor het verlijden van onderhavige akte evenals de gemaakte kosten van opmeting (meetplan) voor onderhavige akte aan de koper(s) of zijn/ hun rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) betalen.

De prijs is betaalbaar bij het verlijden van de authentieke akte, zoals bedoeld in artikel 9.4. (viii) hierna.

- (ii) Het bij deze overeenkomst verkochte goed wordt verkocht en aanvaard, voor vrij en onbelast, in de staat waarin het zich bevindt, met alle voor- en nadelige, zichtbare en verborgen erfdienstbaarheden waarmede het bezwaard is zonder enige waarborg omtrent de juistheid van de hierboven uitgedrukte oppervlakte, ook al was het verschil groter dan één/twintigste.

De verkopende partij verklaart dat er geen erfdienstbaarheden bestaan, behoudens de erfdienstbaarheden die voortvloeien uit de eigendomstitels.

- (iii) De verkopende partij verklaart volledig en enig eigenaar te zijn van het bij deze overeenkomst verkochte goed, in voorkomend geval met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen.
- (iv) De verkopende partij verklaart dat er, naar zijn weten, geen geschillen bestaan betreffende het bij deze overeenkomst verkochte goed, in voorkomend geval met inbegrip van de erop gerichte gebouwen en opstallen, noch dreigende zijn.
- (v) Wvi zal het volle eigendomsrecht, met inbegrip van het gebruik en het genot ervan, van het bij deze overeenkomst verkochte goed, in voorkomend geval met inbegrip van de erop gerichte gebouwen en opstallen, verkrijgen op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte. Vanaf dat ogenblik gaan ook de risico's over op wvi.
- (vi) Wvi zal vanaf de eigendomsoverdracht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, in voorkomend geval met inbegrip van de erop gerichte gebouwen en opstallen, alle erop betrekking hebbende belastingen, taksen en lasten dragen.
- (vii) de verkoop van het bij deze overeenkomst verkochte goed, in voorkomend geval met inbegrip van de erop gerichte gebouwen en opstallen, zal worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een bodemattest waaruit blijkt dat er geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkocht goed of dat dit goed niet opgenomen is in het register van verontreinigde gronden, tenzij het bij deze overeenkomst verkochte goed een risico-grond vormt in de zin van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering. In dat laatste geval zal de verkoop van het bij deze overeenkomst verkochte goed, in voorkomend geval met inbegrip van de erop gerichte gebouwen en opstallen, worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van het "nihil obstat" van OVAM met deze overdracht. Dienaangaande verbindt de verkopende partij er zich toe, onverwijld na het lichten van de optie tot aankoop, een oriënterend en desgevallend beschrijvend bodemonderzoek met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed te laten uitvoeren door de door wvi aangewezen erkende bodemsaneringsdeskundige en deze, samen met de voorafgaandelijk door wvi goedgekeurde melding tot overdracht, aan OVAM mee te delen. Wvi zal haar keuze omtrent de bodemsaneringsdeskundige aan de verkopende partij meedelen op het

ogenblik van het lichten van de optie. In voorkomend geval, met name indien OVAM zou beslissen dat moet worden overgegaan tot bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, verbindt de verkopende partij er zich toe om hieraan, in gemeen overleg met wvi, het nodige gevolg te geven en zo nodig, alle vereiste garanties aan OVAM te stellen, zodat het goed binnen de kortste termijn aan wvi kan worden overgedragen. In dit verband zal de verkopende partij alle briefwisseling die zij van OVAM mag ontvangen aan wvi voorleggen.

Indien de verkopende partij in gebreke blijft opdracht te geven tot het uitvoeren van het oriënterend bodemonderzoek aan de door wvi aangewezen bodemsaneringsdeskundige binnen de maand na het lichten van de optie en/of indien de verkopende partij in gebreke blijft het nodige gevolg te geven aan de door OVAM bevolen maatregelen, zoals onder meer het uitvoeren van (bijkomende) onderzoeksmaatregelen, het opstellen van een bodemsaneringsproject, het stellen van de nodige zekerheden, het uitvoeren van het bodemsaneringsproject, e.d., binnen de door OVAM gestelde termijn, dan zal de verkopende partij aan wvi automatisch, van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding verschuldigd zijn gelijk aan 500 euro per kalenderdag vertraging.

In ieder geval zal de verkopende partij wvi vrijwaren voor iedere mogelijke verontreiniging die de kopers op het bij deze overeenkomst verkochte goed hebben veroorzaakt.

- (viii) De partijen verbinden zich ertoe om uiterlijk binnen de vier maanden na het lichten van de optie, overeenkomstig artikel 9.2. en na de verwezenlijking van de opschortende voorwaarde, bedoeld in het voorafgaande punt (vii), voor de notaris te verschijnen voor het verlijden van de authentieke akte.
- (ix) De registratierechten en alle andere rechten en heffingen in verband met deze verkoop, alsmede alle kosten en erelonen (notaris, enz.) die ermee verband houden zijn ten laste van wvi.
- (x) Mits betaling van de prijs, zoals bepaald overeenkomstig de artikelen 9.4.(i), zal de verkopende partij de hypotheekbewaarder ontslaan van de ambtshalve inschrijving van het voorrecht van de niet-betaalde verkoper van een onroerend goed.

De authentieke akte zal derhalve een clause bevatten waarbij er vrijstelling verleend wordt voor de ambtshalve inschrijving, overeenkomstig artikel 36 van de Hypotheekwet, voor zover wvi uiterlijk bij het verlijden van de authentieke akte de volledige prijs heeft betaald.

Artikel 10

10.1. Het zijn 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:

- 1. - te vervreemden om niet of onder bezwarende titel.

Onder vervreemding om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke eigendomsoverdracht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dit ongeacht

onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van verkoop, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen, ...

2. - te bezwaren met eender welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking.

3. – te bezwaren met eender welk persoonlijk gebruiks- of genotsrecht.

Bij doorverkoop zonder schriftelijke toelating van de wvi, zal de verkoper een schadevergoeding aan de wvi verschuldigd zijn gelijk aan de prijs van de niet gemachtigde verkoop. Deze schadevergoeding zal binnen de acht dagen na schriftelijke ingebrekestelling door de wvi, dienen betaald te worden.

10.2. De kopers verbinden zich ertoe om in alle akten van verkoop, van overdracht, van toekenning van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/ of genotsrecht, zoals onder meer een recht van erfpacht, een recht van opstal, een verhuur enz., met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of een deel ervan, een clause op te nemen waarin bepaald wordt dat haar 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 diverse bepalingen vervat in hoofdstuk III van de verkoopvoorwaarden, dat – in voorkomend geval - zij volledig gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de verkoopvoorwaarden (hoofdstukken I, II en III), dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze verkoopvoorwaarden (hoofdstukken I, II en III) zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

10.3. De kopers verbinden zich ertoe om in alle overeenkomsten van toekenning van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/ of genotsrecht - zoals onder meer een recht van erfpacht, een recht van opstal, een verhuur enz. - met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of een deel ervan, een clause op te nemen waarin bepaald wordt dat de hierna vermelde voorwaarden, indien van toepassing, essentiële voorwaarden van de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/ of genotsrecht uitmaken, zonder dewelke de kopers zich niet zouden hebben verbonden, en dat de niet naleving ervan beschouwd zal worden als een ernstige en zwaarwichtige contractuele tekortkoming in hoofde van de tegenpartij, op grond waarvan de kopers of hun rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) de ontbinding van deze overeenkomst kan vorderen en bekomen:

- (i) een aanvang nemen met de bouw- en uitrustingswerken binnen de termijn(en) bepaald in de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/ of genotsrecht en dit conform de voorwaarden en de termijn bepaald in artikel 6 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden en het beëindigen van deze bouw- en uitrustingswerken binnen de termijn bepaald in de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/ of genotsrecht en dit conform de voorwaarden en de termijn bepaald in artikel 6 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden; en
- (ii) het in gebruik nemen van de bouw- en uitrustingswerken voor de economische activiteiten, bepaald in de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/ of genotsrecht, binnen de termijn, bepaald in de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/ of genotsrecht en dit conform de voorwaarden en de termijn bepaald in artikel 6 van hoofdstuk I van deze

verkoopvoorwaarden; en

- (iii) het uitsluitend uitoefenen van economische activiteiten op het bij deze overeenkomst verkochte goed die verenigbaar zijn met de voorschriften waarvan sprake in artikel 4 van hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden; en
- (iv) de daadwerkelijke uitoefening van de economische activiteiten, vermeld in de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/ of genotsrecht, op het bij deze overeenkomst verkochte goed en de daadwerkelijke naleving van alle voorwaarden tot gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed, bepaald in de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/ of genotsrecht.

Artikel 11

11.1. Bij akkoord van wvi met de doorverkoop van het onbebouwde bij deze overeenkomst verkochte goed zullen de kopers of hun rechtverkrijger(s) of rechtopvolger(s), voorafgaandelijk aan het verlijden van de doorverkoopakte, aan wvi een bedrag betalen gelijk aan zeven en half procent (7,5 %) op de geldende verkoopprijs op het ogenblik van de geplande doorverkoop voor de gronden eigendom van wvi binnen de grenzen van het bedrijventerrein.

In geval wvi op dat ogenblik aldaar geen gronden meer in eigendom heeft, wordt hiervoor vermelde bedrag van zeven en half procent (7,5 %) berekend op de laatste verkoopprijs (verkoopprijs van het saldoperceel) aangepast aan de evolutie van het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Dit artikel is niet toepasselijk bij de toegelaten doorverkoop van onbebouwde gronden uit een met één akte verworven perceel waarop voldaan werd aan het minimum bezettingscoëfficiënt opgelegd onder artikel 2 van hoofdstuk II van de verkoopvoorwaarden.

11.2. Bij toegelaten doorverkoop van het gedeeltelijk bebouwde bij deze overeenkomst verkochte goed heeft wvi het recht de splitsing van het betrokken goed te eisen en het onbebouwde deel van dit goed aan te kopen tegen de voorwaarden vermeld in artikel 9.4. van dit hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden, met uitzondering van de artikelen 9.4. (i).3 en 9.4. (viii).

Wvi zal dit recht op straf van verval dienen uit te oefenen binnen de 30 werkdagen na ontvangst van het aangetekend schrijven met ontvangstmelding, bedoeld in artikel 12, tweede lid van dit hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden.

Artikel 12

Voorkooprecht

Wanneer de kopers de intentie hebben of verplicht zijn het bij deze overeenkomst verkochte goed geheel of gedeeltelijk te verkopen aan een derde, dan zal wvi een recht van voorkoop op dit (deel van het) goed genieten.

In dit verband 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. Tevens zullen zij het bewijs voorleggen dat deze derde de nodige middelen ter zijner beschikking heeft om de opgegeven prijs te kunnen betalen.

Wvi zal haar recht van voorkoop moeten uitoefenen binnen de 30 werkdagen na ontvangst van het voormeld aangetekend schrijven met ontvangstmelding.

Indien wvi haar recht van voorkoop binnen de gestelde termijn uitoefent, dan zullen de kopers het betrokken (deel van het) goed verkopen aan wvi tegen de door de derde aangeboden prijs en voorwaarden, zoals deze aan wvi werden meegedeeld.

Indien wvi haar recht van voorkoop niet uitoefent binnen de gestelde termijn, dan geldt dit als het schriftelijk akkoord van wvi in de zin van artikel 10.1 van dit hoofdstuk I van de verkoopvoorwaarden en zijn de kopers gerechtigd om het betrokken (deel van het) goed te verkopen aan de derde tegen de prijs en de voorwaarden die aan wvi werden meegedeeld. Indien de kopers het betrokken (deel van het) goed niet binnen een redelijke termijn aan de derde verkoopt tegen de prijs en de voorwaarden die aan wvi werden meegedeeld, dan dient de hierboven vermelde procedure te worden hernomen.

Bij miskenning van het recht van voorkoop bedoeld in dit artikel, zullen de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) een schadevergoeding aan wvi verschuldigd zijn gelijk aan de door hun ontvangen prijs. Deze schadevergoeding zal binnen de acht dagen na schriftelijke ingebrekestelling door wvi, dienen betaald te worden.

Artikel 13

Al de kosten van onderhavige overeenkomst zijn voor rekening van de kopers, evenals de opmetingskosten van de gronden.

HOOFDSTUK II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN¹

Artikel 0. Definities

Achteruitbouwstrook: de Achteruitbouwstrook is de strook met een diepte van 15 meter vanaf de rooilijn Binnenzone: goed min de Achteruitbouwstrook min de Randzone.

Inrichtingsplan: het inrichtingsplan zoals goedgekeurd in de gemeenteraad van Menen.

Randzone: De randzone is de strook met een diepte van 15 meter te rekenen vanaf de Voorbouwlijn en de strook met een diepte van 15 meter te rekenen van de achterste perceelsgrens.

Voorbouwlijn: De lijn op 15 meter vanaf de rooilijn

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

Artikel 1. Bestemming

De bij onderhavige akte verkochte nijverheidsgronden (het goed) zijn bestemd voor de oprichting van bedrijven of bedrijfsverzamelgebouwen met een hoogwaardige architectuur. Onder bedrijfsverzamelgebouwen wordt verstaan de verzameling van meerdere bedrijven, binnen eenzelfde gebouw met een minimale bebouwde oppervlakte van 500 m².

Het goed is bestemd voor de vestiging van industriële bedrijven van regionaal belang, complementaire dienstverlenende bedrijven, distributiebedrijven waarvan de kleinhandelsactiviteit een ondergeschikt aandeel vormt.

Lokaal verzorgende bedrijven, zijnde bedrijven van beperkte omvang, met een louter functionele relatie tot de kern en een lokale en beperkte reikwijdte en zuivere kleinhandelsbedrijven zijn niet toegelaten op het goed
Activiteiten die de stapeling in open lucht van recuperatiematerialen, grondstoffen en niet-afgewerkte producten betreffen zijn op het goed uitgesloten.

Windmolens zijn verboden.

Behoudens de gebouwen voor de bij het bedrijf behorende activiteiten, zijn tevens in aanvulling van de voormelde bestemming toegelaten:

- kantoorgebouwen;
- gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting, eetzaal, verzorgingslokalen voor E.H.B.O. e.d.m.;
- parkeerplaatsen, dienstwegen en niet overdekte stapelruimten;
- één ééngesinswoning onder voorbehoud van toepassing van artikel 8 van dit hoofdstuk;
- alle mogelijke pomp- en mechanische installaties, ondergrondse ruimten, onder voorbehoud van goedkeuring door de overheid.

Artikel 2. Bezetting

2.1. Kavelgrootte

De minimale kavelgrootte bedraagt 1.000 m². Deze minimumgrens geldt niet voor toegelaten dienstverlenende bedrijven.

2.2. Bezettingscoëfficiënt

Minstens 50 (vijftig) % (procent) van de per akte verworven bebouwbare terreinoppervlakte (totale terreinoppervlakte verminderd met de Achteruitbouwstrook) moet ingenomen worden door de onder artikel 1 vermelde toegelaten voorzieningen met uitsluiting van parkeerplaatsen, dienstwegen, woning.

Bij verwerving van meerdere percelen bij afzonderlijke akte worden de hiervoor vermelde bezettingsnormen per afzonderlijk perceel berekend en toegepast.

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

a) Vorm en voorkomen

Het architecturaal voorkomen van alle gebouwen mag niet hinderend zijn voor de omgeving en dient hoogwaardig te zijn.

Onesthetische constructies en volledig koepelvormige platenconstructies zijn niet toegelaten.

b) Inplanting

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

1. tenminste 15 meter uit de rooilijn van de interne wegenis
2. ofwel 0 (nul) meter uit de andere perceelsgrenzen ofwel op ten minste 8 (acht) meter uit de andere perceelsgrenzen;

d) Hoogte

Voor de Randzone geldt een minimale hoogte van 10 meter en een maximale hoogte van 20 meter. 30 % kan lager zijn dan 10 meter met een minimum van 5 meter.

Voor de Binnenzone geldt een minimale hoogte van 5 meter een maximale hoogte van 10 meter. 30 % kan hoger zijn dan 10 meter met een maximum van 15 meter.

e) Bebouwingspercentage

Voor de Randzone geldt een minimaal bebouwingspercentage van 70 %, voor de Binnenzone is dit 30 %.

f) Geveloppervlakten

Verticale geveloppervlakten binnen de randzone moeten 20 % doorbrekingen bevatten. Dit aandeel wordt berekend over het geheel van geveloppervlak. Doorbrekingen kunnen zijn: raampartijen, inkomgehelen, transparante poortgehelen, passerellen en terrassen. Orden niet als doorbreking aanzien: vluchttrappen en nooddeuren en gesloten deurgehelen.

Binnen deze randzone kunnen vanaf een hoogte van 5 meter boven de aanzet van de inkomdorpel uitsprongen op het gevelvlak gemaakt worden met een maximum van 1 meter over de uiterste bouwlijn, zijnde de voorbouwlijn en de achterste perceelsgrens, en een oppervlakte van maximum 25 % van het geveloppervlak.

g) Stapeling

De stapeling in open lucht van recuperatiematerialen, grondstoffen en niet-afgewerkte producten betreffen zijn op het goed uitgesloten.

h) Logo's

Logo's, publiciteitsmiddelen en signalisatie worden op een eenvormige en harmonieuze wijze in de architectuur en de terreinaanleg geïntegreerd. Boven de kroonlijst mogen geen logo's of publiciteitsmiddelen voorkomen.

Artikel 4 - Verplichte private groenzone

De koper verklaart kennis te hebben van de schema groeninrichting zoals opgemaakt door de wvi.

a) In de Achteruitbouwstrook

De koper is verplicht een haagbeukhaag (Carpinus betulus 100-125 blote wortel streefhoogte 1m (a rato van 5st/1m) met nodige haaggeleiding) haaks en met een strakke vormgeving aansluitend te plaatsen op de haag langsheen het openbaar domein en dit als aanplant rond de hoogstamboom. De plaats waar deze hoogstamboom aangeplant dient te worden is aangegeven op het Meetplan bij wijze van een coördinatenlijst. Deze aanplant door de koper mag slechts uitgevoerd worden nadat de hoogstamboom (zie verder) is aangeplant.

De hoogstamboom nl. een Hoogstammige Es (Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie" 12-14 bl.w.), wordt aangeplant door de wvi. De koper voorziet in een plantput waarin met één kubiek goede aarde.

De koper is verplicht ter hoogte van de gevel van het gebouw die evenwijdig is met de ligging van de openbare weg een beplantingszone aan te leggen met een breedte van minimum anderhalve meter. De plantkeuze is vrij.

b) in- en uitrit

***De koper dient ter hoogte van de in- en uitrit volgende beplanting aan te leggen :
Sneeuwbes (Symphoricarpos chenaultii "Hancock" 50-60 bl.w. of cont., streefhoogte 0,5m(a
rato van 2st/m2)***

c) algemene bepalingen

Bij het indienen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een groenplan bijgevoegd , te worden opgemaakt door een deskundige terzake, te worden bestaande uit:

- een grondplan op een leesbare schaal;
- een aanduiding van alle aan te planten soorten zoals bomen, heesters, bodembedekkers, hagen, gazon;
- een beplantingslijst met vermelding van de wetenschappelijke naam, dichtheid aan te planten soorten, aantal aan te planten soorten;
- vooropgestelde onderhoud-beheer;
- vooropgestelde uitvoeringstermijn.

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 en dienen stofvrij en bij voorkeur als gazon ingericht, onderhouden en in stand worden gehouden.

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.

d) waarborg

Hiervoor verwijzen we naar artikel 9 van dit hoofdstuk.

Artikel 5. Parkeerplaatsen

Op het aangekochte terrein dient per driehonderd (300) vierkante meter bebouwde oppervlakte tenminste één parkeerplaats aangelegd te worden met een minimum van 5 (vijf) parkeerplaatsen op het bij deze overeenkomst verkochte goed.

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.

De parkeerplaatsen kunnen ondergronds voorzien worden. De parkeerruimte kan eveneens binnen één vak (zoals gedefinieerd in het Inrichtingsplan) met meerdere bedrijven gezamenlijk georganiseerd worden.

Artikel 6 beschrijft de inrichting van parkeerplaatsen in de achteruitbouwstrook.

Artikel 6. In- en uitritten

a. procedure

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 en de wvi, te geschieden met kleinschalige herbruikbare materialen die de aanpalende rijweg niet kunnen bevuilden.

De in- en uitritten dienen rekening te houden met de niet verplaatsbare voorzieningen voor openbare verlichting in het openbaar domein.

De aanleg van de in- en uitritten maken het voorwerp uit van een schriftelijke goedkeuring door de gemeente, voor wat betreft de aanleg in het openbaar domein, en de wvi, voor wat betreft de aanleg in het openbaar domein en de doortrekking van de oprit op het privaat terrein.

b. inrichting langs de Primaire As

Ter hoogte van de rooilijn van de Primaire As dient de in- en uitrit beperkt te worden gehouden en bij voorkeur georganiseerd ter hoogte van een zijdelingse perceelgrens en gezamenlijk ingericht te worden met het aanpalende bedrijf.

De in- en uitrit op openbaar domein vanaf de perceelsgrens tot aan de wegverharding en de oprit op privaat domein minstens in de Achteruitbouwstrook dient aangelegd te worden volgens Verharding Oprit zoals omschrijven in de definitie (artikel 0).

Bij voorkeur wordt op privaat terrein langs beide zijden van de inrit een plantvak aangelegd dat minimaal voldoet aan de volgende bepalingen :

- afboording met een Boordsteen zoals omschreven in de definitie (artikel 0);
- beplant zoals omschreven in artikel 4.b.

c. waarborg

Hiervoor verwijzen we naar artikel 9 van dit hoofdstuk.

Artikel 7. Panelen allerhande

Publiciteitspanelen al of niet verlicht, maken het voorwerp uit van een afzonderlijke toelating 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 200 m² bedragen. De totale vloeroppervlakte voor de huisvesting mag maximaal 200 m² bedragen en mag nooit meer dan 1/4 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. Waarborg inrichting privaat terrein

Tot waarborg van de naleving van de verplichting zoals bepaald in artikel 3 (drie) c, artikel 4 (vier) en artikel 6 (zes) van dit hoofdstuk hebben de kopers - voorafgaandelijk aan het verlijden van onderhavige akte - aan wvi renteloze borgsom ten bedrage van 2 500 euro. (voor percelen tot 3.000 m²) of 5 000 euro (voor percelen vanaf 3.001 m²) betaald en wordt dit bedrag door wvi behouden totdat wvi de opgelegde voorwaarden zoals beschreven in hiervoorgaande artikelen 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 7 van hoofdstuk I van de onderhavige voorwaarden blijft toepasselijk.

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

2.1 Aanvraag

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.

Voorafgaand aan de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning zal door de aanvrager een vooroverleg georganiseerd worden, waarbij vertegenwoordigd zijn:

- ROHM West-Vlaanderen;
- de dienst Stedenbouw van de stad Menen;
- de terreinbeheerder (wvi);
- de aanvrager en ontwerper van de stedenbouwkundige aanvraag.

Bij de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning binnen het vak (zoals bepaald in het Inrichtingsplan), dienen ingediend te worden:

- een inrichtingsplan voor het volledige perceel, overeenkomstig bovenstaande hoogtebepalingen, bebouwingspercentages en bezettingsgraden en bepalingen van de assen en gevels.

Een situatieplan en een representatieve doorsnede van de huidige toestand van het volledige vak, met daarop aangegeven: aanleg van de terreinen, de aanwezige bebouwing en de geplande bouwwerken en terreinaanleg.

2.2 Bankgarantie op eerste verzoek

2.2.1 Ingeval enerzijds de aangelegde of in aanleg zijnde openbare infrastructuur in het bovengronds en of ondergronds openbaar patrimonium, in het bijzonder de aangelegde openbare zijbermen en hagen, de openbare randbufferzones, de rioleringen en andere buffervoorzieningen door de koper (of diens aannemer) zouden worden beschadigd (vb. naar aanleiding van het uitvoeren van de bouwwerken of het aanleggen van de toegang tot het gekochte goed) of anderzijds de koper of zijn aangestelde aanpalende goederen betreedt of gebruikt kan de wvi een aannemer opdracht geven om de herstellingswerken uit te voeren. De

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

kosten hiervan vallen volledig en uitsluitend ten laste van de koper en zullen hem worden gefactureerd. De facturen dienen betaald te worden binnen de dertig dagen. Bij niet-betaling binnen de gestelde termijn zal op het verschuldigd bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn, onverminderd andere sancties elders voorzien.

2.2.2

Tot waarborg dat de in dit artikel onder 2.2.1 vermelde herstellingskosten door de koper zullen betaald worden, verbindt de koper er zich onvoorwaardelijk toe om "een bankgarantie op eerste verzoek" te stellen, in het voordeel van wvi.

Het bedrag van de bankgarantie op eerste verzoek wordt bepaald op 5,- euro per lopende meter perceelsgrens.

De bankgarantie dient zo gesteld:

- dat wvi ten allen tijde het recht heeft om een andere begunstigde aan te duiden (in voorkomend geval zal de gemeente Menen als begunstigde van de bankgarantie worden aangeduid);*
- dat het bedrag zonder voorbehoud en op eerste verzoek door de kredietinstelling wordt vrijgegeven na het verstrijken van de betalingstermijn in dit artikel onder 2.2.1 vermeld;*
- dat ze in stand wordt gehouden tot op het ogenblik dat wvi, of de aangeduide begunstigde (gemeente Menen) zich akkoord verklaard heeft, met de herstelling, en uiterlijk tot vier jaar na de datum waarop de stedenbouwkundige vergunning voor de inrichting van het privaat perceel werd bekomen door de kopers.*

Het origineel van de bankgarantie op eerste verzoek moet overhandigd worden aan wvi of aan de door haar aangeduide begunstigde, uiterlijk bij het indienen door de koper van de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het gekochte goed.

De wvi of de door hem aangeduide titularis kan aan alle aanspraken in dit artikel vermeld geheel of gedeeltelijk verzaken.

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 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. De kopers zullen 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 3: ecologieversterkende maatregelen

Maatregelen die de ecologie versterken door aangepast materiaalgebruik, energievoorziening of beheersing van regen- en afvalwater worden ondersteund.

HOOFDSTUK IV: BIJZONDERE VOORWAARDEN

Aangezien de bouwwerken op het private perceel (goed) mogelijks uitgevoerd zullen worden vooraleer de infrastructuurwerken volledig zijn gerealiseerd, worden volgende bijzondere voorwaarden opgenomen.

Onder infrastructuurwerken wordt verstaan de aanleg van de nieuwe centrale industrieweg, inclusief de rioleringswerken (RWA, DWA, bufferbekkens,...) en alle openbare nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telecomunicatie, enz...) vanaf de Bruggestraat tot aan de Krommebeekstraat in het bedrijventerrein Oost Uitbreiding te Menen.

De kopers erkennen, gedogen en aanvaarden uitdrukkelijk dat:

- (i) deze infrastructuurwerken nog niet zijn uitgevoerd op het ogenblik van de aflevering van deze vergunning;
- (ii) de uitvoering van deze infrastructuurwerken (mogelijks) hinder, stoornissen en ongemakken zullen / kunnen veroorzaken in het gebruik en genot van het goed;
- (iii) zijzelf desgevallend en in afwachting van de verwezenlijking van deze infrastructuurwerken, op hun kosten en risico en onder hun verantwoordelijkheid, instaan voor de tijdelijke (voor) aanleg van ontsluitingswegen, nutsvoorzieningen, regen weer afvoer en droog weer afvoer (RWA en DWA) noodzakelijk voor de uitrusting van hun bedrijf of activiteit op het goed, en dat zij bij de aanleg van deze tijdelijke voorzieningen geen hinder veroorzaken aan de uitvoering van de infrastructuurwerken;
- (iv) zij na akkoord van de wvi al hun private nutsleidingen zullen voorzien op de definitieve aangelegde infrastructuur volgens de voorschriften van de verantwoordelijke beheerder van deze infrastructuur;
- (v) zij alle redelijke maatregelen zullen nemen teneinde de uitvoering van deze infrastructuurwerken niet te hinderen;
- (vi) dat zij de private bouwwerken pas zullen aanvangen nadat zij eigenaar zijn van het goed of na schriftelijke toelating van de wvi;
- (vii) dat zij de aanpalende goederen steeds zullen betreden of gebruiken na akkoord van de wvi of andere eigenaars en deze goederen in oorspronkelijke staat zullen herstellen;
- (viii) het deel van de Kortewaagstraat (zie deel B op het plan van wvi) dat de eerste fase van de bouwwerken van de nv ABC Interieur dwarst, door de wvi zal opgebroken worden, en dit louter in functie van de timing van de openbare infrastructuurwerken van de wvi (hoogstwaarschijnlijk op het einde van de werken);

(ix) de bouwwerken op geringe afstand van deze Kortewaagstraat worden uitgevoerd. De wvi kan op geen enkele verantwoordelijk worden gesteld voor schade die aan de opgetrokken gebouwen worden aangebracht door de opbraak van de openbare wegenis. De bouwheer onderzoekt om zijn bouwwerken in functie hiervan gefaseerd op te trekken;

(x) de grachten langs deze Kortewaagstraat bij opbraak zullen gedempt worden en dat de wvi na demping van deze grachten, geen toelating zal geven tot lozing in de gracht van AWW (aangezien dit een doorsnijding is van de bufferstrook);

(xi) de asfaltverharding ter hoogte van de op te breken Kortewaagstraat slechts uitgevoerd kan worden na opbraak van de Kortewaagstraat.

En verzaken aan iedere verhaalsmogelijkheid, ieder aanspraak op schadevergoeding en iedere andere mogelijke aanspraak die zij op grond daarvan zouden kunnen laten gelden jegens wvi, die ter zake iedere aansprakelijkheid afwijst, hetgeen de bouwheer en de eigenaar van het goed aanvaarden.

De wvi maakt zich in dit verband evenwel sterk dat redelijke maatregelen zullen worden genomen ten einde de hinder, ongemakken en stoornissen die zouden voortvloeien uit de uitvoering van de Infrastructuurwerken tot een minimum beperken.

De kopers verbinden zich er, in voorkomend geval, toe hun plannen tot het aanleggen van tijdelijke uitrustingen, zoals bedoeld onder paragraaf (iii) voormeld, voorafgaand aan de uitvoering ervan voor te leggen aan de wvi ter bespreking en ter goedkeuring.

De aanleg van de infrastructuurwerken zal - voor zover noodzakelijk – mogen geschieden op een strook die een breedte van tien meter vanaf de rooilijn niet zal mogen overschrijden. De toegang tot deze strook voor de aanleg van deze openbare nutsleidingen, alsook voor de uitvoering van de onderhouds- en herstellingswerken, mag aan de daarmee belaste diensten niet verhinderd worden.

De kopers zijn ertoe gehouden de uitvoering van voormelde werken te gedogen zonder dat zij uit dien hoofde aanspraak zouden kunnen maken op enige welk danige vergoeding ten laste van wie ook, inclusief voor het gebruik van de omschreven tien meter brede strook. De hiervoor bedongen bepalingen zijn enkel van toepassing voor zover wvi, de overheid of een nutsleidingsmaatschappij hiertoe opdracht geeft.

HOOFDSTUK V: PARKMANAGEMENT

Artikel 1

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.

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 rechtopvolger(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 openbare groenzones: inrichting, aanleg en onderhoud

2.1 inrichting, aanleg en onderhoud

De kopers verlenen 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 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 kopers stellen bij 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 kopers en het tijdstip waarop deze werken beëindigd moeten worden, anderzijds welke delen hersteld dienen te worden overeenkomstig artikel 2.2 van hoofdstuk 3.*

De kopers mogen de oorspronkelijke aanplant niet wijzigen.

De kopers mogen alle openbare groenzones niet betreden.

2.2. openbare groenzones

Het betreft volgende groenzones:

- bufferzone noord;*
 - bufferzone zuid;*
 - bufferzone spoorwegbedding*
 - bufferzone intern;*
 - groenvoorzieningen wegenis*
- zoals aangeduid op het plan in bijlage 3.*

De wvi behoudt zich het recht voor de interne bufferzones te verschuiven.

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 voorafgaande artikels 2.1 en 2.2, 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 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 (bvb. de gemeente). In het geval dat wvi deze zorg 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.

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 0,484 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 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:

$$\text{Bijdrage } x,xxx/\text{jaar}/m^2 = \frac{\text{Bijdrage } 0,484 \text{ euro} \times \text{index april jaar } n}{\text{Basisindex}}$$

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 (bvb. de gemeente).

2.3.3 Groenbeheervergoeding: Betaling – domiciliëring

De bijdrage is jaarlijks en op voorhand te betalen. De bijdrage zal één maal per jaar aan de kopers, hun rechtvolger(s)/rechtverkrijger(s) worden gefactureerd. De kopers verbinden zich ertoe om de betaling te laten gebeuren via domiciliëring op het rekeningnummer van wvi of van de derde (aan wie de zorg voor de uitvoering van het onderhoud door wvi werd overgedragen). Het bericht van domiciliëring moet ingediend worden door de koper bij zijn financiële instelling. Na ontvangst van een bewijs van domiciliëring, zal wvi opdracht geven tot opmaak van de akte. 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 rechtvolger(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.

2.3.4 Groenbeheervergoeding: Aanvang bijdrage

De groenbeheervergoeding is verschuldigd door de kopers, hun rechtvolger(s)/rechtverkrijger(s) voor het eerst 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 rechtvolger(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 (bvb. de gemeente) aan wie de zorg voor de uitvoering van het onderhoud en beheer 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 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.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 zoningplan
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 zoningplan.

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.

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 rechtsopvolger(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).