



**VERKOOPVOORWAARDEN OP TE NEMEN IN DE
VERKOOPAKTE VAN NIJVERHEIDSGROND
DECREET RUIMTELIJKE ECONOMIE
BEDRIJVENTERREIN TEREIKE TE STADEN**

25 JUNI 2018

ALS BIJLAGE AAN TE HECHTEN AAN DE VERKOOPAKTE

DOSSIER

INHOUD VERKOOPVOORWAARDEN

HOOFDSTUK I: ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

artikel 1	3
artikel 2	3
artikel 3 uitrusting.....	3
artikel 4 economische activiteiten.....	4
artikel 5 terugkooprecht	5
artikel 6 doorverkoop	6
artikel 7 voorkooprecht	8
artikel 8 dwangsom	9
artikel 9	9

HOOFDSTUK II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

artikel 2.1 bestemming	9
artikel 2.2 bezetting.....	10
artikel 2.3 vorm, voorkomen en inplanting der bedrijfs- en andere gebouwen	10
artikel 2.3.2 duurzaamheid	10
artikel 2.3.4 dimensionering van de gebouwen	11
artikel 2.3.5 niet overdekte stapelruimte en opslag van goederen.....	11
artikel 2.3.6 niet bebouwd perceelsdeel tussen de rooilijn en de bouwlijn	11
artikel 2.3.7 niet bebouwde perceelsdelen	12
artikel 2.3.8 afsluitingen	12
artikel 2.4 verplichte groenzone.....	12
artikel 2.5 parkeerplaatsen	12
artikel 2.6 in- en uitritten	12
artikel 2.7 huisvesting	13

HOOFDSTUK III: DIVERSE BEPALINGEN

artikel 3.1 maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding	13
artikel 3.2 aanvraag tot omgevingsvergunning	13
artikel 3.3 aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel	13
artikel 3.4 opvang en verwerking van regenwater van het privaat perceel	14

HOOFDSTUK IV: PARKMANAGEMENT

artikel 4.1 algemeen	14
artikel 4.2 groenbeheer op de openbare groenzones: inrichting, aanleg en onderhoud	15
artikel 4.2.1 inrichting, aanleg en onderhoud	15
artikel 4.2.2 openbare groenzones	15
artikel 4.2.3 groenbeheervergoeding – verplichte bijdrage van de kopers	16
artikel 4.3 interne bewegwijzering	17
artikel 4.3.2 interne bewegwijzering: duur	17
artikel 4.3.3 individueel bedrijfspaneel	17

BIJLAGE 19

Bijlage 1: plan opgemaakt door WVI met titel Gemeente Staden – Ter Eike, verkoopvoorwaarden - nutsvoorzieningen dd. 10-05-2012.

Bijlage 2: plan opgemaakt door WVI met titel Gemeente Staden – Ter Eike, verkoopvoorwaarden openbare groenzones in groenbeheer WVI dd. 06-09-2011

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 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 WVI, nl:

De uitrusting zoals voorzien bij de initiële aanleg van het terrein, namelijk:

- infrastructuurwerken:
 - openbare wegenis
 - gescheiden rioleringsstelsel
 - collectief waterbufferbekken
- openbare nutsvoorzieningen volgens plan in bijlage 1:
 - openbare verlichting
 - ICS net
 - lage druk en middendruk gas
 - LS net en HS net
 - VMW leiding (diameter 150, voeding via diameter 80)
- groenvoorziening (zie hoofdstuk IV, artikel 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, 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 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 WVI (zoals voor aansluiting op het elektriciteitsnet of communicatienetwerken);
- kosten voor infrastructuurwerken en voorzieningen op privaat terrein;
- kosten voor het verplaatsen van hogergenoemde 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 WVI onherroepelijk gemachtigd wordt zelf de hindernissen weg te ruimen of te laten wegruimen op kosten van de koper, die bovendien aan 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 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:

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 voortspuitend 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 50 (vijftig) % (procent) van de per akte verworven bebouwbare terreinoppervlakte (totale terreinoppervlakte verminderd met de bouwvrije stroken) innemen door bebouwing voor de onder artikel 1 van hoofdstuk II vermelde toegelaten voorzieningen met uitsluiting van woongelegenheden, dienstwegen, parkeerplaatsen en niet overdekte stapelruimten.

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

Nadat WVI of haar rechtsopvolger één van de hierboven vermelde schendingen heeft vastgesteld zal zij bij aangetekende brief de koper en/of zijn algemene en/of zijn door 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 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 WVI eveneens de eventuele kosten van opmeting en de kosten van het verlijden van de akte ten laste nemen.

5.3. 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 WVI zou gebruik maken van het hierbij bedongen recht van terugkoop, verbindt 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 WVI te betalen voor de terugkoop. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

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

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

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

Indien OVAM, daarentegen, op grond van het uitgevoerde oriënterend en desgevallend beschrijvend bodemonderzoek, van oordeel is dat WVI dient over te gaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de hoger bepaalde verschuldigde terugkoop prijs in bewaring worden gegeven bij de Deposito- en Consignatiekas. WVI zal deze vergoeding kunnen aanwenden voor de financiering van alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en van de bodemsanering, mits voorlegging van de betreffende facturen. Nadat alle door OVAM in het kader van de bodemsanering bevolen maatregelen zullen uitgevoerd zijn, zal in voorkomend geval het saldo van deze vergoeding aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) en/of kredietinstelling worden betaald. In het geval deze vergoeding niet alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en van de bodemsanering dekt, zal de koper of zijn rechtsopvolgers het verschil tussen beide bedragen aan WVI verschuldigd zijn. De kopers of hun rechtsverkrijger(s) zal/zullen dit verschil op eerste verzoek aan WVI betalen, mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken.

artikel 6 doorverkoop

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

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.

WVI of de gemeente 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 WVI het navolgend keuzerecht hebben:

- hetzij haar akkoord afhankelijk stellen van de voorwaarde dat vijftig procent van de gerealiseerde meerwaarde naargelang de beslissing van WVI, hetzij aan WVI af te staan, hetzij te investeren in door WVI te bepalen voor het bedrijventerrein nuttige werken, in welk laatste

- geval 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 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 WVI zich voorafgaandelijk akkoord heeft verklaard
- hetzij de splitsing van het bebouwd en onbebouwd deel te vorderen en een terugkooprecht uitoefenen op dit laatste als bepaald in art. 5.

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

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

artikel 7 voorkooprecht

- 7.1. In geval van verkoop, geheel of gedeeltelijk, vrijwillig of gerechtelijk ingevolge uitvoerend beslag, van het te dezen verkochte goed, zal 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 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 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 WVI een nieuw aanbod wordt gedaan.

De instrumenterende ambtenaar die een akte van verkoop uit de hand aan iemand anders dan aan WVI heeft verleden moet van de prijs en de voorwaarden daarvan aan 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 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.

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

artikel 8 dwangsom

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

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

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 2.1 bestemming

De bij onderhavige akte verkochte nijverheidsgronden zijn bestemd voor lokale bedrijven met een beperkte omvang, die een louter functionele relatie tot de kern hebben en een lokale beperkte reikwijdte en dit voor zover de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen. De volgende categorieën van bedrijven zijn binnen deze zone expliciet verboden: bedrijven hoofdzakelijk gericht op detailhandel, financiële (zoals o.m. banken en verzekeringskantoren) en/of intellectuele dienstverleningsbedrijven (zoals o.m. studie bureaus en benzinestations). Inrichtingen die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van het bedrijventerrein overschrijven en/of de rust en de veiligheid van de omgeving kunnen aantasten,

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

worden niet toegelaten. In bijkomende orde zijn toegelaten: één bedrijfswoning, groenvoorzieningen en de noodzakelijke voorzieningen in functie van de bestaande bedrijfsvoering. Deze laatste zijn bijgebouwen (handel, kantoren, sociale uitrustingen, EHBO, eetzaal, tentoonstellingsruimten), milieutechnische installaties, laad- en losplaatsen, parkeerplaatsen.

artikel 2.2 bezetting

2.2.1 kavelgrootte

De maximale kavelgrootte bedraagt 2000 m². Deze maximumgrens geldt per bedrijf.

2.2.2 bezettingscoëfficiënt

Het oprichten van een bedrijfsgebouw is verplicht. De nevenbestemming is slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar, naast en afgestemd op de hoofdbestemming

Minstens 50 (vijftig) % (procent) van de per akte verworven bebouwbare terreinoppervlakte (totale terreinoppervlakte verminderd met de bouwvrije stroken) moet ingenomen worden door bebouwing in de vorm van gebouwen voor de onder artikel 1 van hoofdstuk II vermelde toegelaten voorzieningen met uitsluiting van woongelegenheden.

Maximum 75 (vijfenzeventig) % van de totaal aangekochte oppervlakte mag door de onder artikel 1 van hoofdstuk II vermelde voorzieningen ingenomen worden, met uitzondering van parkeerplaatsen, dienstwegen en groenvoorzieningen. Bij verwerving van meerdere percelen bij afzonderlijke akte worden de hiervoor vermelde bezettingsnormen per afzonderlijk perceel berekend en toegepast.

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 2.3 vorm, voorkomen en inplanting der bedrijfs- en andere gebouwen

2.3.1 vorm, voorkomen en materiaal

Het architecturaal voorkomen van alle gebouwen mag niet hinderend zijn voor de omgeving, dient waardig en eenvoudig te zijn. Onesthetische constructies en volledig koepelvormige platenconstructies zijn niet toegelaten. De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn. De gebruikte materialen dienen qua kleur, textuur en school niet fel contrasterend of hinderend te zijn t.o.v. de omgeving. Tussen de bouw delen onderling dient een eenheid in materialenkeuze te bestaan. De directe omgeving van de bedrijfsgebouwen zal met zorg worden ingekleed.

Zowel bedrijfswoning als bijgebouwen dienen geïncorporeerd te worden in de bedrijfsgebouwen. De opslag van goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden.

artikel 2.3.2 duurzaamheid

De inrichting en het gebruik van het goed zal getuigen van een zuinig en compact ruimtegebruik, een kwalitatief kleur- en materiaal gebruik en duurzaam gebruik van water. Alle functies die niet op een gelijkvloers niveau ingericht moeten worden, worden bij voorkeur ingericht op verdiep, in het bijzonder woongelegenheden, kantoren, toonzalen, sociale uitrustingen, EHBO, eetzaal, tentoonstellingsruimten en opslagruimte voor lichte en kleine goederen.

2.3.3 inplanting

Wegenis hoofdas = noord – zuid georiënteerd
Wegenis zijas = zuid-west georiënteerd

Bedrijfsgebouwen - bebouwbare terreinoppervlakte

De gebouwen worden inplant volgens een verplichte bouwlijn van exact 12 meter uit de rooilijn van de wegenis hoofdas en exact 5 meter uit de wegenis zijas. Voor wat betreft de andere inplanting der gebouwen, is de inplanting vrij mits behoud van een vrije strook van tenminste 0 (ingeval van halfopen bebouwing) of tenminste 3 meter t.o.v. de zijkavelgrens en van 3,5 meter uit de achterkavelgrens of zone grens (volgens de zones van het GRUP Ter Eike van de gemeente Staden).

De bebouwbare terreinoppervlakte = oppervlakte van de bij deze overeenkomst verkochte goed, verminderd met de hiervoor bepaalde bouwvrije zones.

De maximale bouwdiepte is vrij, mits rekening te houden met voornoemde bouwvrije zones.

Voor een architecturale insprong kan een uitzondering worden gemaakt van de verplichte bouwlijn. Een architecturale insprong kan toegelaten worden over ongeveer 20% van de breedte van de gevel gemeten aan de straatzijde.

Woning (zie ook artikel 8 van hoofdstuk I en artikel 2.2.2 van Hoofdstuk II).

De woonfunctie dient gerealiseerd te worden palend aan de voorbouwlijn. Wanneer de woonfunctie voornamelijk op de verdieping ingericht wordt, dient de verplichte voorbouwlijn niet gerespecteerd te worden voor de delen op verdieping. Het gebouw wordt ingericht binnen de kavelgrenzen en de groenvoorzieningen (zie ook artikel 2.4) dienen aangelegd en in stand worden gehouden.

artikel 2.3.4 dimensionering van de gebouwen

Het referentiepeil van 0 meter stemt overeen met de bovenkant van het bestaande aanliggend weggedeelte gemeten op de rooilijn. De kroonlijsthoogte is de afstand tussen het referentiepeil van 0 meter en de bovenkant van de kroonlijst. De nokhoogte is de afstand tussen het referentiepeil van 0 meter en de bovenkant van de nok.

De **maximale bouwhoogte** ten opzichte van het referentiepeil bedraagt 8 meter. De kroonlijsthoogte is gelijk aan de nokhoogte. In afwijking van het voorgaande kunnen silo's, verluchtingskanalen en rookkanalen een hoogte hebben die maximaal gelijk is aan de afstand tot de perceelsgrens. Silo's dienen visueel geïntegreerd te worden in de omgeving, in het bijzonder voor wat betreft de kleurkeuze

Bij **gekoppelde constructies** dient ter hoogte van de aansluiting tussen beide gebouwen de aansluiting op een harmonieuze manier te gebeuren. In afwijking van de maximale bouwhoogte kunnen bij gekoppelde constructies van 2 aanliggende gebouwen in functie van de brandveiligheid ter hoogte van de koppelgrens en over de volledig lengte van de koppelgrens hogere hoogtes toegelaten worden dan de kroonlijsthoogte.

De **dakvorm** is plat.

artikel 2.3.5 niet overdekte stapelruimte en opslag van goederen

Niet overdekte stapelruimten dienen te voldoen aan volgende voorwaarden:

- kunnen enkel op de bebouwbare terreinoppervlakte, achter de bedrijfsgebouwen toegelaten worden,
- op een verharde, zo mogelijk waterdoorlatende, ondergrond
- voorzien van een afvoer
- het esthetisch aspect van de omgeving mag niet geschaad worden
- de opslag mag niet hinderend zijn voor de aanpalende bedrijven.

Ingeval de bouwdiepte van het perceel kleiner is dan 30 meter kan niet overdekt-stapelen toegelaten worden op het bebouwbare deel naast de bedrijfsgebouwen mits esthetisch verantwoord.

artikel 2.3.6 niet bebouwd perceelsdeel tussen de rooilijn en de bouwlijn

Het perceelsdeel gelegen langs de hoofdas dient ingevuld als volgt:

- In de 10 meter strook gemeten vanaf de rooilijn dienen minstens 5 parkeerplaatsen aangelegd en ingekleed worden in een groen kader;
- In de strook van 10 tot 12 meter gemeten vanaf de rooilijn dient verplicht aangelegd te worden met groenheesters, te bepalen door de kopers.

Het perceelsdeel gelegen langs de zijas dient ingevuld als volgt: de 5 meter strook gemeten vanaf de rooilijn dient aangelegd te worden in groen, te bepalen door de kopers. Ter hoogte van de rooilijn dient een beukhaag, *Carpinus betulus*, vergezeld van een lineaire aangeplant van hoogstammig groen aangelegd te worden.

Zie artikel 2.6 voor de in- en uitritten en de doorbreking van voornoemde groenvoorzieningen.

artikel 2.3.7 niet bebouwde perceelsdelen

De niet-bebouwde perceelsdelen dienen ingericht te worden als groenzone (zie artikel 2.4) of als private toeritten (zie artikel 2.6), bedieningswegen, parkeerplaatsen (zie artikel 2.5 en 2.3.6), laad- en losplaatsen of niet-overdekte stapelruimte (zie 2.3.5). De aanleg van verhardingen bestaat uit kleinschalige, stofvrije, uitbrekbare en waterdoorlatende materialen.

artikel 2.3.8 afsluitingen

Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting binnen onderhavige zone is toegelaten, voor zover deze afsluiting niet hoger is dan 2,5 meter.

artikel 2.4 verplichte groenzone

- De verplichte minimale groenzone werd bepaald in punt 2.3.6 hiervoor. Deze groenzone zal aangelegd en in stand worden gehouden door de koper.
Bij het indienen van de aanvraag tot omgevingsvergunning dient een beplantingsplan (zie 3.2.) bijgevoegd te worden. De groenvoorzieningen dienen door de kopers uitgevoerd te worden volgens dit plan. 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 2.5 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 (zie ook 2.3.6) 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. Het bedrijf dient in te staan voor haar eigen behoeften aan parkeervoorzieningen, en dit zowel voor eigen bedrijfswagens, voertuigen van personeel als deze voor bezoekers. De parkeerplaatsen worden aangelegd in stofvrije, kleinschalige en waterdoorlatende materialen. Het plaatsen van voertuigen op de openbare weg is verboden.

artikel 2.6 in- en uitritten

Rechtstreekse ontsluiting van de bedrijfskavels op de Nijverheidsstraat is niet toegelaten.

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 breedte van de in- en uitritten dienen beperkt te worden aangezien langs de rooilijn van de interne wegenis door de terreinbeheerder bomen aangeplant worden teneinde een laaneffect te realiseren.

Langs de hoofdvas is de breedte van de toerit bepaald op maximum 6 meter.

Langs de zijas is de breedte van de toerit bepaald op maximum 8 meter.
De in- en uitrit kan binnen voornoemde breedte apart georganiseerd worden. De voorkeur gaat uit naar één doorbreking van het openbaar domein.

artikel 2.7 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 woongelegenheid per bedrijf.

De grondinname voor de huisvesting mag maximaal 200 m² bedragen. De totale vloeroppervlakte voor de huisvesting mag maximaal 200 m² bedragen. De woning wordt bij voorkeur op verdiep georganiseerd.

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.

HOOFDSTUK III: DIVERSE BEPALINGEN²

artikel 3.1 maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding

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

artikel 3.2 aanvraag tot omgevingsvergunning

Vooraleer de aanvraag tot omgevingsvergunning langs het gemeentebestuur in te dienen verbinden de kopers er zich toe de bouwplannen en het groenplan aan WVI ter goedkeuring over te leggen.

Bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning dient het bedrijf een algemeen inrichtingsplan toe te voegen. Dit plan dient zowel als bestaande als de ontworpen toestand volgende gegevens aan te duiden:

- de geplande bouwwerken;
- de toeritten, bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen, niet overdekte stapelplaatsen en afsluitingen;
- maatregelen te behoeve van de milieu- en waterbeheersing en brandveiligheid;
- een gedetailleerd beplantingsplan, met weergave van de soort beplanting, hun vermoedelijk hoogte (weergegeven in periodes na 5 jaar na aanplant) en de aanduiding van de wintergroene aanplantingen;
- publiciteitsvoorzieningen;
- de kleur van de materialen.

artikel 3.3 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.

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

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 omgevingsvergunning.

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

Het is de kopers verboden een effectieve aansluiting op het openbare rioleringsstelsel uit te voeren zonder uitdrukkelijke toelating van de bevoegde stads- of gemeentediensten. De kopers zullen 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 3.4 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 250m³/ha verharde oppervlakte en dit voor een verharde oppervlakte van 80% van het perceel.

HOOFDSTUK IV: PARKMANAGEMENT

artikel 4.1 algemeen

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 rechtvolgver(s)/rechtverkrijger(s) verder verschuldigd zijn aan deze derde. De kopers, hun rechtsopvolgver(s)/rechtverkrijger(s) verklaren zich hiermee zonder voorbehoud akkoord.

artikel 4.2 groenbeheer op de openbare groenzones: inrichting, aanleg en onderhoud

artikel 4.2.1 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 4.2.2) 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 WVI hiervan onmiddellijk in kennis;
2. WVI bepaalt autonoom welke delen van en de wijze waarop de herstellingen uitgevoerd kunnen worden door de kopers en het tijdstip waarop deze werken beëindigd moeten worden,

De kopers mogen de oorspronkelijke aanplant niet wijzigen.

De kopers mogen alle openbare groenzones niet betreden.

artikel 4.2.2 openbare groenzones

Het betreft volgende groenzones: (cfr. plan in bijlage 2): randbufferzone.

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.

artikel 4.2.3 groenbeheervergoeding – verplichte bijdrage van de kopers

Verwijzend naar voorafgaande bepalingen van dit artikel 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.

- 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 (bv. de gemeente).

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

- 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 0,288 euro per aangekochte m² (excl. btw) te betalen aan WVI.

Deze jaarlijkse bijdrage is verschuldigd in mei van elk jaar.

De bijdrage is gekoppeld aan de basisindex 117,20 euro, zijnde de index van de consumptieprijzen – basis 2004 - van de maand april 2011 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:

$$\text{Bijdrage } x,xxx/\text{jaar}/\text{m}^2 = \frac{\text{Bijdrage } 0,288 \text{ euro} \times \text{index april jaar } n}{\text{Basisindex}}$$

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).

- 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.

- groenbeheervergoeding: aanvang bijdrage

De groenbeheervergoeding is verschuldigd door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) voor het eerst bij het verlijden van onderhavige akte 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.

- 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 (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.d van Hoofdstuk I).]

artikel 4.3 interne bewegwijzering

4.3.1 interne bewegwijzering - concept

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

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

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

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

artikel 4.3.2 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.

artikel 4.3.3 individueel bedrijfspaneel (zoals beschreven in artikel 4 punt 4.3.1. d. hiervoor)

- individueel bedrijfspaneel - algemeen

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.

- individuele bedrijfspaneel – aanvraag

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 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.

- 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 instandhouding.

- individueel bedrijfspaneel - vergoeding

Alle kosten verbonden als gevolg van aanvragen betreffende en instandhouding van de individuele bedrijfspanelen, zoals hiervoor beschreven hiervoor zijn ten laste van de kopers of zijn rechtsopvolger(s)/verkrijger(s). WVI maakt hiervoor een factuur op t.a.v 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.

- interne bewegwijzering – individueel bedrijfspaneel: meldpunt

Alle aanvragen en/of meldingen betreffende de elementen van de interne bewegwijzering worden direct doorgegeven aan de parkmanager van WVI (parkmanagement@wvi.be).

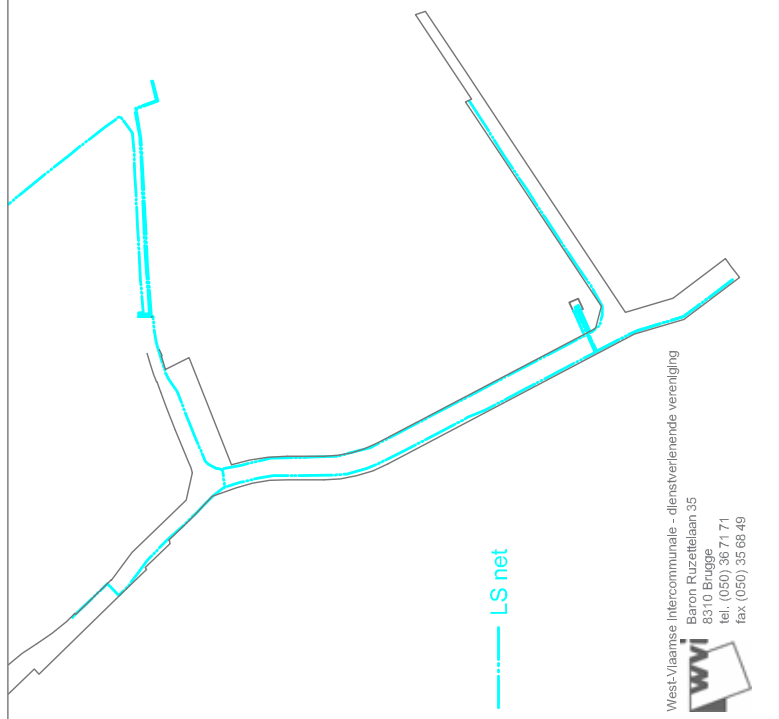
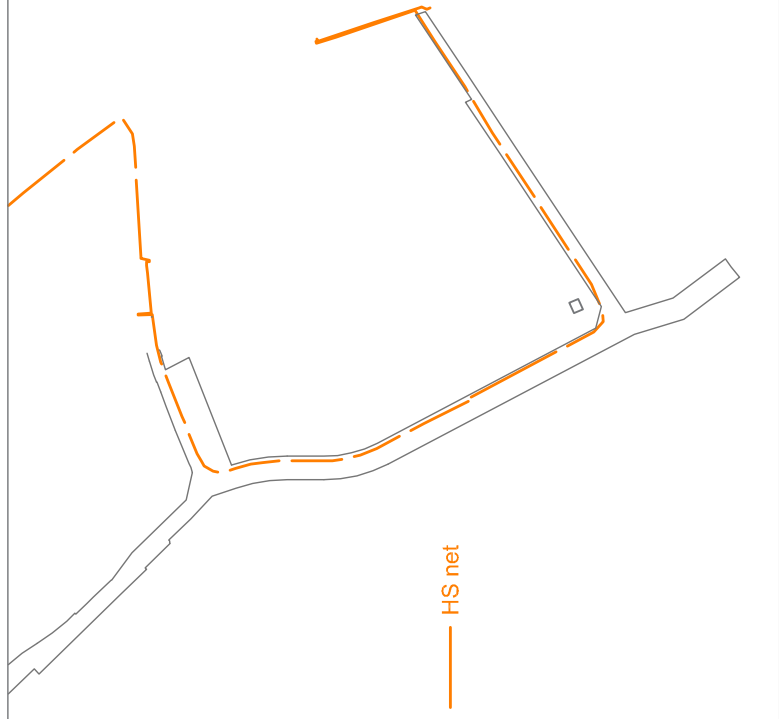
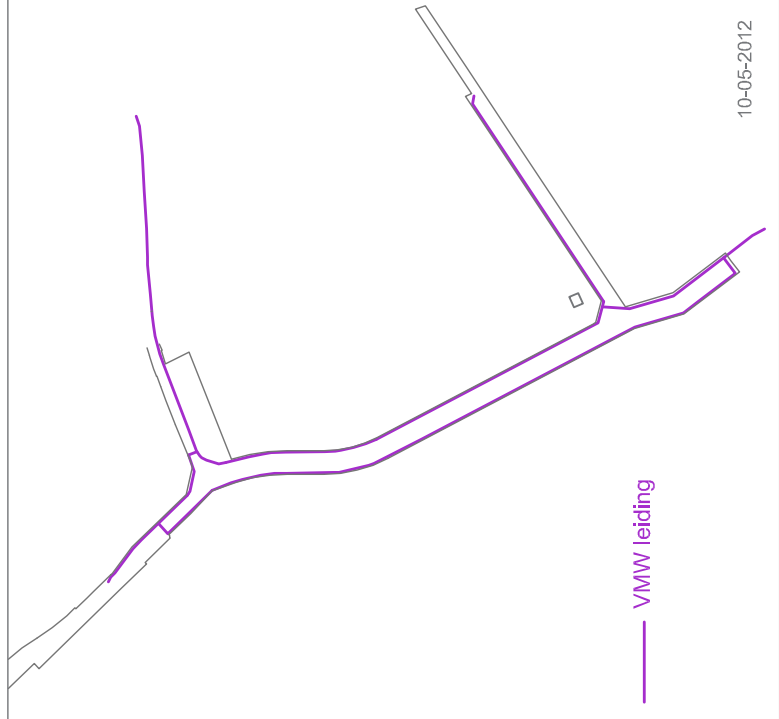
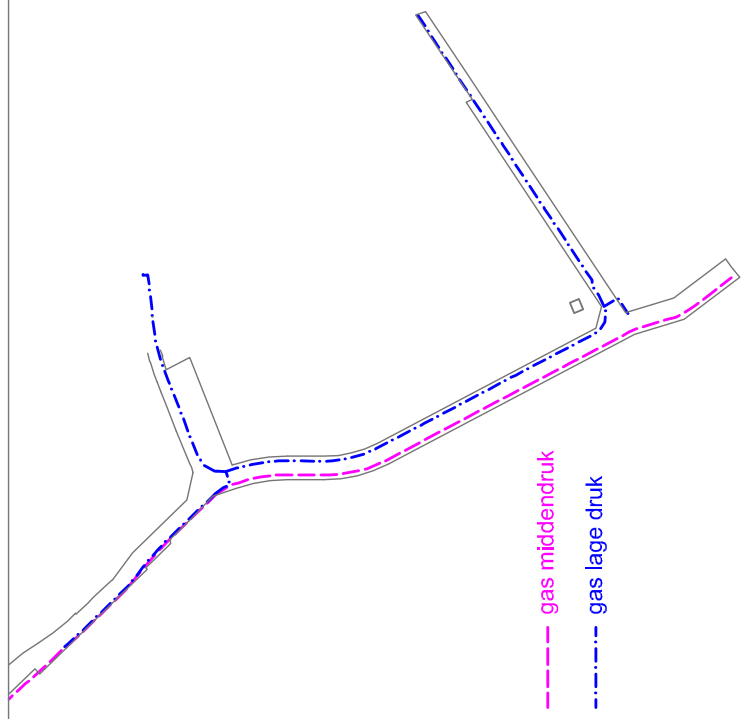
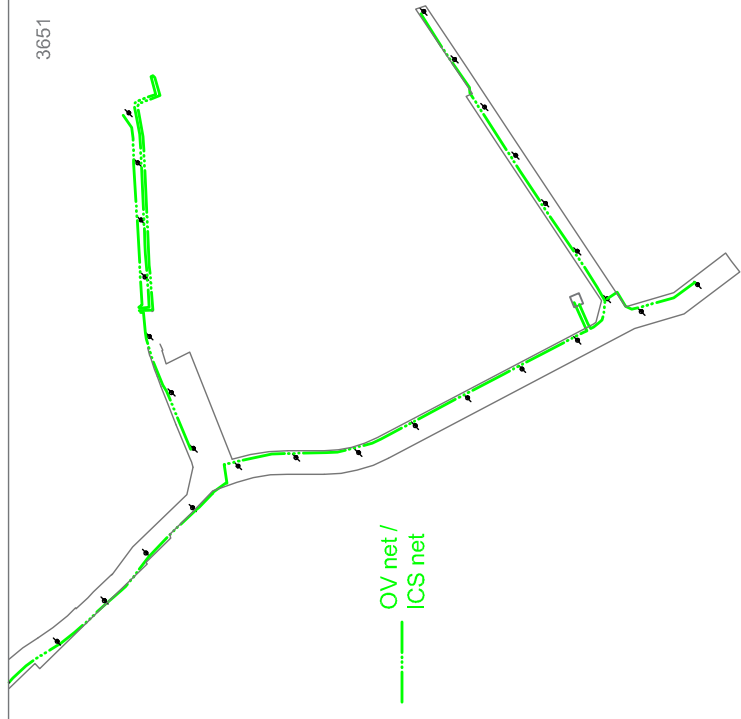
BIJLAGE
PLAN NUTSLEIDINGEN
OPENBARE GROENZONES IN GROENBEHEERWVI



Gemeente STADEN

Ter Elke Ambachtelijke Zone
WV/Verkoopsvoorwaarden
Hoofdstuk 1 art 3 a
Plan nutsleidingen

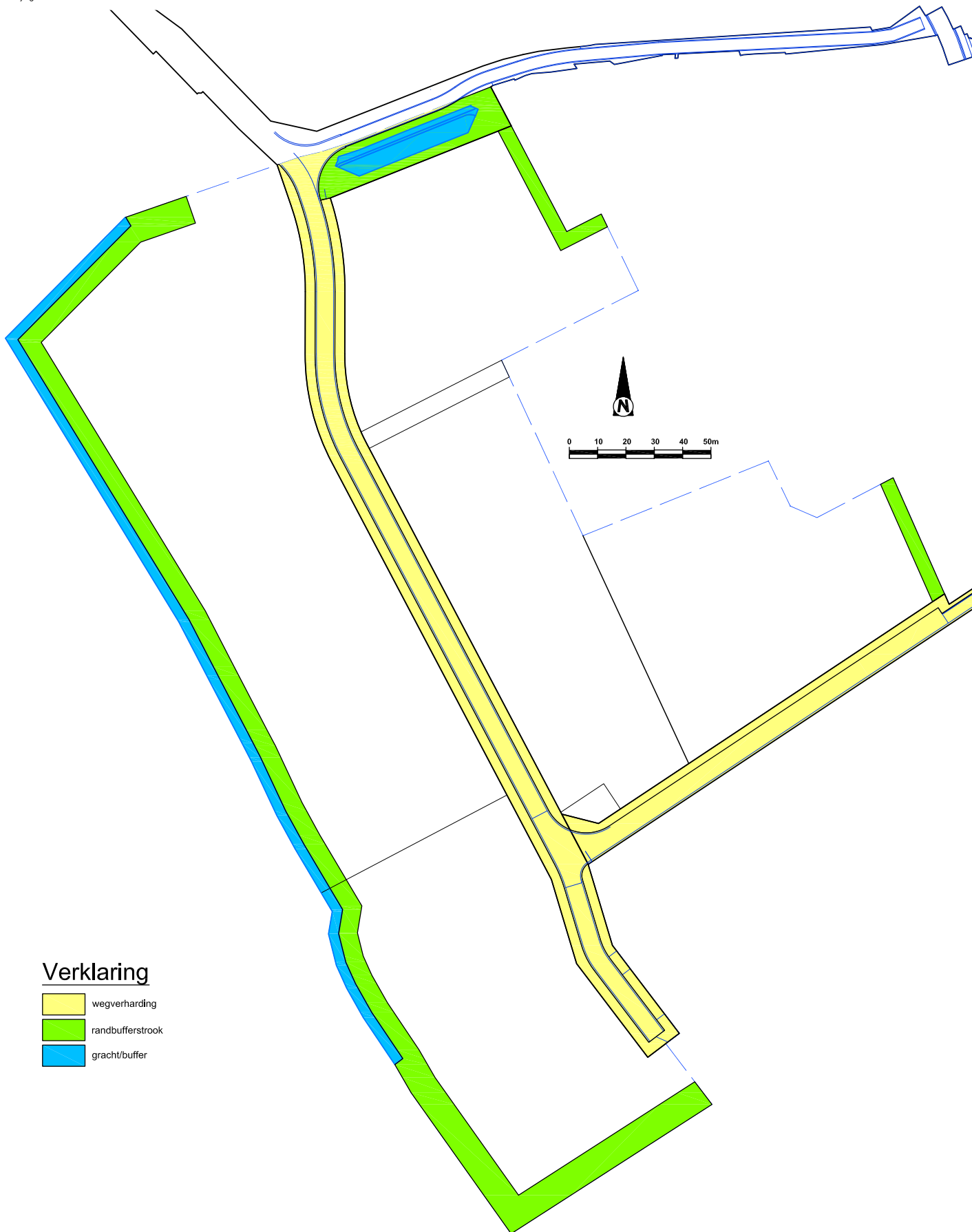
3651



Gemeente STADEN

3651

Bedrijventerrein "TER EKE"
Verkoopvoorwaarden
Openbare groenzones In groenbeheer WVI
bijlage 2



Verklaring

-  wegverharding
-  randbufferstrook
-  gracht/buffer

West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging
 Baron Ruzetteleaan 35
8310 Brugge
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49

06-09-2011