



**VERKOOPVOORWAARDEN OP TE NEMEN IN DE
VERKOOPAKTE VAN NIJVERHEIDSGROND
DECREET RUIMTELIJKE ECONOMIE
BEDRIJVENTERREINKROMMEELLEBOOGTEOOSTENDE**

27 JANUARI 2017

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 |

HOOFDSTUK II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

| | |
|---|----|
| artikel 1: bestemming..... | 10 |
| artikel 2: bezetting..... | 10 |
| 2.1 kavelgrootte..... | 10 |
| 2.2 bezettingscoëfficiënt..... | 10 |
| artikel 3: vorm, voorkomen en inplanting der bedrijfs- en andere gebouwen | 11 |
| artikel 4: niet bebouwde ruimte | 13 |
| artikel 5: parkeerplaatsen | 14 |
| artikel 6: in- en uitritten | 14 |
| artikel 7: panelen allerhande..... | 14 |
| artikel 8: huisvesting | 14 |

HOOFDSTUK III: DIVERSE BEPALINGEN

| | |
|--|----|
| artikel 1: maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding | 15 |
| artikel 2: aanvraag tot omgevingsvergunning | 15 |
| artikel 3: aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel | 15 |

HOOFDSTUK IV : PARKMANAGEMENT

| | |
|--|----|
| artikel 2 groenbeheer op de openbare groenzones: inrichting, aanleg en onderhoud | 16 |
| 2.1 inrichting – aanleg – onderhoud..... | 16 |
| 2.1 groenbeheervergoeding – verplichte bijdrage van de kopers..... | 16 |
| artikel 3: interne bewegwijzering..... | 17 |
| 3.1. interne bewegwijzering..... | 17 |
| 3.2 individueel bedrijfspaneel (zoals beschreven in art 3.1.1 d hiervoor) | 18 |
| 3.3. interne bewegwijzering – individueel bedrijfspaneel: meldpunt | 19 |

| | |
|----------------|-----------|
| BIJLAGE | 21 |
|----------------|-----------|

bijlage 1: plan nutsvoorzieningen

bijlage 2: inrichtingsplan

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:
- infrastructuurwerken:
 - openbare wegenis
 - gescheiden rioleringsstelsel
 - collectief waterbufferbekken
 - openbare nutsvoorzieningen:
 - openbare verlichting
 - telecomnet
 - kabeldistributie
 - waterbedelingsnet
 - hoogspanning
 - laagspanning
 - gasnet (middendruk)
 - 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

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 voortvloeiend uit geldende aanleg-, inrichtings- of ruimtelijke uitvoeringsplannen.

- 4.1. De koper dient het gehele terrein actief in de hoger vermelde en/of de later toegelaten, aangevulde of gewijzigde economische activiteit te betrekken en daartoe minstens te voldoen aan de volgende bepaling in verband met de bezettingscoëfficiënt:

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van de hoofd- en bijgebouwen tov de totale bebouwbare oppervlakte van de kavel waarop de betreffende bebouwing voorkomt.

Per perceel, met uitzondering van die percelen die gemeenschappelijk parkings, toegangswegen of laad- en loszones organiseren, geldt een minimale terreinbezetting van 50% en een maximale terreinbezetting van 80%.

Dienstwegen en parkeer- en groenvoorzieningen worden niet meegerekend in het minimaal bezettingspercentage. Luifels en uitkragingen van gebouwen evenmin.

Voor bedrijven die gemeenschappelijk parkings, toegangswegen of laad- en loszones organiseren, kunnen deze voor 1/3 inbegrepen worden in de minimale terreinbezetting.

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

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, 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 bekomen waaruit blijkt dat er geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of dat dit goed niet is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

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

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

Indien OVAM, daarentegen, op grond van het uitgevoerde oriënterend en desgevallend beschrijvend bodemonderzoek, van oordeel is dat WVI dient over te gaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de hoger bepaalde verschuldigde 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.

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 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.

artikel 1: bestemming

a. hoofdbestemming

Het bedrijventerrein is bestemd voor de vestiging van industriële bedrijven van regionaal belang. Tevens kunnen gemeenschappelijke functies en complementaire en dienstverlenende bedrijven worden toegelaten die hun diensten leveren aan op het terrein gevestigde bedrijven.

Bij elke vestigingsaanvraag dient de mobiliteitsimpact van de geplande activiteiten te worden afgewogen.

Lokaal verzorgende bedrijven, zijnde bedrijven van beperkte omvang, met een louter functionele relatie tot de kern en een lokale en beperkte reikwijdte, dienen op een lokaal bedrijventerrein ingeplant te worden.

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- zuivere kleinhandelbedrijven en bezoekersintensieve activiteiten (zowel klein- als grootschalig);
- agrarische productie;
- afvalverwerking waarbij sloopactiviteiten of opslag in open lucht voorkomen;
- afvalverbranding;
- verwerking en bewerking van mest of slib;
- verwerking en bewerking van grondstoffen met inbegrip van delfstoffen;
- grootschalige elektrische centrales;
- munitieproductie;
- slachterijen.

b. nevenbestemming

Beperkte vloeroppervlakten voor toonzalen en kantoren, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van bedrijven, zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen autonome activiteiten uitmaken. De toonzalen mogen maximaal 10% van de gelijkvloerse bebouwde oppervlakte innemen, met een maximum van 500 m², ook indien zij op de verdieping worden ingericht.

Per bedrijf kan één bedrijfswoning voor de huisvesting van bewakingspersoneel of bedrijfsleider voorzien worden met een maximale vloeroppervlakte van 200 m² en een maximaal volume van 1000 m³. De woning dient geïntegreerd te worden in het bedrijfsgebouw.

Kantooractiviteiten en woningen kunnen geen grondoppervlakte op het gelijkvloerse niveau innemen. De erbij horende verticale circulatie en onthaalfuncties wel.

Toonzalen, personeelsruimten, e.d. bevinden zich bij voorkeur op de verdieping.

De aanleg van gemeenschappelijke parkings en/of dienstwegen is toegestaan.

artikel 2: bezetting

2.1 kavelgrootte

De minimale kavelgrootte bedraagt 5 000 m².

2.2 bezettingscoëfficiënt

De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van de totale bebouwde oppervlakte van de hoofd- en bijgebouwen tov de totale bebouwbare oppervlakte van de kavel waarop de betreffende bebouwing voorkomt.

¹ Momenteel: inrichtingsplan, opgemaakt door WVI dd 08-03-10. Onderhavige stedenbouwkundige voorschriften kunnen echter steeds aangevuld worden met of vervangen worden door strengere bepalingen van de overheid.

Per perceel, met uitzondering van die percelen die gemeenschappelijk parkings, toegangswegen of laad- en loszones organiseren, geldt een minimale terreinbezetting van 50% en een maximale terreinbezetting van 80%.

Dienstwegen en parkeer- en groenvoorzieningen worden niet meegerekend in het minimaal bezettingspercentage. Luifels en uitkragingen van gebouwen evenmin.

Voor bedrijven die gemeenschappelijk parkings, toegangswegen of laad- en loszones organiseren, kunnen deze voor 1/3 inbegrepen worden in de minimale terreinbezetting.

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

De gebouwen en omgevingsaanleg binnen de zone voor regionale bedrijven dienen te getuigen van een goede ruimtelijke en beeldkwaliteit. De kwaliteit van de ontwerpen zal voornamelijk aan de hand van volgende aspecten beoordeeld worden:

- stedenbouwkundige benutting van het perceel in het bedrijventerrein;
- aansluiting van het bedrijf op de openbare infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- beeld- en ruimtelijke kwaliteit;
- gebruiksvriendelijkheid en toegankelijkheid;
- duurzaam gebruik van materialen en beplanting.

De architectuur in al zijn onderdelen (zowel van gevels, dak, entree, bedrijfswoning, ...) dient de getuigen van kwaliteit zowel in vormgeving als materiaalgebruik.

Materialen zijn in hun natuurlijke kleur toegelaten met uitzondering van helle kleuren. Gekleurde materialen van gebouwen en vaste constructies dienen binnen het volgende kleurenspectrum te worden uitgevoerd: alle grijze RAL-kleuren in het spectrum van RAL 7000 tot RAL 7046, uitgezonderd RAL 7008.

symbool voor hoekaccenten

Vanuit de stedenbouwkundige situatie en in functie van de oriëntatie op het terrein worden een aantal architecturale hoekaccenten gedefinieerd (aangeduid met een symbool op het grafisch plan).

Voor deze accenten geldt dat de gebouwen een representatieve gevel dienen te hebben met bijzondere aandacht voor de architectonische vormgeving en met een veelzijdige oriëntatie op de omliggende openbare ruimte.

Over een lengte van 12,0 m uit de hoek dienen de verticale geveloppervlakken minimaal 25% doorbrekingen te bevatten. Geveldoorbrekingen kunnen zijn:

- raampartijen, entrees, transparante poortgehelen;
- passerellen, terrassen, ...

Worden niet als geveldoorbrekingen beschouwd:

- vluchttrappen en nooddeuren;
- gesloten poortgehelen.

symbool voor hoog- en middenrepresentatieve perceelsranden

In functie van de gewenste ruimtelijke en beeldkwaliteit en de oriëntatie op het terrein wordt een onderscheid gemaakt in hoog-, midden- en laagrepresentatieve perceelsranden (zie aanduiding op het grafisch plan).

De hoogrepresentatieve perceelsranden begeleiden de interne ontsluitingslus op het bedrijventerrein. Hoogrepresentatieve perceelsranden primeren steeds op de middenrepresentatieve, welke op hun beurt van hoger belang zijn dan de laagrepresentatieve randen.

Kantooractiviteiten, bedrijfswoningen, toonzalen, personeelsruimten, entrees en andere representatieve functies dienen voor elk individueel perceel langs de perceelsrand van hoogste categorie georganiseerd te worden. Ook dient langs deze rand de oprit tot het eigen perceel voorzien te worden. De bedrijven dienen zich m.a.w. te presenteren naar de perceelsrand van hoogste categorie.

Loading-docks worden bij voorkeur vermeden in de hoogrepresentatieve randen.

Aan de hoog- en middenrepresentatieve perceelsranden zijn volledig gesloten of massieve gevels niet toegelaten. Het is wenselijk te zorgen voor een geleding in het gevelbeeld. Dit is mogelijk door o.a. differentiatie in bouwhoogte, gevelmateriaal, kleurgebruik en/of gevelopeningen. Aan de hoog- en middenrepresentatieve perceelsranden dienen de verticale geveloppervlakken min. 5% doorbrekingen te bevatten. Geveldoorbrekingen kunnen zijn: raampartijen, entrees, transparante poortgehelen, passerellen, terrassen, ... Worden niet als geveldoorbrekingen beschouwd: vluchttrappen en nooddeuren, reclamepanelen en gesloten poortgehelen.

Aan de hoog- en middenrepresentatieve perceelsranden zijn uitsluitend gabarieten van 90° toegestaan.

In de bouwvrije stroken aan de hoog- en middenrepresentatieve perceelsranden dient voldoende aandacht besteed te worden aan een kwaliteitsvolle (groen-)inrichting.

b) inplanting

De minimale afstand van de bebouwing tot aan de zonegrenzen is grafisch aangeduid op het inrichtingsplan (grens bouwvrije strook).

Afstand van de rooilijn min. 5,00 meter (achteruitbouwzone) tenzij anders aangeduid op het plan.

De minimale afstand van de bebouwing tot aan de achterperceelsgrens bedraagt 5,0 m.

De minimale afstand van de bebouwing tot aan de zijdelingse perceelsgrens bedraagt 5,0 m bij vrijstaande bebouwing. Bij aaneengesloten of gekoppelde bebouwing is bouwen tot op de perceelsgrens toegestaan.

Binnen de bouwvrije zones zijn alle constructies verboden met uitzondering van:

- verlichtingsapparatuur;
- signalisatieborden;
- installaties behorende bij nutsleidingen;
- afsluitingen en verhardingen;
- technische installaties i.f.v. veiligheid en milieunormen.

De gevels staan zo veel mogelijk evenwijdig aan de grenzen van de zones voor regionale bedrijvigheid en voor openbare wegenis.

Minstens 50%, met een minimum van 12,0 m breedte, van de gevels gelegen langs de zones voor openbare wegenis, dient geplaatst te worden op de lijn bepaald door de minimale achteruitbouwstrook (bouwvrije strook op het grafisch plan), uitgezonderd bij zeer specifieke constructies waar dit functioneel onmogelijk is.

c) bouwhoogte

De maximale hoogte van de gebouwen bedraagt 20 meter. Afwijkingen worden toegestaan voor schoorstenen, silo's, technische constructies, ... voor zover stedenbouwkundig verantwoord en mits gunstig advies van Belgocontrol en de Internationale Luchthaven Oostende-Brugge.

Op 10% van de bebouwbare oppervlakte van de zone kunnen hogere volumes voorkomen tot maximaal 25,0 m, bv. ter plaatse van de hoekaccenten. De desbetreffende aanvragen tot bouwvergunning dienen voor advies voorgelegd te worden aan Belgocontrol en aan de Internationale Luchthaven Oostende-Brugge.

Elk bouwproject waarvoor een aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend wordt, heeft een minimale hoogte van 7,0 m voor minimaal 75% van de bebouwde oppervlakte.

d) dakvorm

Enkel platte daken zijn toegestaan. De dakconstructie moet met voldoende draagkracht uitgevoerd worden zodat een (eventueel latere) plaatsing van PV-panelen over de volledige oppervlakte mogelijk is.

artikel 4: niet bebouwde ruimte

Minimum 20% van de perceel oppervlakte dient te worden ingericht als niet-bebouwde ruimte.

a) groenaanleg

Minstens 15% van de niet bebouwde ruimte dient aangeplant te worden met streekeigen struiken, heesters en bomen.

Bij de aanleg van de parkeerplaatsen op de zones voor regionale bedrijven dient per 10 parkeerplaatsen minstens 1 Zwarte Els (*Alnus Glutinosa*) geplant te worden.

b) erfafscheiding

Erfafscheidingen zijn toegestaan en mogen bestaan uit palen met draadwerk, al dan niet begroeid door klimplanten, of hekwerken in een donkere kleur.

In de bouwvrije strook grenzend aan de openbare weg waarin de toegang tot het bedrijfsperceel gelegen is, dient de erfafscheiding te worden uitgevoerd als lage haag met een hoogte van maximaal 1,30 m. Bij voorkeur bestaan de hagen uit meidoorn of sleedoorn.

c) groenwaarborg

Bij het indienen van de aanvraag tot omgevingsvergunning dient een groenplan bijgevoegd te worden. Tot waarborg van de naleving van deze verplichting hebben de kopers - voorafgaandelijk aan het verlijden van onderhavige akte - aan WVI renteloze borgsom ten bedrage van 2 500 euro 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 groenaanleg, 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.

d) buitenstapeling

De stapeling in open lucht binnen deze zone voldoet minimaal aan volgende eisen:

- in de bouwvrije strook t.o.v. het openbaar domein is geen stapeling in open lucht toegelaten;
- de maximale stapelhoogte in open lucht bedraagt 6,0 m, met uitzondering langs de perceelsranden gelegen langs de Torhoutsesteenweg en de Rolbaanstraat waar een maximale stapelhoogte van 3,0 m is toegelaten;
- de stapeling in open lucht van materialen en (half)afgewerkte producten en het stallen van voeren werktuigen (indien niet in de gebouwen), dient te worden afgeschermd door een voldoende hoog, landschappelijk ingepast en aangeplant talud of groenscherm of d.m.v. schijngevels.
- voor functies in open lucht waarvoor omwille van milieutechnische of mechanische redenen geen ondoorlatende verharding vereist is, dient een waterdoorlatende verharding aangewend te worden;

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 voor auto's in open lucht hebben minimale afmetingen van 5,0 m x 2,5 m.

Parkeren van personenwagens in open lucht dient steeds op waterdoorlatende; stofvrije verharding te gebeuren om een maximale infiltratie van hemelwater te bekomen.

artikel 6: in- en uitritten

De aanleg van de beperkt te houden in- en uitritten binnen de grenzen van het openbaar domein dient, na voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring door de gemeente, te gebeuren door middel van een betonnen plaat uitgevoerd in hetzelfde type beton als de greppel aan beide zijden van de rijbaan.

artikel 7: panelen allerhande

Reclame-uitingen zijn enkel toegelaten op de gevelvlakken. Permanente vlaggenmasten en reclamezuilen zijn niet toegelaten. Reclame-uitingen maken het voorwerp uit van een afzonderlijke toelating waarvoor de aanvraag dient gericht tot de bevoegde overheid.

artikel 8: huisvesting

Enkel de huisvesting van bewakingspersoneel of bedrijfsleider 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.

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 woning dient georganiseerd te worden langs de perceel rand met de hoogste categorie.

De woning kan geen grondoppervlakte op het gelijkvloerse niveau innemen. De erbij horende verticale circulatie en onthaalfuncties wel. De totale vloeroppervlakte voor de huisvesting mag maximaal 200 m² 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 1: maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding

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

artikel 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.

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 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.

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

HOOFDSTUK IV : PARKMANAGEMENT

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 2: groenbeheer op de openbare groenzones: inrichting, aanleg en onderhoud

2.1 inrichting – aanleg – onderhoud

WVI bepaalt autonoom de aard en de startdatum van de aanleg.

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

Indien, tengevolge van private bouwwerken, schade is toegebracht aan de openbare groenzones, dan zullen deze door WVI, conform het bijgevoegd inrichtings- en beplantingsplan, in oorspronkelijke staat hersteld worden op kosten van het betrokken bedrijf.

Op het bedrijventerrein Kromme Elleboog, Oostende betreft het volgende openbare groenzones:

- N: openbare zone langs bestaand bufferbekken en Rolbaanstraat
- O: openbare zone langs de Torhoutsesteenweg
- Z: openbare zone langs nieuw bufferbekken/fietspad
- W: openbare zone langs buffergracht en hoofdas bedrijventerrein (= Heerweg)
- Openbare zone tussen wegverharding van interne weg (= Heerweg) en rooilijn

2.1 groenbeheervergoeding – verplichte bijdrage van de kopers

Verwijzend naar voorafgaand artikel 2.1, verbinden de kopers en hun rechtsopvolgver(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.

2.2.1 groenbeheervergoeding: regeling

Alle gevestigde bedrijven dragen bij in de kosten 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 de uitvoering en beheer van de openbare groenzones over te dragen aan een derde (bvb. de gemeente).

In het geval dat WVI de zorg voor het onderhoud aan een derde (bvb. de gemeente) overdraagt, zal de jaarlijkse bijdrage door de kopers, hun rechtvolgver(s)/rechtverkrijger(s) verder verschuldigd zijn

aan deze derde. De kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) verklaren zich hiermee zonder voorbehoud akkoord.

2.2.2 groenbeheervergoeding: Bedrag

Als bijdrage voor het onderhoud en beheer van de beplantingen op de openbare groenzones, verbindt de koper er zich toe een jaarlijkse en ondeelbare groenbeheervergoeding van 0.27 euro per aangekochte m² (excl. btw) te betalen aan WVI.

Deze jaarlijkse bijdrage is verschuldigd in mei van elk jaar.

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

De bijdrage is gekoppeld aan de basisindex 118,96, zijnde de index van de consumptieprijzen – basis 2004 - van de maand november 2011 zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

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

$$\text{bijdrage jaar } n = \frac{\text{bijdrage } 0.27 \text{ € per aangekochte m}^2 \times \text{index april jaar } n}{\text{basisindex}}$$

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

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

2.2.3 groenbeheervergoeding: Betaling

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

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

2.2.4 groenbeheervergoeding: Aanvang bijdrage

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

2.2.5 groenbeheervergoeding: Duur

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

Vanaf het ogenblik dat de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) kennis wordt gegeven dat het onderhoud van de 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 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 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 3individueel 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 WVI (parkmanagement@wvi.be).

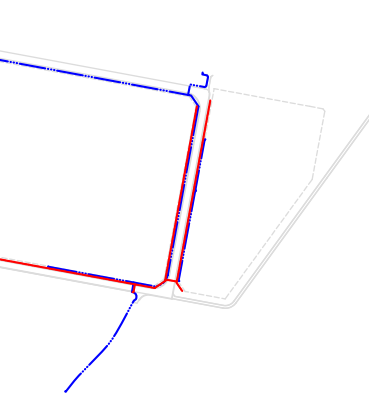
BIJLAGE
PLAN NUTSLEIDINGEN
INRICHTINGSPLAN



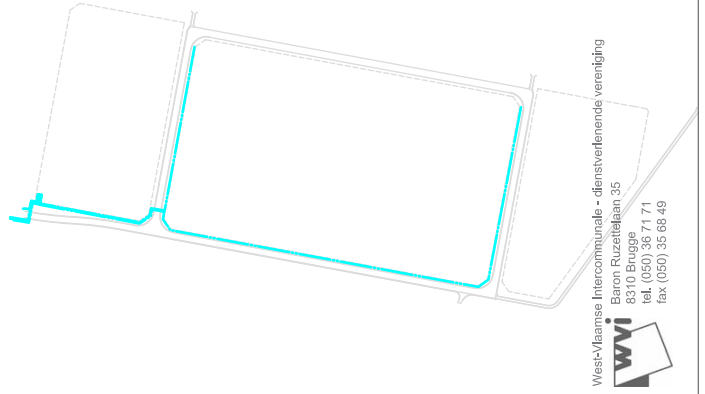
Stad OOSTENDE

Bedrijventerrein "KROMME ELLEBOOG" R.O.
GWP BVR 13-07-2001
WVI verkoopsvoorwaarden
Hoofdstuk 1 art 3 a
Plan nutsafdelingen

— belgacom
— telenet



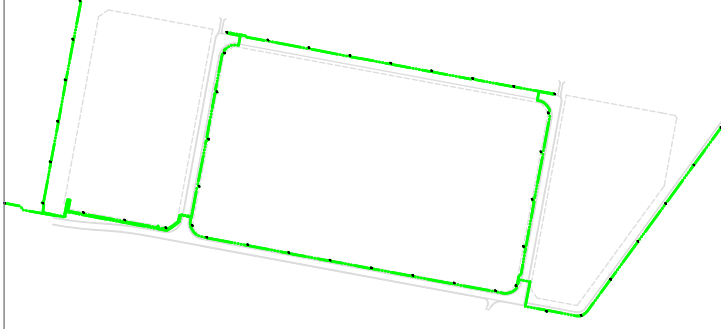
— L.S. net



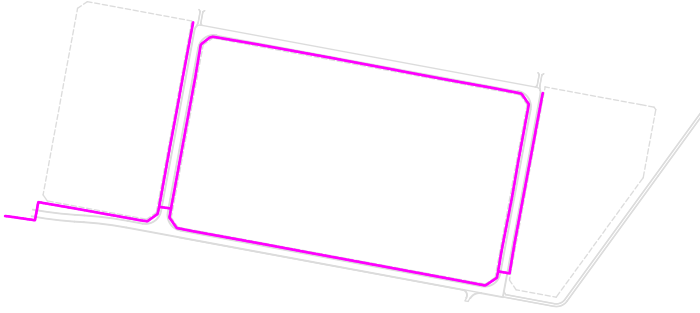
WV
Wiest-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging
Baron Ruzetteplein 35
8310 Brugge
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49

2310

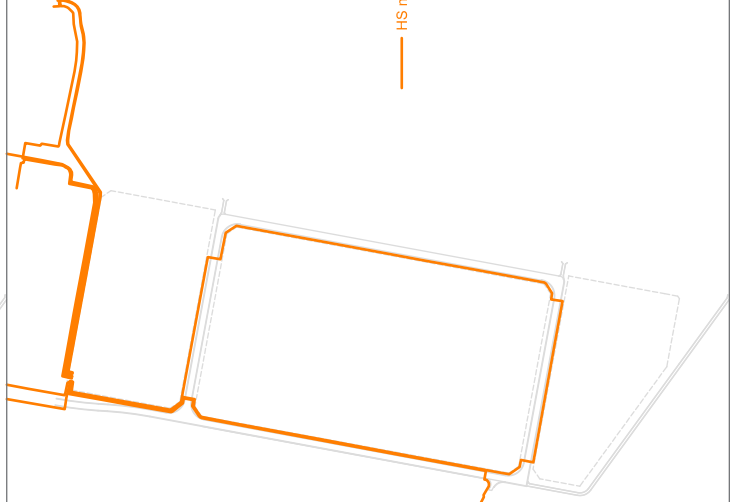
— OV net



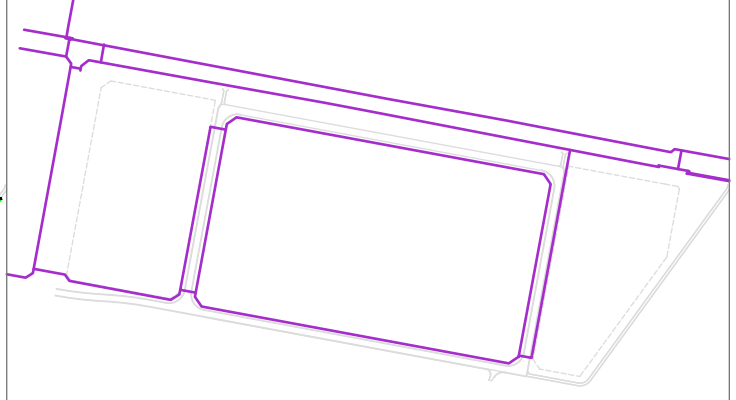
— gas middeldruk



— HS net



— VMW leiding



12-12-2011


Stad OOSTENDE

Bedrijventerrein "KROMME ELLEBOOG" R.O.
GWP BVR 13-07-2001
INRICHTINGSPLAN
Verkoopsvoorwaarden HFDST II

2310

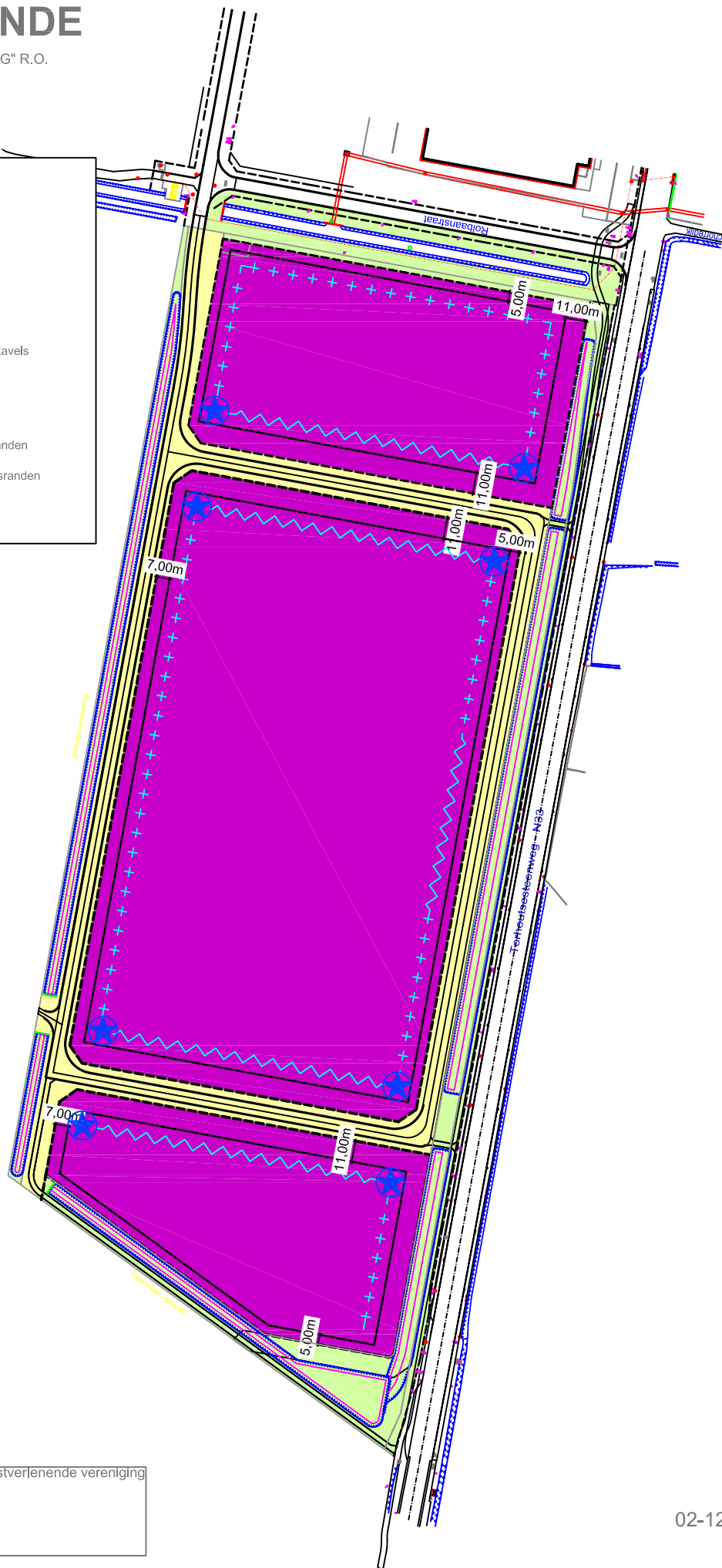
Verklaring

OPENBAAR DOMEIN

-  wegenis
-  zone voor groenbuffer

ZONE VOOR BEDRIJVGHEID

-  beschikbare zone voor bedrijfskavels
-  rooilijn
-  bouwlijn
-  hoogrepresentatieve perceelsranden
-  middenrepresentatieve perceelsranden
-  hoekaccent



West-Vlaamse Intercommunale - dienstverlenende vereniging



Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge
tel. (050) 36 71 71
fax (050) 35 68 49

02-12-2011