



VERKOOPVOORWAARDEN OP TE
NEMEN IN DE VERKOOPAKTE
VAN NIJVERHEIDSGROND
DECREET RUIMTELIJKE ECONOMIE
BEDRIJVENTERREIN HOGE AKKER TE JEPER

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) In de overeengekomen verkoopprijs zijn begrepen : de gebruikelijke kosten voor de eerste aanleg van de openbare weg, van de riolen, van de openbare verlichting, van het waterbedelingsnet, van de elektriciteits- en gasleidingen (voor zover de gemeente ter plekke voorzien is van gas) alsook van het openbaar TV-distributienet en de vooraanleg van het telefoonnet langs de openbare wegen.

Voor zover deze infrastructuurwerken en nutsvoorzieningen nog niet uitgevoerd zijn op het ogenblik van de verkoop, verbindt WVI er zich toe deze naar best vermogen zo spoedig als mogelijk uit te voeren, zonder dat zij door de kopers in gebreke kan gesteld worden of tot het betalen van een schadevergoeding verplicht worden.

Voormelde eerste aanlegkosten voor zowel de elektriciteitsleidingen (hoog en/of laagspanning) als de gasleidingen langs de openbare wegen worden evenwel niet door WVI ten laste genomen indien, op het ogenblik van de aansluitingsaanvraag door de kopers op deze leidingen, het gevraagde vermogen of de gevraagde capaciteit hoger ligt dan het vermogen of de capaciteit van de leidingen die normaal moeten voorzien worden.

Zijn niet ten laste van WVI: de kosten inzake aanleg van andere nutsvoorzieningen, alsook de kosten voor de aanleg van openbare nutsleidingen die nodig zijn voor het uitvoeren van private aansluitingen die niet binnen de 5 (vijf) jaar na de onderhavige verkoop schriftelijk werden aangevraagd bij de betrokken maatschappijen.

b) De aanleg van alle openbare nutsleidingen zal - voor zover noodzakelijk - mogen geschieden op het verkochte goed op een strook die een breedte van vijf meter vanaf de rooilijn niet zal mogen overschrijden.

De toegang tot deze strook voor de aanleg van deze openbare nutsleidingen, alsook voor de uitvoering van de onderhouds- en herstellingswerken, mag aan de daarmee belaste diensten niet verhinderd worden.

c) De kopers zijn ertoe gehouden de uitvoering der werken hiervoor onder b) beschreven te gedogen zonder dat zij uit dien hoofde aanspraak zouden kunnen maken op enige welkdanige vergoeding ten laste van wie ook voor het tijdelijk gebruik van de grond.

De opdrachtgevers en de uitvoerders van de werken zijn er echter toe gehouden op hun kosten de gronden in hun oorspronkelijke staat terug te brengen.

De hiervoor bedongen bepalingen zijn enkel van toepassing voor zover de verkoper of de overheid of een nutsleidingsmaatschappij hiertoe opdracht geeft.

d) Teneinde de onder b) genoemde werken ongestoord te kunnen uitvoeren, mogen de kopers binnen de omschreven vijf meter brede strook, behalve de nodige aansluitingen op de nutsvoorzieningen, geen boven noch ondergrondse hindernissen als kamers voor watermeters, riool- en regenputten, benzine- en stookolietanks, pompeilanden, benzinepompen, buisleidingen of welkdanige constructies ook, worden aangebracht.

e) Alle kosten voor aansluiting op de onder dit artikel genoemde voorzieningen zijn uitsluitend ten laste van de kopers, ook al dient een gedeelte van de aansluiting in het openbaar domein uitgevoerd te worden al dan niet met onderboring van het wegdek.

- f) De aanleg en het onderhoud van de strook tussen de rooilijn en het rijvak vallen ten laste van de kopers.
Deze strook wordt overgedragen naar het openbaar domein en dient te allen tijde vrij gehouden te worden. Het is de koper dus niet toegestaan op deze strook (niet limitatieve opsomming):
- voertuigen of andere materialen te stallen;
 - paaltjes, omheiningen of dergelijke meer te plaatsen.

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

4.2 De koper dient het gehele terrein actief in de hoger vermelde en/of de later toegelaten, aangevulde of gewijzigde economische activiteit te betrekken en daartoe minstens:

- 25% van de per deze overeenkomst aangekochte terreinoppervlakte te bebouwen met bedrijfsgebouwen;
- 50% van de per deze overeenkomst aangekochte terreinoppervlakte te bebouwen met naast bedrijfsgebouwen, andere constructies, niet overdekte stapelplaatsen, parkeerplaatsen en dienstwegen.

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 zijn 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 zijn 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 hem toelaat de terugkoop te vorderen, aanmanen deze binnen één jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

Als WVI of zijn 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 terugkoopprijs zal slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat WVI een bodemattest heeft bekomen waaruit blijkt dat er geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of dat dit goed niet is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

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

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

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

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

artikel 6 doorverkoop

6.1.1 Het is de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van WVI, het bij deze overeenkomst verkochte goed met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk te verkopen of over te dragen om niet of onder bezwarende titel, er gebruiks- of genotsrechten op toe te kennen of het te bezwaren met om het even welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van 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 en van de bepalingen inzake CO₂-neutraliteit van hoofdstuk V van de verkoopvoorwaarden, dat – in voorkomend geval – zij volledig gesubrogeerd worden in alle daaruit voortvloeiende rechten en plichten, dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze verkoopvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

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

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

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

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

2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;

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

4° een verwijzing naar dit artikel;

5° een overname van het bepaalde in artikel 33.

De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, die de gronden of de daarop opgerichte opstallen ter beschikking heeft gesteld, draagt de verantwoordelijkheid

voor het naleven door de gebruiker van de vereisten, vermeld in het eerste lid. Hij kan zich niet beroepen op de nalatigheden van de gebruikers om zich tegen de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername te verzetten. Het recht van terugkoop of recht van wederovername kan bij de uitoefening door de begunstigde ervan beperkt worden tot het perceel van de nalatige gebruiker.”;

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

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

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

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

- hetzij zijn 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 zijn 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 zijn 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 miskennis 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 zijn 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 sanctieregeling

Onverminderd de toepassing van de gemeenrechtelijke maatregelen in geval van wanprestatie van de koper en onverminderd de specifieke sanctieregeling voorzien in het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012 zal WVI in geval van tekortkoming door de koper, zo zij daarvoor opteert, het recht hebben om zelf of door tussenkomst van een door haar aan te stellen derde in de plaats van de koper diens verzuim in natura te mogen goedmaken zonder voorafgaandelijke rechterlijke tussenkomst.

Daartoe zal de koper voorafgaandelijk in gebreke gesteld worden, inhoudende de concrete omschrijving van de werken en handelingen die de koper geheel of deels heeft verzuimd uit te voeren.

Indien de koper binnen de maand na afgifte van de voormelde beveiligde zending niet daadwerkelijk en effectief met de nodige werken een aanvang heeft genomen, zal WVI het recht hebben, met uitsluiting van de koper, om zelf of door tussenkomst van een door WVI aan te wijzen derde, de kwesieuze werken en handelingen uit te voeren. Dit zal gebeuren op kosten van de koper waarvan de facturen invorderbaar zullen zijn na één maand zonder dat een ingebrekestelling noodzakelijk zal zijn, vermeerderd met de intresten als bepaald door de wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties, vermeerderd eveneens met een forfaitaire schadevergoeding van 10 % op de netto-factuurprijs. Die indeplaatsstelling zal eveneens gebeuren op risico van de koper, zodat WVI niet zal kunnen aangesproken worden voor eventuele gebreken van de aangestelde derde in de uitvoering van de werken en handelingen. De koper wordt desgevallend in de rechten van WVI gesteld om rechtstreeks de derde aan te spreken.

artikel 10

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

HOOFDSTUK II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN¹

artikel 1 bestemming en inrichting

Aanvullend op de in dit hoofdstuk vermelde bepalingen dient steeds voldaan te worden aan de voor de gronden geldende stedenbouwkundige voorschriften waaronder (niet-limitatief) stedenbouwkundige verordeningen.

De bij onderhavige akte verkochte nijverheidsgronden zijn bestemd voor de activiteiten zoals omschreven onder hoofdstuk I, artikel 4 van de verkoopvoorwaarden.

Behoudens de gebouwen voor de bij het bedrijf behorende activiteiten, zijn tevens toegelaten :

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

artikel 2 bezetting

2.1. bezettingscoëfficiënt

Minstens 25 (vijfentwintig) % (procent) van de per akte verworven terreinoppervlakte moet ingenomen worden door bedrijfsgebouwen.

Minstens 50 (vijftig) % (procent) van de per akte verworven bebouwde terreinoppervlakte (totale terreinoppervlakte verminderd met de bouwrijpe stroken) moet bebouwd worden met naast bedrijfsgebouwen, andere constructies, niet overdekte stapelplaatsen, parkeerplaatsen en dienstwegen met uitsluiting van een ééngesinswoning.

Maximum 75 (vijfenzeventig) % van de totaal aangekochte oppervlakte mag door de onder artikel 1 vermelde voorzieningen ingenomen worden, met uitzondering van de parkeerplaatsen, dienstwegen en de niet overdekte stapelruimten.

Om in aanmerking te komen voor deze minimale bebouwingsvereiste dienen verhardingen aan volgende voorwaarden te voldoen:

- ze dienen functioneel noodzakelijk te zijn voor de in dit artikel vermelde economische activiteit(en)
- ze dienen aangelegd te worden in een materiaal dat geen stofvorming geeft voor de omgeving (onder meer en bij wijze van voorbeeld: kws, beton, klinkers, grasdalen,...)
- ze dienen vergunningplichtig te zijn (dus niet uitvoering in steenslagverharding,).

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 (wegen, rioleringen, nutsvoorzieningen). Een toegangstrook van 8 meter breedte is hierbij een minimum vereiste.

artikel 3 vorm, voorkomen en inplanting der bedrijfs- en andere gebouwen

a) Vorm en voorkomen

Het architecturaal voorkomen van alle gebouwen mag niet hinderend zijn voor de omgeving.

Onesthetische constructies en volledig koepelvormige platenconstructies zijn niet toegelaten.

De dakconstructie dient stevig genoeg te zijn om zonnepanelen te dragen tenzij zonnepanelen geïntegreerd worden in de dakbedekking.

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

Zorg voor zo weinig mogelijk beschaduwning van uw eigen dak en het dak van uw burens door schoorstenen of andere constructies.

b) Inplanting

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

1. tenminste 10 meter uit de rooilijn van de interne wegenis, behoudens andere aanduiding op het inrichtings- en verkoopplan;
2. tenminste 5 meter uit de andere perceelsgrenzen.

artikel 4 verplichte groenzone

Een verplichte minimale groenzone dient palend aan de perceelsgrenzen en rooilijn(en) te worden aangelegd en omvatten 1,5 m breedte langsheen de perceelsgrenzen en 3 m breedte langsheen de rooilijn. Deze groenzone zal overwegend als gazon met heesters en bomen aangelegd en gehandhaafd dienen te worden. Bij het indienen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een groenplan bijgevoegd te worden.

In het bijzonder dient binnen de grenzen van de zone belast met bouwverbod van tien meter uit de rooilijn en vijf meter uit de achterste perceelgrens, per aangebroken schijf van tien strekkende meter perceelsbreedte, ten minste één streekeigen hoogstammige boom aangeplant en in stand gehouden te worden met een minimum stamomtrek van 12 cm, gemeten op een meter hoogte van de wortelhals. De minimum tussenaafstand dient zes meter te bedragen

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 (voor percelen tot 3.000 m²) of 5 000,- euro (voor percelen vanaf 3.001 m²) betaald en wordt dit bedrag door WVI behouden totdat WVI de opgelegde aanplanting ter plaatse heeft vastgesteld en goedgekeurd na daartoe schriftelijk te zijn verzocht door de kopers, en nadat is vastgesteld dat ook aan de andere inrichtingsvereisten van onderhavig hoofdstuk is voldaan; 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.

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

De hiervoor bedongen groenzones met ondermeer de bijzondere bepaling inzake het aantal aan te planten hoogstammige bomen, dienen binnen het jaar na de aanvang van de economische activiteiten aangelegd te zijn en dit dus, naargelang het geval, uiterlijk op het einde van het vijfde jaar, te rekenen vanaf heden.

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

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

artikel 5 parkeerplaatsen

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.

artikel 6 in- en uitritten

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

artikel 7 panelen allerhande

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

artikel 8 huisvesting

Enkel de huisvesting van bewakingspersoneel als nevenbestemming 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 150 m² bedragen. De totale vloeroppervlakte voor de huisvesting mag maximaal 200 m² bedragen en mag nooit meer dan 1/3 van de totaal bebouwde oppervlakte bedragen.

Het maximumvolume van de ruimte bestemd voor huisvesting mag niet groter zijn van 1000 m³.

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

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

HOOFDSTUK III: DIVERSE BEPALINGEN ²

artikel 1 maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding

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

artikel 2 aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

Vooraleer de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning langs het gemeentebestuur in te dienen verbinden de kopers er zich toe de bouwplannen en het groenplan, gegevens van de technische installaties (verwarming, koeling, ventilatie en verlichting) voor te leggen, zodat WVI de plannen kan toetsen.

artikel 3 aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel

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

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

Voorafgaand aan de uitvoering dient de koper zijn 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 bouwvergunning.

De bevoegde diensten kunnen daarbij opleggen dat de koper zijn regenwater op zijn perceel dient te bufferen voorafgaand aan de afvoer naar het openbaar rioleringsstelsel. Hij dient de richtlijnen die hem terzake door de bevoegde diensten worden opgelegd strikt na te leven.

Het is de koper verboden een effectieve aansluiting op het openbare rioleringsstelsel uit te voeren zonder uitdrukkelijke toelating van de bevoegde stads- of gemeentediensten of rioolbeheerder. De koper zal 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 koper, op eigen kosten hersteld, aangepast of volledig heruitgevoerd te worden. Indien de koper in gebreke blijft zal WVI of de bevoegde overheid, zonder bijkomende ingebrekestelling zelf de noodzakelijke werken kunnen uitvoeren en dit voor rekening en op kosten van de koper.

De koper is volledig en hoofdelijk aansprakelijk, voor alle directe en indirecte schade die voortvloeit uit een verkeerde of onvakkundige aansluiting van zijn private afvoer op het openbaar rioleringsstelsel, behoudens wanneer hij kan bewijzen dat hij gehandeld heeft in volledige overeenstemming met de expliciete adviezen of richtlijnen die hem terzake door de bevoegde besturen werden verstrekt.

Indien de koper overgaat tot eigen zuivering van zijn proces- of afvalwater zal hij 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 bepalingen kunnen steeds aangevuld worden met of vervangen worden door strengere bepalingen van de overheid.

HOOFDSTUK IV: PARKMANAGEMENT

artikel 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 WVI en de kopers.

WVI 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 WVI te organiseren overleg.

De in dit overleg voorgestelde initiatieven rond parkmanagement die door WVI 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 WVI.

WVI heeft het recht om parkmanagement geheel of gedeeltelijk en alle rechten en plichten die uit parkmanagement voortvloeien over te dragen aan een derde (niet limitatieve voorbeelden gemeente, bedrijvenvereniging).

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