



VERKOOPVOORWAARDEN OP TE  
NEMEN IN DE VERKOOPAKTE  
VAN NIJVERHEIDSGROND  
DECREET RUIMTELIJKE ECONOMIE  
BEDRIJVENTERREIN VOSHOEK TE KORTEMARK

## 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 uitrusting zoals voorzien bij de initiële aanleg van het terrein, namelijk:
  - infrastructuurwerken:
    - openbare wegenis
    - gescheiden rioleringsstelsel
    - aanleg en beplanten van de openbare bufferstrook ter hoogte van de Staatsbaan
    - aanleg en beplanten van de oostelijke buffer, een private bufferstrook omschreven als “de oostelijke buffer agrarisch gebied” (zie hoofdstuk II artikel 4)
  - openbare nutsvoorzieningen:
    - openbare verlichting
    - waterbedelingsnet
    - kabel distributienet
    - telecomnet
    - lagedruk gasnet
    - middenspanningsdistributienet
    - laagspanningsdistributienetInzake het aangelegde laagspanningsdistributienet kan een maximum vermogen van 25 kVA gegarandeerd worden. Elke aanvraag van meer dan 25 kVA dient afzonderlijk voor de netbeheerder geëvalueerd te worden. Al naar gelang kan de

oprichting van een private cabine of aanleg van een bijkomende afzonderlijke laagspanningskabel noodzakelijk zijn. De meerkosten die uit deze grotere vermogensaanvraag voortvloeien zijn niet ten laste van WVI.

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

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

kan een dwangsom van 125,- euro per dag overtreding, te rekenen vanaf de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, ten voordele van WVI gevorderd worden.

Onderhavige sanctie sluit de toepassing van het recht van terugkoop bedoeld in artikel 5 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden niet uit.

## **Artikel 9 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 kwestieuze 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 VOORSCHRIFTEN<sup>1</sup>

### Artikel 1 bestemming

De bij onderhavige akte verkochte nijverheidsgronden zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijven, zonder abnormale hinder en zonder abnormale risico's voor de omgeving en voor zover deze door hun cliënteel en verzorgingsgebied een plaatselijke binding hebben.

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

- burelen;
- gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting, eetzaal, verzorgingslokale voor E.H.B.O., e.d.;
- parkeerplaatsen, dienstwegen en niet overdekte stapelruimten;
- één eengezinswoning;
- alle mogelijke pomp- en mechanische installaties, ondergrondse ruimten, onder voorbehoud van goedkeuring door de overheid.

In bijkomende orde worden de gronden op het bestemmingsplan van het BPA 'Ambachtelijke Zone Voshoek' aangeduid met een asterix, enkel bestemd voor bedrijven die overeenkomstig de milieuwetgeving verenigbaar zijn met de woonomgeving en die qua vormgeving, architectuur, activiteit en aard van de bedrijvigheid verenigbaar zijn met de aanleunende woonomgeving.

Bedrijven die qua oppervlakte getuigen van een grootschaligheid en qua afzet of qua verzorgingsgebied aangewezen zijn op een ruimere regio, zijn niet toegelaten op de zone en moeten naar een regionaal bedrijventerrein verwezen worden.

### Artikel 2 bezetting

#### 2.1. Kavelgrootte

De maximale kavelgrootte bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>. Deze maximumgrens geldt per bedrijf.

#### 2.2. Bezettingcoëfficiënt

Minstens 25% van de per deze overeenkomst aangekochte terreinoppervlakte moet bebouwd worden met bedrijfsgebouwen.

Minstens 50% van de per deze overeenkomst aangekochte terreinoppervlakte moet bebouwd worden met naast bedrijfsgebouwen, andere constructies, niet overdekte stapelplaatsen, parkeerplaatsen, dienstwegen.

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)

---

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

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

Maximum 75% van de per deze overeenkomst aangekochte terreinoppervlakte mag door de onder artikel 1 van dit hoofdstuk vermelde voorzieningen ingenomen worden, met uitzondering van de parkeerplaatsen, dienstwegen en de niet overdekte stapelruimten.

### **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.

#### b) Inplanting

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

- Randbufferzones:
  - van ten minste 15 meter afstand uit de plangrens van het BPA voor de percelen die palen aan het agrarische gebied;
  - van ten minste 15 meter afstand uit de plangrens van het BPA voor de percelen die palen aan de achtertuinen van het woongebied van de Hoogledestraat;
  - van ten minste 3 meter afstand uit de perceelsgrens van de randbufferzone van de Staatsbaan.
- Intern in de zone:
  - van ten minste 5 meter afstand uit de perceelsgrenzen;
  - van ten minste 10 meter afstand uit de rooilijnen van de inwendige wegenstructuur.
- Zuidelijk agrarisch gebied:
 

In de bouwvrije strook ter hoogte van het zuidelijk agrarisch gebied is het stapelen van goederen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen, verpakkingen, enz. toegelaten over een breedte van 10 meter te rekenen vanaf 5 meter van de plangrens van het BPA.

### **Artikel 4 verplichte groenzone**

Een verplichte minimale groenzone dient palend aan de rooilijn(en) te worden aangelegd en dient 3 m breed te zijn. Deze groenzone zal overwegend als gazon met heesters en

bomen aangelegd en gehandhaafd dienen te worden. In het bijzonder dient binnen de grenzen van de zone belast met bouwverbod van tien meter uit de rooilijn 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 tussenafstand dient zes meter te bedragen. De aan te planten hoogstamboom is voor de primaire interne ontsluiting (ontsluiting loodrecht op de Staatsbaan) Kleinbladige linde (*Tilia Cordata*) en voor de secundaire interne ontsluiting (zijtakken op de primaire interne ontsluiting) Haagbeuk (*Carpinus Betulus*).

Bij het indienen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een groenplan bijgevoegd te worden.

Tot waarborg van de naleving van deze verplichtingen hebben de kopers - voorafgaandelijk aan het verlijden van onderhavige akte - aan WVI een renteloze borgsom ten bedrage van 1 250 euro (voor percelen tot 3.000 m<sup>2</sup>) of 2 500 euro (voor percelen vanaf 3.001 m<sup>2</sup>) 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.

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.

Op de perceelgrenzen aan de rand van de ambachtelijke zone zal een dicht groenscherm in streekeigen groen en bestaande uit een oordeelkundige vermenging van hoog- en laagstammige beplantingen aangelegd en gehandhaafd worden. De groenzone wordt ingericht overeenkomstig de hierna vermelde 'voorwaarden voor het aanleggen van de groenzone aan de rand van de ambachtelijke zone'.

In deze zone is het stapelen van materialen, grondstoffen en afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen verboden. Deze bufferzones zullen een breedte hebben van ten minste :

- 10 meter aan de achtertuinen van het woongebied in de Hoogledestraat. Deze randbufferstrook zal aangelegd worden onder de vorm van een beplante talud met een minimum hoogte van 1,5 meter;
- 13 meter langs de kant van het agrarisch gebied (aangelegd door WVI - te onderhouden door de koper);
- 1,5 meter langs de kant van het zuidelijk agrarisch gebied.

Voorwaarden voor het aanleggen van de groenzone aan de rand van de ambachtelijke zone:

#### Buffer Hoogledestraat 10 m met talud van 1,5 m hoogte:

- aanleg van het talud conform profiel op het inrichtings- en beplantingsplan (zie bijlage) bestaande uit goede teelaarde;
- aanbrengen en vastzetten van een anti worteldoek in zwarte kleur op het talud;
- aanplanten van *Corylus avellana* (Hazelnot) - met een hoogte van 60-80 cm (bl.w.) gemeten vanaf de wortelhals - op het talud a rato van 2 stuks per 5 m;
- aanplanten van hoogstambomen *Alnus cordata* (Els) - met een stamomtrek van 12-14 cm (bl.w.) gemeten op 1m hoogte vanaf de wortelhals - op het talud;
- hoogstambomen gesteund door 2 rondhouten palen behandeld naaldhout diameter 8 cm, lengte 2,7 m, die 0,7 m in de grond geplaatst zijn;
- aanbrengen van twee stevige bindsels in achtvorm op 15 cm t.o.v. de bovenkant van de houten steunpalen;
- in stand houden van de groenaanplant.

#### Oostelijke buffer agrarisch gebied 13 m

De aanplantingen zullen door WVI gebeuren. Het onderhoud en het in stand houden van de groenaanplant zijn ten laste van de koper.

- uitvoeren van voorbereidende werken – grondwerken;
- aanplanten van *Carpinus betulus* (Haagbeuk) - met een hoogte van 80-100 cm (bl.w.) gemeten vanaf de wortelhals - op het talud a rato van 2 stuks per 5 m<sup>2</sup>;
- aanplanten van hoogstambomen *Carpinus betulus* (Haagbeuk) - met een stamomtrek van 12-14 cm (bl.w.) gemeten op 1 m hoogte vanaf de wortelhals;
- hoogstambomen gesteund door 2 rondhouten palen behandeld naaldhout diameter 8 cm, lengte 2,7 m die 0,7 m in de grond geplaatst zijn;
- aanbrengen van twee stevige bindsels in achtvorm op 15 cm t.o.v. de bovenkant van de houten steunpalen;
- plaatsen van middelgrof verhakseld snoeihout in de aanplant;
- in stand houden van de groenaanplant;

#### Zuidelijke agrarisch gebied 1,5 m

De verplichte minimale groenzones omvatten 1,5 m breedte langsheen de plangrens van het BPA. Deze groenzones zullen overwegend als gazon met heesters, bloemen, laag- en hoogstammige bomen aangelegd en gehandhaafd 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.

## **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.

Geen enkel perceel mag rechtstreeks toegang hebben op de Staatsbaan.

## **Artikel 7 panelen allerhande**

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

## **Artikel 8 huisvesting**

Enkel de huisvesting van bewakingspersoneel is toegelaten en dit op voorwaarde dat aangetoond wordt dat deze huisvesting noodzakelijk is voor de goede werking en de veiligheid van het bedrijf en het voorafgaand schriftelijk akkoord van WVI dienaangaande is bekomen.

Voor de familiale en kleinere bedrijven kan het ook een lid van het kaderpersoneel, de eigenaar of de uitbater zelf zijn.

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

De grondinname voor de huisvesting mag maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen. De totale vloeroppervlakte voor de huisvesting mag maximaal 200 m<sup>2</sup> 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 dan 1000 m<sup>3</sup>.

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**

### **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 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 stedenbouwkundige vergunning.

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.