

VOORWAARDEN OP TE NEMEN IN DE VERKOOPTAKTE VAN NIJVERHEIDSGROND

HOOFDSTUK I : VERKOOPTVOORWAARDEN

ARTIKEL 1

Het goed wordt verkocht vrij van lasten en hypotheke van alle aard, in de staat waarin het zich thans bevindt, wel gekend door de kopers, met alle voor- en nadelige, zichtbare en verborgen erfdiensbaarheden waarmede het bezwaard is, zonder enige waarborg omtrent de juistheid van de hierboven uitgedrukte oppervlakte, ook al was het verschil groter dan één/twintigste.

ARTIKEL 2

De kopers verkrijgen, met inachtnaam van de in onderhavige voorwaarden opgelegde beperkingen, de volle eigendom en het genot en het gebruik van het gekochte goed te rekenen vanaf heden, en zij zullen vanaf heden ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen.

ARTIKEL 3

- 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 de WIER 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 de WIER 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 de WIER : 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 konstrukties 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.

ARTIKEL 4

De kopers dienen op het aangekochte perceel volgende economische activiteit(en) uit te oefenen :

.....
.....
.....

.. Alle wijzigingen of aanpassingen aan deze economische activiteit(en) zullen konform dienen te zijn aan de activiteiten voorzien in de wet(ten) op de economische expansie, voor zover deze niet strijdig zijn met de bepalingen bedongen in het bestemmingsplan en/of gewestplan.

Bij iedere omschakeling van activiteiten dient de wijziging ter kennisgeving aan de WIER medegedeeld te worden.

De oprichting van gebouwen en alle daarmee samengaande werken zijn onderworpen aan de door de wet voorgeschreven goedkeuring. Vooraleer de bouwaanvraag langs het gemeentebestuur in te dienen verbinden de kopers er zich toe de bouwplannen aan de WIER ter goedkeuring over te leggen.

ARTIKEL 5

Er is uitdrukkelijk bedongen en aanvaard door de partijen, dat de grondspecie die door de kopers van het aangekochte goed zou worden afgevoerd, en waarvan zij de WIER vooraf per aangetekend schrijven dienen te verwittigen op straf van de hiernavermelde schadevergoeding, door de kopers op die plaatsen van het industriepark zal worden gestort door de WIER aangewezen. Wanneer de aangeduide plaats nog in eigendom aan de WIER toebehoort, zullen de kopers geen aanspraak kunnen maken op eender welke vergoeding.

Wanneer de door de WIER aangeduide plaats reeds aan derden werd doorverkocht, zullen de werkelijke gefactureerde kosten aan de eigenaar van de aangeduide gronden mogen aangerekend worden, zonder verrekening van de waarde van de grond.

Bij niet-naleving van deze verplichting zal aan de kopers een schadevergoeding aangerekend worden gelijk aan het dubbele van de waarde van de afgevoerde grond. De WIER kan aan alle aanspraken in dit verband verzaken.

ARTIKEL 6

De oprichting van de hogergenoemde bedrijfsgebouwen op het verkochte goed dient te worden aangevat binnen de twee jaar, te rekenen vanaf het ondertekenen van onderhavige akte en de uitvoering van deze werken dient,

zodra zij wordt aangevat, op normale wijze en binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd, overeenkomstig de bepalingen vermeld in artikel 2 van de hierbij aangehechte stedenbouwkundige voorschriften.

De termijn van beëindiging van deze werken mag niet meer dan vier jaar bedragen te rekenen vanaf het ondertekenen van onderhavige akte.

De in artikel vier vermelde economische activiteiten moeten een aanvang nemen binnen dezelfde termijn van vier jaar.

ARTIKEL 7

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.

ARTIKEL 8

Bij niet-naleving van de voorwaarden tot gebruik, zijnde ondermeer:

- niet aanvangen en voltooiën van de bouwwerken binnen de gestelde termijn van respectievelijk twee en vier jaar te rekenen vanaf heden;
- niet aanvangen van de economische activiteit - opgenomen in artikel 4 van de verkoopvoorwaarden - binnen de gestelde termijn van vier jaar, te rekenen vanaf heden;
- stopzetting van de economische activiteit;
- overschrijding van de gestelde maximum grondinname bij het oprichten van de ééngezinswoning;
- oprichting van de ééngezinswoning zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de WIER;
- niet naleving van de minimale en overschrijding van de maximale bezettingscoëfficiënten;
- niet naleving van de minimale achteruitbouwstroken;
- niet aanleg van de opgelegde parkeerplaatsen en groenzones;

kan een dwangsom van duizend frank per dag overtreding, te rekenen vanaf de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, ten voordele van de WIER gevorderd worden.

Onderhavige sanctie sluit de toepassing van het recht van terugkoop niet uit.

ARTIKEL 9

Ingeval de kopers de hierboven vermelde economische activiteit staken of de andere voorwaarden tot gebruik niet naleven, dan zal de WIER of de Vlaamse Gemeenschap, de bij deze verkochte grond kunnen terugkopen,

overeenkomstig de bepalingen van artikel 32 paragraaf 1 van de wet van 30 december 1970, betreffende de economische expansie.

De terugkoop zal geschieden tegen de prijs in deze akte vermeld, aangepast overeenkomstig de schommelingen van het door de regering bekendgemaakt indexcijfer van de consumptieprijs. De infrastructuur en de gebouwen - met uitzondering van het materieel en de outillage - die de kopers toebehoren en op de grond gelegen zijn, worden teruggekocht tegen de verkoopwaarde. Indien echter de verkoopwaarde hoger ligt dan de kostprijs, zoals deze in de boekhouding werd opgenomen, verminderd met de inzake belastingen aangenomen afschrijvingen, dan zal de terugkoop tegen deze laatste prijs geschieden. De verkoopwaarde en de aldus bepaalde kostprijs worden door de bevoegde overheidsdiensten vastgesteld.

ARTIKEL 10

Het is de kopers niet toegelaten het aangekocht perceel met de intussen erop aangebrachte gebouwen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden (met uitzondering van het recht om het perceel nijverheidsgrond alsook de gebouwen te hypothekeren) te verhuren, in erfpacht te geven, aan derden een recht van opstal te verlenen of in een vennootschap in te brengen, tenzij de WIER, na voorafgaandelijk per aangetekend schrijven in het bezit gesteld te zijn geweest van een gemotiveerde aanvraag, binnen de periode van veertig dagen haar akkoord betuigt.

Dit beding geldt eveneens voor alle rechthebbenden en rechtverkrijgenden van de kopers.

Dit akkoord zal niet kunnen geweigerd worden, voor zover de geplande activiteit van de nieuwe kopers beantwoordt aan de bepalingen van de wet van 30.12.1970 en of het bijzonder plan van aanleg.

Alle aanvragen tot doorverkoop voor activiteiten die niet overeenstemmen met de bepalingen, opgesomd in het bestemmingsplan van het industriegebied en in de wet op de economische expansie, zullen onvoorwaardelijk geweigerd worden.

ARTIKEL 11

In geval van akkoord door de WIER zullen de kopers, in de akte-doorverkoop, de verkoopvoorwaarden en stedenbouwkundige voorschriften van onderhavige akte strikt en volledig dienen over te nemen, met aanpassing evenwel van de nieuwe economische activiteit.

Tevens zal de hiernavolgende bijzondere klausule in de akte doorverkoop dienen opgenomen te worden:

"De koper verzaakt uitdrukkelijk aan eender welke financiële tussenkomst van de WIER bij aanleg en/of uitbreiding van de nutsvoorzieningen in het openbaar domein. De WIER wordt uitdrukkelijk ontheven van eender welke aansprakelijkheid dienaangaande."

Deze klausule geldt tevens voor alle mogelijke navolgende doorverkopen.

ARTIKEL 12

Bij akkoord van de WIER met de doorverkoop van onbebouwde nijverheidsgrond zal de verkoper, voorafgaandelijk aan het verlijden van de doorverkoopakte, aan de WIER een bedrag betalen gelijk aan zevenenhalf procent (7,5 %) op de geldende verkoopprijs op het ogenblik van de geplande doorverkoop voor de gronden eigendom van de WIER binnen de grenzen van het bedrijventerrein.

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

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

ARTIKEL 13

Elke authentieke akte-doorverkoop mag slechts verleden worden nadat de WIER in kennis werd gesteld van de instrumenterende ambtenaar die de akte zal verlijden en nadat het schriftelijk gunstig advies van de WIER in verband met de ontwerp-doorverkoopakte bekomen is.

De WIER dient terzake binnen de veertien dagen na ontvangst van de ontwerpakte, haar standpunt mede te delen.

ARTIKEL 14

Bij toegelaten doorverkoop van gedeeltelijk bebouwde nijverheidsgrond, kan de WIER de splitsing van het perceel eisen en het onbebouwde perceel terugkopen aan de prijs bedongen in artikel 9.

De WIER zal dit recht op straf van verval dienen uit te oefenen binnen de veertig dagen nadat haar de geplande doorverkoop bij ter post aangetekend schrijven ter kennis werd gebracht.

ARTIKEL 15

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

ARTIKEL 16

Voor het geval de WIER zou gebruik maken van het recht van terugkoop, bedongen in artikel 9 hierboven, verbindt de WIER 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 hun door de kopers in deze zouden verschuldigd zijn, en dit tot beloop van de koopsom door de WIER te betalen bij de terugkoop of bij voorkoop. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

ARTIKEL 17

Het is de kopers toegelaten één ééengezinswoning op de aangekochte grond op te richten.

Bij oprichting van een woning met één bouwlaag, mag de grondinname ten hoogste tweehonderd (200) vierkante meter bedragen.

Bij oprichting van een woning met twee bouwlagen, mag de grondinname ten hoogste honderdvijftig (150) vierkante meter bedragen.

Voor een alleenstaande of een aan het bedrijfsgebouw aangebouwde woning, is aan de WIER een meerprijs van tweehonderdduizend (200.000) frank verschuldigd.

Deze meerprijs dient binnen de termijn van dertig dagen, te rekenen vanaf de datum van de bouwvergunning, aan de WIER betaald te worden.

Enkel voor een in het bedrijfsgebouw geïntegreerde woning is geen meerprijs verschuldigd.

Huidige verkoop geeft evenwel geen zekerheid omtrent de mogelijkheid om op het goed andere dan fabrieksgebouwen op te richten of daarop enige vaste of verplaatsbare inrichting op te stellen die voor bewoning kan worden gebruikt. Geen bouwwerk noch enig andere vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning kan worden gebruikt, mag opgericht worden op het goed waarop de onderhavige akte betrekking heeft, zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

Met de bouw van een eventueel alleenstaande woning mag slechts een aanvang genomen worden na de aanvang van de bouwwerken van de hogervermelde bedrijfsgebouwen.

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

Dit beding geldt eveneens voor alle rechthebbenden en rechtverkrijgers van de kopers.

ARTIKEL 18

Al de kosten van onderhavige overeenkomst zijn voor rekening van de kopers, evenals de opmetingskosten van de gronden. Voor de heffing der registratierechten wordt verklaard dat de kosten van opmeting en planfr. belopen. De overige lasten en inzonderheid deze voorzien door artikel 17 hiervoor, worden geraamd op fr.

HOOFDSTUK II : STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN¹

ARTIKEL 1 - BESTEMMING

De bij onderhavige akte verkochte nijverheidsgronden zijn bestemd voor de activiteiten zoals omschreven onder 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, verzorgingslokalen voor E.H.B.O., e.d.m.;
- . parkeerplaatsen, dienstwegen en niet overdekte stapelruimten;
- . één ééngezinswoning onder voorbehoud van toepassing van artikel 17 van de verkoopvoorwaarden;
- . alle mogelijke pomp- en mechanische installaties, ondergrondse ruimten, onder voorbehoud van goedkeuring door de overheid.

ARTIKEL 2 - BEZETTINGSCOËFFICIËNT

Minstens 50 (vijftig) % (procent) van de per akte verworven bebouwbare terreinoppervlakte (totale terreinoppervlakte verminderd met de bouwvrije stroken) moet ingenomen worden door de onder artikel 1 vermelde toegelaten voorzieningen met uitsluiting van de ééngezinswoning.

Maximum 75 (vijfenzeventig) % van de totaal aangekochte oppervlakte mag door de onder artikel 1 vermelde voorzieningen ingenomen worden, met

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

uitzondering van de parkeerplaatsen, dienstwegen en de niet overdekte stapelruimten.

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

ARTIKEL 3 - VORM, VOORKOMEN EN INPLANTING DER BEDRIJFS- EN ANDERE GEBOUWEN

a) Vorm en voorkomen

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

Onesthetische konstrukties en volledig koepelvormige platenkon-strukties zijn niet toegelaten.

b) Inplanting

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

1. tenminste 10 (tien) meter uit de rooilijn;
2. tenminste 5 (vijf) meter uit de andere perceelsgrenzen.

ARTIKEL 4 - VERPLICHTE GROENZONES

- De verplichte minimale groenzones dienen rondom palend aan de perceelsgrenzen en rooilijn(en) aangelegd en omvatten 1,5 m breedte langsheen de perceelsgrenzen en 3 m breedte langsheen de rooilijn. Deze groenzones zullen overwegend als gazon met heesters en bomen aangelegd en gehandhaafd worden. Bij het indienen van de bouwaanvraag 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 perceelsgrens, per aangebroken schijf van tien strekkende meter perceelsbreedte, ten minste één streekeigen hoogstammige boom aangeplant en instand 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. Tot waarborg van de naleving van de boomaanplantingsvoorschriften wordt de door de kopers - voorafgaandelijk aan het verlijden van de onderhavige akte - aan de WIER betaalde renteloze borgsom ten bedrage van 50.000 fr. (voor percelen tot 3.000 m²) of 100.000 frank (voor percelen vanaf 3.001 m²) door de WIER behouden totdat de opgelegde aanplanting ter plaatse door de WIER werd vastgesteld na daartoe schriftelijk te zijn verzocht door de kopers; in dit geval geschiedt de terugbetaling binnen de maand na het verzoek van de kopers.

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, dienen in een nette en voor de aanpalende eigenaars niet hinderende wijze onderhouden te worden.
- Geen afvalstoffen noch grondstoffen en niet afgewerkte produkten mogen gestort en gestapeld worden op de groenzones of mogen het esthetisch aspekt van de omgeving schaden.

ARTIKEL 5 - PARKEERPLAATSEN

Op het aangekochte terrein dient per driehonderd (300) vierkante meter overbouwde oppervlakte tenminste één parkeerplaats aangelegd te worden met een minimum van 5 (vijf) parkeerplaatsen.

In functie van de behoeften, op basis van de aard van de bedrijfsactiviteiten, dienen bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden.

De koper kan steeds tot de aanleg van bijkomende parkeerplaatsen verplicht worden in het geval onvoldoende parkeerplaatsen op het perceel beschikbaar zijn.

ARTIKEL 6

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 tot de verantwoordelijke besturen.

ARTIKEL 8 - MAATREGELEN TER BRANDVOORKOMING EN BRANDBESTRIJDING

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