



VERKOOPVOORWAARDEN OP TE  
NEMEN IN DE VERKOOPAKTE  
VAN NIJVERHEIDSGROND  
DECREET RUIMTELIJKE ECONOMIE  
BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW TE LANGEMARK-POELKAPELLE

Verkoopvoorwaarden als bijlage aan te hechten aan de verkoopakte van WVI

## 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, met inachtnaam van de in onderhavige verkoopvoorwaarden (hoofdstukken I, II, III, IV en V) opgelegde beperkingen, de volle eigendom, het genot en het gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte, en zij zullen vanaf dan ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen.

De verkoper verklaart dat het bij deze overeenkomst verkochte goed vrij van gebruik is.

### Artikel 3: Uitrusting

a) Zijn begrepen in de verkoopprijs: de algemene terreinuitrustingswerken, zoals bepaald door WVI, nl:

- infrastructuurwerken:
  - openbare wegenis
  - gescheiden rioleringsstelsel
  - collectief waterbufferbekken
  - secundaire brandbluswatervoorziening
- openbare nutsvoorzieningen, nl.:
  - openbare verlichting
  - telecomnet
  - kabel distributienet
  - waterbedelingsnet
  - spanningsdistributienet en gasnet i.f.v. de reglementering geldig voor bedrijventerreinen volgens de nutsmaatschappijen

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 de wvi (zoals voor aansluiting op het elektriciteitsnet of communicatienetwerken);

- kosten voor infrastructuurwerken en voorzieningen op privaat terrein;
- kosten voor het verplaatsen van hogergenoemde installaties van openbare nutsvoorzieningen zoals openbare verlichtingspalen (de kopers dienen bij de aanleg en de inrichting van het bij deze overeenkomst verkochte goed rekening te houden met de bestaande openbare nutsinstallaties). Voor verplaatsing van openbare nutsinstallaties zullen de kopers zich dienen te richten tot de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen. De kosten van een eventuele verplaatsing van een openbare nutsinstallatie zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de kopers.

- c) De aanleg van alle infrastructuurwerken en openbare nutsvoorzieningen zal - voor zover noodzakelijk - mogen geschieden op het bij deze overeenkomst verkochte goed op een strook die een breedte van vijf meter vanaf de rooilijn niet zal mogen overschrijden.

De kopers zijn ertoe gehouden de uitvoering van deze werken te gedogen zonder dat zij uit dien hoofde aanspraak kunnen maken op enige welkdanige vergoeding ten laste van wie ook voor het tijdelijk gebruik van de omschreven vijf meter brede strook.

Zij verbinden er zich toe de uitvoering van die werken niet te hinderen, wat o.m. inhoudt dat zij binnen de omschreven vijf meter brede strook, behalve de nodige aansluitingen op de nutsvoorzieningen, geen boven noch ondergrondse hindernissen, zoals kamers voor watermeters, riool- en regenputten, benzine- en stookolietanks, pompeilanden, benzinepompen, buisleidingen of welkdanige constructies ook, aanbrengen. Eventuele hindernissen zullen binnen de 48 uren, te rekenen van de eerste werkdag van de afgifte van een ter post aangetekende ingebrekestelling, door de koper verwijderd worden bij gebreke waarvan WVI onherroepelijk gemachtigd wordt zelf de hindernissen weg te ruimen of te laten wegruimen op kosten van de koper, die bovendien aan WVI een forfaitaire en onherleidbare schadevergoeding verschuldigd zal zijn van € 300,00 per dag dat de koper in gebreke blijft de hindernissen weg te nemen en/of WVI voor de wegruiming ervan moet instaan.

- d) Behoudens andersluidende bepalingen in deze overeenkomst valt de aanleg en het onderhoud van de strook tussen de rooilijn en het rijvak ten laste van de kopers.

#### **Artikel 4: Economische activiteiten**

De kopers zullen op het bij deze overeenkomst verkochte goed volgende economische activiteiten uitoefenen en in stand houden:

.....  
.....

Iedere aanvulling of wijziging van voormelde economische activiteiten dient voorafgaandelijk schriftelijk ter goedkeuring voorgelegd te worden aan WVI.

Alle economische activiteiten die op het bij deze overeenkomst verkochte goed worden uitgeoefend, dienen steeds verenigbaar te zijn met de voorschriften vastgelegd in of voortspuitend uit geldende aanleg-, bestemmings-, inrichtings- of ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Bovendien dienen de op het bij deze overeenkomst verkochte goed uitgeoefende economische activiteiten steeds verenigbaar te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften, opgenomen in artikel 1 van Hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden.

De koper is verantwoordelijk voor het bekomen van de nodige vergunningen.

De koper dient in de aangekochte module binnen het jaar te rekenen vanaf de voorlopige oplevering een economische activiteit uit te oefenen die in overeenstemming is met de planologische voorschriften van de site. Indien daartoe ernstige gronden bestaan, kan WVI de termijn van ingebruikname verlengen.

De koper moet WVI vooraf van de geplande activiteit op de hoogte brengen. WVI zal de voorgestelde activiteit mogen weigeren mits haar weigeringsmotieven binnen de veertig werkdagen ter kennis te brengen van de koper. Ook iedere wijziging of omschakeling van economische activiteit zal vooraf aan WVI moeten worden gemeld, met mogelijkheid eveneens voor WVI om het voorstel binnen de voormelde termijn op gemotiveerde wijze te weigeren.

#### **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 en opstallen gedurende meer dan twee jaar niet gebruikt of voor een andere bedrijvigheid gebruikt dan voor de bedrijvigheid vermeld in artikel 4.;
- b) voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond en opstallen de onderhavige voorwaarden van gebruik niet naleeft;
- c) de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is, en als daardoor ernstige hinder voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein wordt veroorzaakt, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is;

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

Nadat WVI of haar rechtsopvolger één van de hierboven vermelde schendingen heeft vastgesteld zal zij bij aangetekende brief de koper en/of zijn algemene en/of zijn door WVI vooraf toegelaten (bijzondere) rechtsopvolger(s) uiterlijk binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis heeft gekregen van een feit dat haar toelaat de terugkoop te vorderen, aanmanen deze binnen één jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

Als WVI of haar rechtsopvolger vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van één jaar, vermeld in het eerste lid, nog altijd of opnieuw sprake is van een schending van de verplichtingen zal zij tot de terugkoop kunnen overgaan, uiterlijk binnen de termijn van één jaar.

- 5.2. De terugkoop van het verkochte goed 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 relevante gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of dat dit goed niet is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

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

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

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

## **Artikel 6: Doorverkoop**

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

Onder verkoop of overdracht om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke overdracht van enig zakelijk recht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, geheel of gedeeltelijk, ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: verkoop, leasing, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen,

De toestemming wordt gevraagd bij aangetekende brief waarbij minstens het ontwerp van akte en de omschrijving van de economische activiteit die op het goed zal worden uitgeoefend, worden gevoegd.

WVI deelt haar beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om de voorafgaande toestemming heeft ontvangen. Als binnen de termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarden van artikel 6.1.2. hierna.

6.1.2. Indien de akte, bedoeld in het eerste lid, betrekking heeft op een zakelijk recht moet zij alle vermeldingen bevatten opgenomen in de artikelen 4 en 5 van deze overeenkomst. Zij dient eveneens een beding in te houden dat de rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten, perfect kennis hebben van de algemene verkoopvoorwaarden vervat in dit hoofdstuk I, van de stedenbouwkundige voorschriften vervat in hoofdstuk II, van de verkoopvoorwaarden en van de bepalingen vervat in hoofdstuk III & IV van de verkoopvoorwaarden 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.

6.2.1. Wanneer de koper een van de rechtshandelingen stelt waarvan sprake in art. 6.1.1., behoudens deze bepaald in 6.2.2. 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.

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

## **Artikel 7. Voorkooprecht**

7.1. In geval van verkoop, geheel of gedeeltelijk, vrijwillig of gerechtelijk ingevolge uitvoerend beslag, van het te dezen verkochte goed, zal WVI een recht van voorkoop hebben.

7.2. In geval van vrijwillige onderhandse verkoop verbinden de kopers zich ertoe WVI bij aangetekend schrijven met ontvangstmelding te informeren over de prijs en de andere voorwaarden waaraan de derde bereid is dit (deel van het) goed te kopen.

WVI zal haar recht van voorkoop moeten uitoefenen binnen de 30 werkdagen na ontvangst van het voormeld aangetekend schrijven bij middel van een ter post aangetekende brief, in welk geval de verkoop overeenkomstig art. 1583 BW tussen de partijen voltrokken zal zijn van zodra de aanvaarding van WVI ter kennis is gekomen van de koper of zijn aangestelde notaris.

Is het aanbod binnen die termijn niet aanvaard, dan mag de koper het goed niet uit de hand tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden aan een derde verkopen zonder instemming van WVI.

Na verloop van een termijn van één jaar na het aanbod mag het goed niet uit de hand worden verkocht, zelfs niet onder de voorwaarden bepaald in het vorige lid, zonder dat aan WVI een nieuw aanbod wordt gedaan.

De instrumenterende ambtenaar die een akte van verkoop uit de hand aan iemand anders dan aan WVI heeft verleden moet van de prijs en de voorwaarden daarvan aan WVI kennis geven binnen één maand na de registratie.

7.3. In geval van vrijwillige of gedwongen openbare verkoop zal gehandeld worden als bepaald in art. 48.2. van de landpachtwet of de eventuele toekomstige wijziging ervan.

7.4. In geval van verkoop met miskenning van de rechten van voorkoop van WVI heeft deze het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 25 pct. van de verkoopprijs.

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

## **Artikel 8. Dwangsom**

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

- het niet aanvangen 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 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 artikel 4 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 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden
- het niet naleven van de voorwaarden omtrent de CO2-neutraliteit opgenomen in hoofdstuk V van de verkoopvoorwaarden

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

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

#### **Artikel 9**

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

## HOOFDSTUK II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN<sup>1</sup>

### Artikel 1. Bestemming

De bij onderhavige akte verkochte nijverheidsgronden zijn bestemd voor ambachtelijke en voor kleine en middelgrote ondernemingen ten behoeve waarvan nijverheidsgebouwen, werkplaatsen en stapelplaatsen mogen opgericht worden.

Onder meer de volgende activiteiten worden toegestaan:

- productie, opslag en verwerking van goederen;
- productie van energie;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten;
- transport- en distributieactiviteiten;
- groothandel.

Volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- autonome kleinhandel,
- horeca,
- agrarische productie,
- autonome kantoren,
- tankstations,
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage,
- verwerking en bewerking van mest en slib,
- het inplanten van seveso-inrichtingen

Kantoren, toonzalen en verkoopsruimtes, ondergeschikt en gekoppeld aan de activiteiten toegelaten in hoofdbestemming, zijn toegelaten voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.

### Artikel 2. Kavelgrootte

De bebouwde grondoppervlakte van de modules bedraagt [.....] m<sup>2</sup>.

[.....] Modules hebben een kantoor op de verdieping van [.....] m<sup>2</sup>.

[.....] Modules hebben ruimte voor buitenopslag.

### Artikel 3. Vorm, voorkomen en inplanting der bedrijfs- en andere gebouwen

De vorm, het voorkomen en de inplanting van het bedrijfsverzamelgebouw zijn bepaald door het ontwerp.

Opslag van goederen buiten de bedrijfsgebouwen is slechts toegelaten op de daarvoor voorziene buitenoppervlakte en dit onder de volgende voorwaarden:

- het stapelen en opslaan is niet toegelaten in de bouwvrije stroken,
- de opslag mag in geen geval het esthetische aspect van de omgeving schaden, het bedrijf zal daartoe preventief de passende maatregelen nemen,
- de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving,
- opslag is niet toegelaten in de groenzones,
- het stapelen van goederen in open lucht wordt beperkt tot een max. hoogte van 3,00 meter.

---

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

#### **Artikel 4. Verplichte groenzone**

- De groenzone op het perceel van het bedrijfsverzamelgebouw wordt door de Private Partner aangelegd. Het onderhoud van het groen op de private delen en op de gemeenschappelijke groenzone, dient volgens het beheerplan, opgemaakt door de Private Partner, uitgevoerd te worden.
- 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. 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. Losstaande publiciteitspanelen zijn niet toegelaten.

#### **Artikel 6. Huisvesting**

De verkochte modules zullen niet geheel, noch deels, dienen tot huisvesting.

#### **Artikel 7. Bezetting**

Het perceel dient uitgerust te zijn en te blijven zodat het actief in de toegelaten, aangevulde of gewijzigde economische activiteit betrokken kan worden, ook in het geval van een herbouw en wel volgens volgende modaliteiten:

- Minstens 25% van het perceel dient bebouwd te zijn met bedrijfsgebouwen;
- Minstens 50% van het perceel dient bebouwd te zijn met naast bedrijfsgebouwen, andere constructies, niet overdekte stapelplaatsen, parkeerplaatsen en dienstwegen.

De uitvoering van deze werken dient zodra zij wordt aangevat, op normale wijze en binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd en dient alleszins voltooid te zijn binnen de vier jaar nadat het gebouw voorwerp van onderhavige akte zou zijn vernietigd (door, niet limitatief: afbraak, brand, ...).

## HOOFDSTUK III: DIVERSE BEPALINGEN<sup>2</sup>

### Artikel 1. Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding

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

De koper dient de installatie inzake actieve brandpreventie, blusmiddelen, signalering en toegang tot de unit volgens de vereisten van zijn uitbating verder aan te vullen, af te werken en te laten keuren.

### 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 op de principes van energiezuinig bouwen zie ook artikel 5 onder hoofdstuk V.

### 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.
- collectieve buffering voor regenwater die instaat voor het bufferen en vertraagd afvoeren van het regenwater afkomstig van de verharde oppervlaktes. Er werd een collectieve buffering voorzien van 330m<sup>3</sup>/ha met als veronderstelling dat er 3.000 m<sup>2</sup> verhard wordt.

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

---

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

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.

## **HOOFDSTUK IV: PARKMANAGEMENT**

Parkmanagement is het continu op peil houden van de kwaliteit van het vestigingsmilieu op het bedrijventerrein. Er dient daarbij rekening gehouden te worden met de dynamiek in de omgeving, de veranderende wensen van de op het terrein gevestigde bedrijven en nieuwe kansen. Het is een permanente activiteit waarin het beheer van ruimte en voorzieningen in functie van een behoud aan kwaliteitsniveau centraal staat. Het betreft een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de Private Partner en de kopers.

De Private Partner verbindt er zich toe als trekker voor het parkmanagement op te treden. Hiertoe zal hij een overleg organiseren met alle kopers op het bedrijventerrein.

De kopers verbinden er zich toe lid te worden en te blijven van het door de verkoper-terreinbeheerder te organiseren overleg.

De in dit overleg voorgestelde initiatieven rond parkmanagement die door de verkoper-terreinbeheerder worden goedgekeurd en die het positieve advies meedragen van de meerderheid van de in het overleg betrokken kopers, zullen in een parkmanagementovereenkomst vastgelegd worden met het oog op uitvoering onder coördinatie van de verkoper-terreinbeheerder.

### **Artikel 2 Groenaanleg**

#### **2.1 Inrichting – Aanleg – Onderhoud**

De Private Partner verbindt zich ertoe de aanleg te starten in het plantseizoen volgend op de voorlopige oplevering van het bedrijfsverzamelgebouw.

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

#### **2.2 Groenbeheervergoeding – Verplichte bijdrage van de kopers**

De Private Partner maakt een onderhoud- en beheerplan op waarin onder meer een groenbeheervergoeding en – regeling kunnen opgenomen worden.

### **Artikel 3: Individueel bedrijfspaneel**

3.2.1. De Private Partner voorziet in de plaatsing van een individueel bedrijfspaneel volgens de richtlijnen het onderhouds- en beheerplan.

## HOOFDSTUK V CO<sub>2</sub>-NEUTRALITEIT<sup>3</sup>

### Artikel 1 Algemeen

De kopers en WVI zijn verplicht de maatregelen na te leven waarmee onderhavig hoofdstuk het verkochte goed bezwaart met het oog op de CO<sub>2</sub>-neutraliteit van het bedrijventerrein in de zin van het besluit van de Vlaamse regering van 24 mei 2013 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen en het ministerieel besluit van 11 mei 2014 houdende de uitwerking van CO<sub>2</sub>-neutraliteit op de bedrijventerreinen en eventuele wijzigingen op deze besluiten.

### Artikel 2 CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik en CO<sub>2</sub>-neutrale elektriciteitsproductie

De koper verbindt er zich toe hun elektriciteitsverbruik, inclusief eventuele elektriciteitsproductie, CO<sub>2</sub>-neutraal te hebben of de CO<sub>2</sub>-emissies die hiervan het gevolg zijn te compenseren. Deze verbintenis is een resultatenverbintenis. De koper kan vrij kiezen tussen volgende opties om tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit te komen:

1. door het verbruiken van groene stroom;
2. door de compensatie van de CO<sub>2</sub>-emissies ten gevolge van het elektriciteitsverbruik door de aankoop van verhandelbare emissiekredieten;
3. een combinatie van bovenstaande opties.

De verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit, waarmee de koper belast wordt, gaat in per 1 januari van het jaar dat volgt op de ingebruikname van het gebouw door de koper.

In geen geval is het toegelaten op het bedrijventerrein door de koper zelf grijze stroom te produceren of grijze stroom af te nemen van een bedrijfsexterne energie-installatie die gevestigd zou zijn op het bedrijventerrein.

Hierbij wordt verstaan onder:

**groene stroom** : elektriciteit die geproduceerd is uit een hernieuwbare energiebron

**hernieuwbare energiebronnen** : hernieuwbare niet-fossiele en niet-nucleaire energiebronnen, met name wind, zon, aerothermische, geothermische, hydrothermische energie en energie uit de oceanen, waterkracht, biomassa, stortgas, gas van rioolwaterzuiveringsinstallaties en biogas;

Het elektriciteitsverbruik waarop de CO<sub>2</sub>-neutraliteits van toepassing is betreft het totale volume aan verbruikte elektriciteit door de koper, voor zowel het bedrijf als de bedrijfswoning, afgenomen van eigen elektriciteitsproductie (bv. warmtekrachtkoppeling) of van het net. Het verbruik afgenomen van het net is het geregistreerde elektriciteitsverbruik door de distributienetbeheerder op het(de) afnamepunt(en) van het distributienet van de koper, of door de transportnetbeheerder op het(de) afnamepunt(en) van het transportnet van de koper, of de som van beide ingeval van afname van beide netten.

### Artikel 3 Berekenings- en handelwijze te compenseren CO<sub>2</sub>-emissies

Hiervoor wordt verwezen naar het ministerieel besluit van 11 mei 2014 houdende de uitwerking van CO<sub>2</sub>-neutraliteit op de bedrijventerreinen of latere wijzigen.

Dit kan u terugvinden op <http://codex.vlaanderen.be/>

---

<sup>3</sup> Onderhavige bepalingen kunnen steeds aangevuld worden met of vervangen worden door wijzigende bepalingen van de overheid.

#### **Artikel 4 Controle en rapporteringplicht van CO<sub>2</sub>-neutraliteit**

WVI wordt belast met de controle van de koper op het naleven van hun verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit. De koper rapporteert jaarlijks ten laatste op 31 maart volgend op elk kalenderjaar waarin de CO<sub>2</sub>-neutraliteitseis voor hem van toepassing was, op welke wijze hij de CO<sub>2</sub>-neutraliteit heeft bereikt. WVI zal de CO<sub>2</sub>-neutraliteit en de overhandigde gegevens controleren.

Bij de eerste rapportage vraagt wvi de koper om het formulier CO<sub>2</sub>-neutraliteit in te vullen via de website [www.co2n.be](http://www.co2n.be) of in te vullen en terug te bezorgen aan WVI. In het formulier geeft het bedrijf het EAN-nummer van hun elektriciteitsmeter en bevestigt het bedrijf ofwel zelf elektriciteit op te wekken, ofwel zelf geen elektriciteit op te wekken. Indien deze situatie zou wijzigen, is de koper verplicht dit aan WVI te melden en het formulier opnieuw in te vullen en over te maken.

Indien de koper het formulier correct ingevuld heeft overgemaakt aan WVI **en** de CO<sub>2</sub>-neutraliteitsverplichting wordt enkel en alleen bereikt door afname van groene stroom van het net, dan kan WVI dit zelf controleren via de groencheck.

#### **Artikel 5 Individueel advies energie**

Verwijzend naar artikel 2 van hoofdstuk III van deze verkoopvoorwaarden wordt de koper gevraagd individueel advies inzake energie aan te vragen bij WVI voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. Dit **advies** kan **digitaal** via email verlopen of de koper kan met zijn architect **op gesprek** komen. Het advies heeft als doel het doorlichten van de bouwplannen en de technische installaties zoals verwarming, ventilatie en verlichting,... Aan de hand van de bouwplannen en de plannen van de technische installaties zullen verdere mogelijkheden van rationeel energiegebruik gescand worden en de technische toepasbaarheid en economische haalbaarheid ervan ingeschat worden. Er wordt tevens aandacht besteed aan potentiële opportuniteiten op vlak van de benutting van alternatieve energiebronnen en uitwisseling van energie. Het advies betreft een **beknopt rapport** met mogelijke REG-maatregelen en aanbevelingen.

#### **Artikel 6 Aankoop voor rekening**

Ingeval WVI vaststelt dat door de koper in een aangegeven jaar, waarvoor de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit geldt, de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit niet werd gehaald op een der wijzen zoals beschreven in artikel 2 van hoofdstuk 5 van deze verkoopvoorwaarden, stelt WVI deze bij aangetekend schrijven in gebreke om de maatregelen te treffen nodig voor het behalen van de CO<sub>2</sub>-neutraliteit en doet daarbij opgave van de hoeveelheid emissiekredieten die WVI nodig acht om de CO<sub>2</sub>-neutraliteit voor het betrokken jaar te behalen. Indien de koper binnen de 30 kalenderdagen vanaf de poststempel van voormelde aangetekende ingebrekestelling niet kan bewijzen dat deze de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit heeft gerealiseerd, heeft WVI een discretionair keuzerecht, maar niet de plicht, om voor rekening en risico van de koper de emissiekredieten te kopen die nodig zijn voor het realiseren van de CO<sub>2</sub>-neutraliteit van de koper voor het gegeven jaar. Daartoe verleent de koper een voor de duur van zijn verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit onherroepelijk mandaat aan wvi om in eigen naam, maar voor rekening en risico van de koper de hoeveelheid emissiekredieten te kopen die WVI opgegeven heeft in voormelde aangetekende ingebrekestelling. De koper verzaakt hierbij uitdrukkelijk aan ieder recht om de aankoopprijs die WVI betaalt voor de aankoop van de emissiekredieten vermeerderd met administratieve kosten te betwisten, behoudens in het geval van bedrog door WVI. De koper is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van wvi de aankoopprijs van de emissiekredieten verhoogd met een vergoeding voor de



administratieve kosten van WVI voor de vaststelling, opvolging en remediëring van de niet-naleving van de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit, te betalen door storting of overschrijving op rekeningnummer IBAN: BE82 0910 0065 3868 BIC: GKCC BE BB van wvi. De betaaltermijn is 15 kalenderdagen vanaf de datum van het schriftelijk verzoek van WVI. Bij gebreke aan betaling binnen deze termijn zal de koper automatisch en van rechtswege, zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling, een interest verschuldigd zijn gelijk aan de interestvoet van toepassing onder de Wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties. Aangezien WVI niet de plicht heeft om gebruik te maken van zijn discretionair keuzerecht tot aankoop van voor rekening en risico van de koper verzaakt de koper onherroepelijk aan ieder recht tot betwisting van of recht op schadevergoeding wegens de niet-uitoefening ervan door wvi. Het discretionair keuzerecht van WVI houdt geen beperking in voor WVI om bij niet naleving van de plicht tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit naar zijn keuze andere middelen van gemeen recht aan te wenden.

### **Artikel 7 Beding houdende verhaal ingeval van terugvordering van subsidies**

Ingeval een subsidie, verkregen in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2007 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen, geheel of gedeeltelijk wordt teruggevorderd door het Vlaams agentschap bevoegd voor de regelgeving vermeld in artikel 1 van hoofdstuk V van deze verkoopvoorwaarden (hierna genoemd "het agentschap") omwille van de niet-naleving door de koper van zijn verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit, zoals vermeld in hoofdstuk V van deze verkoopvoorwaarden, bezorgt WVI middels aangetekend schrijven een kopie van de beslissing of het voornemen van het agentschap aan de koper met aanduiding van de niet-naleving van de plicht tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit van de koper die aanleiding geeft tot de terugvordering.

Indien de koper van oordeel is dat de terugvordering door het agentschap moet aangevochten worden, dient hij daartoe een gemotiveerd standpunt over te maken aan WVI binnen de 15 dagen na de poststempel van voormeld aangetekend schrijven van WVI en binnen dezelfde termijn het bedrag van de terugvordering te storten op een geblokkeerde rekening op naam van de koper. Tevens dient de koper binnen de 60 kalenderdagen de betwisting van de terugvordering daadwerkelijk te starten voor de administratieve of burgerlijke rechter. Bij gebreke hiervan wordt de koper onherroepelijk geacht te verzaken aan het recht om de terugvordering door het agentschap of het doorrekenen van de financiële last daarvan naar de koper te betwisten.

Indien de terugvordering door het agentschap gebaseerd is op de niet-naleving van de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit door meerdere kopers op verschillende kavels onderworpen aan de CO<sub>2</sub>-neutraliteitsverplichting, geldt voorgaande regeling mutatis mutandis, waarbij het bedrag dat de koper gehouden is te storten op een geblokkeerde rekening bepaald wordt door de breuk met in de teller het bedrag van de terugvorderingen vermenigvuldigd met de kaveloppervlakte van de koper en in de noemer de totale oppervlakte van alle kavels van alle kopers wier schending van de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit aanleiding geeft tot de terugvordering.

Het bedrag gestort op de geblokkeerde rekening kan alleen worden vrijgegeven na voorlegging van een definitieve gerechtelijke uitspraak of dading, voor overschrijving op de rekening van, al naar gelang de inhoud van de gerechtelijke uitspraak of de dading, het agentschap of de koper.

De koper dient verder op eigen kosten en risico de terugvordering te betwisten en de maatregelen in rechte of buiten rechte te treffen die zij daartoe passend achten. WVI zal daartoe desgevraagd zijn naam lenen, tenzij deze betwisting naar zijn oordeel tergend en roekeloos is.

Indien de koper de terugvordering door het agentschap niet (tijdig) betwisten overeenkomstig het voorgaande, is deze onherroepelijk gehouden het bedrag van de terugvordering te storten of over te schrijven op het rekeningnummer IBAN: BE82 0910 0065 3868 BIC: GKCC BE BB van WVI.