



PUBLIEKE OPROEP
VERKOOPDOSSIER

**Verkoop van onroerende goederen te Wervik met de
realisatieverplichting van een bedrijfsverzamelgebouw**

Project:

Stad Wervik
Bedrijventerrein Bootweg
Ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw

Opdrachtgever:

WVI
Baron Ruzettelaan 35
8310 Brugge

Goedgekeurd door WVI dd. 14-02-2018

Verzonden voor publicatie naar het Bulletin der Aanbestedingen en de Bouwkroniek dd. 19-03-2018

Inleiding

De West-Vlaamse Intercommunale, hierna kortweg WVI genoemd, is een intergemeentelijk samenwerkingsverband van 54 West-Vlaamse gemeenten. Een van de kernactiviteiten van WVI is de ontwikkeling van bedrijventerreinen, die voor gemeenten van groot economisch belang zijn. WVI streeft hierbij naar een gespreid en gediversifieerd aanbod aan kwalitatieve en betaalbare bedrijventerreinen, waar het juiste bedrijf zich op de juiste plaats kan vestigen. Belangrijk hierbij is de aandacht voor ondernemingen met specifieke behoeften, bijvoorbeeld door bedrijfsverzamelgebouwen te voorzien voor bedrijven met een beperkte ruimtebehoefte.

Door de jaren heen heeft WVI in de stad Wervik diverse bedrijventerreinen ontwikkeld, waaronder het bedrijventerrein Bootweg. Dit terrein, dat een oppervlakte van circa 4,5 hectare bestrijkt, bevindt zich oostelijk van de kern aan de oever van de Leie. Momenteel werkt WVI samen met de stad Wervik aan de uitbreiding van het terrein, waarmee de oppervlakte voor bedrijvigheid zal worden verdubbeld.

Zoals bepaald in het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Bootweg, zal er bij de uitbreiding van het terrein zowel ruimte gecreëerd worden voor watergebonden regionale bedrijvigheid als voor zogenaamde lokale bedrijvigheid. In de zone die bestemd werd voor lokale bedrijvigheid bevindt zich de site Van Rullen. Het betreft een voormalig fabriekscomplex voor de vervaardiging van brandslangen. In 2006 werd deze bedrijfsactiviteit verplaatst naar Frankrijk, waarna de gebouwen leeg kwamen te staan en de site te koop aangeboden werd. Probleem hierbij was dat de gebouwen volgens de bepalingen van het toenmalige bijzonder plan van aanleg (BPA) enkel aangewend mochten worden voor de huidige bedrijfsactiviteiten. Een mogelijkheid om de gebouwen opnieuw in gebruik te nemen voor een andere bedrijfsactiviteit was er op dat moment dus eigenlijk niet. Met het oog op de wens van de stad om de site op termijn te integreren met het aanpalende bedrijventerrein, besliste WVI in 2008 om toch tot aankoop van de gebouwen over te gaan.

Ondertussen bieden de voorschriften van het RUP de nodige flexibiliteit met betrekking tot de herontwikkeling van de site Van Rullen, variërend van volledige afbraak tot een (gedeeltelijk) behoud en hergebruik. WVI en het stadsbestuur zien echter vooral kansen voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw op de site. Gelet op de bouwtechnische staat van de gebouwen, lijkt een (volledig) behoud van de opstallen daarbij uitgesloten. WVI heeft daarom reeds een stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van de gebouwen aangevraagd. De vergunning werd toegekend op 21-08-2017 (bijlage 4).

Gelet op bovenstaande lanceert WVI een publieke oproep aan projectontwikkelaars om een voorstel in te dienen voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw.

Het betreft een "opdracht" die wordt uitgeschreven door WVI, in samenspraak met het stadsbestuur van Wervik.

WVI gaat over tot de verkoop van een perceel grond met opstallen, gekoppeld aan de verplichting tot realisatie en uitgifte door de koper van een bedrijfsverzamelgebouw conform de voorschriften van het RUP Bootweg en de ruimtelijke randvoorwaarden zoals bepaald in dit document.

Er kan tevens beslist worden om te werken met een opstalrecht (zie toewijzingscriterium nr. 1).

Op basis van dit dossier worden geïnteresseerden verzocht om een financieel en inhoudelijk voorstel te doen. De voorstellen worden beoordeeld op zowel de geboden prijs als het ontwerp en het geboden kwaliteitsniveau.

Er wordt een procedure gevolgd in één enkele fase, er is geen voorafgaande selectie van kandidaten.

1. Algemene informatie

1.1. Voorwerp van het Project

Dit dossier heeft betrekking op de verkoop van een perceel grond met opstallen door WVI. Het perceel, dat gelegen is op bedrijventerrein Bootweg in Wervik, staat aangeduid op het opmetingsplan (bijlage 3). De oppervlakte bedraagt 7.405,79 m².

Op het aan te kopen perceel zal de koper het "Project" ontwikkelen, met name de ontwikkeling en uitgifte van een (of meerdere) bedrijfsverzamelgebouw(en) binnen de toepasselijke ruimtelijke randvoorwaarden en met aandacht voor de ambities van WVI.

Onder de term bedrijfsverzamelgebouw wordt het volgende verstaan: een multifunctioneel, flexibel bedrijfsgebouw dat verschillende kleinschalige bedrijven in éénzelfde gebouw huisvest. Dergelijke gebouwen bestaan uit verschillende modules waarbij een bedrijf één of meerdere modules kan aankopen. De bedrijven kunnen dus effectief eigenaar worden van een deel van het gebouw. Elk bedrijf werkt volledig autonoom, met eigen toegang en administratie. Een bedrijfsverzamelgebouw onderscheidt zich van een bedrijventerrein doordat er niet louter aan verhuur gedaan wordt en doordat er geen gemeenschappelijke diensten aangeboden worden (bijvoorbeeld gemeenschappelijk secretariaat).

Het Project wordt ontworpen, ingevuld, gerealiseerd, gefinancierd, uitgegeven en opgevolgd op eigen privaat initiatief, op private kosten en op privaat risico. WVI zal op geen enkel moment tussenkomen in het risico van de koper.

De uitgifte van het bedrijfsverzamelgebouw zal moeten gebeuren in overeenstemming met verkoopvoorwaarden (bijlage 5) die worden gehanteerd door WVI en waarvan in de praktijk reeds genoegzaam is aangetoond dat ze marktconform zijn en dus géén bijzondere publieke lasten uitmaken voor een private ontwikkeling.

1.2. Toelichting en randvoorwaarden

a) Context

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het RUP Bootweg, zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Wervik op 24-11-2015¹.

Door de goedkeuring van het RUP is de zone waarin het perceel gelegen is, bestemd voor lokale bedrijvigheid.

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP dienen nageleefd te worden, evenals de ruimtelijke randvoorwaarden (zie verder). De koper zal zelf de omgevingsvergunning aanvragen voor de oprichting van het bedrijfsverzamelgebouw.

Voor de afbraak van de bestaande opstallen beschikt WVI reeds over een stedenbouwkundige vergunning (bijlage 4).

b) Ambities van de stad Wervik en WVI

De stad Wervik en WVI worden voortdurend geconfronteerd met lokale ondernemers die op zoek zijn naar ruimte voor hun bedrijfsactiviteit. Ondanks diverse inspanningen is het, onder andere door de schaarste aan ruimte voor bedrijvigheid, niet altijd mogelijk om de betreffende ondernemers een passende oplossing te bieden. Om de beschikbare ruimte zo optimaal mogelijk te benutten, wensen het stadsbestuur en WVI de site Van Rullen aan te wenden voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw. Het

¹ Het RUP Bootweg kan geraadpleegd worden via de website van de stad Wervik: www.wervik.be, doorklikken naar Dienstverlening en bestuur, Alle diensten, Leefomgeving, Ruimtelijke planning en ordening, Ruimtelijke uitvoeringsplannen.

bedrijfsverzamelgebouw moet vooral een kwalitatief, betaalbaar en passend aanbod bieden voor lokale bedrijven.

WVI is bereid om een actieve rol te spelen bij de uitgifte van de modules in het bedrijfsverzamelgebouw. WVI komt immers veelvuldig in contact met bedrijven die op zoek zijn naar ruimte om te ondernemen. Voorafgaand aan de daadwerkelijke verkoop van een module, dient de kandidaat-koper met vermelding van de economische activiteit die in het bedrijfsverzamelgebouw zal worden uitgeoefend, ter goedkeuring te worden voorgelegd aan WVI en de stad Wervik. Er zal geen schadevergoeding geëist kunnen worden wanneer er door toedoen van WVI of de stad een kandidaat-koper geweigerd wordt.

Er wordt gestreefd naar een haalbare en compacte uitvoeringstermijn. De omgevingsvergunning dient aangevraagd te worden binnen de vier maanden, te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte. De werken tot oprichting van het bedrijfsverzamelgebouw dienen aan te vatten binnen het jaar, te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte. De uitvoering van deze werken dient, zodra zij wordt aangevat, op normale wijze en binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd. De werken dienen alleszins voltooid te zijn binnen de drie jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte.

WVI wenst tenslotte een marktconforme vergoeding te ontvangen voor het perceel grond.

De verkoop gaat door onder de last voor de koper om het perceel te bebouwen in overeenstemming met zijn voorstel.

Aldus verbindt de koper zich ertoe om te bouwen, in overeenstemming met zijn voorstel.

Indien de koper niet voldoet aan de bouwplicht binnen de vooropgestelde periode hetzij de aangevatte werken niet regelmatig verderzet volgens een normaal bouwritme, hetzij zijn voorstel niet nakomt, zal hij aan WVI van rechtswege, en zonder ingebrekestelling, een boete verschuldigd zijn van 10 procent van de oorspronkelijke totale verkoopprijs, onverminderd het recht op wederinkoop in hoofde van WVI.

1.3. Contactpersoon

WVI is bereikbaar op het volgende adres (contactpersoon):

WVI Baron Ruzettelaan 35 8310 Brugge Tel: 050 36 71 71	De heer Jinne Wijn Nobel Projectverantwoordelijke ondernemen j.wijn Nobel@wvi.be Gsm: 0470 48 03 29
-----------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

De kandidaat-kopers dienen – *tot nader bericht* – alle contacten met WVI (en de stad Wervik) over dit dossier te laten verlopen via de contactpersoon.

WVI kan zich bij het uitvoeren van haar taken en het nemen van haar beslissingen laten bijstaan en adviseren door derden – deskundigen die zij aanwijst.

1.4. Beschrijving van het te verkopen perceel

Het te verkopen perceel is gelegen in de Menensesteenweg 274, 8940 Wervik. Het perceel staat aangeduid op het opmetingsplan (bijlage 3) en heeft een oppervlakte van 7.405,79 m².

Het perceel bestaat uit de volgende kadastrale percelen, gelegen in de stad Wervik, 1^e afdeling, sectie B, met nummers 588H (gedeeltelijk), 589E2, 589F2 (gedeeltelijk) en 589H2.

Het perceel is heden vrij van gebruik.

De gronden worden verkocht met opstallen, te weten het fabrieksgebouw met adres Menensesteenweg 274 en de woning met adres Pontstraat 1, in de staat waarin ze zich bevinden. De koper kan ervoor kiezen om de bestaande opstallen geheel of gedeeltelijk te behouden en te integreren in het project. De koper

kan er evenwel ook voor opteren om de bestaande opstallen geheel te slopen conform de stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van de gebouwen waarover WVI reeds beschikt. Alle kosten en risico's voor de afbraak of het (gedeeltelijke) behoud van de opstallen, vallen ten laste van de koper.

1.5. Toepasselijke regelgeving

Het Project is voor alles wat niet uitdrukkelijk vermeld is in onderhavig dossier onder meer onderworpen aan:

- De wetgeving met betrekking tot het welzijn van werknemers op het werk.
- De wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk en het KB van 25 januari 2001 betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen.

De aannemer, die zal worden belast met de uitvoering van het Project, zal zich bij de uitvoering van het werk onder zijn verantwoordelijkheid moeten schikken naar alle toepasselijke wettelijke en reglementaire bepalingen, met inbegrip van deze uitgevaardigd door de gewestelijke en plaatselijke overheden, in het bijzonder op het gebied van:

- De naleving van zijn sociale verplichtingen jegens zijn werknemers, de arbeidsbescherming en de veiligheid, hygiëne en gezondheid en het welzijn van zijn werknemers en de veiligheid op de werf;
- Het bijhouden van de sociale documenten en de maatregelen ter bestrijding van de activiteiten van koppelbazen (art. 30 van de Wet van 27 juni 1969 tot herziening van de Besluitwet van 28 december 1944 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders (RSZ - wet) en de uitvoeringsbesluiten);
- Het oprichten of gebruiken van hinderlijke installaties op de werf;
- Het besluit van de Vlaamse Regering houdende algemene en sectoriële bepalingen inzake milieuhygiëne (Vlarem I en II en addenda);
- Hij zal in het bezit moeten zijn van alle vereiste toelatingen, vergunningen en goedkeuringen, nodig voor de uitvoering van de opdracht en het gebruik van de middelen die hij daartoe zal inzetten;
- Hij houdt zich aan de Wet van 11 februari 2013 tot vaststelling van sancties en maatregelen voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen;
- Hij is tevens verantwoordelijk voor de naleving van deze bepalingen door zijn onderaannemers.

Veiligheidscoördinatie

In de opdracht is de veiligheidscoördinatie ontwerp en uitvoering inbegrepen, en dit volgens het K.B. van 25 januari 2001 inzake tijdelijke en mobiele bouwplaatsen (en latere aanvullingen).

EPB-verslaggeving

In de opdracht is de EPB-verslaggeving inbegrepen in uitvoering van het EPB-decreet van 22 december 2006 en haar uitvoeringsbesluiten.

Naast de hoger genoemde regelgeving zijn onder andere van toepassing:

- De VCRO;
- De bepalingen van VLAREM;
- Het bodemdecreet;
- ...

1.6. Gegevens

De gronden worden aangekocht in de staat waarin zij zich bevinden, onder de waarborgen van het Burgerlijk Wetboek (o.m. inzake benadeling).

Voorkooprechten

Een deel van de gronden is belast met een voorkooprecht ten voordele van Waterwegen en Zeekanaal NV/De Vlaamse Waterweg NV.

Verkaveling

De gronden maken geen onderdeel uit van een verkaveling.

Watergevoeligheid

De gronden zijn niet gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering.

De gronden zijn niet gelegen in een afgebakend overstromingsgebied of afgebakende oeverzone zoals vastgesteld door de Vlaamse Regering.

De gronden zijn niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.

Archeologie

Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor de afbraak van de bestaande opstallen werd een archeologienota gevoegd. De archeologienota, die werd opgemaakt door Monument Vandekerckhove nv uit Ingelmunster, werd bekrachtigd op 21-03-2017. De archeologienota schrijft de volgende maatregelen voor bij de afbraak van de bestaande opstallen: *Het uitgevoerde bureauonderzoek is volledig, alle relevante beschikbare bronnen zijn teruggevonden en zijn geraadpleegd. Er is een zekere verwachting voor archeologische sporen ter hoogte van het projectgebied voor de archeologische perioden na de steentijd. De geplande werken betreffen echter enkel de sloop van de huidige structuren. Dit betekent dat de bodemimpact niet dieper zal gaan dan wat reeds verstoord is in het verleden. Om deze reden wordt er geen verder vooronderzoek geadviseerd. Bij enige verdere ontwikkelingen van het terrein in een latere fase dienen de geplande werken opnieuw afgetoetst te worden ten opzichte van de mate van verstoring en het archeologische verwachtingspatroon, en kan een nieuw advies geformuleerd worden.*

Gezien er echter wel nog archeologische sporen aan het licht kunnen komen bij het slopen van deze gebouwen wordt er wel een begeleiding van de afbraak van de structuren voorzien. De afbraak tot op het maaiveldniveau kan gebeuren zonder begeleiding. Zodra vloerplaten, funderingen, kelders, ... zullen worden uitgebrouwen, dient dit te gebeuren onder aansturen van een erkend archeoloog. Zo kan bij het aantreffen van een archeologisch spoor, dit geregistreerd worden conform de Code van Goede Praktijk.

De archeologienota kan geraadpleegd worden via:

<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/2393>

De koper dient zelf in te staan voor het naleven van de maatregelen die opgelegd werden in de archeologienota. Ook eventuele andere verplichte archeologische onderzoeken vallen volledig ten laste van de koper.

Bodemverontreiniging

De verkoper verklaart uitdrukkelijk dat op het kadastrale perceel, gelegen in de stad Wervik, 1^e afdeling, sectie B, met nummer 589H2, een risico-inrichting gevestigd is en een activiteit werd uitgeoefend, zoals fabrieken, werkplaatsen, opslagplaatsen, machines, installaties, toestellen en handelingen die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst door de Vlaamse Regering opgesteld in overeenstemming met artikel 2, 14^o van het Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming.

Inhoud van het bodemattest dd. 17-01-2018:

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

Informatie uit de gemeentelijke inventaris

Gemeentelijke informatie toont aan dat op deze grond een risico-inrichting aanwezig is of was. Bijgevolg is deze grond een risicogrond.

Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond geen verdere maatregelen worden uitgevoerd.

Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er geen bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 19.11.2008 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

Documenten over de bodemkwaliteit

Historische verontreiniging

DATUM: 08.11.2005

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek Utc Kidde – van Rullen NV, Menensesteenweg 274, 8940 Wervik

AUTEUR: URS Belgium BVBA

DATUM: 31.10.2008

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek van Rullen Site, Menensesteenweg 274, 8940 Wervik _ 49196137

AUTEUR: URS Belgium BVBA

DATUM: 19.11.2008

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek van Rullen Site, Menensesteenweg 274 te 8940 Wervik (49196130)

AUTEUR: URS Belgium BVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

Opmerkingen:

- 1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.*
- 2. Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.*
- 3. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.*
- 4. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.*
- 5. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.*
- 6. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.*
- 7. Voor inzage van de bovenstaande documenten: www.ovam.be/inzage.*

De verkoper verklaart met betrekking tot de overige kadastrale percelen, gelegen in de stad Wervik, 1^e afdeling, sectie B, met nummers 588H, 589E2 en 589F2, geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Inhoud van de bodemattesten dd. 20-07-2016, 15-01-2018 en 19-02-2018:

De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.

- 1. Risicogronden kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM is bezorgd.*
- 2. Meer informatie over de gemeentelijke inventaris en de toepasbaarheid op delen van percelen vindt u op www.ovam.be/gemeentelijke-inventaris.*
- 3. Bijkomende informatie over de overdrachtsregeling: www.overdracht.ovam.be.*
- 4. Als er bodem wordt uitgegraven, afgevoerd of ontvangen, gelden de regels van grondverzet. Meer informatie: www.ovam.be/grondverzet.*
- 5. Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.*
- 6. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.*

De koper neemt alle risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich. De verkoper zal hiertoe geen enkele vrijwaring gehouden zijn.

2. Ruimtelijke randvoorwaarden

Het perceel is gelegen binnen de grenzen van het RUP Bootweg. De stedenbouwkundige voorschriften van artikel 1: zone voor lokale bedrijvigheid zijn van toepassing. De ontwerpen dienen te voldoen aan deze stedenbouwkundige voorschriften en aan de hieronder vermelde randvoorwaarden, gebaseerd op de *best practices* van WVI.

Functioneel

- Het perceel heeft een oppervlakte van 7.405,79 m².
- Het streven is om minimaal 12 bedrijfsmodules te voorzien met een oppervlakte tussen de 120 m² en 300 m².
- De bedrijfsmodules zijn uitsluitend bedoeld voor economische activiteiten conform de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Huisvesting is niet toegelaten binnen de bedrijfsmodules.
- Minimaal 2 parkeerplaatsen per bedrijfsmodule, waarbij rekening gehouden dient te worden met de afmetingen van bestelwagens.
- Er dient voldoende manoeuvreerruimte voorzien te worden voor doorgang van voertuigen, voor parkeren en voor laad- en losbewegingen (rekening houdende met de noodzakelijke draaicirkels).
- De bedrijfsmodules dienen casco verkocht te worden (technieken tot binnen). De concrete invulling van de bedrijfsmodules zal door de kopers gebeuren.
- De hoogte en de constructiewijze van de bedrijfsmodules dient de mogelijkheid te bieden voor het inbouwen van een (gedeeltelijke) verdieping. Deze dient als optie aan de kopers aangeboden te worden tegen een afzonderlijke meerprijs.
- Elke bedrijfsmodule dient voorzien te worden van minimaal een poort en een deur.
- Inzake energieprestatieregelgeving dienen de bedrijfsmodules beschouwd te worden als verwarmde ruimtes.
- De constructie dient te voldoen aan het Koninklijk besluit van 1 maart 2009 (bijlage 1) inzake brand- en explosiepreventie voor industriële gebouwen.
- De constructiewijze van de gebouwen dient zo geconcentreerd te zijn dat op het dak zonnepanelen voorzien kunnen worden.
- Bij de inrichting van de semipublieke ruimte dient waar mogelijk gekozen te worden voor waterdoorlatende verharding, al dan niet gecombineerd met onderhoudsvriendelijke streekeigen beplanting.
- Het regenwater van de daken dient opgevangen te worden met het oog op hergebruik. Hergebruik van regenwater dient collectief mogelijk te zijn, hetzij per gebouw (bijvoorbeeld buitenkraan en collectieve pomp in put), hetzij individueel georganiseerd (bijvoorbeeld PE-slang voorzien, maar geen individuele pompen per bedrijfsmodule).

Terreinbezetting en bouwhoogte

- Met uitzondering van de verplichte bouwvrije stroken (zie stedenbouwkundige voorschriften RUP) is de inplanting van de gebouwen op het perceel vrij.
- Regenwaterputten, septische putten en andere ondergrondse constructies, behalve de nodige aansluitingen op de nutsvoorzieningen, dienen ingeplant te worden op minstens 5 meter vanaf de rooilijn.
- Het perceel dient volledig ontsloten te worden via de Menensesteenweg.
- De bouwhoogte wordt gerekend vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de bovenkant van de kroonlijst of dakrand. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximaal 0,40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein.
- De minimale bouwhoogte bedraagt 6 meter.
- Nevenbestemmingen zoals kantoorruimte en toonzaal kunnen maximaal 30 procent van de vloeroppervlakte omvatten.

Vorm en voorkomen van de gebouwen

- De gebouwen dienen uitgevoerd te worden in eigentijdse en duurzame materialen.
- De constructietechniek is vrij.
- De gebouwen dienen een verzorgde, sobere uitstraling te hebben.

- Door middel van gevelopzet en/of gevelpubliciteit dient het voor elke koper mogelijk te zijn om zich binnen het kader van het geheel te profileren.

Technisch

- Er dient sprake te zijn van zuinig, efficiënt en flexibel ruimtegebruik.
- Op gebouwniveau is flexibiliteit een vereiste, met name wat betreft de moduleerbaarheid van de bedrijfsmodules.
- De gebruikskwaliteit van de gebouwen is van groot belang en dient tot uiting te komen in de aanwezigheid van daglicht in de werkruimtes, voldoende luchttoegang, het beperken van lawaai-overlast tussen de verschillende bedrijfsmodules.
- De gebouwen dienen onderhoudsvriendelijk te zijn, wat tot uiting dient te komen in een robuuste materiaalkeuze en hoogwaardige afwerking aan de binnen- en buitenzijde, waterdichtheid en stabiliteit.
- De volgende bouwfysische overwegingen (compactheid) zijn van belang:
 - o Voldoende isolatie van de gebouwschil, met name voor de ruimtes die als kantoor ingericht kunnen worden (bijvoorbeeld op de optionele verdiepingvloer).
 - o De luchtdichtheid van de gebouwschil.
 - o De ventilatie van de gebouwen en bedrijfsmodules.
 - o Voor de drie bovenstaande criteria dient rekening gehouden te worden met de vigerende wetgeving. In een variatie kan worden aangegeven waar een meerwaarde mogelijk is en tegen welke kostprijs.

Landschappelijke inkleeding en groenonderhoud

- Palend aan de rooilijn dient een kwalitatieve groenzone aangelegd te worden met streekeigen beplanting en/of gazon. De groenzone wordt enkel onderbroken ter hoogte van de in- en uitrit. De groenzone dient in stand gehouden te worden.
- Per elke 5 parkeerplaatsen dient er minimaal 1 streekeigen hoogstamboom op het perceel voorzien 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.
- Naast de aanleg van het groen dient er gedurende 3 jaar groenonderhoud voorzien te worden. Na deze periode van 3 jaar dient het groenbeheer geregeld te worden volgens het onderhoudsplan dat wordt opgesteld door de koper. De groenaanleg dient behouden te blijven. Indien de koper of de toekomstige eigenaren van de modules de groenaanleg wensen te veranderen, dan dient dit ter goedkeuring aan WVI te worden voorgelegd.

3. Procedure: verkoop met realisatieverplichting voor een privaat project

3.1. Algemeen: de verkoop

De procedure beschreven in dit document wordt niet beschouwd als een overheidsopdracht in de zin van de reglementering op de overheidsopdrachten:

- De verkoop van de grond met opstallen, met een realisatieverplichting, kan worden beschouwd als een opdracht die niet valt onder het toepassingsgebied van de wetgeving overheidsopdrachten.

De finaliteit van het Project is immers de realisatie, op eigen privaat risico en onder privaat bouwheerschap, van een privaat project, ingebed weliswaar in publieke ruimtelijke voorwaarden (cf. stedenbouwkundige voorschriften) en met aandacht voor de ambities van WVI als eigenaar van het perceel.

De invulling van het Project zal, binnen de randvoorwaarden zoals omschreven in dit document, integraal afhankelijk zijn van de creativiteit van de indieners, gebaseerd op hun ervaring en kennis.

WVI zal het perceel verkopen aan de gekozen private partner of koper, waarbij de verkoop (of het zakelijk recht, zie verder) gekoppeld wordt aan een realisatieverplichting van een private ontwikkeling, dus met de bedoeling én onder de voorwaarde om er een private ontwikkeling op te realiseren.

- De opgelegde randvoorwaarden of ambities van WVI zijn niet van aard dat ze een risicoverschuiving teweeg brengen aangaande het financierings-, het bouw- en het uitgifterisico, dat integraal komt te liggen en blijft liggen bij de koper.

De verkoopvoorwaarden die worden opgelegd aan de koper, vinden hun oorsprong in het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012.

- Door een voorstel in te dienen, garandeert de koper aan WVI dat:
 1. De omgevingsvergunning voor de oprichting van het bedrijfsverzamelgebouw wordt aangevraagd binnen de 4 maanden, te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte;
 2. De door de stad Wervik en WVI bepaalde randvoorwaarden en ambities onverminderd zullen worden gerespecteerd;
 3. De vergunningsplichtige werken tot oprichting van het bedrijfsverzamelgebouw worden aangevat binnen het jaar, te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte. De uitvoering van deze werken wordt, zodra zij wordt aangevat, op normale wijze en binnen normale termijnen voortgezet en beëindigd. De werken worden alleszins voltooid binnen de drie jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte.

3.2. De procedure van onderhandeling

Niettegenstaande de toewijzing van het ontwikkelingsrecht en de verkoop van het perceel geen overheidsopdracht betreft in de zin van de reglementering overheidsopdrachten, dient WVI de verkoop wel te onderwerpen aan een afdoende marktbevraging en een gelijke mededinging.

Er is bij deze publieke oproep gekozen voor een geëigende procedure waarbij over de voorstellen met de kandidaat-kopers kan worden onderhandeld.

De verkoper hanteert daartoe een procedure, die verwant is met een openbare verkoping zonder evenwel onder de bepalingen van artikel 1193 Ger. Wb. te vallen.

Het te ontwikkelen Project heeft immers betrekking op het ontwerp en de bouw van een belangrijk privaat project. Het spreekt voor zich dat nauw overleg moet kunnen gepleegd worden met de kandidaten teneinde het meest geschikte project te kunnen selecteren.

WVI wenst de vrijheid te behouden om over de ingediende voorstellen te onderhandelen met de kandidaat-kopers.

3.3. Onderdelen in de procedure van onderhandeling

De procedure gebeurt in één fase, waarbinnen de beoordeling van de uitsluitingsgronden, de selectie-eisen en de ontvangen voorstellen van de kandidaten worden beoordeeld op basis van dit toewijzingsdossier of bestek.

Voor de effectieve "toewijzing" heeft WVI evenwel de mogelijkheid om te onderhandelen met één of meerdere kandidaten en een aanpassing (i.e. verbetering) van het voorstel te vragen. WVI zal steeds maximaal de gelijke behandeling tussen de kandidaat-kopers nastreven.

De kandidaten moeten ook aannemelijk kunnen maken dat ze over de vereiste financiering zullen beschikken voor de uitvoering van het Project door het voorleggen van passende verbintenissen van financiers (vb. bankverklaringen over het voorgestelde Project).

3.4. Akkoordverklaring

Door het indienen van een voorstel aanvaarden de kandidaten de inhoud van dit toewijzingsdossier en de invulling van de verkoopsprocedure zoals deze in het toewijzingsdossier beschreven is. Zij aanvaarden zelf door de bepalingen ervan gebonden te zijn als door een contract.

Indien een kandidaat in dat verband een bezwaar heeft, dient hij dit schriftelijk en per aangetekende brief bekend te maken aan de contactpersoon, en dit binnen de 15 kalenderdagen na de publicatie van het toewijzingsdossier.

Indien een kandidaat fouten en/of leemten in onderhavig document opmerkt en zelfs indien deze fouten en/of leemten de betrokkene zouden toelaten of niet zouden beletten een voorstel in te dienen, dient deze zulke fouten en/of leemten onmiddellijk en uit eigen beweging te melden aan de contactpersoon, teneinde deze in de mogelijkheid te stellen de nodige correctieve acties te ondernemen.

3.5. Verantwoordelijkheid voor meegedeelde informatie

WVI aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de meegedeelde documentatie, met uitzondering van het feitelijk onjuist zijn van feitelijke gegevens die werden meegedeeld in documenten en die zijn opgesteld door WVI en enkel in de mate dat de kandidaat-koper redelijkerwijze niet kon weten dat het om onjuistheden ging.

WVI levert geen garantieverklaring af, noch impliciet, noch in te dienen, aanvaardt tevens deze afwijzing van aansprakelijkheid.

3.6. Uitsluiting van kandidaten

Indien de kandidaten handelen in strijd met de eisen gesteld in dit toewijzingsdossier, kan dit alsnog leiden tot de onregelmatigheid van de door de kandidaten in te dienen documenten of van het voorstel én tot uitsluiting van (verdere) deelname aan deze procedure.

3.7. Procedure – schorsing en stopzetting van de procedure – overdracht van de procedure

WVI behoudt zich het recht voor de procedure te allen tijde te beëindigen, bijvoorbeeld – *doch zonder dit recht tot deze gevallen te beperken* – indien er in redelijkheid geen kans bestaat dat door onderhandelingen tot overeenstemming kan worden gekomen, WVI tot andere inzichten is gekomen, financiële inzichten, etc.

WVI behoudt zich het recht voor de procedure te allen tijde te schorsen.

WVI behoudt zich het recht voor de procedure over te dragen naar een andere overheid.

Bij beëindiging, schorsing of overdracht van de procedure zal door WVI maximaal rekening worden gehouden met de belangen van en de gelijke medediging onder de kandidaten.

3.8. Taal

De taal waarin deze procedure wordt gevoerd, is het Nederlands. De tekst van het toewijzingsdossier in de Nederlandse taal is bindend.

Tenzij WVI het anders aangeeft, moeten alle stukken die de kandidaten indienen, in het Nederlands zijn opgesteld.

Documenten die als bijlage moeten worden toegevoegd en die door officiële instanties werden afgeleverd en dit in een andere taal dan het Nederlands, kunnen in de betreffende taal worden ingediend. WVI behoudt zich het recht voor om hiervan een, desgevallend beëdigde, vertaling te eisen.

De kandidaat is verantwoordelijk voor eventuele fouten in de vertaling.

3.9. Vertrouwelijkheid

Door aan deze procedure deel te nemen verbindt de kandidaat zich ertoe alle informatie die hij van WVI ontvangt en alle informatie die hij aan WVI verstrekt dan wel in het kader van de procedure (zal) vervaardigen, geheim te houden en niet aan derden te verstrekken, behoudens wanneer het gaat om algemeen bekende informatie.

WVI zal de door haar ontvangen informatie en inschrijvingen met de gepaste vertrouwelijkheid behandelen, binnen de context van het formeel motiveringsbeginsel, het beginsel van behoorlijk bestuur en de openbaarheid van bestuur, alle principes die op haar van toepassing zijn.

3.10. Communicatie

De communicatie verloopt volgens de in dit toewijzingsdossier opgenomen modaliteiten en, behoudens andersluidende afspraak, via de contactpersoon, en dit maximaal per e-mail.

Er kan aan de kandidaten worden gevraagd om ermee in te stemmen dat partijen (de kandidaten, WVI) de opmaak van hun schriftelijke of geschreven stukken en de verzending of mededeling van hun schriftelijke of geschreven stukken ná de indiening van het voorstel, met uitzondering van het voorstel zelf, elektronisch zouden doen.

3.11. Inlichtingen voor het indienen van een voorstel

De kandidaten kunnen vragen om inlichtingen omtrent dit toewijzingsdossier richten aan de contactpersoon.

Vragen om toelichting met betrekking tot de verkoop kunnen uitsluitend schriftelijk, per e-mail of brief, worden ingediend bij de contactpersoon.

De vragen om toelichting worden bij voorkeur zo spoedig mogelijk ingediend, en dienen in alle geval uiterlijk op **25-04-2018** gesteld te worden.

Vragen of opmerkingen die een algemene draagwijdte kennen en die tot verdere verduidelijking van de bepalingen van het toewijzingsdossier aanleiding kunnen geven, zullen door WVI worden beantwoord ten aanzien van alle kandidaten.

Vragen of opmerkingen die verder gaan dan een loutere verduidelijking of het bekomen van bijkomende informatie en die een zeker overleg of onderhandeling zouden impliceren aangaande bepaalde onderdelen van het toewijzingsdossier, alsook verzoeken ingediend na de uiterste indieningstermijn, zullen in deze fase niet door WVI worden beantwoord. De vragen en/of opmerkingen dienen gegroepeerd te worden ingediend en worden enkel (schriftelijk) beantwoord indien tijdig ingediend en indien relevant voor het dossier.

WVI behoudt zich het recht voor om een informatiesessie te organiseren waarbij de kandidaat-kopers in de mogelijkheid worden gesteld om vragen te stellen betreffende het voorliggende toewijzingsdossier.

Er wordt geen geleid plaatsbezoek georganiseerd. De geïnteresseerden kunnen met de contactpersoon een afspraak maken om de gronden te bezoeken. Partijen betreden de gronden steeds op eigen risico.

4. Vormvereisten en administratieve bepalingen

4.1. Administratieve bepalingen en vormvereisten

Een digitaal voorstel, in pdf-formaat, moet uiterlijk op **14-05-2018** om 12.00 uur ingediend worden op het e-mailadres van de contactpersoon.

Een papieren versie moet uiterlijk dezelfde dag per post, in één exemplaar, worden overgemaakt.

De digitale versie primeert. De contactpersoon bevestigt de ontvangst van het voorstel per mail.

4.2. De indiener van het voorstel: kandidaten

Het voorstel wordt ingediend hetzij door één enkele rechtspersoon, hetzij een combinatie van rechtspersonen (al dan niet onder de vorm van een tijdelijke handelsvennootschap naar Belgisch recht). Dergelijke combinatie wordt hierna aangeduid als een "Consortium".

Het inschrijvingsformulier moet worden gedagtekend en ondertekend door de persoon of de personen die de inschrijver rechtsgeldig kan/kunnen verbinden. De ondertekening dient te zijn vergezeld van de functie of de hoedanigheid van de ondertekenende persoon.

Het is aan de inschrijver om de rechtsgeldigheid van de handtekening(en) aan te tonen.

De volgende situaties kunnen zich voordoen:

- De inschrijver of een teamlid is een vennootschap: de handtekening van de persoon of personen die de vennootschap in rechte kunnen verbinden;
- De inschrijver of een teamlid is een tijdelijke handelsvennootschap of een ander samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid: de handtekening van de persoon of personen die alle leden in de tijdelijke handelsvennootschap of het ander samenwerkingsverband zonder rechtspersoonlijkheid in rechte kunnen verbinden. Tussen de verschillende leden kan een ondertekeningsmandaat (voor te leggen) worden gegeven, bij gebreke waaraan namens alle leden dient te worden getekend;

De ondertekening van de vereiste documenten is steeds vergezeld van de bewijzen van de ondertekeningsbevoegdheid van de ondertekenaar, o.a. de meest recente versie van de statuten (relevant uittreksel ervan), uittreksels uit het Belgisch Staatsblad, en alle andere documenten die de ondertekeningsbevoegdheid bewijzen.

De inschrijving die door een volmachthouder wordt ingediend, vermeldt duidelijk de volmachtgever(s) voor wie wordt gehandeld. De volmachthouder voegt de akte toe waaruit duidelijk zijn ondertekeningsbevoegdheid blijkt. Hij kan zich desgevallend hierbij beperken tot de verwijzing naar het nummer van de bijlage van het Belgisch Staatsblad waarin zijn bevoegdheden zijn bekendgemaakt.

Biedingen die niet rechtsgeldig ondertekend zijn, of waarvan de handtekening door de verkoper niet kan worden geverifieerd bij afwezigheid van stukken, worden onmiddellijk afgewezen. Wanneer er documenten of stukken werden toegevoegd, die onduidelijk zijn of vragen oproepen, kan de verkoper hetzij bijkomende toelichting vragen hetzij de bieding onmiddellijk afwijzen.

Wanneer een voorstel uitgaat van een Consortium:

- Gelden, behoudens andersluidende vermelding, alle verplichtingen t.a.v. één enkele rechtspersoon die optreedt als kandidaat-koper ook t.a.v. alle individuele leden van het consortium;
- Dient er aangegeven te worden welk lid van het consortium zal optreden als penhouder die als contactpunt met WVI zal fungeren. WVI zal uitsluitend aan de penhouder van de kandidaat-koper de kennisgevingen in het kader van deze procedure verrichten;

- Zal ieder lid van het consortium dat het voorstel onderschrijft, in principe, behoudens wanneer wettelijke of deontologische voorschriften dit verbieden, hoofdelijk en solidair jegens WVI verbonden zijn;
- Dient het voorstel door alle leden van **het consortium te worden ondertekend.**

Een consortium beschikt over de mogelijkheid om, gedurende het verloop van de procedure, het penhouderschap van het consortium te wijzigen mits voorafgaande schriftelijke kennisgeving.

4.3. Architect

De kandidaten vermelden in hun voorstel de naam en gegevens van de architect die zal optreden als ontwerper.

In geval van bijzondere omstandigheden (bijvoorbeeld de fusie, de overname, de splitsing of het faillissement van de architect), kan een wijziging van de architect worden toegestaan met dien verstande dat blijvend moet voldaan zijn aan de in het toewijzingsdossier uiteengezette uitsluitingsgronden, toelaatbaarheids- en selectiecriteria.

Een dergelijke wijziging kan slechts plaatsvinden na de voorafgaande schriftelijke goedkeuring door WVI. Deze goedkeuring zal enkel gegeven worden wanneer aldus geen afbreuk wordt gedaan aan de eerdere beslissingen, inzonderheid wat betreft de selectie. Sowieso kunnen de kandidaten geen enkele aanspraak formuleren op een recht op dergelijke wijziging.

4.4. Vormvereisten voor het voorstel

Het voorstel wordt ingediend aan de hand van het deelnemingsformulier (bijlage 1) en bevat verder alle bijlagen die werden aangehaald of opgelegd in dit toewijzingsdossier.

Het voorstel dient goed gestructureerd en ondubbelzinnig te zijn samengesteld. Het bijvoegen van folders, publicaties, bedrijfsreclame, enz. is toegestaan, maar maakt geen deel uit van het voorstel (tenzij het wordt aangewend als referentiemateriaal) en dient apart te worden opgenomen.

4.5. Ondertekening voorstel

Het voorstel moet rechtsgeldig zijn ondertekend, in voorkomend geval door alle leden van het consortium (zie supra).

4.6. Onvolledig of onduidelijk voorstel

In geval van onvolledigheid of onduidelijkheid van het voorstel, kan het voorstel hetzij als onregelmatig worden beschouwd, hetzij worden beoordeeld op grond van de wel overgemaakte documenten, hetzij kan de kandidaat-koper worden uitgenodigd om bijkomende documenten over te maken.

WVI behoudt zich dan ook het recht voor om van een kandidaat nadere aanvulling of verduidelijking te vragen ten aanzien van het ingediende voorstel of bijgevoegde stukken.

5. De selectiecriteria

5.1. Uitsluitingsgronden

De kandidaten kunnen uitgesloten worden van verdere deelname aan de procedure, indien zij:

- 1) failliet verklaard zijn of het voorwerp uitmaken van een dergelijke of gelijkaardige procedure
- 2) definitief, strafrechtelijk veroordeeld zijn door een rechtbank wegens ernstige beroepsfouten of misdrijven lastens de Staat, terrorisme, kinderarbeid of illegale tewerkstelling
- 3) aanzienlijke achterstallige RSZ-betalingen hebben en het afbetalingsplan niet volgen
- 4) aanzienlijke achterstallige belastingschulden hebben en het afbetalingsplan niet volgen
- 5) schuldig zijn aan ernstige beroepsfouten, of
- 6) schuldig zijn aan valsheid in geschrifte.

Door een voorstel in te dienen verklaren de kandidaten op eer dat zij zich niet in één van deze gevallen bevinden. De kandidaten moeten dus zelf geen bijkomende verklaring afleggen noch attesten toevoegen. Wanneer de kandidaten zich wél of mogelijks bevinden in één van deze gevallen, verschaffen zij de verkoper spontaan de nodige toelichting en duiding, in welk geval de verkoper zal oordelen of er wordt overgegaan tot uitsluiting.

De verkoper kan voor de effectieve toewijzing van de verkoop, van de begunstigde kandidaten of de koper, alsnog de voorlegging eisen van attesten die deze verklaring op eer onderbouwen.

De verkoper heeft steeds het recht met eigen middelen de waarachtigheid van de verklaring van de kandidaten na te gaan. Bij verzwijging van feiten of bij leugenachtige verklaringen, kan het voorstel van de betrokken kandidaat worden geweerd als onregelmatig.

Indien WVI aanwijzingen heeft dat een kandidaat zich bevindt in één of meer van de omstandigheden hierboven genoemd, kan zij alle maatregelen treffen die zij nuttig acht om meer informatie te verwerven en een beslissing te kunnen treffen.

WVI heeft het recht om in iedere fase kandidaten te vragen de vereiste bewijsstukken voor te leggen met betrekking tot het voorgaande.

5.2. Financiële draagkracht

De kandidaat dient, met het oog op de ontwikkeling en de uitgifte, een voldoende financiële draagkracht aan te tonen voor de uitvoering van het Project en om de gevraagde engagementen aan te gaan zonder een financieel risico voor WVI met zich mee te brengen. Dit kan gebeuren door een accountantsverklaring, het voorleggen van financiële ratio's of andere middelen.

WVI zal de financiële draagkracht verder toetsen voor wat betreft de aankoop van de gronden, aan de hand van door de kandidaten te overleggen financiële zekerheden onder de vorm van een bankwaarborg, ten bedrage van het grondbod.

5.3. Technische bekwaamheid

De bekwaamheid van de kandidaat wordt aangetoond door middel van een met het Project vergelijkbaar en relevant project, dat in de laatste vijf jaar voorafgaand aan de bekendmaking van deze selectieprocedure in de Bouwkroniek werd **ontwikkeld**.

Het project wordt omstandig toegelicht (ligging, investeringsbudget, karakteristieken, opdrachtgever en opleveringsdatum) zodat het afdoende kan worden beoordeeld. Daartoe wordt de referentiefiche (bijlage 2) gebruikt.

5.4. Beoordelingsmethodiek

Voor de beoordeling van de voorstellen aan de hand van de selectie- en toewijzingscriteria kan WVI een beroep doen op een beoordelingscommissie, al dan niet samengesteld met externen.

De voorstellen zullen worden nagezien op de volledigheid. Ook wordt geverifieerd of ze voldoen aan de formeel gestelde eisen, zoals onder meer het tijdig ingediend zijn, alsook de ondertekening door de bevoegde perso(o)n(en). In geval van onvolledigheid van een voorstel, kan het voorstel hetzij als onregelmatig worden beschouwd, hetzij worden beoordeeld op grond van de wel overgemaakte documenten, hetzij kan de kandidaat worden uitgenodigd om bijkomende documenten over te maken.

De voorstellen worden getoetst aan de uitsluitingsgronden. Tevens zullen de kandidaten beoordeeld worden op basis van de kwalitatieve selectiecriteria, zijnde hun economische en financiële draagkracht en hun technische bekwaamheid.

De inhoudelijke beoordeling van de geselecteerde voorstellen gebeurt op basis van de hierna beschreven toewijzingscriteria.

6. De toewijzingscriteria

1.1. Criteria

De verkoop zal worden toegewezen aan de kandidaat die de hoogste score behaalt voor zijn voorstel.

De toewijzingscriteria zijn de volgende:

- Toewijzingscriterium 1: Het financiële voorstel (15/100 punten)
- Toewijzingscriterium 2: Plan van aanpak (20/100 punten)
- Toewijzingscriterium 3: Het concept van het bedrijfsverzamelgebouw (50/100 punten)
- Toewijzingscriterium 4: Het voorstel voor het onderhoud en beheer van het perceel (15/100 punten)

Toelichting van de criteria:

Toewijzingscriterium 1: Het financiële voorstel (15/100 punten)

Aan de koper worden de gronden verkocht, gekoppeld aan een realisatieverplichting, dus met de bedoeling én onder de voorwaarde er het Project op te realiseren.

Alle notariële kosten voor de verkoopakte zijn voor rekening van de koper.

De kandidaten dienen één prijs te geven, uitgedrukt in euro, voor de aankoop van het perceel. De minimale prijs bedraagt 85,00 EUR/m², ofwel 629 492,15 EUR.

Onder het toewijzingscriterium “plan van aanpak” wordt verder gepolst naar de commerciële uitgiftestrategie. De geraamde bouwkost wordt toegelicht onder het criterium “het concept van het bedrijfsverzamelgebouw”.

De score op dit toewijzingscriterium wordt als volgt beoordeeld:

$$\frac{(\text{prijs van de betrokken kandidaat} - \text{minimale prijs}) * 15 \text{ punten}}{(\text{de prijs van de kandidaat met de hoogste prijs} - \text{minimale prijs})}$$

Opmerking: na toewijzing van de opdracht kan tussen WVI en de koper worden overeengekomen dat de koop wordt omgezet naar een zakelijk recht. Dit zakelijk recht (vb. opstalrecht) kan maximaal vijf jaar duren vanaf de ondertekening van de overeenkomst/authentieke akte. De geboden grondprijs moet uiterlijk tegen het einde van het zakelijk recht worden voldaan, meer de indexering (op basis van de consumptieprijsindex) ervan gedurende vijf jaar.

Toewijzingscriterium 2: Plan van aanpak (20/100 punten)

In het kader van het plan van aanpak komen diverse aspecten aan bod die te maken hebben met de samenwerking tussen WVI, de stad Wervik en de koper, maar ook met de concrete wijze waarop het Project wordt gerealiseerd.

Het is de bedoeling dat de opdracht gepaard gaat met een vruchtbare samenwerking tussen de betrokken partijen, waarbij het voor WVI en de stad Wervik van belang is dat er een kwalitatief, betaalbaar en passend aanbod wordt gecreëerd voor lokale bedrijven.

De omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd binnen de vier maanden, te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte. De werken tot oprichting van het bedrijfsverzamelgebouw dienen aan te vatten binnen het jaar, te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte. De uitvoering van deze werken dient, zodra zij wordt aangevat, op normale wijze en binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd. De werken dienen alleszins voltooid te zijn binnen de drie jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte.

Om de beoordeling van de kandidaten op dit toewijzingscriterium mogelijk te maken, dient het voorstel een toelichtingsnota (maximaal 10 pagina's A4) te bevatten, waarin minstens de volgende elementen aan bod komen:

- Het plan van aanpak voor de voorbereidende en uitvoerende werken
- De timing van het Project
- De opvolging van de overeenkomst tussen partijen en de ontwikkeling van het Project
- De organisatie van het uitgifteproces
- De aanpak van de commercialisatie met opgave van:
 - o De bruto bebouwde oppervlakte per bedrijfsgebouw/module
 - o De verkoopprijzen per bedrijfsgebouw/module (excl. btw), inclusief grond en parkeerplaatsen
 - o Het aantal parkeerplaatsen per bedrijfsgebouw/module

Met het oog op de betaalbaarheid dient de koper ernaar te streven om minimaal 3 modules te voorzien met een minimale oppervlakte van 160 m² die maximaal 150 000,00 EUR (excl. btw) kosten, inclusief grond en parkeerplaatsen.

Er mogen maximaal 3 modules verhuurd worden in functie van startersactiviteiten. De verhuring mag maximaal 5 jaar duren, waarna aan de huurder de mogelijkheid tot aankoop van de module geboden dient te worden.

Er wordt een globale kwalitatieve beoordeling van alle aangehaalde elementen van ieder voorstel gedaan, die resulteert in een individuele score per voorstel.

Toewijzingscriterium 3: Het concept van het bedrijfsverzamelgebouw (50/100 punten)

Het voorgestelde concept dient te voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en aan de ruimtelijke randvoorwaarden zoals hiervoor gesteld.

Ten behoeve van de beoordeling dient het voorstel van de kandidaat minstens een voorontwerp van de plannen voor het bedrijfsverzamelgebouw te bevatten, opgemaakt door een architect, bestaande uit:

- Inplantingsplan
- Grondplannen
- Gevelzichten met aanduiding van de materialen
- Plan met aanduiding van de interne ontsluiting en de parkeerorganisatie
- Groenplan

Hierbij dient een toelichtingsnota (maximaal 5 pagina's A4) gevoegd te worden, waarin minstens aandacht besteed dient te worden aan:

- Architecturale kwaliteit en materiaalgebruik
- Het K-peil van de bedrijfsgebouwen
- Waterhuishouding
- Onderscheid private/gemeenschappelijke ruimte
- Geraamde bouwkost

Er wordt een globale kwalitatieve beoordeling van alle aangehaalde elementen van ieder voorstel gedaan, die resulteert in een individuele score per voorstel.

Toewijzingscriterium 4: Het voorstel voor het onderhoud en beheer van het perceel (15/100 punten)

Een degelijk plan voor het onderhoud en beheer van het perceel, in het bijzonder wat betreft de gemeenschappelijke ruimte, is noodzakelijk om de kwaliteit op lange termijn te kunnen waarborgen. Duidelijke afspraken tussen de verschillende eigenaren zorgen ervoor dat het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimte op lange termijn gegarandeerd blijft. Een belangrijk element hierbij is de groenaanleg.

Om de beoordeling van het voorstel op dit toewijzingscriterium mogelijk te maken, dient de inschrijving een nota inzake beheer (maximaal 5 pagina's A4) te bevatten, waarin in elk geval aandacht besteed wordt aan de wijze waarop de groenaanleg op lange termijn onderhouden zal worden.

Er wordt een globale kwalitatieve beoordeling van alle aangehaalde elementen van ieder voorstel gedaan, die resulteert in een individuele score per voorstel.

1.2. Beoordeling van de voorstellen

De evaluatie van de voorstellen bestaat achtereenvolgens uit:

- a) Het onderzoek naar de volledigheid en formele regelmatigheid, alsmede uitsluitingseisen en de selectiecriteria.
- b) De voorstellen die niet op basis van punt a) geweerd zijn, worden beoordeeld op basis van de toewijzingscriteria.

Voor de beoordeling van de voorstellen kan WVI werken met een beoordelingscommissie, samengesteld uit deskundigen. Op basis van deze beoordeling wordt een rangschikking opgemaakt met een score op 100.

Op basis van deze rangschikking kunnen één of meerdere voorkeursbieders (*Preferred bidders*) worden aangeduid door WVI.

Het doel is om, indien aangewezen volgens WVI, met de *Preferred bidder* finale onderhandelingen te voeren en tot overeenstemming te komen. WVI kan ook beslissen om onmiddellijk, zonder verder te onderhandelen, over te gaan tot toewijzing van het Project aan de kandidaat met de hoogste score.

De beslissing wordt afdoende gemotiveerd en ter kennis gebracht aan de overige kandidaten.

7. De procedure

7.1 STAP 1: indienen van de voorstellen en beoordeling

De indieners dienen hun voorstel uiterlijk op **14-05-2018 om 12.00 uur** in te dienen, op de wijze zoals aangegeven hierboven.

Op basis van de ingediende voorstellen zal door WVI een rangschikking worden gemaakt. De rangschikking wordt opgemaakt op basis van een inhoudelijke beoordeling van de ingediende voorstellen aan de hand van de toewijzingscriteria.

Enkel de voorstellen die volledig en regelmatig zijn, komen in aanmerking voor rangschikking.

WVI stelt de rangschikking op en duidt tegelijk de *Preferred Bidder(s)* aan. De rangschikking wordt medegedeeld aan de geselecteerde kandidaten die een voorstel indienden.

7.2 STAP 2: toelichting bij het voorstel en onderhandeling

Indien WVI het noodzakelijk acht, worden één of meerdere kandidaten elk gelijktijdig doch in een afzonderlijk schrijven uitgenodigd tot het geven van een individuele toelichting of presentatie over hun voorstel. De toelichting moet op een bondige manier een duidelijk beeld geven van de essentiële elementen uit het voorstel.

Tijdens deze toelichting kunnen mondelinge vragen worden gesteld aan de kandidaten. Deze mondelinge vragen kunnen nadien tevens schriftelijk worden overgemaakt aan de kandidaten samen met desgevallend andere vragen.

Aan de kandidaten wordt alsdan de kans geboden om, na de toelichting en naar aanleiding van de schriftelijke vragen, hun voorstel aan te passen en te verbeteren.

De onderhandelingen vervolgens met de *Preferred Bidder(s)* kunnen gevoerd worden over verschillende onderhandelingsrondes, die steeds zullen plaatsvinden in de kantoren van WVI.

De onderhandelingen kunnen door WVI steeds worden onderbroken, geschorst of zelfs finaal stopgezet, wanneer blijkt dat geen overeenstemming kan worden bereikt. WVI is niet verplicht om finaal tot toewijzing – lees: verkoop – over te gaan.

De onderhandelingen moeten uitmonden in een akkoord tussen WVI en (één van) de *Preferred Bidder(s)*. Op dat moment zal het Project op gemotiveerde wijze worden toegewezen aan de beoogde contractspartner, waarna het dossier voor de akteverlijding wordt overgemaakt aan een notaris naar keuze van WVI.

8. Contractuele bepalingen

8.1 Algemeen

De contractuele rechten en plichten van beide partijen zullen finaal bij notariële akte vastgelegd worden.

Deze akte wordt verleden binnen de twee maanden na de toewijzing van de koop door de verkoper/WVI en op initiatief van WVI.

De verkoper/WVI zal een beroep doen op een notaris naar keuze, voor het nodige opzoekingswerk en desgewenst tevens voor het verlijden van de akte. De koper kan eveneens een notaris aanduiden.

8.2 Eigendoms- en risico-overdracht

De eigendomsoverdracht (bij verkoopakte) vindt plaats op datum van het verlijden van de akte.

8.3 Uitvoeringsmodaliteiten m.b.t. de werken en termijnen

De koper verbindt zich tot de aankoop van het perceel of de aanvaarding van het zakelijk recht en tot de bebouwing binnen de gestelde randvoorwaarden en volgens het stedenbouwkundig ontwerp dat deel uitmaakt van de overeenkomst en dat richtinggevend is.

De omgevingsvergunning dient aangevraagd te worden binnen de vier maanden, te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte. De werken tot oprichting van het bedrijfsverzamelgebouw dienen aan te vatten binnen het jaar, te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte. De uitvoering van deze werken dient, zodra zij wordt aangevat, op normale wijze en binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd. De werken dienen alleszins voltooid te zijn binnen de drie jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van de authentieke akte.

8.4 Vervreemdingsverbod

De overeenkomst wordt gesloten onder de voorwaarde dat de koper het gekochte perceel niet vrijwillig zal vervreemden zolang hij niet voldaan heeft aan zijn bouwverplichtingen, tenzij met uitdrukkelijke toestemming van de verkoper/WVI.

Reden voor dit vervreemdingsverbod is om te vermijden dat het onroerend goed voorwerp wordt van speculaties en dat de bouwverplichting en de randvoorwaarden gesteld door de verkoper omzeild worden en dode letter blijven.

Voor de uitgifte van het bedrijfsverzamelgebouw zal de koper zich gedragen naar de verkoopvoorwaarden, gevoegd als bijlage. Dit betekent onder andere dat de basisakte ter goedkeuring aan WVI voorgelegd dient te worden. Hetzelfde geldt voor de kandidaat-kopers, met vermelding van de economische activiteit die in het bedrijfsverzamelgebouw zal worden uitgeoefend.

8.5 Controle

De verkoper/WVI kan vragen om op de hoogte gehouden te worden van de voortgang van het Project en de naleving van het voorgestelde programma en de uitvoeringstermijn.

Er wordt verwezen naar de verkoopvoorwaarden, opgenomen als bijlage bij dit dossier. Deze verkoopvoorwaarden vinden hun oorsprong in het Decreet Ruimtelijke Economie.

8.6 Financiële modaliteiten

De volledige prijs wordt betaald bij het verlijden van de akte (bij verkoop).

In geval van niet-betaling van de prijs op de overeengekomen tijdstippen, zal van rechtswege de wettelijke intrest verschuldigd zijn.

Alle kosten zijn ten laste van de koper (opzoekingskosten, notariskosten, belastingen, hypothecaire overschrijving, ...).

8.7 Opschortende voorwaarde

De koop wordt niet gesloten onder opschortende voorwaarde van het bekomen van een stedenbouwkundige of omgevingsvergunning. Het risico voor het bekomen van een vergunning ligt integraal bij de koper.

Ook de verplichtingen in hoofde van de koper met betrekking tot de fase voorafgaand aan het bekomen van de vergunning, zijn onmiddellijk van kracht na het verlijden van de akte.

8.8 Schadebeding

In geval van niet-nakoming van de verbintenissen uit de overeenkomst zal de koper een forfaitaire schadevergoeding betalen die 10 procent van de totale aankoopprijs bedraagt.

Dit schadebeding sluit de toepassing van het terugkooprecht zoals opgenomen in de verkoopvoorwaarden niet uit (zie volgend punt).

8.9 Terugkooprecht

Er wordt verwezen naar de verkoopvoorwaarden, opgenomen als bijlage bij dit dossier. Deze verkoopvoorwaarden vinden hun oorsprong in het Decreet Ruimtelijke Economie.

8.10 Overmachts- en imprevisieclausule

Partijen zullen niet aansprakelijk zijn wegens vertraging of tekortkoming in de uitvoering van hun verbintenissen, indien deze vertraging of tekortkoming door overmacht is ontstaan en waardoor de uitvoering onmogelijk is geworden.

Indien na het ondertekenen van de overeenkomst zich abnormale en redelijkerwijze onvoorziene omstandigheden voordoen, die niet toe te rekenen zijn aan de partijen, en die de uitvoering van de verbintenissen niet onmogelijk maken maar in aanzienlijke mate verzwaren of bemoeilijken, zullen de partijen opnieuw met elkaar onderhandelen om tot een billijke aanpassing van hun contract te komen. Indien binnen de termijn afgesproken tussen de partijen geen nieuwe overeenkomst werd onderhandeld, kan één van de partijen de overeenkomst opzeggen met inachtneming van een termijn van vier maanden.

De partijen moeten bij aangetekend schrijven kennis geven van overmacht of imprevisie en dit binnen een termijn van 15 kalenderdagen nadat voormeld feit zich heeft voorgedaan.

De partijen staven de onmogelijkheid of het verzwarende karakter van uitvoering in hun aangetekend schrijven.

8.11 Bevoegde rechtbanken

Dit document is onderworpen aan het Belgisch Recht.

Indien enige bepaling van dit document niet rechtsgeldig zou blijken, blijven de overige bepalingen in stand. De ongeldige bepaling zal geacht worden te zijn vervangen door een bepaling die de oorspronkelijke bedoeling van de toewijzende instantie zoveel als mogelijk benadert.

De rechtbanken van het Rechtsgebied West-Vlaanderen zijn bevoegd voor eventuele geschillen.

Bijlagen:

Bijlage 1:	Model deelnemingsformulier
Bijlage 2:	Referentiefiche
Bijlage 3:	Opmetingsplan
Bijlage 4:	Stedenbouwkundige vergunning
Bijlage 5:	Verkoopvoorwaarden

Bijlage 1 – Model deelnemingsformulier

Bijlage 1 – Model deelnemingsformulier¹

Voorstel bedrijfsverzamelgebouw in Wervik

OFWEL

De vennootschap (handelsnaam of benaming en rechtsvorm):

Nationaliteit:

Ondernemingsnummer:

Maatschappelijke zetel:

Telefoonnummer:

Vertegenwoordigd door de ondergetekende(n):

Hoedanigheid:

GSM:

E-mail:

OFWEL

De ondergetekenden die zich tijdelijk hebben verenigd voor dit project

1. De vennootschap (handelsnaam of benaming en rechtsvorm):

Nationaliteit:

Ondernemingsnummer:

Maatschappelijke zetel:

Telefoonnummer:

Vertegenwoordigd door de ondergetekende(n):

Hoedanigheid:

GSM:

E-mail:

2. De vennootschap (handelsnaam of benaming en rechtsvorm):

Nationaliteit:

Ondernemingsnummer:

Maatschappelijke zetel:

Telefoonnummer:

Vertegenwoordigd door de ondergetekende(n):

Hoedanigheid:

GSM:

E-mail:

3. ...

¹ Een digitaal exemplaar van het deelnemingsformulier kan worden opgevraagd bij de contactpersoon

Schrijft/schrijven in voor het Project beschreven in het verkoopdossier horende bij de publieke oproep voor de verkoop van gronden te Wervik met de realisatieverplichting van een bedrijfsverzamelgebouw.

Voorstel aankoop

De kandidaat biedt de volgende prijs voor het perceel zoals omschreven in het verkoopdossier:

..... EUR (in letters)

..... EUR (in cijfers)

VERKLARING VAN DE KANDIDAAT

Ik verklaar:

1. kennis te hebben genomen van het verkoopdossier voor deze procedure en onvoorwaardelijk met de daarin neergelegde procedure in te stemmen;
2. te begrijpen dat niet naleving van de in het verkoopdossier uiteengezette procedure of van de op grond daarvan door WVI te geven nadere aanwijzingen kan leiden tot uitsluiting van deelneming;
3. ten opzichte van WVI hoofdelijk aansprakelijk te zijn voor de nakoming van alle uit het verkoopdossier en de daarop gebaseerde nadere aanwijzingen van WVI voortvloeiende verplichtingen;
4. naar eer en geweten dat alle informatie die in het kader van deze procedure aan WVI werd verstrekt en zal worden verstrekt juist is.

Gedaan te (plaats), op (datum)

KANDIDAAT of CONSORTIUM, bestaande uit:

- | | |
|------------------------|---------------|
| 1. Vennootschap: | Handtekening: |
| Vertegenwoordigd door: | |
| Hoedanigheid: | |
|
 | |
| 2. Vennootschap: | Handtekening: |
| Vertegenwoordigd door: | |
| Hoedanigheid: | |
|
 | |
| 3. Vennootschap: | Handtekening: |
| Vertegenwoordigd door: | |
| Hoedanigheid: | |

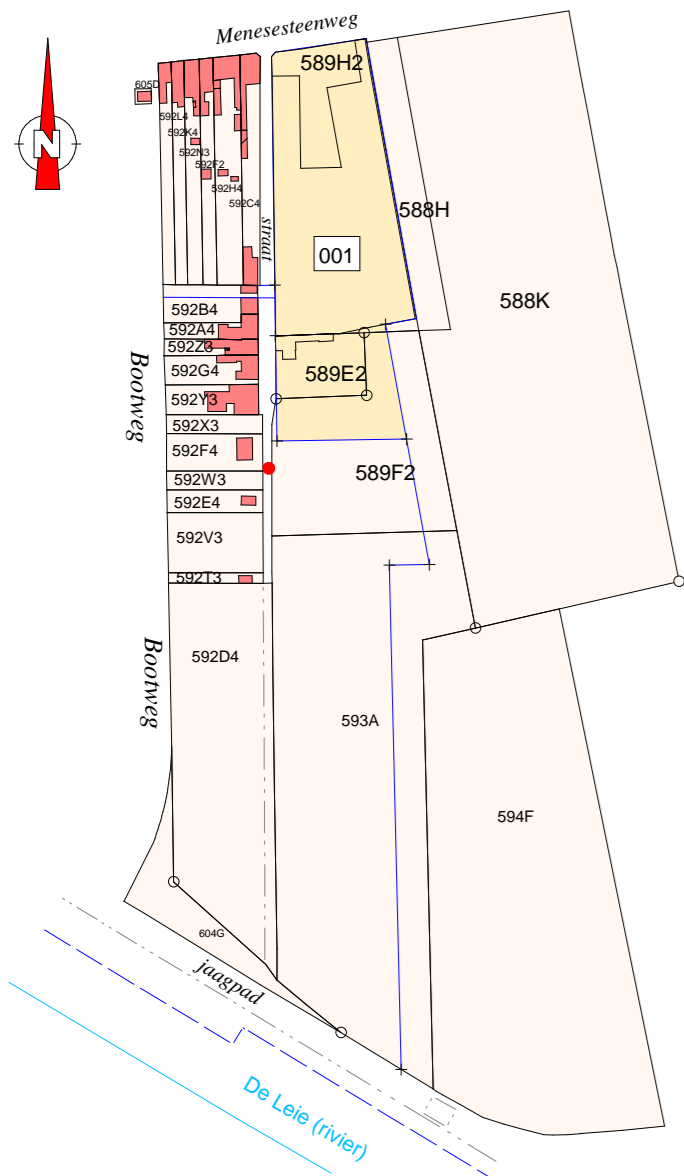
Bijlage 2 – Referentiefiche

Bijlage 2 - Referentiefiche²

REFERENTIEPROJECT		
Naam referentieproject:		
Investeringsbudget (EUR):		
Plaats van uitvoering:		
Opdrachtgever:		
Beschrijving referentie (max. 1 bladzijde A4 toe te voegen, excl. beeldmateriaal):		
Uitvoeringsperiode:		
Goede uitvoering (<u>of afzonderlijk attest toe te voegen</u>):	Contactpersoon:	

² Een digitaal exemplaar van de referentiefiche kan worden opgevraagd bij de contactpersoon

Bijlage 3 – Opmetingsplan



PLAN VAN SPLITSING schaal 1/3.000

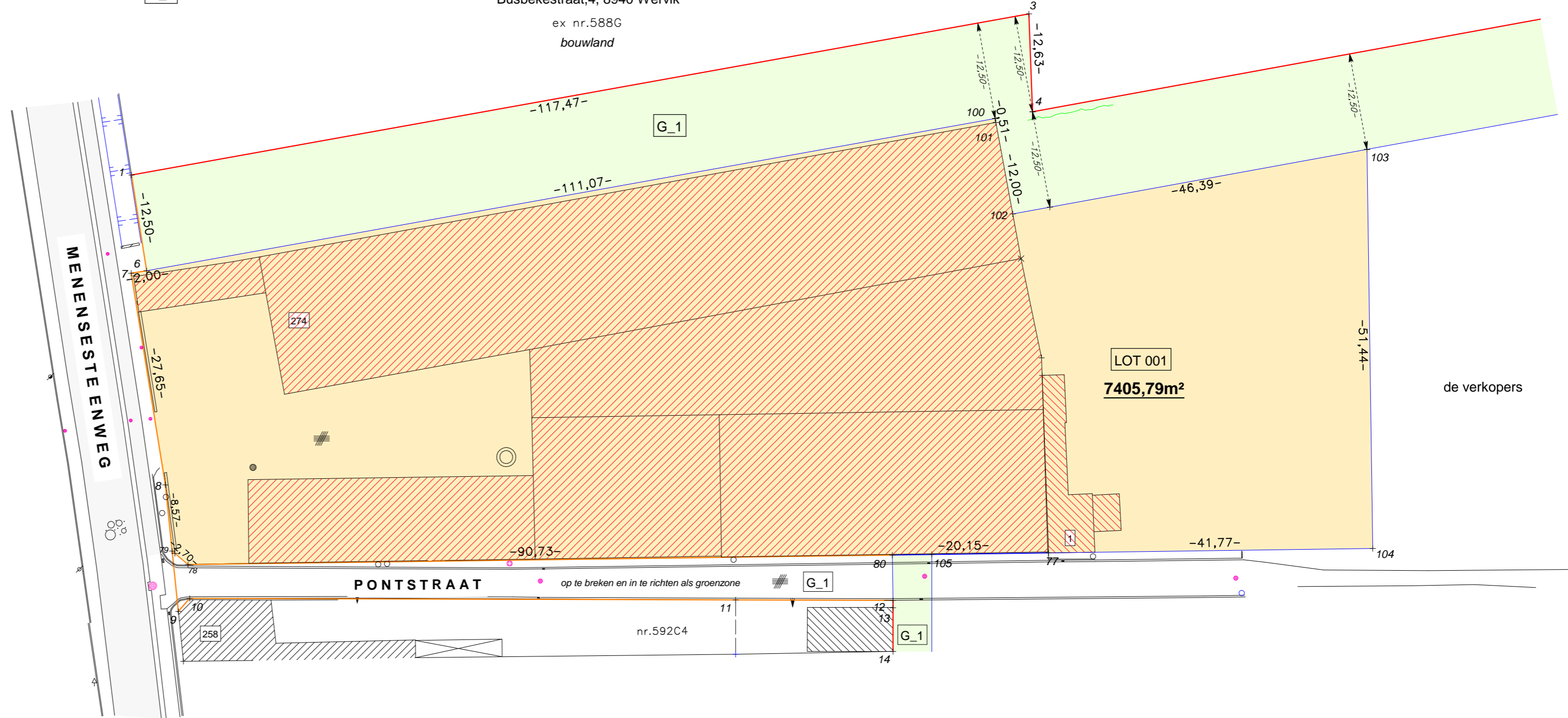
COORDINATENLIJST Lambert 72

Nr	X	Y
100	58684,055	163997,963
1	58676,773	164109,232
3	58697,538	163993,608
4	58684,921	163993,145
6	58664,424	164107,287
7	58664,125	164109,265
8	58636,830	164104,878
9	58620,543	164103,202
10	58622,206	164101,744
12	58621,952	164011,126
13	58621,005	164011,127
14	58615,361	164011,131
77	58628,076	163991,068
78	58626,560	164101,940
79	58628,310	164104,001
80	58627,800	164011,218
101	58683,550	163997,869
102	58671,749	163995,691
103	58680,085	163950,054
104	58628,647	163949,306
105	58627,870	164006,122

Grenspunten zijn niet gematerialiseerd.

- : grenslijn bedrijventerrein
- : nieuwe grenslijn opgemeten lot
- : bestaande bebouwing
- : draadafsluiting
- : afsluiting in betonstijlen
- : weideafsluiting
- : bomenrij
- : brandkraan
- : verlichtingspaal
- : onderzoekschouw riolering
- G_1 : in te richten als groenzone

DECEUNINCK JEAN PIERRE §
SAMAÏN NELLY
Busbekastraat,4, 8940 Wervik
ex nr.588G
bouwland



SCHAAL : 1/500

OPMETINGSPLAN

lot 001 : 7405,79m²

WERVIK

bedrijventerrein : WERVIK, PONTSTRAAT uitbreiding

KAD. WERVIK, 1°AFD., SECTIE B nr. 589H2, deel nrs 588H, 589E2, 589F2

(voorheen nr. 589H2, deel nrs 588G, 589E2, 589F2)

DOSSIERNR.	SCHAAL	DATUM	Opgemaakt door ondergetekende Oostkamp, 7 februari 2018.
WVI - 4914	1/500	7.02.2018	

dossierrn. 160904

Bijlage 4 – Stedenbouwkundige vergunning

DEPARTEMENT OMGEVING WEST-VLAANDEREN
JACOB VAN MAERLANTGEBOUW

STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING VOLGENS DE BIJZONDERE
PROCEDURE

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft de aanvraag ingediend door WVI, Geert Sanders met als adres Baron Ruzettelaan 35 te 8310 Brugge ontvangen op 09/05/2017.

De aanvraag heeft betrekking op een goed met als ligging Menensesteenweg 274 / Pontstraat 1- 12-20 te 8940 Wervik en met als kadastrale omschrijving Wervik: 1^e afd., sectie B, nummer(s): 589E2,589F2,589H2,592A4,592B4,592D4,592E4,592F4,592G4,592T3,592V3,592W3,592X3,592Y3,592Z3,593A .

De aanvraag betreft: Wervik Pontstraat Slopen fabriek, 6 woningen en aanhorigheden.

Deze aanvraag werd onderzocht, rekening houdend met de ter zake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De aanvraag is op 23/05/2017 ontvankelijk en volledig bevonden op basis van artikel 4.7.26. §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar motiveert zijn/haar standpunt als volgt:

BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING EN DE AANVRAAG

Aanvrager beoogt het slopen van fabrieksgebouwen en 6 woningen. Het betreft vervallen gebouwen, De voormalige fabrieksgebouwen bestaan voornamelijk uit kantoren, werkplaatsen en magazijnen.

1. Kantoren: 70 m²;
2. Productie (met een deel kantoor- en vergaderruimte) 1.800 m²
3. Tussengebouw: 1010 m²
4. Magazijn 514m²
5. Weverij 650 m²
6. Stooklokaal 140m²
7. Weverij 265 m²

De 6 ééngezinswoningen bestaan uit 1 bouwlaag met hellend dak. Verder worden de bijhorende garages gesloopt. De weg met inbegrip van voetpaden en riolering van de Pontstraat wordt uitgebroken. De bomen struiken, hagen en beplanting worden gerooid. Het terrein wordt vlak afgewerkt.

HISTORIEK

Onroerend Erfgoed (archeologie) heeft de archeologienota bekrachtigd op 21/03/2017.

STEDENBOUWKUNDIGE BASISGEGEVENS UIT DE PLANNEN VAN AANLEG / RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Ligging volgens de plannen van aanleg + bijhorende voorschriften

De aanvraag is volgens het gewestplan IEPER - POPERINGE (KB 14/08/1979) gelegen in een agrarisch landschappelijk waardevol gebied.

In deze zone gelden de stedenbouwkundige voorschriften van art. 11.4.1. + 15.4.6.1. van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen. Deze voorschriften luiden als volgt:

***Agrarische gebieden** zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht op ten minste 300m van een woongebied of op ten minste 100m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden. **Landschappelijke waardevolle gebieden** zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapontwikkeling te doen.*

Ligging volgens het uitvoeringsplan + bijhorende voorschriften

De aanvraag ligt in een gebied waarvoor een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan **Bootweg** – definitief vastgesteld op 24/11/2017 in Art. 1, Art. 4, Art. 5, en Art. 6.

Voor de aangevraagde werken/handelingen gelden er de volgende stedenbouwkundige voorschriften:

ART. 1: ZONE VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

1 Bestemmingsvoorschriften

1.1 hoofdbestemming

Het bedrijventerrein is bestemd voor niet milieu-belastende lokale bedrijven met een beperkte omvang, die een louter functionele relatie tot de kern hebben en een lokale beperkte reikwijdte.

Bedrijfspercelen mogen max. 5000m² zijn per perceel. Een uitzondering kan gemaakt worden voor de bestaande bedrijfssite indien deze als geheel behouden wordt of wanneer een perceel ingericht wordt i.f.v. bedrijfsverzamelgebouwen.

volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- detailhandel,
- horeca,
- agrarische productie,
- autonome kantoren,
- afvalverwerking met inbegrip van recyclage,
- verwerking en bewerking van mest en slib,
- inrichtingen die vallen onder de toepassing van het samenwerkingsakkoord tussen de federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken.

ART. 4: LANDSCHAPPELIJKE INKLEDING

1 Bestemmingsvoorschrift

Deze zone is bestemd voor buffer in de vorm van groenvoorziening en landschappelijke inkleding. Binnen de bufferzone kunnen de nodige voorzieningen getroffen worden voor buffering en afvoer van water mits het bufferend effect van de groenzone niet gehypothekeerd wordt, aangeduid op plan in overlay (blauwe arcering of lijn).

Binnen deze zone kan naast de groenvoorzieningen ook een wandelpad voorzien worden, aangeduid op plan in overlay met lichtgroene pijl.

2 inrichtingsvoorschriften

De zone dient beplant te worden met streekeigen opgaand groen. Palend aan de bedrijventones dient minimum de helft van zone, over de volledige lengte van onderhavige zone, beplant te worden als een gesloten groenscherm met opgaand groen en hoogstambomen.

De oostelijke helft van de groenstrook, palend aan de grens van onderhavig RUP, krijgt een landschappelijke inkleding. Hierbinnen kan een beek gerealiseerd worden (aangeduid op plan in overlay in blauwe lijn) of een natuurlijk aangelegd waterbekken voorzien worden in de aangeduide deelzone (aangeduid op plan in een blauwe arcering). Binnen deze zone kan eveneens een wandel- en fietspad aangelegd worden in open materialen en ingekleed met streekeigen beplanting. Binnen de zone kan evenwel geen brandweg voorzien worden in functie

van de bedrijven. De beek en wandelpad zijn indicatief aangeduid op plan en kunnen tenopzichte van hun as verschoven worden over de oostelijke helft van de bufferstrook.

ART 5: BUFFERZONE

1 Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is bestemd voor het voorzien van een gesloten groenbuffer. Enkel bij omleggen van het recreatief verkeer, kan in de buffer ter hoogte van de Leieboorden ook een fiets- en wandelpad worden voorzien.

2 Inrichtingsvoorschriften

De bufferzone dient integraal beplant te worden. Wanneer een fietspad dient voorzien te worden dient de overige ruimte met groen te worden ingevuld. De beplanting wordt uitgevoerd in streekeigen opgaand groen en hoogstambomen.

Bebouwing is verboden.

Stapelen of stallen is verboden.

ART. 6: WEGENIS MET NABESTEMMING BUFFER

1 Bestemmingsvoorschriften

De zone is bestemd als bufferzone en zal bij Art 6 gevoegd worden van zodra de bestaande wegenis (Pontstraat) overbodig wordt voor bestaande ontsluiting van de aanpalende woonpercelen.

Ligging volgens verkaveling

///

Bepaling van het plan dat van toepassing is op de aanvraag

De hiervoor vermelde bepalingen van het GRUP zijn van toepassing.

Overeenstemming met dit plan

De aanvraag is principieel in overeenstemming met de geldende voorschriften.

Afwijkingen van stedenbouwkundige voorschriften

///

VOORSCHRIFTEN DIE VOLGEN UIT VERORDENINGEN

De gemeentelijke, provinciale en gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van toepassing op de aanvraag.

ANDERE ZONERINGSGEGEVENS

De aanvraag ligt langs een gewestweg.

EXTERNE ADVIEZEN

Op 24/05/2017 heb ik advies gevraagd aan het College van Burgemeester en Schepenen.

Ik heb na meer dan 30 dagen na de adviesvraag geen antwoord ontvangen zodat aan de adviesvereiste voorbij kan worden gegaan.

Op 24/05/2017 heb ik advies gevraagd aan Wegen en Verkeer - West-Vlaanderen.

Ik heb na meer dan 30 dagen na de adviesvraag geen antwoord ontvangen zodat aan de adviesvereiste voorbij kan worden gegaan.

HET OPENBAAR ONDERZOEK

In toepassing van de Vlaamse codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000, en latere wijzigingen, betreffende de openbare onderzoeken over aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning en verkavelingaanvragen, is de aanvraag niet onderworpen aan een openbaar onderzoek.

WATERTOETS

Overeenkomstig artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid dient de aanvraag onderworpen te worden aan de watertoets. Het Besluit van de Vlaamse

Regering van 20 juli 2006 (BS 31/10/2006) en latere wijzigingen stelt nadere regels vast voor de toepassing van de watertoets. De aanvraag werd getoetst aan het watersysteem, aan de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid, en aan de bindende bepalingen van het bekkenbeheerplan.

Het voorliggende project betreft een sloop waardoor de doorlaatbare oppervlakte toeneemt en het ligt niet in overstromingsgevoelig gebied, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat geen schadelijk effect wordt veroorzaakt.

Hieruit besluitend kan gesteld worden dat de aanvraag de watertoets doorstaat.

MILIEUTOETS

De aanvraag valt niet onder de projecten van bijlage 1 van het MER-besluit waardoor een project-MER moet worden opgesteld of van bijlage 2 waarvoor een gemotiveerde ontheffing kan aangevraagd worden. De aanvraag valt evenmin onder bijlage 2 of 3 van de richtlijn 2011/92/EEG van de Raad van 13 december 2011 betreffende de milieueffectbeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten.

Er werd geen MER-screeningsnota toegevoegd. De milieugevolgen van de aanvraag kunnen voldoende ingeschat worden. Deze effecten zijn beperkt, lokaal en in grote mate te beheersen of omkeerbaar.

BEOORDELING VAN DE GOEDE RUIMTELIJKE ORDENING

Deze beoordeling – als uitvoering van art. 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en met oog voor de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen - houdt rekening met de volgende criteria als uitvoering van art. 4.3.1. van de codex.

Gezien de sloop een positieve ruimtelijke impact heeft op de omgeving, gelet dat de aanvraag conform de vastgelegde ordening is kunnen we stellen dat voorliggende aanvraag ruimtelijk en planologisch aanvaardbaar is.

ALGEMENE CONCLUSIE

Uit bovenstaande motivering blijkt dat de aanvraag in overeenstemming is (of kan gebracht worden mits het opleggen van de nodige voorwaarden) met de wettelijke bepalingen, alsook met de goede plaatselijke ordening en met zijn onmiddellijke omgeving.

BIJGEVOLG WORDT HET VOLGENDE BESLIST:

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar geeft de vergunning af aan de aanvrager(s).

De aanvrager(s) is(zijn) er toe verplicht

1° het college van burgemeester en schepenen en de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar per beveiligde zending op de hoogte te brengen van het begin van de werkzaamheden of handelingen waarvoor vergunning is verleend, ten minste acht dagen voor de aanvatting van die werkzaamheden of handelingen;

2° de volgende voorwaarden na te leven:

- al het puin en sloopafval onmiddellijk wordt van het terrein verwijderd naar een daartoe bestemde plaats;
- de gebouwen worden verwijderd tot onder het maaiveld en het natuurlijk maaiveld wordt hersteld

Deze vergunning stelt de aanvrager niet vrij van het aanvragen en verkrijgen van eventuele andere vergunningen of machtigingen, nodig als uitvoering van andere regelgevingen.

Een afschrift van dit besluit wordt gezonden aan:

1. het college van burgemeester en schepenen van Wervik,
2. Wegen en Verkeer - West-Vlaanderen

Te Brugge,

Veerle Lenoir,
De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar,

BEKENDMAKING AFGIFTE STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar heeft een stedenbouwkundige vergunning verleend aan Geert Sanders met als adres Baron Ruzettelaan 35 te 8310 Brugge . (referentie GSA: 8.00/33029/100438.DIG)

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Menensesteenweg 274 / Pontstraat 1- 12-20 te 8940 Wervik en met als kadastrale omschrijving afdeling Wervik: 1^e afd., sectie B, nummer(s): 589E2,589F2,589H2,592A4,592B4,592D4,592E4,592F4,592G4,592T3,592V3,592W3,592X3,592Y3,592Z3 ,593A .

Het betreft een aanvraag tot Wervik Pontstraat Uitbreiding.

Tegen de beslissing van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar kan in beroep worden gegaan bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen binnen een termijn van 45 dagen, die ingaat hetzij de dag na deze van de betekening, wanneer dergelijke betekening is vereist, hetzij de dag na deze van aanplakking, in alle andere gevallen.

Het verzoekschrift wordt gedagtekend en door de verzoeker of zijn raadsman ondertekend en bevat:

- 1) de naam, de hoedanigheid, de woonplaats of de zetel van de verzoeker en de gekozen woonplaats;
- 2) in voorkomend geval, de naam en het adres van de verweerder;
- 3) het voorwerp van het beroep of bezwaar;
- 4) een uiteenzetting van de feiten en de ingeroepen middelen;
- 5) een inventaris van de overtuigingsstukken.

Het verzoekschrift dient te beantwoorden aan de bepalingen van art. 55 tot en met 58 van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges.

Op straffe van niet ontvankelijkheid dient het rolrecht gestort te zijn binnen een termijn van vijftien dagen, die ingaat de dag na de betekening van de beveiligde zending waarbij de griffier van de Raad voor Vergunningsbetwistingen de verzoekende partij of tussenkomende partij schriftelijk op de hoogte brengt van het verschuldigde bedrag of de beslissing over de vrijstelling van de betaling van het rolrecht.

Deze en de andere voorwaarden waaraan het verzoekschrift moet voldoen zijn na te lezen in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges. Voor meer informatie over de procedure en de wijze van indienen van het verzoekschrift kunt u contact opnemen met de Raad voor Vergunningsbetwistingen: Ellips-gebouw, Koning Albert II – laan 35 bus 81, 1030 Brussel, 02/553.17.75, info.vergunningsbetwistingen@vlaanderen.be, www.rwo.be (klik op 'beleidsdomeinen' en vervolgens op 'Raad voor Vergunningsbetwistingen').

Gemeente WERVIK, op

(vul hier de datum in van de dag waarop u de vergunning uithangt)

Bijlage 5 – Verkoopvoorwaarden



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

Bijlage: Inrichtings- en beplantingsplan

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 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 die aanwezig zijn of van uitrustingen met andere capaciteit of vermogen dan deze die aanwezig zijn (zoals voor aansluiting op het elektriciteitsnet of communicatienetwerken);
- kosten voor infrastructuurwerken en voorzieningen op privaat terrein;
- kosten voor het verplaatsen van 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.

b) 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 de WVI

onherroepelijk gemachtigd wordt zelf de hindernissen weg te ruimen of te laten wegruimen op kosten van de koper, die bovendien aan de 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 de WVI voor de wegruiming ervan moet instaan.

- c) 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 de 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 de 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 de WVI of haar rechtsopvolger de bij deze overeenkomst verkochte goederen overeenkomstig art. 25 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 de WVI vooraf toegelaten (bijzondere) rechtsopvolger(s) uiterlijk binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis heeft gekregen van een feit dat haar toelaat de terugkoop te vorderen, aanmanen deze binnen één jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

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

5.2. De terugkoop van de grond zal gebeuren tegen de prijs van de eerste verkoop, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen. Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door WVI, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen.

De opstallen, met uitzondering van het materieel en de outillage die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, worden teruggekocht tegen de venale waarde van die opstallen op het moment van de terugkoop. De venale waarde van de opstallen wordt bepaald door een expert-schatter. Die wordt in onderling overleg aangewezen door de WVI en door de eigenaar van de opstallen. Als beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een expert-schatter aan. Die expert-schatters zullen in onderling overleg een derde expert-schatter aanwijzen en gezamenlijk de venale waarde vaststellen. Alle kosten van de vaststelling van de venale waarde worden gedragen door de eigenaar van de opstallen. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de venale waarde vast te stellen.

Daarnaast zal WVI eveneens de eventuele kosten van opmeting en de kosten van het verlijden van de akte ten laste nemen.

5.3. WVI zal het terugkooprecht ook kunnen uitoefenen voor een gedeelte van de oorspronkelijk verkochte gronden, meer bepaald de niet benutte gronden of de gronden waarvoor de gebruiksvoorwaarden niet worden nageleefd. Zij zal daarvan de afsplitsing kunnen vorderen.

5.4. Voor het geval WVI zou gebruik maken van het hierbij bedongen recht van terugkoop, verbindt WVI zich tegenover de kredietinstellingen die kredieten zouden hebben toegestaan, met als waarborg een hypothecaire inschrijving op het aangekochte goed, aan deze kredietinstellingen de sommen te betalen die hen door de koper(s) in deze zouden verschuldigd zijn, en dit tot beloop van de koopsom door WVI te betalen voor de terugkoop. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

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

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

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

Indien OVAM, daarentegen, op grond van het uitgevoerde oriënterend en desgevallend beschrijvend bodemonderzoek, van oordeel is dat WVI dient over te gaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de hoger bepaalde verschuldigde 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, van de verkoopvoorwaarden en van de bepalingen vervat in hoofdstuk III & IV van de verkoopvoorwaarden en van de bepalingen inzake CO₂-neutraliteit van hoofdstuk V van de verkoopvoorwaarden, dat – in voorkomend geval – zij volledig gesubrogeerd worden in alle daaruit voortvloeiende rechten en plichten, dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze verkoopvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

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

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

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

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

2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;

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

4° een verwijzing naar dit artikel;

5° een overname van het bepaalde in artikel 33.

De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, die de gronden of de daarop opgerichte opstallen ter beschikking heeft gesteld, draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door de gebruiker van de vereisten, vermeld in het eerste lid. Hij kan zich niet beroepen op de nalatigheden van de gebruikers om zich tegen de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername te verzetten. Het recht van terugkoop of recht van wederovername kan bij de uitoefening door de begunstigde ervan beperkt worden tot het perceel van de nalatige gebruiker.”;

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

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

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

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

- hetzij haar akkoord afhankelijk stellen van de voorwaarde dat vijftig procent van de gerealiseerde meerwaarde naargelang de beslissing van WVI, hetzij aan WVI af te staan, hetzij te investeren in door WVI te bepalen voor het bedrijventerrein nuttige werken, in welk laatste geval WVI haar akkoord zal kunnen verbinden aan het vooraf voorleggen van een bankwaarborg ter garantie van de goede uitvoering van die werken. Onder meerwaarde wordt verstaan het verschil tussen, eensdeels, de aan WVI betaalde prijs vermeerderd met de index der consumptieartikelen (spilindex deze van de maand voorafgaand aan de authentieke akte) en, anderdeels, de door de koper te betalen prijs, met welke prijs WVI zich voorafgaandelijk akkoord heeft verklaard
- hetzij de splitsing van het bebouwd en onbebouwd deel te vorderen en een terugkooprecht uitoefenen op dit laatste als bepaald in art. 5.

6.3.1. Wanneer de koper een van de rechtshandelingen stelt waarvan sprake in art. 6.1.1., behoudens deze bepaald in 6.3.2. hierna, en dit zonder de voorafgaande schriftelijke instemming van WVI, zal hij aan WVI een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn gelijk aan de meerwaarde van het goed. De meerwaarde zal vastgesteld worden op het verschil tussen de zoals in art. 5.2. geïndexeerde verkoopprijs, eensdeels, en de algemeen geldende marktwaarde, anderdeels, te bepalen op bindende wijze door de Vlaamse Belastingdienst, afdeling Vastgoedtransacties, of, bij gebreke daarvan, door een door de voorzitter van de Rechtbank van Koophandel van Brugge aan te duiden deskundige.

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

Artikel 7: Voorkooprecht

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

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

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

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

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

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

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

7.4. In geval van verkoop met 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 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 niet naleving van bezettingscoëfficiënten zoals bepaald in artikel 4 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden;
- het niet aanleggen en het niet behouden en onderhouden van de groenzones zoals bepaald in artikel 3 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: 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 VOORSCHRIFTEN¹

Artikel 1: Bestemming

Voor de stedenbouwkundige voorschriften wordt verwezen naar het RUP Bootweg, zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Wervik op 24-11-2015.

Artikel 2: Bezetting

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

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

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

1. ze dienen functioneel noodzakelijk te zijn voor de in dit artikel vermelde economische activiteit(en)
2. ze dienen aangelegd te worden in een materiaal dat geen stofvorming geeft voor de omgeving (onder meer en bij wijze van voorbeeld: dolomietverharding, grasdalen, kws, beton, klinkers, ...)
3. 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.

Artikel 3: Verplichte groenzone

Palend aan de rooilijn dient een kwalitatieve groenzone aangelegd te worden, enkel onderbroken ter hoogte van de in- en uitrit. De groenzone dient aangelegd te worden met streekeigen beplanting en/of gazon. Daarnaast dient er op het perceel minimaal 1 streekeigen hoogstamboom voorzien te worden per 5 parkeerplaatsen. De groenzones dienen in stand gehouden te worden.

Bij het indienen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een groenplan bijgevoegd te worden. Tot waarborg van de naleving van deze verplichting hebben de kopers - voorafgaandelijk aan het verlijden van onderhavige akte - aan WVI een renteloze borgsom ten bedrage van 2 500,- euro (voor percelen tot 3.000 m²) of 5 000,- euro (voor percelen vanaf 3.001 m²) betaald en wordt dit bedrag door WVI behouden totdat WVI de opgelegde aanplanting ter plaatse heeft vastgesteld en goedgekeurd na daartoe schriftelijk te zijn verzocht door de kopers, en nadat is vastgesteld dat ook aan de andere inrichtingsvereisten van onderhavig hoofdstuk is voldaan; in dit geval geschiedt de terugbetaling binnen de maand na goedkeuring door WVI.

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

De hiervoor bedongen groenzone, dient binnen het jaar na de voltooiing van de vergunningsplichtige werken tot oprichting van het bedrijfsverzamelgebouw aangelegd te zijn en dient dus uiterlijk op het einde van het vierde jaar, te rekenen vanaf heden te zijn aangelegd.

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

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 4: 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 bevuilen. De aanleg en het onderhoud valt ten laste van de kopers.

De in- en uitritten binnen de grenzen van het openbaar domein bevinden zich in het verlengde van de in- en uitritten op het privaat domein en hebben bijgevolg dezelfde breedte.

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.

Artikel 6: Huisvesting

Huisvesting is op het bij onderhavige akte verkochte perceel niet toegelaten.

HOOFDSTUK III: DIVERSE BEPALINGEN²

Artikel 1: Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding

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

Artikel 2: Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

Vooraleer de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning langs het gemeentebestuur in te dienen verbinden de kopers er zich toe de bouwplannen en het groenplan, een nota van de technische installaties (verwarming, koeling, ventilatie en verlichting), nota met haalbaarheid verschillende hernieuwbare technieken en het voorlopige EPB-verslag (formaat .epb) aan WVI ter goedkeuring voor 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.

De kopers dienen het afvalwater en het regenwater volstrekt gescheiden op te vangen en af te voeren naar het openbare rioleringsstelsel. 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 hun aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. De bevoegde diensten kunnen daarbij opleggen dat de kopers hun regenwater op hun perceel dienen 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 of rioolbeheerder. 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.

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

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

Artikel 1: Algemene bepalingen

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

De verkoper-terreinbeheerder verbindt er zich toe als trekker voor het parkmanagement op te treden. Hiertoe zal hij een overleg organiseren met alle kopers op het bedrijventerrein. De kopers verbinden er zich toe lid te worden en te blijven van het door de verkoper-terreinbeheerder te organiseren overleg. De in dit overleg voorgestelde initiatieven rond parkmanagement die door de verkoper-terreinbeheerder worden goedgekeurd en die het positieve advies meedragen van de meerderheid van de in het overleg betrokken kopers, zullen in een parkmanagementovereenkomst vastgelegd worden met het oog op uitvoering onder coördinatie van de verkoper-terreinbeheerder.

WVI heeft het recht om parkmanagement geheel of gedeeltelijk en alle rechten en plichten die uit parkmanagement voortvloeien over te dragen aan een derde (niet limitatieve voorbeelden gemeente, bedrijvenvereniging). In het geval dat WVI dit geheel of gedeeltelijk aan een derde overdraagt, zullen de kosten, zoals hieronder beschreven door de kopers, hun rechtvolger(s)/rechtverkrijger(s) verder verschuldigd zijn aan deze derde. De kopers, hun rechtvolger(s)/rechtverkrijger(s) verklaren zich hiermee zonder voorbehoud akkoord.

Artikel 2: Groenbeheer op de openbare groenzones

2.1. Inrichting, aanleg en onderhoud

WVI bepaalt autonoom de aard en de startdatum van de aanleg. De inrichting en aanleg kan te allen tijde autonoom door WVI aangepast te worden.

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

Op het bedrijventerrein betreft het volgende openbare groenzones:

- Een zone voor landschappelijke inkleding ten oosten van het bedrijventerrein. Van west naar oost zal deze zone bestaan uit een gesloten groenscherm met streekeigen heesters en hoogstammige bomen, een wandel- en fietspad in ternair mengsel en een zone voor maaibeheer met spontane vegetatieontwikkeling.
- Een bufferzone rond de woningen in de Menensesteenweg met huisnummers 248 t.e.m. 258, bestaande uit streekeigen opgaand groen en hoogstammige bomen.
- Een bufferzone ten zuidwesten van het bedrijventerrein, bestaande uit streekeigen opgaand groen en hoogstammige bomen.
- De zone tussen de wegverharding van de Bootweg en de rooilijn. Deze zone wordt aangelegd in gazon.

2.2. Groenbeheervergoeding – Verplichte bijdrage van de kopers

Verwijzend naar voorafgaand artikel 2.1, verbinden de kopers en hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) zich ertoe om bij te dragen in de kosten van het onderhoud en beheer van de openbare groenzones, volgens de hierna uiteengezette regeling.

2.2.1 Groenbeheervergoeding: Regeling

Alle gevestigde bedrijven dragen bij in de kosten van het onderhoud en beheer van de beplantingen in de openbare groenzones. Het principe is dat de totale onderhoudskost ervan wordt gedragen door de bedrijven. De bijdrage is aan WVI verschuldigd.

WVI heeft evenwel het recht om de zorg voor de uitvoering en beheer van de openbare groenzones over te dragen aan een derde (bv. de gemeente). In het geval dat WVI de zorg voor het onderhoud aan een derde (bv. de gemeente) overdraagt, zal de jaarlijkse bijdrage door de kopers, hun rechttopvolger(s)/ rechtverkrijger(s) verder verschuldigd zijn aan deze derde. De kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) verklaren zich hiermee zonder voorbehoud akkoord.

2.2.2 Groenbeheervergoeding: Bedrag

Als bijdrage voor het onderhoud en beheer van de beplantingen op de openbare groenzones, verbindt de koper er zich toe een jaarlijkse en ondeelbare groenbeheervergoeding van 0,322 euro per aangekochte m² (excl. btw) te betalen aan WVI. Deze jaarlijkse bijdrage is verschuldigd in mei van elk jaar. Zij is voor het eerst verschuldigd bij het verlijden van onderhavige akte.

De bijdrage is gekoppeld aan de basisindex 106,22, zijnde de index van de consumptieprijzen – basis 2013 - van de maand februari 2018 zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

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

$$\text{Bijdrage jaar } n = \frac{\text{Bijdrage } 0,322 \text{ € per aangekochte m}^2 \times \text{index april jaar } n}{\text{Basisindex}}$$

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

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

2.2.3 Groenbeheervergoeding: Betaling

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

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

2.2.4 Groenbeheervergoeding: Aanvang bijdrage

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

2.2.5 Groenbeheervergoeding: Duur

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

Vanaf het ogenblik dat de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) kennis wordt gegeven dat het onderhoud van de openbare groenzones niet meer in opdracht van hetzij WVI, hetzij de derde (aan wie de zorg voor de uitvoering van het onderhoud door WVI werd overgedragen) wordt uitgevoerd, vervalt de verplichting tot bijdrage.

HOOFDSTUK V CO₂-NEUTRALITEIT ³

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 CO₂-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 CO₂-neutraliteit op de bedrijventerreinen en eventuele wijzigingen op deze besluiten.

Artikel 2: CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik en co₂-neutrale elektriciteitsproductie

De koper verbindt er zich toe hun elektriciteitsverbruik, inclusief eventuele elektriciteitsproductie, CO₂-neutraal te hebben of de CO₂-emissies die hiervan het gevolg zijn te compenseren. Deze verbintenis is een resultatenverbintenis. De koper kan vrij kiezen tussen volgende opties om tot CO₂-neutraliteit te komen:

- door het verbruiken van groene stroom;
- door de compensatie van de CO₂-emissies ten gevolge van het elektriciteitsverbruik door de aankoop van verhandelbare emissiekredieten;
- een combinatie van bovenstaande opties.

De verplichting tot CO₂-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 CO₂-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 co₂-emissies

Hiervoor wordt verwezen naar het ministerieel besluit van 11 mei 2014 houdende de uitwerking van CO₂-neutraliteit op de bedrijventerreinen of latere wijzigen. Dit kan u terugvinden op <http://codex.vlaanderen.be/>.

Artikel 4: Controle en rapporteringplicht van co₂-neutraliteit

WVI wordt belast met de controle van de koper op het naleven van hun verplichting tot CO₂-neutraliteit. De koper rapporteert jaarlijks ten laatste op 31 maart volgend op elk kalenderjaar waarin de CO₂-neutraliteitseis voor hem

³ Onderhavige voorschriften kunnen steeds aangevuld worden met of vervangen worden door strengere bepalingen van de overheid.

van toepassing was, op welke wijze hij de CO₂-neutraliteit heeft bereikt. WVI zal de CO₂-neutraliteit en de overhandigde gegevens controleren.

Bij de eerste rapportage vraagt WVI de koper om het formulier CO₂-neutraliteit in te vullen via de website 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 de formulieren correct ingevuld heeft overgemaakt aan WVI **en** de CO₂-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: Sanctieregeling

1. Verwijzend naar hoofdstuk 5, ingeval WVI vaststelt dat door de koper in een aangegeven jaar, waarvoor de verplichting tot CO₂-neutraliteit geldt, de verplichting tot CO₂-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 CO₂-neutraliteit en doet daarbij opgave van de hoeveelheid emissiekredieten of garanties van oorsprong die WVI nodig acht om de CO₂-neutraliteit voor het betrokken jaar te behalen. Indien de koper binnen de 30 kalenderdagen vanaf de afgifte van voormelde aangetekende ingebrekestelling niet bewijst dat hij de verplichting tot CO₂-neutraliteit heeft gerealiseerd, heeft WVI een discretionair keuzerecht, maar niet de plicht, om voor rekening en risico van de koper de emissiekredieten of garanties van oorsprong te kopen die nodig zijn voor het realiseren van de CO₂-neutraliteit van de koper voor het gegeven jaar. Daartoe verleent de koper bij deze een voor de duur van zijn verplichting tot CO₂-neutraliteit onherroepelijk mandaat aan WVI om in eigen naam, maar voor rekening en risico van de koper, de hoeveelheid emissiekredieten of garanties van oorsprong te kopen die WVI opgegeven heeft in voormelde aangetekende ingebrekestelling.
2. De koper verzaakt hierbij uitdrukkelijk aan ieder recht om de aankoopprijs die WVI betaalt voor de aankoop van de emissiekredieten of garanties van oorsprong 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 of garanties van oorsprong verhoogd met een vergoeding voor de administratieve kosten van WVI voor de vaststelling, opvolging en remediëring van de niet-naleving van de verplichting tot CO₂-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, 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.
3. Aangezien WVI niet de plicht heeft om gebruik te maken van haar discretionair keuzerecht tot aankoop van emissierechten of garanties van oorsprong 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 CO₂-neutraliteit naar haar keuze andere dwangmiddelen of sancties van gemeen recht aan te wenden.

4. Verwijzend naar hoofdstuk 5, ingeval een subsidie, verkregen in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2013 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen, geheel of gedeeltelijk wordt teruggevorderd door het Vlaams agentschap bevoegd voor de regelgeving vermeld in artikel 1 van hoofdstuk 5 van deze verkoopvoorwaarden (hierna genoemd "het agentschap") omwille van de niet-naleving door de koper van zijn verplichting tot CO₂-neutraliteit, zoals vermeld in hoofdstuk 5 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 CO₂-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 afgifte 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 CO₂-neutraliteit door meerdere kopers op verschillende kavels onderworpen aan de CO₂-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 CO₂-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 hij daartoe passend acht. WVI zal daartoe desgevraagd zijn naam lenen, tenzij deze betwisting naar haar oordeel kansloos of tergend en roekeloos is.

Indien de koper de terugvordering door het agentschap niet (tijdig) betwist overeenkomstig het voorgaande, is deze onherroepelijk gehouden het bedrag van de terugvordering te storten of over te schrijven op het rekeningnummer IBAN: 8E82 0910 0065 3868 BIC: GKCC BE BB van WVI.

5. Voor zover de door de overheid uitgevaardigde regelgeving in strengere voorschriften mocht voorzien, zullen deze van rechtswege op onderhavige overeenkomst van toepassing zijn.

INRICHTINGS-EN BEPLANTINGSPLAN
 BEDRIJVENTERREIN PONTSTRAAT - PONTSTRAAT UITBREIDING

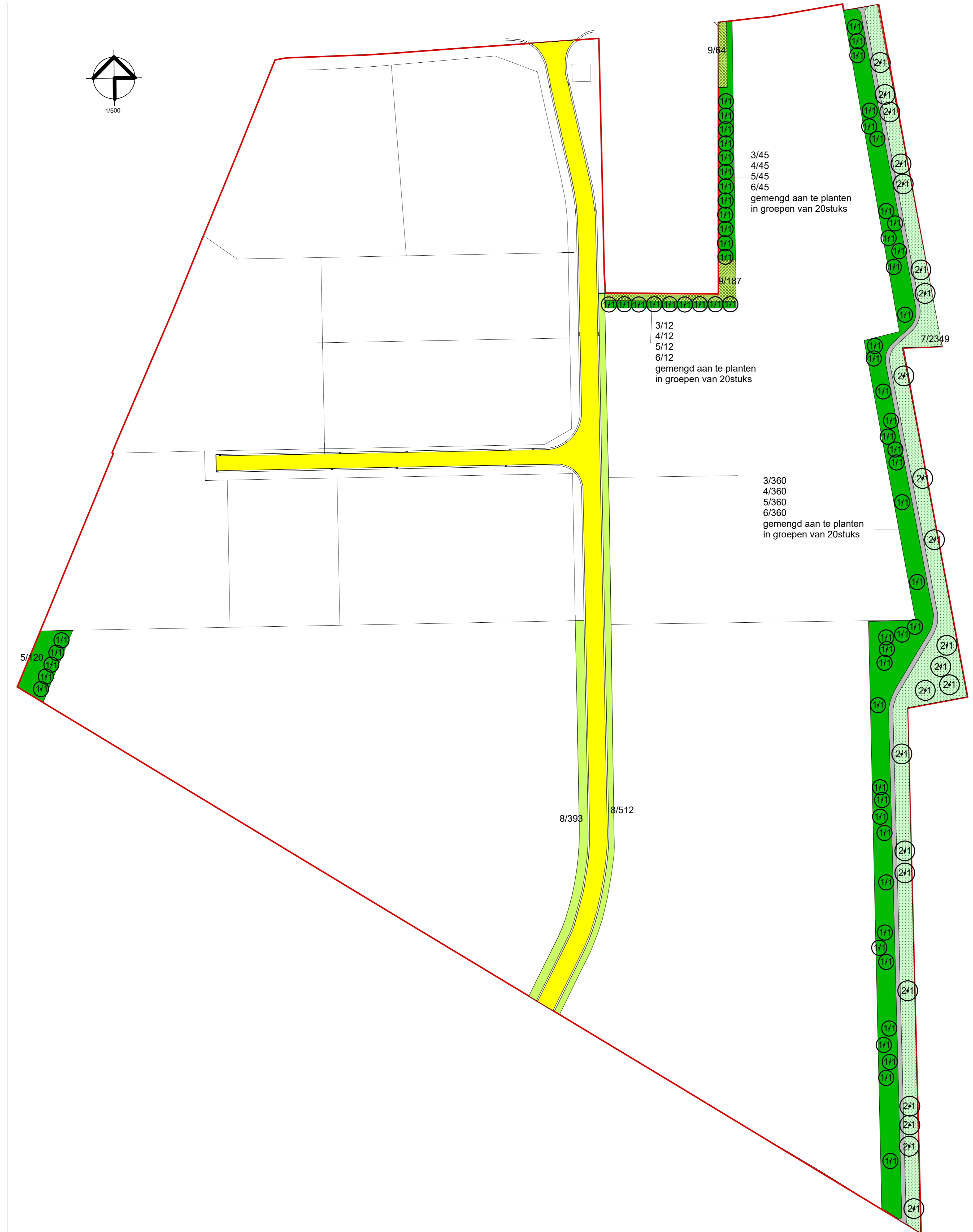
MAART 2018

ONTWERP
 Opdr.: Stad Weerk
 Pontstraat

Ontwerper:
 Groot: [naam]
 Groot: [naam]
 Groot: [naam]

Verklaring

[Symbol]	grans bedrijventerrein
[Symbol]	wegenis intern - wegenis extern
[Symbol]	wandel - fietspad in ternair mengsel
[Symbol]	hoogstambomen Elzen
[Symbol]	knotbomen Wilgen
[Symbol]	streekelgen groenbuffer (Eik, Esdoorn, Haagbeuk, Tamme kastanje)
[Symbol]	maai-beheer
[Symbol]	gazon
[Symbol]	betonnen grasdallen met gazon
[Symbol]	1/2 volgnummer beplanting



BEPLANTINGSLIJST

volgnr.	wetenschap. naam	aantal/m ² /m	totaal aantal
A. Hoogstambomen			
1.	Aulus glutinosus 12/14 bl.w. (Zwarte els)	sol.	66
2.	Salix alba 12/14 bl.w. als knotboom (Gewone wilg)	sol.	22
B. Bosgoed			
3.	Acer pseudoplatanus 80/100 bl.w. (Gewone esdoorn) 0,5m ²	st.	417
4.	Castanea sativa 80/100 bl.w. (Tamme kastanje) 0,5m ²	st.	417
5.	Carpinus betulus 80/100 bl.w. (Haagbeuk) 0,5m ²	st.	537
6.	Quercus robur 80/100 bl.w. (Gemeene eik) 0,5m ²	st.	417
C. Mengsel maai-beheer			
7.	maai-beheer spontane vegetatieontwikkeling (aanleg door niets doen) 6 b/jb met afvoer	m ²	2349
D. Gazon			
8.	sportgazon mengsel voor te leggen aan de leidende ambtenaar voor de aanvang van de werken	m ²	905
9.	gazon grasdallen	m ²	251

[Empty table area]