



Verkoops- en vestigingsvoorwaarden  
op te nemen in de verkoopakte van  
bedrijventerreinen  
Decreet Ruimtelijke Economie

---

Verkoop- en vestigingsvoorwaarden als bijlage aan te hechten aan de verkoopakte.

## VOORAFGAANDELIJKE VERKLARINGEN

De ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein 'De Vlaamse Staak' te Opwijk is een samenwerking tussen 3 partijen, met name:

1. de gemeente Opwijk – grondeigenaar – hierna genoemd Gemeente.
2. de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Vlaams-Brabant - hierna genoemd 'POM'
3. de Intercommunale Maatschappij voor de Ruimtelijke Ordening en de Economisch-Sociale Expansie van het Arrondissement Halle-Vilvoorde – hierna genoemd 'Haviland'.

Ter verwezenlijking van het bedrijventerrein – en met het oog op de verkoop van uitgeruste KMO-gronden aan eindgebruikers – hebben de partijen onder 1, 2 en 3 een Tijdelijke Handelsvennootschap opgericht – hierna genoemd THV.

Haar administratieve zetel is gevestigd te Provincieplein 1, 3010 Leuven. De opzet van de Overeenkomst Tijdelijke Handelsvennootschap betreft het vastleggen van de afspraken inzake de ontwikkeling, realisatie en commercialisatie van het project 'De Vlaamse Staak'.

Middels overeenkomst tot vestiging van een opstalrecht verkrijgt POM het zakelijk recht om te bouwen op de wegzate, op de groenbuffer en op het buffer- en infiltratiebekken van het bedrijventerrein 'De Vlaamse Staak' en wordt POM eigenaar van de infrastructuurwerken die zij in het kader van dit recht zal laten oprichten.

De Partijen beogen het project De Vlaamse Staak te realiseren op het bedrijventerrein waarbij het onroerend goed uitgerust zal worden met die nodige infrastructuur. De realisatie van deze infrastructuurwerken zal gebeuren in opdracht van POM (op grond van de vestiging van een opstalrecht op het onroerend goed) in samenwerking met Haviland.

Het project zal na realisatie van de infrastructuurwerken bestaan uit onderscheiden projectonderdelen (uitgeruste, bouwrijpe KMO-gronden) die aangekocht zullen worden door eindgebruikers (ondernemingen).

Bij elke verkoop van een projectonderdeel zullen de Gemeente en POM samen optreden, met name de grondeigenaar als uitsluitende verkoper van de grondaandelen en POM voor de verrekening van de infrastructuurwerken. Ten aanzien van de verkoop van de infrastructuurwerken door POM zal toepassing gemaakt worden van de methode waarbij de onverdeelde aandelen van de infrastructuurwerken worden verkocht aan de eindgebruikers met beding om deze gratis af te staan aan de gemeente .

Wanneer in onderhavige verkoopvoorwaarden besluitvorming wordt verondersteld vanwege de THV, zal het daartoe bevoegde bestuursorgaan van de THV beslissingsgerechtigd komen te zijn.

# HOOFDSTUK I: ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

## Artikel 1: Vrij en onbelast

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 erfdiensbaarheden 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: volle eigendom

De kopers krijgen de volle eigendom, het genot en het gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte, en zij zullen vanaf dan ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen.

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

## Artikel 3: Uitrusting

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

- infrastructuurwerken:
  - openbare wegenis
  - gescheiden rioleringsstelsel
  - collectief buffer- en infiltratiebekken
- openbare nutsvoorzieningen, nl.:
  - openbare verlichting
  - telecomnet
  - kabel distributienet
  - waterbedelingsnet
  - middenspanningsdistributienet
  - laagspanningsdistributienet

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

b) Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- kosten voor aansluiting op de aanwezige of voorziene uitrusting, ook al dient een gedeelte van de aansluitingen in het openbaar domein of via onderboring van het wegdek te gebeuren;
- kosten voor aanleg van andere infrastructuurwerken of nutsvoorzieningen dan deze opgesomd in a) hiervoor of van uitrustingen voor de algemene eerste uitrusting met andere capaciteit of vermogen dan deze voorzien door de THV (zoals voor aansluiting op het elektriciteitsnet of communicatienetwerken);
- kosten voor infrastructuurwerken en voorzieningen op privaat terrein;
- kosten voor het verplaatsen van hogergenoemde installaties van openbare nutsvoorzieningen zoals openbare verlichtingspalen (de kopers dienen bij de aanleg en de inrichting van het bij deze overeenkomst verkochte goed rekening te houden met de bestaande openbare nutsinstallaties). Voor verplaatsing van openbare nutsinstallaties zullen de kopers zich dienen te richten tot de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen. De kosten van een eventuele verplaatsing van een openbare nutsinstallatie zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de kopers.

#### 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 de THV en de gemeente.

Alle economische activiteiten die op het bij deze overeenkomst verkochte goed worden uitgeoefend, dienen steeds verenigbaar te zijn met de voorschriften vastgelegd in of voortspruitend uit geldende vestigingsvoorwaarden, 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:
- 50% van de per deze overeenkomst aangekochte terreinoppervlakte te bebouwen met bedrijfsgebouwen;
  - 75% 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 THV, 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 gemeente 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 zover zich een situatie voor doet die noch rechtstreeks noch onrechtstreeks gecapteerd wordt door datgene waarop gedoeld wordt in punt a), maar er desalniettemin tóch gewag kan gemaakt worden van niet-naleving van de de door de THV vooropgestelde voorwaarden van gebruik voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond;

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 gemeente of haar rechtsopvolger, de bij deze verkochte goederen overeenkomstig art. 26 en volgende van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 kunnen terugkopen in de hierna gestelde voorwaarden.

Nadat de gemeente één van de hierboven vermelde schendingen heeft vastgesteld zal zij bij aangetekende brief de koper en/of zijn algemene en/of zijn 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 maximum één jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

Als de gemeente vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van maximum 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.

5.2.1. De terugkoop van de grond zal gebeuren tegen de prijs van de eerste verkoop, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen. Basisindex is deze van de maand voorafgaand aan de ondertekening van deze overeenkomst. Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door de gemeente, 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.

5.2.2. 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 gemeente 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 de gemeente eveneens de eventuele kosten van opmeting en de kosten van het verlijden van de akte ten laste nemen.

- 5.3. De gemeente 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 de gemeente zou gebruik maken van het hierbij bedongen recht van terugkoop, verbindt de gemeente 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 de gemeente 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 de gemeente verschuldigde terugkoopprijs zal slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat de gemeente 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 de gemeente een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren op dit goed door een erkende bodemsaneringsdeskundige. De gemeente 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 de gemeente verschuldigde vergoeding verminderd worden met de kosten die de gemeente 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 de gemeente 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. De gemeente 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 de gemeente verschuldigd zijn. De kopers of hun rechtsverkrijger(s) zal/zullen dit verschil op eerste verzoek aan de gemeente betalen, mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken.

## **Artikel 6. Voorkooprecht**

- 6.1. In geval van verkoop, geheel of gedeeltelijk, vrijwillig of gerechtelijk ingevolge uitvoerend beslag, van het te dezen verkochte goed, zal de gemeente een recht van voorkoop hebben.
- 6.2. In geval van vrijwillige onderhandse verkoop verbinden de kopers zich ertoe de gemeente 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.

De gemeente zal haar recht van voorkoop moeten uitoefenen binnen de 60 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 de gemeente 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 de gemeente.

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 de gemeente een nieuw aanbod wordt gedaan.

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

- 6.3. In geval van vrijwillige of gedwongen openbare verkoop zal mutatis mutandis gehandeld worden zoals in art. 48.2. van de landpachtwet ( of de eventuele toekomstige wijziging ervan) is aan te treffen, omtrent de rechten die de voorkooprechtbegunstigde te beurt vallen en de procedurele voorschriften om de voormelde rechten te vrijwaren.
- 6.4. In geval van verkoop met miskening van de rechten van voorkoop van de gemeente 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.

De gemeente zal gerechtigd zijn om inzake het uitoefenen van haar optierecht met als finaliteit indeplaatsstelling zich te beroepen op de regelen zoals terug te vinden in art. 51, tweede t.e.m. zesde lid van de landpachtwet of de eventuele toekomstige wijzigingen ervan.



## Artikel 7: Doorverkoop

### 7.1

7.1.1. Het is de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van de gemeente, 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 de gemeente op wiens grondgebied het goed zich bevindt.

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

De gemeente mag de toestemming, hierboven vermeld, weigeren of er voorwaarden aan koppelen, zolang die voorwaarden niet ingegeven zijn vanuit louter financiële motieven.

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.

De gemeente deelt haar beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om de voorafgaande toestemming heeft ontvangen. Als binnen de termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarden van artikel 7.1.2. hierna.

7.1.2. 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, 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.

## 7.2.

7.2.1.: Indien de rechtshandeling bedoeld in 7.1.1. geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op onbebouwde grond, zal de gemeente gerechtigd zijn om haar akkoord afhankelijk stellen van de voorwaarde dat vijftig procent van de gerealiseerde meerwaarde op de onbebouwde grond aan de gemeente dient afgestaan te worden. Onder meerwaarde wordt verstaan het verschil tussen, eensdeels, de aan de gemeente betaalde prijs vermeerderd met de index der consumptieartikelen (basisindex deze van de maand voorafgaand aan de authentieke akte) en, anderdeels, de door de koper te betalen prijs, met welke prijs de gemeente zich voorafgaandelijk akkoord heeft verklaard

7.2.2: De gemeente behoudt zich tevens het recht voor de voormelde vergoeding op de meerwaarde van de grond zoals bepaald in artikel 7.2 ook op te eisen in geval deze bebouwd is, met name wanneer een doorverkoop van het onroerend goed reeds plaats vindt vóór het verstrijken van een tijdspanne van drie jaar na de definitieve oplevering van het gebouw op het betreffende stuk grond en/of wanneer kunstgrepen zouden worden aangewend om de betaling te vermijden van de voormelde vergoeding en/of terzake rechtsmisbruik zou geconstateerd worden in hoofde van de doorverkoper met als finaliteit het omzeilen van de voormelde vergoeding. De grondwaarde zal door de gemeente bepaald worden op basis van een objectieve schatting van de waarde van de grond op het ogenblik van de transactie.

### 7.3

7.3.1. Wanneer de koper een van de rechtshandelingen stelt waarvan sprake in art. 7.1.1., behoudens deze bepaald in 7.3.2. hierna, en dit zonder de voorafgaande schriftelijke instemming van de gemeente, zal hij aan de gemeente 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, bepaalbaar op bindende wijze door het Aankoopcomité van Onroerende Goederen of de Afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst.

7.3.2. Indien de rechtshandeling bestaat in het vestigen van een opstalrecht, een erfpachtrecht of een persoonlijk gebruiksrecht, zal de koper die de vereiste van voorafgaandelijke schriftelijke instemming heeft miskend, 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 bepaalbaar door het Aankoopcomité van Onroerende Goederen of de Afdeling Vastgoedtransacties van de Vlaamse Belastingdienst.

### **Artikel 8: kosten overeenkomst**

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

# HOOFDSTUK II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN EN VESTIGINGSVOORWAARDEN

## 1 Draagwijdte

Deze vestigingsvoorwaarden maken integraal deel uit van elke verkoopsovereenkomst. De eigenaar-koper verplicht er zich toe, zowel voor zichzelf als voor al zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden ten allen titel, om bij gehele of gedeeltelijke overdracht van welk recht ook op het aangekochte goed, aan zijn overnemer kennis te geven van alle voorwaarden van zijn aankoop en deze in te lassen in de overeenkomst of in de akte waardoor de overnemer zich moet verbinden alle verplichtingen van deze voorwaarden tot zijn eigen zaak te maken, zowel voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden ten allen titel.

## 2 Algemene bestemmingsvoorwaarden

### Toegestane hoofdactiviteiten

- Het betreft een lokaal bedrijventerrein, bestemd voor de vestiging van lokale bedrijven; Hiermee worden zowel individuele bedrijven als bedrijven of bedrijfsunits binnen een bedrijfsverzamelgebouw bedoeld
- Onder 'lokale bedrijven' wordt verstaan: kleinschalige bedrijven met een beperkte impact op vlak van ruimte, milieu (geen milieubelastend karakter) en verkeer (weinig verkeer genererend)

### Toegestane nevenactiviteiten

- Opslag van goederen – met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard – voor zover deze goederen verbonden zijn met een hoofdactiviteit die toegelaten is op het bedrijventerrein en daarenboven 80% van de bebouwde oppervlakte niet overschrijden. Opslag van goederen in open lucht is toegelaten voor zover deze niet zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein. Ze mogen het esthetisch aspect van de omgeving niet schaden.
- Per bedrijfsperceel kan één bedrijfswoning of conciërgewoning opgericht worden, op voorwaarde dat deze geïntegreerd wordt in het bedrijfsgebouw en een maximale vloeroppervlakte heeft van 200m<sup>2</sup>.

Een beperkte oppervlakte voor kantoren en toonzalen wordt toegelaten op voorwaarde dat deze gekoppeld zijn aan de productieactiviteit van individuele bedrijven en voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken; toonzalen mogen maximum 50 % van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte bedragen ongeacht op welk niveau zij worden ingericht; als toonzaal wordt in principe beschouwd: een ruimte waarin een

prototype van de koopwaren wordt tentoongesteld. Bijvoorbeeld: toonzaal van auto's, keukens, badkamers, ...

- Bedrijfsondersteunende activiteiten, voor zover deze worden geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en één vormelijk geheel vormen. Het gaat bijvoorbeeld om ruimtes voor kantooractiviteiten, een eetzaal, bedrijfsrestaurant, huisvesting voor bewakingspersoneel, ... .
- Collectieve functies zoals gezamenlijke laad- en losplaats, gezamenlijke parkeerplaatsen, gezamenlijk afvaldepot, gezamenlijke waterbekkens, ...
- Voorzieningen die een efficiënte inzet en uitwisseling van energie- en materiaalstromen ondersteunen.

#### **Niet toegestane activiteiten**

- zuivere opslagactiviteiten

### **3. Stedenbouwkundige voorschriften**

#### **Algemeen**

- Alle constructies zijn onderworpen aan de toepassing van de Decreten betreffende de Ruimtelijke Ordening en de latere aanvullingen en wijzigingen. De hierna volgende bepalingen doen geen afbreuk aan voormelde decretale beschikkingen.
- De stedenbouwkundige voorschriften houden rekening met de voorschriften uit het RUP Nijverseel (herziening).
- De gemeenschappelijke groen- en waterbuffering is volledig geïntegreerd in het openbaar domein zodat de kavels integraal kunnen gebruikt worden voor de bebouwing en toegankelijkheid.
- Elke bouwaanvraag houdt rekening met:
  - o zorgvuldig ruimtegebruik;
  - o goed nabuurschap;
  - o een kwaliteitsvolle vormgeving en afwerking van de bedrijfsgebouwen;
  - o gebruik van energiebesparende maatregelen.

#### **Inrichting op perceelsniveau**

- kavelgrootte:
  - o De bedrijfspercelen hebben een oppervlakte van maximum 1 ha of 10.000m<sup>2</sup>.
  - o Op de bedrijfspercelen kunnen bedrijfsverzamelgebouwen met bedrijfsunits worden opgericht.
- Bezettingsgraad
  - o Minstens 50% van de aangekochte oppervlakte moet bebouwd worden met bedrijfsgebouwen.

- Het maximaal bebouwingspercentage van de totale aangekochte oppervlakte bedraagt 75%.
- Onbebouwde ruimte / verharding
  - De onbebouwde delen van het perceel mogen tot 100% verhard worden (in functie van ontsluiting, parkeren, laden en lossen, ....).
  - Bij de aanleg van verhardingen moet gebruik gemaakt worden van hoogwaardige materialen die waterdoorlatend zijn, tenzij dit omwille van de vigerende wetgeving of omwille van milieutechnische of technische redenen niet mogelijk is.
  - Onbebouwde niet-verharde ruimte dient ingericht te worden als groene ruimte en moet met streekeigen groenelementen worden aangelegd.

### **Inplanting bebouwing**

- Bebouwing wordt maximaal gekoppeld; Open bebouwing wordt enkel toegepast op restpercelen en/of daar waar door de terreinconfiguratie geen halfopen of gesloten bebouwing mogelijk is. Voor percelen met bestaande vergunde gebouwen kunnen uitzonderingen worden toegestaan.
- Afstand t.o.v. rooilijn (grens wegeis):
  - De voorbouwlijn ligt op 12 meter afstand t.a.v. de rooilijn, mits motivatie kan hier eventueel van afgeweken worden.
  - Minimum 50% van de voorgevel moet op deze voorbouwlijn gerealiseerd worden. Dit om een uniform karakter te verkrijgen langsheen de hoofdontsluitingsas.
- Afstand t.a.v. zijdelingse perceelsgrenzen:
  - Bouwen tot op de perceelsgrens in geval van koppelbouw of gesloten bebouwing;
  - tot op een minimum afstand van minimum 4 meter in geval van een vrije zijgevel;

### **Aard, vorm en voorkomen bebouwing**

- Er wordt maximaal gebouwd in meerdere lagen, daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;
- De maximum kroonlijsthoogte bedraagt 8m; Dakuitbouwen voor liftkokers, lichtkoepels, schouwen, enz. met een maximumhoogte van 2,5m boven het dakniveau worden toegelaten. Silo's, verluchtingskanalen en rookkanalen, allen beperkt in grondoppervlakte, kunnen, in afwijking van voorgaande, een grotere hoogte hebben, maximaal gelijk aan hun afstand tot de zonegrens.
- •De dakstructuur moet zodanig gedimensioneerd zijn dat zij de plaatsing van PV mogelijk maakt (komt neer op een extra last van 30 kg/m<sup>2</sup>)
- Uitbreidingen moeten aansluiten op een bestaand gebouw;
- een eventuele bedrijfswoning of conciërgewoning wordt geïntegreerd in het volume van het bedrijfsgebouw;

- Er wordt gestreefd naar imagorijke voorkanten. Alle zichtbare constructiedelen van de gebouwen moeten kwalitatief worden afgewerkt. De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn, landschappelijk inpasbaar en landschapsbeeldondersteunend. Bovendien dienen voor de buitenwanden materialen en constructiewijzen gehanteerd die tot een aanvaardbare geluidsisolatie leiden.

**Omwille van de ruimteverwarming met warmtepompen wordt er bij voorkeur gebouwd met een betonconstructie i.p.v. een staalconstructie. Dit laat een grotere inertie van het gebouw toe. Parkeren en ontsluiting**

- het parkeergebeuren voor zowel personenwagens als bestel- en vrachtwagens moet op eigen terrein worden opgevangen.
- Parkeerplaatsen moeten aangelegd worden conform globale inrichtingsstudie
- Ondergronds parkeren en parkeren bovenop het bedrijfsgebouw zijn toegelaten.
- Parkeerruimte en stallingsruimte kan eveneens met meerdere bedrijven gemeenschappelijk georganiseerd worden.
- Per kavel wordt 1 gecombineerde op- en afrit voorzien naar de ontsluitingsweg van de bedrijvenzone. Deze heeft een maximale breedte van 7m.

#### **4. Publiciteit**

Publiciteit kan toegelaten worden voor zover deze rechtstreeks verband houdt met de activiteiten, uitgeoefend op het betrokken goed. Zij kan bovendien worden verboden op basis van een storend karakter voor het architecturaal geheel en homogeniteit van de omgeving. Alle publiciteitspanelen, al of niet verlicht, zijn onderworpen aan een vergunning.

#### **5. Voorwaarden inzake de aanvang der activiteiten**

De werken tot oprichting van de gebouwen en de installaties op het aangekocht lot (of loten) moeten aangevat zijn binnen de 2 jaar te rekenen vanaf de datum van de ondertekening van de authentieke aankoopakte van het perceel. De beplantingen dienen te zijn uitgevoerd uiterlijk 2 jaar na de aanvang van de bouwwerken. Het bedrijf moet in gebruik genomen worden uiterlijk binnen de 2 jaar na de aanvang der werken.

Deze termijnen zullen integraal deel uitmaken van de te verlenen vergunning.

Indien deze termijnen niet worden nageleefd, zal uit dien hoofde aan de verkoper, overeenkomstig artikel 1226 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, een schadevergoeding verschuldigd zijn van 1 EURO per are aangekochte oppervlakte en per dag vertraging, onverminderd de toepassing van andere clausules voorzien in de authentieke akte.

Deze schadevergoeding zal van rechtswege verschuldigd zijn zonder enige ingebrekestelling aan de THV.

## HOOFDSTUK III: DIVERSE BEPALINGEN

### Artikel 1. Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding

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

### Artikel 2. Aanvraag tot omgevingsvergunning

Vooraleer de aanvraag tot omgevingsvergunning langs het gemeentebestuur in te dienen verbinden de kopers er zich toe de bouwplannen en het groenplan aan de THV ter goedkeuring voor te leggen.

### Artikel 3.: CO2-neutraliteit

#### *Groene stroom*

Gebruikers van de KMO zone 'De Vlaamse Staak' zijn verplicht om hun elektriciteitsverbruik voor 100 % te organiseren met groene stroom. Uitzonderd bij zelfopwekking elektriciteit op basis van fossiele brandstoffen.

Elk bedrijf van de KMO zone 'De Vlaamse Staak' is verplicht een contract van 100% groene stroom af te sluiten met een vrij te kiezen elektriciteitsleverancier.

Deze verplichting geldt voor de bedrijven die terreinen voor eigen gebruik hebben verworven en voor de bedrijven die gebouwen huren.

Projectontwikkelaars moeten deze verplichting opnemen in de overeenkomsten die zij afsluiten voor de ter beschikking stelling van hun gebouwen. Op die manier zijn hun huurders of kopers gehouden aan de realisatie van de CO2-neutraliteit.

De bedrijven hebben twee mogelijkheden:

- ofwel de 100% groene stroom afnemen van het net;
- ofwel de benodigde hoeveelheid groene stroom geheel of gedeeltelijk zelf opwekken.

Om te voldoen aan de CO2-neutraliteitsverplichting moet rekening gehouden worden met onderstaande modaliteiten.

De verplichting tot CO2 – neutraliteit gaat in per 1 januari van het jaar dat volgt op de ingebruikname van het gebouw door het bedrijf.

Ingeval van zelfopwekking van stroom, is het bedrijf of huurder verplicht met een nauwkeurige en verzegelde meterinstallatie het volume aan geproduceerde elektriciteit te laten registeren (volgens: Nauwkeurigheidseisen voor de meetinrichting van het Technisch Reglement Distributie Elektriciteit Vlaams Gewest van 4 april 2007 van de Vlaamse Reguleringsinstantie voor de Elektriciteits- en Gasmarkt). Indien deze meterinstallatie geen installatie van de netbeheerder betreft, moet de meterinstallatie voorafgaand aan de plaatsing, goedgekeurd worden door de netbeheerder.



### ***Rapportering over de CO2 – neutraliteit***

Elk bedrijf sluit een overeenkomst af met een vrij te kiezen leverancier voor de levering van uitsluitend groene stroom. Uiterlijk binnen de 10 kalenderdagen na sluiting van de overeenkomst bezorgt het bedrijf aan de THV een kopie van de overeenkomst voor de levering van uitsluitend groene stroom. Uiterlijk binnen de 10 kalenderdagen na de vernieuwing, verlenging of beëindiging van deze overeenkomst, bezorgt het bedrijf de THV daarvan een passend bewijs.

Uiterlijk op 31 maart van het jaar dat volgt op een jaar waarin de onderneming aan de CO2 -neutraliteitsverplichting moet voldoen, rapporteert de onderneming aan de POM over de wijze waarop ze voldaan heeft aan de CO2 – neutraliteit.

Toe te voegen bewijsstukken:

1. Facturen en contract elektriciteitsleverancier. Hierop moeten duidelijk de hoeveelheid afgenomen (groene) stroom en de leveringsperiode aangegeven zijn.
2. Indien van toepassing: meterstanden van de elektriciteitsproductie op fossiele brandstoffen: aan te tonen via een foto.
3. Indien emissierechten aangekocht moeten worden om de CO2 – uitstoot te neutraliseren: bewijs van storting van de CER's of ERU's op de persoonstegoedrekening van het Vlaams Gewest bij het Nationaal Register.

De verhandelbare emissierechten die in aanmerking komen om te compenseren voor de CO2-uitstoot bij eigen elektriciteitsopwekking, zijn de projectgebonden internationale emissiekredieten van het soort emissiereductie-eenheid, ERU genoemd, of de gecertificeerde emissiereductie-eenheid, CER genoemd. Deze verhandelbare emissiekredieten, moeten gestort worden op de persoonstegoedrekening van het Vlaams Gewest bij het Nationaal register.

Deze procedure is verplicht na te leven door elk bedrijf dat zich op de zone vestigt. De THV zal de CO2 – neutraliteit en de overhandigde gegevens controleren. Hierbij kan de THV een externe dienst inschakelen die de metergegevens van op afstand inleest. Elk bedrijf verleent hiervoor een volmacht aan de THV die opgenomen is in de verkoopovereenkomst voor de grond of in de huur- of koopovereenkomst voor een gebouw.

### ***Sancties m.b.t. de CO2 – neutraliteit***

Bij niet-naleving van deze verbintenis kan de THV de CO2-emissies compenseren door aankoop van emissiekredieten voor rekening van het bedrijf.

Een bedrijf dat een contract van 100% groene stroom heeft afgesloten met een energieleverancier, voldoet dus steeds aan zijn CO2 – neutraliteitsverplichting, en dient verder geen CO2 – emissies meer te compenseren, tenzij het elektriciteit opwekt uit fossiele brandstoffen.

Ingeval de THV vaststelt dat door een bedrijf in een aangegeven jaar, waarvoor de verplichting tot CO2-neutraliteit geldt, de verplichting tot CO2-neutraliteit niet werd

gehaald, stelt hij deze bij aangetekend schrijven in gebreke om de maatregelen te treffen nodig voor het behalen van de CO<sub>2</sub>-neutraliteit en doet daarbij opgave van de hoeveelheid emissiekredieten die hij nodig acht om de CO<sub>2</sub>-neutraliteit voor het betrokken jaar te behalen. Indien het bedrijf binnen de 30 kalenderdagen vanaf de poststempel van voormelde aangetekende ingebrekestelling niet bewijst dat hij (zij) de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit heeft (hebben) gerealiseerd, heeft de THV een discretionair keuzerecht, maar niet de plicht, om voor rekening en risico van het bedrijf de emissiekredieten te kopen die nodig zijn voor het realiseren van de CO<sub>2</sub>-neutraliteit van het bedrijf voor het gegeven jaar. Daartoe verleent (verlenen) het bedrijf een voor de duur van zijn verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit onherroepelijk mandaat aan de THV om in eigen naam, maar voor rekening en risico van het bedrijf de hoeveelheid emissiekredieten te kopen die de THV opgegeven heeft in voormelde aangetekende ingebrekestelling. Het bedrijf verzaakt hierbij uitdrukkelijk aan ieder recht om de aankoopprijs die de THV betaalt voor de aankoop van de emissiekredieten te betwisten, behoudens in het geval van bedrog door de THV. Het bedrijf is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van de POM de aankoopprijs van de emissiekredieten verhoogd met 5% ter vergoeding van de administratieve kosten van de THV voor de vaststelling, opvolging en remediëring van de niet-naleving van de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit, te betalen door storting of overschrijving op rekening van de THV. De betaaltermijn is 15 kalenderdagen vanaf de datum van het schriftelijk verzoek van de THV. Bij gebreke van betaling binnen deze termijn zal het bedrijf automatisch en van rechtswege, zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling, een interest verschuldigd zijn gelijk aan de interestvoet van toepassing onder de Wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties. Aangezien de THV niet de plicht heeft om gebruik te maken van zijn discretionair keuzerecht tot aankoop van emissierechten voor rekening en risico van het bedrijf verzaakt het bedrijf onherroepelijk aan ieder recht tot betwisting van of recht op schadevergoeding wegens de niet-uitoefening ervan door de THV. Het discretionair keuzerecht van de THV houdt geen beperking in om bij niet naleving van de plicht tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit naar zijn keuze andere middelen van gemeen recht aan te wenden.

In geval een subsidie die verleend werd voor de aanleg van het bedrijventerrein, geheel of gedeeltelijk wordt teruggevorderd door het Vlaamse Gewest (Agentschap Ondernemen) omwille van de niet-naleving door een bedrijf van zijn verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit, bezorgt de THV middels aangetekend schrijven kopie van de beslissing of het voornemen van het Agentschap aan het bedrijf met aanduiding van de niet-naleving van de plicht tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit van het bedrijf die aanleiding geeft tot de terugvordering.

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

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 Vlaamse Gewest of het bedrijf in kwestie.

Het bedrijf 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. De THV zal

daartoe desgevraagd zijn naam lenen, tenzij deze betwisting naar zijn oordeel tergend en roekeloos is.

Indien het bedrijf de terugvordering niet (tijdig) betwist overeenkomstig het voorgaande, is hij onherroepelijk gehouden het bedrag van de terugvordering te storten of over te schrijven op de rekening van de THV. Indien de terugvordering door het Vlaamse Gewest gebaseerd is op de niet-naleving door meerdere bedrijven van de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit, geldt voorgaande regeling mutatis mutandis, waarbij het bedrag dat de individuele bedrijven gehouden zijn te storten op een geblokkeerde rekening bepaald wordt door de breuk met in de teller het bedrag van de terugvorderingen en in de noemer het aantal bedrijven wier schending van de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit aanleiding geeft tot de terugvordering.

## HOOFDSTUK IV: BEHEER

**Beheer** : de activiteiten die erop gericht zijn het bedrijventerrein in goede staat te behouden, zowel op het openbaar domein als op de private kavels, door minstens de voorwaarden te controleren die zijn opgenomen in de aktes van terbeschikkingstelling van de gronden en de daarop opgerichte opstallen en de constructies op de private kavels, en door acties te ondernemen om de goede staat van het openbaar domein en de infrastructuur van het bedrijventerrein te behouden;

De gemeente neemt het beheer op.

### **Artikel 1: organisatie beheer**

De gemeente gaat de inspanningsverbintenis aan om er toe bij te dragen dat een goed beheer plaats vindt op de zone.

De gemeente engageert zich tevens om de ontvangen bijdragen zoals verwoord in artikel 4 van onderhavig hoofdstuk te reserveren/hanteren voor het beheer.

### **Artikel 2: Openbaar domein**

Het openbaar domein omvat de wegenis, nutsinfrastructuur, infiltratievoorzieningen, de bufferzone en het parkgebied.

Het onderhoud van het openbaar domein is de verantwoordelijkheid van de gemeente.

### **Artikel 3: Privaat domein**

Een belangrijk actiedomein betreft het handhaven van de kwaliteit op het privaat domein. Het doen respecteren van de vestigingsvoorwaarden van de bedrijvenzone met betrekking tot niet bebouwde gedeelten (terreinverharding, opslag in open lucht...) is daarbij prioritair en levert een extra bijdrage aan het vrijwaren van de kwaliteit van dat privaat domein.

### **Artikel 4: Instrumentarium**

De gemeente wenst voor deze opvolging van publiek en privaat domein het instrument van "terreinschouwing" te hanteren. Dergelijke schouwing is een periodieke uitwendige doorlichting van de bedrijvenzone en haar bedrijfsgebouwen op mankementen en aandachtspunten.

De mogelijkheid wordt weerhouden door de gemeente om in de plaats en voor rekening van de gebruikers op te treden wanneer zij in gebreke blijven bij het onderhoud van hun privaat domein.

De gemeente beschikt over een terugkooprecht wanneer er niet wordt voldaan aan of wanneer er inbreuken zijn tegen de vestigingsvoorwaarden.

Het bedrijf dat via onderhavige verkoopovereenkomst de eigendom verkregen heeft, draagt jaarlijks bij in de kosten van beheer zoals dat door de gemeente zal benaastigd worden. Die bijdrage wordt gebruikt voor:

- Het onderhoud en beheer van de bufferzone en parkgebied
- Het onderhoud en beheer van de waterbeheersingsinfrastructuur
- De doorlichting van de kwaliteit van het privaat en publiek domein.
- Eventuele investeringen in het publiek domein
- Bewegwijzering
- [...]

Deze jaarlijkse bijdrage bedraagt 0,35 Euro exclusief BTW per m<sup>2</sup> in eigendom zijnde bedrijfsperceel.

Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast op basis van het gezondheidsindexcijfer van de maand januari.

De aanvangsindex is het indexcijfer van de maand januari 2018.

De gemeente zal in die optiek jaarlijks een factuur bezorgen aan het bedrijf, met de verduidelijking van het concrete bedrag dat dient gestort te worden en het rekeningnummer waarop er zal moeten gestort worden. Deze facturatie start het jaar (1 januari) volgend op het verlijden van de akte. De bepalingen betreffende het beheer behoren als kettingbeding te worden opgenomen in de verkoopakten van de bedrijvenzone.

## **HOOFDSTUK V: Rechtsopvolging en potentiële rechtsoverdrachten**

### **Art. 1: Stopzetting THV**

Wanneer de THV ophoudt te bestaan in het verlengde van een akkoord zoals omschreven in artikel 1 (d) van de THV-overeenkomst, zullen de rechten zoals die in onderhavig document worden toegedicht aan de THV automatisch overgedragen worden aan de Gemeente, als enige beneficiaris.

### **Art. 2: Indeplaatsstelling gemeente**

Door de gemeente wordt het recht voorbehouden om inzake de in onderhavig document vermelde rechten een indeplaatsstelling voor haar rechten te bewerkstelligen of een adviseursrol toe te kennen aan één van overheidsinstanties zoals opgesomd in artikel 27 § 1, 3° van het Decreet Ruimtelijke Economie, voorzover binnen de contouren van voormeld Decreet gebleven wordt, en op voorwaarde dat een dergelijk initiatief vanuit gemeente eerst de nodige instemming van de betrokken overheidsinstantie gekregen heeft.