



STAD ZOTTEGEM
BEDRIJVENTERREINPASPOORT
AUGUSTUS 2023

REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN GROTENBERGE



VERSIE 1.0
18/08/2023

OPDRACHTGEVER

Stad Zottegem
Gustaaf Schockaertstraat 7
9620 ZOTTEGEM
Tel: 09/ 364 65 00
info@zottegem.be

OPDRACHTHOUDER

SOLVA
Gentsesteenweg 1B
9520 SINT-LIEVENS-HOUTEM
Tel: 053/64 65 20
info@so-lva.be

SOLVA streeft ernaar om deze informatie zo correct en volledig mogelijk weer te geven. SOLVA kan niet aansprakelijk worden gesteld indien informatie niet correct blijkt te zijn. Deze gegevens zijn een weergave van de situatie op datum van opmaak.

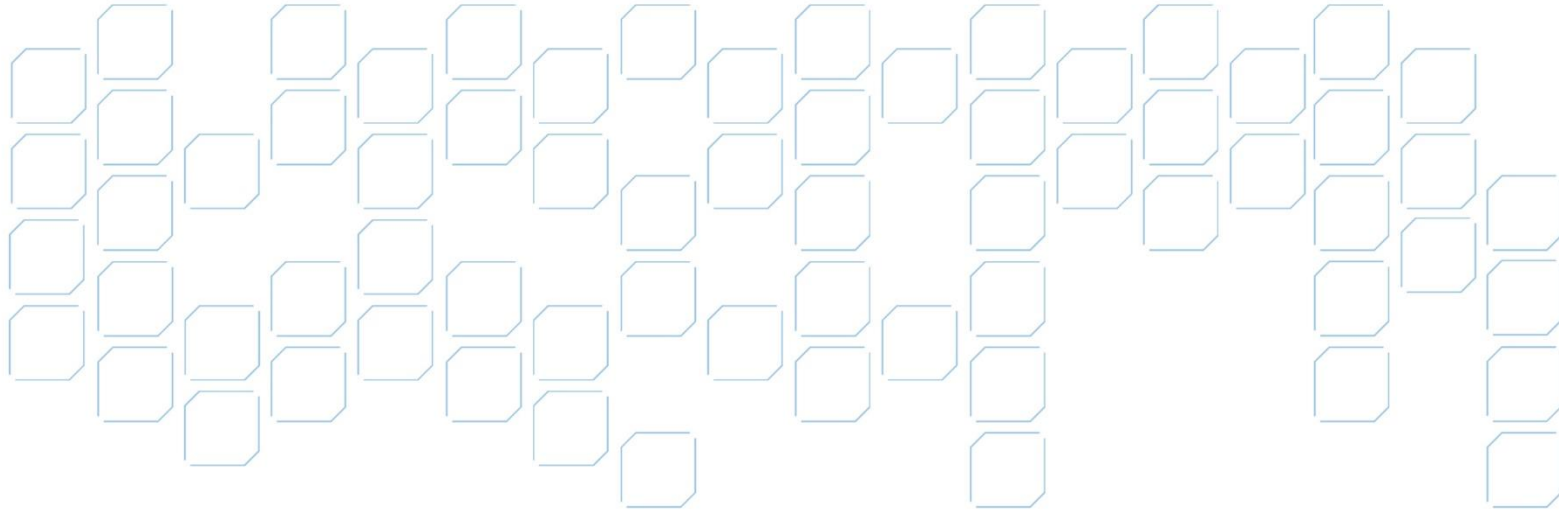
INHOUDSOPGAVE

1	INFORMATIEF GEDEELTE	1
2	UITGIFTEBELEID	6
3	ALGEMENE VOORWAARDEN.....	9
3.1	ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN	9
4	BEDRIJVENTERREINSPECIFIEKE VOORWAARDEN.....	26
4.1	INRICHTINGSPRINCIPES	26

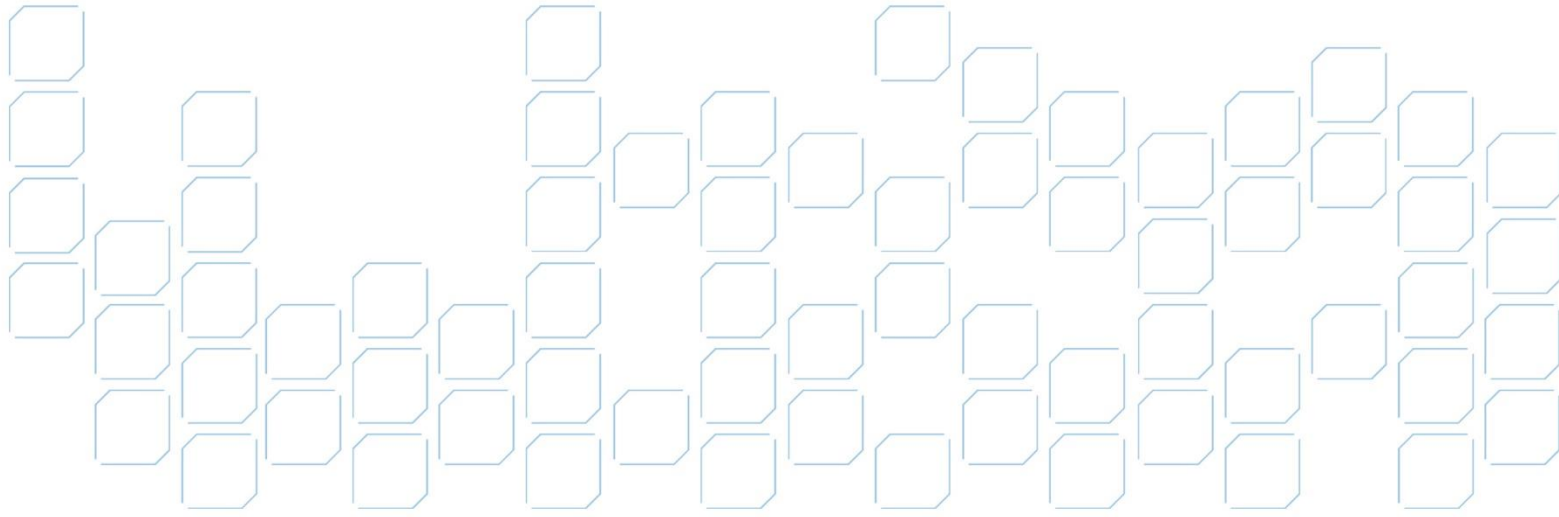
WAT IS HET BEDRIJVEN-TERREINPASPOORT?

Het bedrijventerreinpaspoort bundelt alle mogelijke verkoopgegevens die relevant zijn voor de inrichting en de uitgifte op het bedrijventerrein en drukt hun identiteit uit. Dit document vormt dé handleiding voor potentiële kopers. De algemene voorwaarden vinden hun oorsprong in het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012.

Een eerste informatief gedeelte geeft de belangrijkste algemene en technische informatie weer. Vervolgens wordt het uitgiftebeleid met zijn toelatingsvoorwaarden en selectiecriteria toegelicht. Dit is enkel van toepassing bij de uitgifte van nieuwe percelen door SOLVA, niet bij een loutere doorverkoop. In een derde deel volgen de algemene voorwaarden dewelke een bindend karakter hebben en aan elke verkoopakte gehecht dienen te worden, met enerzijds algemene verkoopvoorwaarden, van toepassing op de individuele kavels, en anderzijds het reglement van mede-eigendom & parkmanagement dat overkoepelend werkt en ervoor zorgt dat het beheer van de terreinen gewaarborgd kan blijven. Dit laatste is op dit bedrijventerrein niet van toepassing. In een vierde deel volgen de bedrijventerreinspecifieke voorwaarden. Deze zijn integraal overgenomen van de vroegere voorwaarden bij de oprichting van het terrein en betreffen de inrichtingsprincipes die op dit terrein van toepassing zijn.



DEEL 1
INFORMATIEF
GEDEELTE



1

INFORMATIEF GEDEELTE

CONTACTPERSONEN SOLVA

VERKOOPSVERANTWOORDELIJKE

Dhr. Koen De Mesel is de verkoopverantwoordelijke van SOLVA voor het bedrijventerrein. Voor al uw vragen met betrekking tot een eventuele aankoop van een perceel bedrijfsgrond kunt u bij hem terecht via:



koen.de.mesel@so-lva.be
Gentsesteenweg 1b
9520 Sint-Lievens-Houtem
053/64.65.25 – www.so-lva.be

TECHNISCHE BOUWKUNDIGE INFORMATIE

BRANDWEER

Een belangrijk aandachtspunt bij de opmaak van de bouwplannen zijn de voorwaarden inzake brandveiligheid, vastgelegd door “bijlage 6 – Industriegebouwen” horende bij het KB van 1 maart 2009.

U kunt deze en andere informatie m.b.t. brandpreventie onder andere terugvinden op de website van de Algemene Directie Veiligheid en Preventie, een afdeling van de Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken via www.besafe.be/nl

Onder de rubriek Wetgeving vindt u allerhande reglementering, waaronder het KB van 7 juli 1994 waarvan de bijlage 6 van toepassing is op industriegebouwen (gewijzigd op 7 december 2016).



TIP

Het is van belang om bij de opmaak van de bouwplannen tijdig de brandweer te contacteren.

Contactgegevens hulpverleningszone Vlaamse Ardennen

Bedrijvenpark Coupure 21
9700 OUDENAARDE
055/31.15.60
contact@bvlar.be
www.bvlar.be

SUBSIDIES EN STEUNMAATREGELEN

Voor gratis informatie over de Europese, federale en Vlaamse steunmaatregelen op basis van uw investeringsproject:

AGENTSCHAP INNOVEREN EN ONDERNEMEN

050 32 50 27
hilde.deleye@vlaio.be

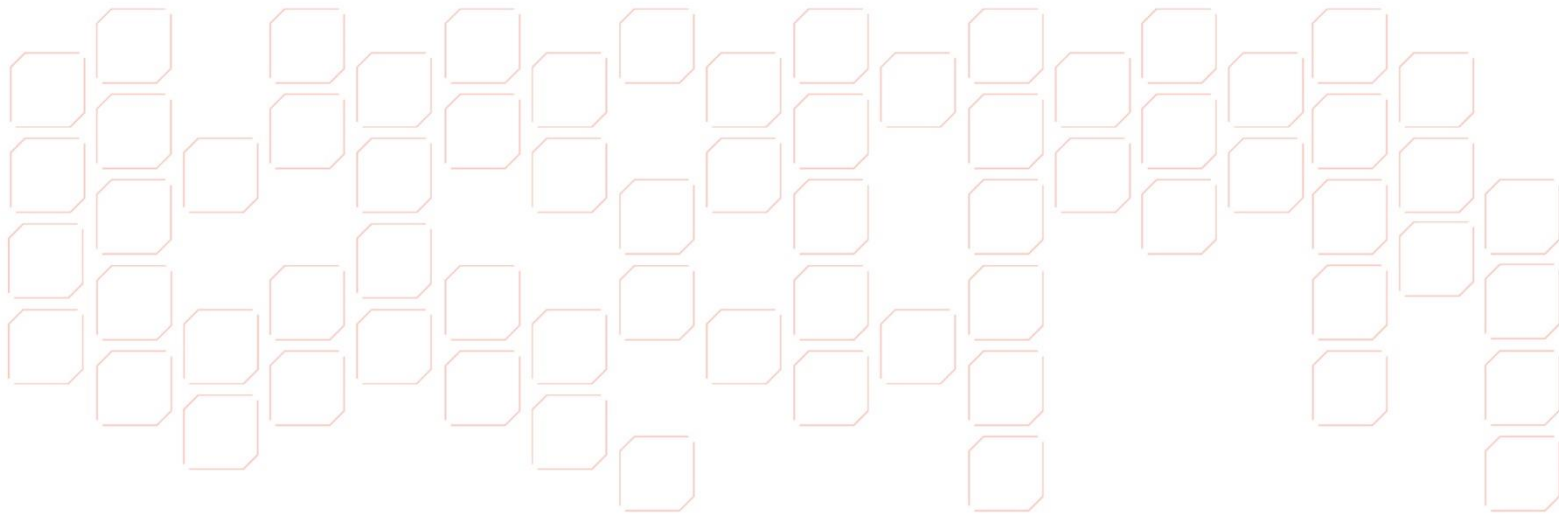


TIP

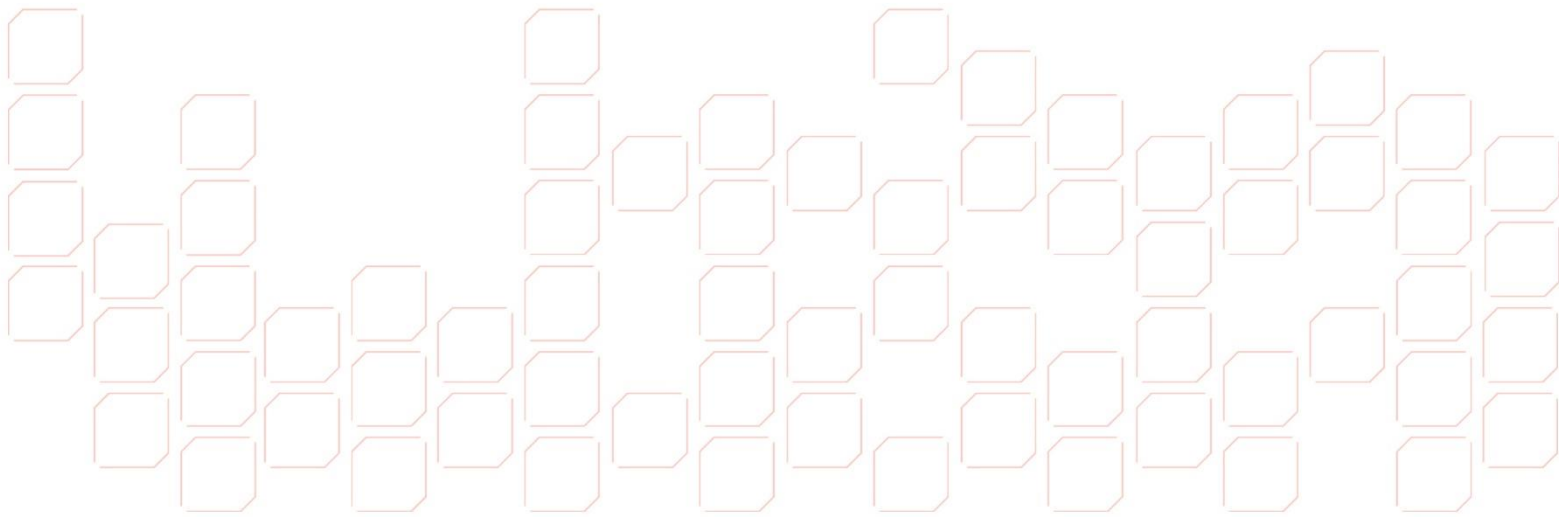
Handige subsidiegids per thema via www.vlaio.be/subsudedatabank

Consulteer:

energiesparen.be
www.ecologiepremie.be
www.fluvius.be/nl/thema/premies



DEEL 2
UITGIFTEBELEID

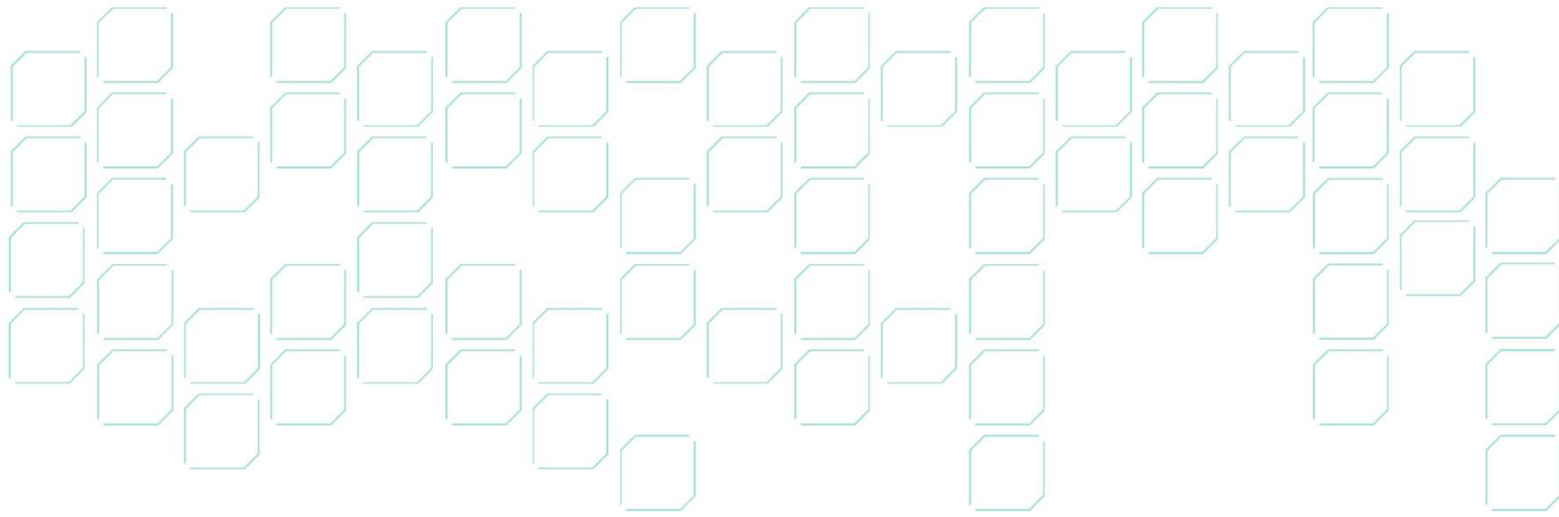


2 UITGIFTEBELEID

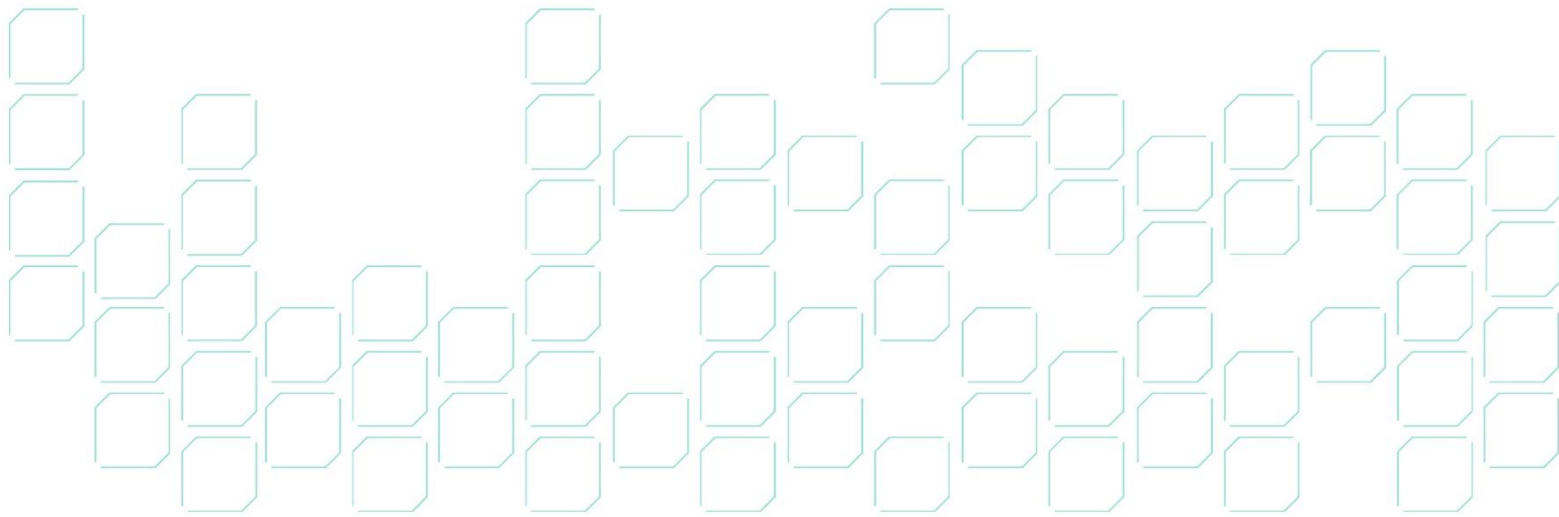
Het uitgiftebeleid is enkel van toepassing bij de verkoop door SOLVA van gronden of gebouwen, niet bij de doorverkoop van reeds ontwikkelde loten of de vestiging van een nieuw zakelijk recht.

Bij een eventuele verkoop door SOLVA zullen de kandidaten een kandidaatsdossier moeten indienen op basis waarvan de selectie kan gebeuren van één of meerdere bedrijven op basis van een aantal vooropgestelde criteria:

- ▶ Bedrijfseconomische context
- ▶ Motivatie voor een vestiging op het bedrijventerrein
- ▶ Duurzame acties in de nieuwe vestiging



DEEL 3
ALGEMENE
VOORWAARDEN



3

ALGEMENE VOORWAARDEN

3.1 ALGEMENE VERKOOPSVORWAARDEN

3.1.1

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

Het goed wordt verkocht met alle zichtbare en onzichtbare gebreken zonder dat SOLVA tot enige vrijwaring of waarborg zal gehouden zijn onder meer wegens de toestand van de bodem. Zo wordt uitdrukkelijk overeengekomen dat SOLVA geen enkele garantie geeft inzake stabiliteit van de bodem noch enige vrijwaring verschuldigd is op dit vlak.

3.1.2

De koper treedt in volle eigendom en genot van het gekochte goed, te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte, en zal vanaf het verlijden van de authentieke akte ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen, in het bijzonder, zij het niet beperkend, de onroerende voorheffing.

Onder "koper" wordt in onderhavige verkoopsvorwaarden niet enkel de oorspronkelijke koper begrepen, maar ook elke rechtsopvolger onder algemene of bijzondere titel van een koper, zowel de rechtsopvolger in eigendom als de verkrijger van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik.

Indien in de bijzondere verkoopsvorwaarden wordt overeengekomen dat de grond in erfpacht of opstal wordt gegeven of gesplitst wordt verkocht in erfpacht of opstal en blote eigendom, kunnen de bijzondere verkoopsvorwaarden bepalingen bevatten om de rechtsverhouding nader te regelen.

3.1.3 OPENBARE VOORZIENINGEN

Tussen de rooilijnen zijn weg- en rioleringsinfrastructuur en openbare nutsvoorzieningen aangelegd opdat de te verkopen kavels gelegen zijn aan een voldoende uitgerust weg.

Deze openbare voorzieningen werden door de diensten van de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen aangelegd zonder kosten voor de kopers (met andere woorden: ze zijn in de verkoopprijs begrepen).

Worden niet ten laste genomen door SOLVA en zijn dus niet in de verkoopprijs begrepen:

- aanlegkosten van andere openbare nutsvoorzieningen en infrastructuurwerken dan deze bij de eerste aanleg voorzien;
- aanlegkosten voor voorzieningen op privaat terrein;
- aanlegkosten van door de kopers gevraagde elektriciteitsleidingen (hoog- en/of laagspanning), indien op het ogenblik van de aanvraag vanwege de kopers voor aansluiting op deze leidingen, het gevraagde vermogen of de gevraagde capaciteit hoger ligt dan het vermogen of de capaciteit van de leidingen die bij de eerste aanleg werd voorzien;
- de kosten voor het verplaatsen van 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 verlichtingspalen. Mits voorafgaande toelating van SOLVA dienen de kopers voor het verplaatsen van openbare verlichtingspalen zich te richten tot de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen. De kosten van een eventuele verplaatsing van een openbare verlichtingspaal zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de kopers.

Onverminderd het bepaalde in 3.1.15, zijn alle aansluitingen op de openbare voorzieningen (riolering, water, elektriciteit, telefoon ...) en de daarmee verband houdende kosten, uitsluitend ten laste van de kopers, ook al dient een gedeelte van de aansluiting in het Openbaar domein te worden uitgevoerd, al dan niet met onderboring van het wegdek. Ingeval immers (bepaalde) openbare nutsvoorzieningen gelegen zijn aan de overzijde van de wegenis, zal de aansluiting op deze nutsvoorzieningen moeten gebeuren via een onderboring van het wegdek en geldt als regel dat de kosten voor eventuele onderboring ten laste zijn van de kopers, tenzij de nutsmaatschappij deze kosten ten laste neemt.

3.1.4 EXPLOITATIE-, BOUW- EN VISUMPLICHT

3.1.4.1

De koper verbindt zich er zich toe om het gekochte goed aan te wenden voor de in de bijzondere verkoopvoorwaarden overeen te komen economische activiteit en om deze activiteit te handhaven.

De koper verbindt zich er eveneens toe om op het gekochte goed de gebouwen en infrastructuur op te richten die noodzakelijk zijn voor de uitoefening van de in het vorige lid bedoelde economische activiteit en om deze gebouwen en infrastructuur tevens voor deze economische activiteit aan te wenden.

De uitoefening van de in dit artikel bedoelde economische activiteit, de oprichting van de in dit artikel bedoelde gebouwen en infrastructuur en alle daarmee samengaande werken zijn onderworpen aan de bij wet of decreet voorgeschreven vergunningen, meldingen en/of goedkeuringen.

De uitoefening van de in dit artikel bedoelde economische activiteit, de oprichting van de in dit artikel bedoelde gebouwen en infrastructuur en alle daarmee samengaande werken dienen steeds in overeenstemming en/of verenigbaar te zijn met de voorschriften vastgelegd in of voortspuitend uit geldende aanleg-, bestemmings-, inrichtings- of ruimtelijke ordeningsplannen en met de voorwaarden die de bevoegde vergunningverlenende of aktenemende overheid in voorkomend geval kunnen opleggen.

3.1.4.2

Elke wijziging van het maatschappelijk doel van de koper of van de op het gekochte goed ontwikkelde economische activiteit moet voorafgaandelijk en schriftelijk ter goedkeuring aan SOLVA worden voorgelegd. Vooraleer een omgevingsvergunning aan te vragen of een omgevingsmelding in te dienen bij de bevoegde vergunningverlenende of aktenemende overheid moet de koper tevens het aanvraag- of meldingsdossier schriftelijk, per e-mail met ontvangstbevestiging, aan SOLVA ter goedkeuring voorleggen.

SOLVA mag de in het vorige lid bedoelde goedkeuringen weigeren of voorwaarden aan die goedkeuringen koppelen, met inbegrip van aanpassingen aan het aanvraag- of meldingsdossier. De beslissing van SOLVA wordt schriftelijk overgemaakt en wordt genomen met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De beslissing van SOLVA houdt steeds verband met de handhaving van de op het bedrijventerrein geldende stedenbouwkundige voorschriften, van de eventueel in de algemene en/of bedrijventerreinspecifieke voorwaarden geformuleerde inrichtingsvoorschriften en van de goede ruimtelijke ordening, alsook met het voeren van een duurzaam langetermijnbeheer op het bedrijventerrein. De koper zal rekening houden met de voorwaarden die ter zake door SOLVA worden geformuleerd.

Indien SOLVA de in het eerste lid bedoelde goedkeuringen verleent, houdt dit echter geen garantie in dat de aanvraag door de bevoegde overheid zal worden goedgekeurd. SOLVA kan in geen geval aansprakelijk worden gesteld en is ten aanzien van de koper tot geen enkele vergoeding gehouden, indien de bevoegde overheid een aanvraag zou weigeren, of andere en/of bijkomende (strengere) voorwaarden aan de koper zou opleggen.

3.1.4.3

Bij het niet naleven van de in dit artikel opgenomen verplichtingen kan SOLVA de rechten uit 3.1.8 en 3.1.9 uitoefenen, ongeacht of deze niet-handhaving toerekenbaar is of niet.

SOLVA kan evenwel niet overgaan tot gedwongen uitvoering van deze verplichting.

3.1.5 TERMIJN VOOR DE BOUW- EN EXPLOITATIEPLICHT

De koper verbindt er zich toe om de werken tot oprichting van de in het vorige artikel bedoelde gebouwen en infrastructuur aan te vatten ten laatste binnen de 18 maanden na de datum van het verlijden van de authentieke koopakte, de werken tot voleindiging op normale wijze voort te zetten en ze te beëindigen zonder een termijn van 30 maanden vanaf de authentieke koopakte te overschrijden. De in het vorige artikel bedoelde economische activiteit moeten een aanvang nemen binnen dezelfde termijn van 30 maanden.

Afwijken van de principes binnen dit artikel is mogelijk door fasering, mits voorafgaande en uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van SOLVA. SOLVA mag de goedkeuring weigeren of voorwaarden aan die goedkeuring koppelen (zoals termijnen en oppervlaktes). De beslissing van SOLVA over een afwijking is onderworpen aan de in 3.1.4.2, 2e lid vermelde voorwaarden.

Bij het niet naleven van de in dit artikel opgenomen verplichtingen kan SOLVA de rechten uit 3.1.8 en 3.1.9 uitoefenen, ongeacht of deze niet-handhaving toerekenbaar is of niet.

Deze termijnen kunnen worden opgeschort in geval van een beroepsprocedure, na schriftelijke aanvraag bij SOLVA.

Afwijken van de principes binnen dit artikel is mogelijk door fasering mits voorafgaande en uitdrukkelijk schriftelijke toestemming van SOLVA. Aan de toestemming kunnen bijkomende voorwaarden (zoals termijnen en oppervlaktes) gekoppeld worden. Bij miskennen van de afwijking zal een schadevergoeding zoals bepaald in 3.1.8 gerechtigd zijn, onverminderd de uitoefening door SOLVA van de rechten uit 3.1.9.

3.1.6 VERVREEMDINGSVERBOD EN GELIJKAARDIGE VERBODSBEPALINGEN

3.1.6.1

Het is de koper verboden om zonder voorafgaand uitdrukkelijk schriftelijk akkoord van SOLVA en eventuele andere hierna genoemde begunstigen van het terugkooprecht het onroerend goed en/of de erop aangebrachte gebouwen of werken geheel of gedeeltelijk:

- te vervreemden. Onder vervreemding wordt begrepen: elke overdracht om niet of onder bezwarende titel, ongeacht of dit krachtens een verkoop, inbreng, ruiling, schenking of anderszins gebeurt, en elke overgang onder algemene titel ingevolge een rechtshandeling, inbegrepen fusie, splitsing of inbreng of overdracht van een bedrijfstak;
- te bezwaren met een zakelijk recht (inbegrepen een recht van opstal door verzaking aan de natrekking of een toelating tot bouwen), behoudens het bepaalde in 3.1.6.6 betreffende de vestiging van een hypotheek;
- te verhuren of anderszins het gebruik of genot ervan ter beschikking te stellen van derden.

3.1.6.2

De koper die het onroerend goed en/of de erop aangebrachte gebouwen of werken geheel of gedeeltelijk wil vervreemden of bezwaren met een zakelijk recht moet steeds

- bij SOLVA de actuele verkoopvoorwaarden opvragen;
- de kandidaat-wederpartij kennis geven van de door SOLVA meegedeelde actuele verkoopvoorwaarden van SOLVA;
- het akkoord van SOLVA en eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht aanvragen op de in 3.1.6.3 bepaalde wijze;
- aan SOLVA een forfaitaire vergoeding betalen voor de door haar gemaakte administratieve kosten ingevolge het verzoek tot akkoord. Deze vergoeding bedraagt € 800 en wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, op de verjaardag van de authentieke akte waarbij het oorspronkelijk indexcijfer dat is van de maand augustus 2021.

3.1.6.3

Het akkoord van SOLVA en eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht wordt aangevraagd door middel van een aangetekend schrijven dat minstens de volgende stukken en/of informatie bevat:

- de authentieke akte houdende de aankoop van het goed door de koper;
- het ontwerp van de akte betreffende de voorgenomen transactie en de omschrijving van de economische activiteit die op het goed zal worden uitgeoefend op basis van het door SOLVA aangevraagd invulformulier;
- een schattingsverslag opgemaakt door een beëdigd landmeter-expert;
- het bewijs dat de kandidaat-overnemer de nodige middelen ter zijner beschikking heeft om de opgegeven prijs te betalen;
- het bewijs van betaling van de in 3.1.6.2 bedoelde vergoeding.

De ontwerp-akte moet tevens steeds de volgende bepalingen bevatten:

- de uitsplitsing van de verkoopprijs indien het goed bebouwd is, in enerzijds de verkoopprijs van de grond en anderzijds de verkoopprijs van de opgerichte infrastructuur en gebouwen;
- het beding dat bepaalt dat de hierboven genoemde actuele verkoopvoorwaarden integraal deel uitmaken van de overeenkomst, zodat de wederpartij ze aanvaardt en zich verbindt tot de nakoming ervan;
- een verklaring van de kandidaat-overnemer, in de ontwerp-akte of afzonderlijk, dat deze zich verplicht tot het handhaven van een welbepaalde activiteit, welke door de ruimtelijke plannen is toegelaten, voor de resterende looptijd, alsmede de andere nog lopende verplichtingen en gebruiksvoorwaarden die uit de verkoopvoorwaarden voortvloeien, alsmede de sancties ervan en de rechten die eruit voortvloeien voor SOLVA en de eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht, onder meer uit 3.1.7 en 3.1.9;
- het beding dat de wederpartij er zich toe verbindt dezelfde procedure te hanteren bij een latere transactie in de zin van 3.1.6.1 en hetzelfde bedingt van een verdere wederpartij;
- het beding dat de verkoop plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde van de niet-uitoefening van het recht van voorkoop van SOLVA, zoals bepaald in 3.1.7 of één van de rechten zoals bepaald in 3.1.9.

De verkoopprijs van de grond zelf mag niet hoger zijn dan de door de Raad van Bestuur vastgestelde prijs die jaarlijks in de maand november wordt geïndexeerd volgens de index van oktober, om ze door de Raad van Bestuur van SOLVA in december goed te laten keuren. De verkoopprijs van de constructies dient onderbouwd te zijn door een schattingsverslag opgemaakt door een beëdigd landmeter-expert.

Indien het verzoek om het voorafgaande akkoord niet werd ingediend op de in deze paragraaf bepaalde wijze en met alle in deze paragraaf vermelde stukken en/of informatie, brengen SOLVA en de eventuele andere hierna genoemde begunstigde van het terugkooprecht de aanvrager hiervan per e-mail met ontvangstbevestiging op de hoogte, te versturen binnen een termijn van uiterlijk tien werkdagen vanaf de datum van ontvangst van het verzoek om het voorafgaande akkoord. In dit schrijven verduidelijken zij hoe het verzoek om het voorafgaande akkoord moet geregulariseerd worden.

3.1.6.4

SOLVA en de eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht delen hun beslissing over het verzoek om het voorafgaande akkoord mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum van ontvangst ervan en op voorwaarde dat dit verzoek volledig in overeenstemming met 3.1.6.3 werd ingediend of geregulariseerd. Als binnen deze termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarden van 3.1.6.7 en 3.1.8 hierna, al naar gelang het geval.

Na ontvangst van een volledig in overeenstemming met 3.1.6.3 ingediend of geregulariseerd verzoek om het voorafgaande akkoord hebben SOLVA en de eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht steeds het recht om nog andere dan de in 3.1.6.3 bedoelde stukken en/of informatie op te vragen alsook om verduidelijkingen te vragen over de in 3.1.6.3 bedoelde stukken en/of informatie te vragen. De toepassing van dit recht beïnvloedt de in het vorig lid bedoelde beslissingstermijn niet maar kan binnen deze termijn leiden tot een weigering van het verzoek om het voorafgaande akkoord, onverminderd het recht van de aanvrager om vervolgens een nieuw en aangevuld verzoek om het schriftelijk akkoord in te dienen.

SOLVA en de eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht mogen de toestemming weigeren of voorwaarden aan die toestemming koppelen, met inachtneming van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en zolang die voorwaarden niet ingegeven zijn vanuit louter eigen financiële motieven in hoofde van SOLVA en de eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht.

Wanneer de koper wilt overgaan tot vervreemding van het goed zonder er de voorziene gebouwen te hebben opgericht en/of zonder er de beschreven activiteit te hebben uitgeoefend in overeenstemming met de bijzondere verkoopvoorwaarden, zal dit steeds aanleiding geven tot een weigering van de toestemming en tot een uitoefening van het voorkooprecht, terugkooprecht of ontbindend beding al naar gelang het geval.

3.1.6.5

Bij het niet naleven van de in 3.1.6 opgenomen verplichtingen kan SOLVA de rechten uit 3.1.8 en 3.1.9 uitoefenen.

3.1.6.6

Het is de koper verboden het goed te hypothekeren zonder voorafgaandelijk, en dit minstens 28 dagen voor het verlijden van de hypotheekakte, de intentie daartoe mee te delen aan SOLVA.

3.1.6.7

Indien het akkoord van SOLVA en van de eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht wordt bekomen voor de transactie zoals bedoeld in 3.1.6.1 (vervreemding of bezwaring zakelijk recht) moeten de onderhandse overeenkomst en authentieke akte waarin deze transactie wordt vastgelegd de volgende bepalingen bevatten ten gunste van de oorspronkelijke begunstigde(n) van het recht van terugkoop:

- het beding dat bepaalt dat de overgemaakte actuele verkoopsvoorwaarden integraal deel uitmaken van de overeenkomst, zodat de wederpartij ze aanvaardt en zich verbindt tot de nakoming ervan;
- de omschrijving van de economische activiteit zoals goedgekeurd door SOLVA, die op het goed zal worden uitgeoefend en de verbintenis tot het handhaven van deze activiteit, welke door de ruimtelijke plannen is toegelaten, voor de resterende looptijd, alsmede de andere nog lopende verplichtingen en gebruiksvoorwaarden die uit de verkoopsvoorwaarden voortvloeien, alsmede de sancties ervan en de rechten die eruit voortvloeien voor SOLVA en eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht, onder meer uit 3.1.7 en 3.1.9;
- het beding dat de wederpartij er zich toe verbindt dezelfde procedure te hanteren bij een latere transactie in de zin van 3.1.6.1 en hetzelfde beding van een verdere wederpartij;
- de uitsplitsing van de verkoopprijs indien het goed bebouwd is, in enerzijds de verkoopprijs van de grond en anderzijds de verkoopprijs van de opgerichte infrastructuur en gebouwen.

3.1.6.8

Indien het akkoord van SOLVA en van de eventuele andere hierna genoemde begunstigden van het terugkooprecht wordt bekomen voor de transactie zoals bedoeld in 3.1.6.1 (verhuring of genotsverschaffing) moet in de overeenkomst waarin deze transactie wordt vastgelegd verplicht het volgende worden opgenomen:

- een verwijzing naar artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012;
- de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in de voorafgaande akten omschreven economische bedrijvigheid overeenkomstig de algemene voorwaarden voor het gebruik zoals vastgelegd in onderhavige verkoopsvoorwaarden;
- eventueel de verplichting van de gebruiker om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van het terrein of opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden zoals vastgelegd in onderhavige verkoopsvoorwaarden;
- de integrale overname van het bepaalde in artikel 33 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 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.”

De koper, die de gronden of de daarop opgerichte opstallen ter beschikking heeft gesteld, draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door de gebruiker van de vereisten en verplichtingen, vermeld in huidig artikel. De koper 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 perceelsdeel van de nalatige gebruiker.

3.1.7 VOORKOOPRECHT

3.1.7.1

Bij een gehele of gedeeltelijke overdracht onder bijzondere titel, en bij de vestiging van een erfpacht, opstal of vruchtgebruik, beschikt SOLVA of haar rechtsopvolger over een voorkooprecht om het goed bij voorrang aan te kopen tegen dezelfde prijs, bepaald overeenkomstig de procedure in 3.1.6.3.

3.1.7.2

Het voorkooprecht wordt uitgeoefend door kennisgeving per aangetekende brief aan de kandidaat-vervreemder binnen de twee maanden na de ontvangst van de aanvraag bedoeld in 3.1.6.2.

3.1.7.3

Wanneer het te vervreemden onroerend goed slechts gedeeltelijk met gebouwen is voorzien, kan SOLVA binnen de twee maanden na de ontvangst van de aanvraag bedoeld in 3.1.6.2 eisen dat er een opsplitsing van het goed in twee loten, een bebouwd en een onbebouwd, wordt voorgesteld en een prijs wordt bepaald voor elk van de twee loten afzonderlijk. Na ontvangst van de prijs voor de afzonderlijke loten kan SOLVA binnen een nieuwe termijn van twee maanden haar voorkooprecht uitoefenen op elk van beide loten afzonderlijk.

3.1.7.4

Noch het gelden van dit voorkooprecht, noch de uitoefening of de niet-uitoefening ervan houden enige verzaking in door SOLVA van de rechten die zij put uit 3.1.9. Omgekeerd houdt het niet uitoefenen van de rechten uit 3.1.9 door SOLVA geen verzaking in aan het voorkooprecht.

3.1.8 SCHADEVERGOEDING

De koper wordt geacht in gebreke te zijn:

- 1° bij niet-naleving van een in de algemene en bedrijventerreinspecifieke voorwaarden opgenomen verplichting of verbod om op een bepaalde manier te handelen;
- 2° bij niet-tijdige naleving van een in de algemene en bedrijventerreinspecifieke voorwaarden opgenomen verplichting of verbod om op een bepaalde manier te handelen;

Bij elke voormelde schending van de algemene en bedrijventerreinspecifieke voorwaarden wordt de koper onmiddellijk bij aangetekende zending in gebreke gesteld. De koper dient zonder verwijl zijn tekortkomingen te herstellen. Hij kan aan SOLVA zijn verweermiddelen doen gelden bij aangetekende zending. Dit verweer moet hij verzenden binnen de vijftien dagen volgend op de datum van verzending van het proces-verbaal. Zijn stilzwijgen na die termijn geldt als een erkenning van de vastgestelde feiten.

Elke schending van de algemene en bedrijventerreinspecifieke voorwaarden geeft aanleiding tot betaling door de koper aan SOLVA van een vergoeding van volgende bedragen:

- 1° een eenmalige vergoeding van €25.000,00 per inbreuk, of
- 2° een dagelijkse vergoeding van 100,00 per dag voor de duur van de overtreding/vertraging met een maximum van €50.000,00.

Deze vergoedingen zijn verschuldigd vanaf de derde dag na de datum van afgifte van de aangetekende ingebrekestelling.

3.1.9 TERUGKOOPRECHT, UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING EN ONTBINDENDE VOORWAARDE

3.1.9.1 TERUGKOOPRECHT

3.1.9.1.1 Gevallen waarin het terugkooprecht geldt

Zonder afbreuk te doen aan het recht van SOLVA om de verkoopovereenkomst conform het gemeen recht of krachtens 3.1.9.2 te ontbinden wegens wanprestatie, zijn de in 3.1.9.1.2 genoemde personen gerechtigd om het verkochte goed, met inbegrip van de opstallen, overeenkomstig artikel 27 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 terug te kopen onder de in 3.1.9.1 gestelde voorwaarden indien de koper:

- 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 de bijzondere verkoopsvoorwaarden of;
- voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de gestelde voorwaarden van gebruik niet naleeft of;
- de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is en daardoor ernstige hinder veroorzaakt voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is.

3.1.9.1.2 Begunstigden van het recht van terugkoop

De begunstigde van het recht van terugkoop is SOLVA of haar rechtsopvolger.

3.1.9.1.3 Wijze van uitoefening terugkooprecht

Voordat tot de uitoefening van het recht van terugkoop kan worden overgegaan moet de koper in gebreke worden gesteld door minstens één van de in 3.1.9.1.2 genoemde begunstigden en worden aangemaand om de vastgestelde schendingen binnen een jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

De begunstigde van het recht van terugkoop moet die ingebrekestelling en aanmaning versturen binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis heeft gekregen van het feit dat één van de voornoemde omstandigheden voor de uitoefening van het recht van terugkoop zich heeft voorgedaan.

Als de begunstigde van het recht van terugkoop vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van één jaar vermeld in het eerste lid, nog altijd of opnieuw sprake is van schending van de verplichtingen die rusten op de koper, kan hij of de andere begunstigden van het recht van terugkoop overgaan tot terugkoop. Deze beslissing dient binnen het jaar na het verstrijken van de voornoemde termijn van één jaar, te zijn betekend aan de koper. Bij gebreke hiervan kan het terugkooprecht slechts uitgeoefend worden na een nieuwe ingebrekestelling en aanmaning en het opnieuw toekennen van de termijn van één jaar om de vastgestelde schendingen ongedaan te maken.

Als verschillende begunstigden van het recht van terugkoop willen overgaan tot terugkoop, mag de eerste verkoper overgaan tot terugkoop.

3.1.9.1.4 Terugkoopprijs

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 van de grond werd toegestaan door de begunstigden van het recht van terugkoop, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop van de grond 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 beëdigd landmeter-expert. Die wordt in onderling overleg aangewezen door de begunstigde die het recht van terugkoop uitoefent en door de eigenaar van de opstallen. Als beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een beëdigd landmeter-expert aan. Die beëdigde landmeter-experten zullen in onderling overleg een derde beëdigd landmeter-expert 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.

Voor de terugkoop is de begunstigde die het recht uitoefent, geen andere vergoeding verschuldigd dan de vergoeding bedoeld in dit artikel. Deze vergoeding kan worden verminderd in de omstandigheden waarvan sprake in 3.1.9.1.6.

De hoger bepaalde terugkoopprijs desgevallend verminderd met alle in deze voorwaarden bepaalde kosten, boeten en andere bedragen en in het bijzonder de kosten inzake bodemsanering zal slechts verschuldigd zijn op het ogenblik dat SOLVA een bodemattest heeft bekomen waaruit blijkt dat er geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het bij deze verkochte goed of dat dit goed niet is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

3.1.9.1.5 Modaliteiten en kenmerken van het terugkooprecht

Het recht van terugkoop:

- kan bij de uitoefening door de begunstigde van dat recht beperkt worden tot een gedeelte van de gronden en de opstallen, derhalve dat de begunstigde de afsplitsing kan vorderen;
- geldt onbeperkt in de tijd;
- wordt ingevolge de overschrijving van de authentieke akte tegenstelbaar aan derden.

3.1.9.1.6 Bodemonderzoek en bodemvervuiling

Vanaf de betekening van beslissing houdende uitoefening van het terugkooprecht heeft de begunstigde van het terugkooprecht, naast het uit 3.1.14 voortvloeiende recht om financiële zekerheden te eisen:

- het recht alle bewarende maatregelen te nemen;
- het recht te eisen dat de koper onverwijld overgaat tot een oriënterend bodemonderzoek op eigen kosten;
- het recht te eisen dat de koper overgaat tot een beschrijvend bodemonderzoek en alle verdere stappen van bodemsanering in de gevallen waarin de toepasselijke wetgeving dat zou eisen.

Deze rechten gelden zowel in geval de koper op het terrein een risico-inrichting als een niet-risico-inrichting heeft gevestigd.

De koper geeft krachtens de verkoopovereenkomst aan SOLVA en de eventuele andere begunstigten van het terugkooprecht een onherroepelijke volmacht om vanaf de betekening van de beslissing houdende uitoefening van het terugkooprecht, in naam van en voor rekening van de koper over te gaan tot een oriënterend bodemonderzoek en de eventuele verplichtingen uit de toepasselijke wetgeving inzake bodemsanering uit te voeren indien de koper dit niet zelf doet na aanmaning daartoe door SOLVA of een eventueel andere begunstigde van het terugkooprecht. In dit geval komen alle kosten verbonden aan de voornoemde bodemonderzoeken en/of sanering evenals eventuele bewarende maatregelen die de begunstigde van het recht van terugkoop maakt, ten laste van de koper en worden deze in mindering gebracht van de terugkoopprijs. SOLVA of de eventuele andere begunstigten van het terugkooprecht beslist eenzijdig of en hoe zij deze volmacht invult.

Indien de terugkoopprijs niet volstaat om alle voornoemde kosten te compenseren, zal de koper op eerste verzoek en mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken, het openstaand saldo van kosten vergoeden.

3.1.9.2 UITDRUKKELIJK ONTBINDEND BEDING EN ONTBINDENDE VOORWAARDE

3.1.9.2.1 Ontbindingsgronden

Zonder afbreuk te doen aan het terugkooprecht zoals bedongen in 3.1.9.1 hierboven en zonder afbreuk te doen aan het recht van SOLVA om de verkoopovereenkomst conform het gemeen recht te ontbinden wegens andere wanprestaties, is SOLVA gerechtigd om zonder nadere ingebrekestelling en zonder rechterlijke tussenkomst de verkoopovereenkomst te ontbinden wegens niet-nakoming ongeacht of deze toerekenbaar is of niet indien:

- de koper de in 3.1.5 bepaalde bouw- en/of exploitatieplicht niet nakomt binnen de overeengekomen termijn of;
- de koper het vervreemdingsverbod van 3.1.6 miskent of;
- de koper het voorkooprecht of een van de verplichtingen uit 3.1.7 miskent of;
- de koper failliet wordt verklaard of in vereffening gaat of;
- de koper de in bijzondere verkoopvoorwaarden overeengekomen economische activiteit staakt of;
- de koper ernstig tekortschiet in enige andere verplichting uit de verkoopovereenkomst, zij het de algemene dan wel de bedrijventerreinspecifieke voorwaarden.

SOLVA is eveneens gerechtigd om zonder rechterlijke tussenkomst de verkoopovereenkomst te ontbinden wegens elke andere contractuele tekortkoming waaraan niet verholpen wordt binnen de door SOLVA in een ingebrekestelling opgegeven redelijke termijn voor regularisatie.

Dit beding is een ontbindend beding in de zin van art. 5.92 B.W., gegrond op een niet-nakoming door de koper en is dus geen beding van wederinkoop in de zin van art. 1659 B.W. en de beperkingen uit die laatstgenoemde bepaling zijn dan ook niet van toepassing.

De faillietverklaring of invereffeningstelling geldt ook als de vervulling van een ontbindende voorwaarde bedongen in het uitsluitend belang van SOLVA en brengt de ontbinding van de verkoopovereenkomst met zich mee zodra SOLVA er beroep op doet door middel van een kennisgeving.

3.1.9.2.2 Termijn van uitoefening

Het recht van SOLVA om te ontbinden verjaart eerst na het verstrijken van de tienjarige termijn van art. 2262 bis B.W., welke eerst begint te lopen:

- voor de ontbinding wegens niet-nakoming van de bouw- en/of exploitatieplicht, bij het verstrijken van de door de overeenkomst bepaalde termijn voor de nakoming van die bouw- en/of exploitatieplicht;
- voor de ontbinding wegens faillietverklaring of invereffeningstelling, zodra SOLVA daarvan in kennis is gesteld;
- voor de ontbinding wegens een andere tekortkoming, inbegrepen een staking van de economische activiteit of van de naleving van de gebruiksvoorwaarden, zodra SOLVA daadwerkelijk kennis heeft van die tekortkoming.

3.1.9.2.3 Wijze van ontbinding

SOLVA kan in de omstandigheden bepaald in 3.1.9.2.1 ontbinden door kennisgeving per aangetekende brief van een daartoe strekkende verklaring aan de koper.

In die gevallen waar de ontbinding kan geschieden zonder ingebrekestelling kan SOLVA niettemin verkiezen om de beslissing tot ontbinding uit te stellen en de koper eerst in gebreke te stellen om zijn verplichtingen na te komen; bij niet-nakoming binnen de in de ingebrekestelling gegeven termijn herneemt SOLVA het recht om door een eenzijdige verklaring de overeenkomst te ontbinden, tenzij er intussen tussen partijen in der minne een terugkoop zou zijn overeengekomen.

3.1.9.2.4 Gevolgen van de ontbindingsverklaring of de voorafgaande ingebrekestelling

Vanaf de ingebrekestelling (inbegrepen de ontbindingsverklaring indien er geen voorafgaande ingebrekestelling is) heeft SOLVA, naast het uit 3.1.14 voortvloeiende recht om financiële zekerheden te eisen:

- het recht alle bewarende maatregelen te nemen;
- het recht te eisen dat de koper onverwijld overgaat tot een oriënterend bodemonderzoek op eigen kosten;
- het recht te eisen dat de koper overgaat tot een beschrijvend bodemonderzoek en alle verdere stappen van bodemsanering in de gevallen waarin de toepasselijke wetgeving dat zou eisen.

Deze rechten gelden zowel in geval de koper op het terrein een risico-inrichting als een niet-risico-inrichting heeft gevestigd.

De koper geeft krachtens de verkoopovereenkomst aan SOLVA een onherroepelijke volmacht om vanaf de ingebrekestelling of ontbindingsverklaring indien er geen voorafgaande ingebrekestelling is, in naam van en voor rekening van de koper over te gaan tot een oriënterend bodemonderzoek en de eventuele verplichtingen uit de toepasselijke wetgeving inzake bodemsanering uit te voeren indien de koper dit niet zelf doet na aanmaning daartoe door SOLVA.

SOLVA beslist eenzijdig of en hoe zij deze volmacht invult.

3.1.9.2.5 Gevolgen van de ontbinding

Door de kennisgeving van de ontbinding keert de eigendom van het onroerend goed van rechtswege retroactief terug naar SOLVA behoudens andersluidende overeenkomst tussen SOLVA en de betrokken koper, en kan SOLVA alle bevoegdheden van de eigenaar opnieuw uitoefenen, onverminderd het recht van SOLVA op de vergoeding van alle schade die het gevolg is van de wanprestatie van de koper en de toepassing van eventuele schadebedingen bepaald in 3.1.9.2.7.

De terugwerkende kracht van de ontbinding op goederenrechtelijk vlak doet geen afbreuk aan de fiscale, administratieve, milieurechtelijke en andere verplichtingen die in de periode voorafgaand aan de ontbinding op de koper rustten in zijn hoedanigheid van eigenaar.

3.1.9.2.6 Verplichtingen die ontstaan uit de ontbinding

Door de kennisgeving van de ontbinding ontstaat in hoofde van de betrokken koper de verplichting om het goed te ontruimen. Vanaf de 15e dag na de ontbinding is bij gebreke aan ontruiming en terbeschikkingstelling van het goed een bezettingsvergoeding verschuldigd, die wordt vastgelegd in de bijzondere verkoopsvoorwaarden. Deze bezettingsvergoeding wordt berekend als 3% van de grondwaarde, te delen door 12 om het bedrag op maandbasis te bekomen en te vermeerderen met € 50 per maand als administratieve kost. Tot slot wordt dit bedrag afgerond.

Door de ontbinding ontstaat voor de koper jegens wie ontbonden wordt, de verplichting jegens SOLVA om over te gaan tot een oriënterend bodemonderzoek op eigen kosten alsook een beschrijvend bodemonderzoek en alle verdere stappen van bodemsanering in de gevallen waarin de toepasselijke wetgeving dat eist in geval van overdracht, voor zover dat niet reeds gebeurd is ingevolge 3.1.9.2.4. Deze verplichting is contractueel bedongen, ook voor het geval de wettelijke verplichting niet van toepassing zou zijn in geval van ontbinding wegens wanprestatie.

SOLVA beschikt daartoe over de volmacht genoemd in 3.1.9.2.4.

3.1.9.2.7 Verplichtingen van SOLVA na de ontbinding

Nadat aan de verplichtingen van 3.1.9.2.4 en 3.1.9.2.6 is voldaan door de koper jegens wie ontbonden wordt, is deze gerechtigd tot betaling door SOLVA van het saldo van volgende bedragen:

- voor wat betreft de grond, de prijs van de eerste verkoop exclusief kosten aangepast overeenkomstig de schommelingen van de index der consumptieprijsen. Indien na de initiële verkoop door SOLVA aan een bedrijf, een verkoop werd toegestaan door SOLVA is de in acht te nemen prijs, de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast overeenkomstig de schommelingen van de index der consumptieprijsen;
- voor wat betreft de infrastructuur en gebouwen – met uitzondering van het materieel en de outillage – die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, 90% van de venale waarde. Deze waarde wordt door een door SOLVA aangestelde beëdigd landmeter-expert op voor partijen bindende wijze vastgesteld.

Deze respectieve bedragen dienen verminderd met:

- de kosten van bodemonderzoek en/of van sanering die SOLVA reeds zou hebben gemaakt en van eventuele bewarende maatregelen;
- de nog resterende bodemonderzoeks- en saneringskosten die nog niet door de koper zijn gedragen en waarvoor hij geen voldoende zekerheid stelt;
- eventuele belastingen en leegstandsheffingen die SOLVA moet dragen gedurende de periode dat het terrein onbeschikbaar is voor SOLVA, onder meer doch niet uitsluitend wegens de noodzaak tot bodemonderzoek of bodemsanering;
- de bezettingsvergoeding welke contractueel kan vastgelegd zijn in de bijzondere verkoopsvoorwaarden;
- de aan het goed door de koper aangerichte schade en elke andere schade die het gevolg is van de wanprestatie door de koper.

De koper jegens wie ontbonden wordt kan géén andere vergoeding vorderen van SOLVA noch enig ander bedrag terugvorderen, ook niet de belastingen, taksen, heffingen en andere kosten die de koper als eigenaar onder ontbindende voorwaarde heeft betaald of gemaakt.

Deze vergoeding is bovendien pas opeisbaar nadat een oriënterend bodemonderzoek is uitgevoerd en de termijn van 60 dagen van art. 104 § 1 van het bodemdecreet van 27 oktober 2006 is verstreken, in voorkomend geval de daaruit voortvloeiende verplichting tot beschrijvend bodemonderzoek is vervuld, en in geval van saneringsplicht, de voorwaarden van art. 104 § 2 zijn vervuld in hoofde van de koper (d.i. een conformiteitsattest voor het bodemsaneringsproject is verkregen, de verbintenis jegens OVAM is aangegaan en de vereiste financiële zekerheden zijn gesteld). In geval van wijziging van de toepasselijke bodemsaneringswetgeving gelden de bepalingen die in wezen met de genoemde bepalingen overeenstemmen.

3.1.9.2.8 Ontbinding jegens een rechtsopvolger van de koper na toegestane vervreemding of bezwaring

In het geval van een toegestane transactie zoals bepaald in 3.1.6.1 (vervreemding of bezwaring zakelijk recht), heeft SOLVA de in 3.1.9.2 bepaalde rechten jegens de overnemer of rechtsverkrijger van de koper bij wanprestatie door die overnemer of rechtsverkrijger.

Indien SOLVA tot ontbinding overgaat, treft deze ontbinding zowel de verkrijgingstitel van deze overnemer of rechtsverkrijger als die van zijn rechtsvoorganger(s), zodat behoudens andersluidende overeenkomst tussen SOLVA en de betrokken rechtsverkrijger, de eigendom van het onroerend goed van rechtswege retroactief terugkeert naar SOLVA en niet naar de rechtsvoorganger.

Voor de berekening van het eventuele saldo waarop de rechtsverkrijger recht heeft overeenkomstig 3.1.9.2.7, geldt als prijs voor wat betreft de grond de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast overeenkomstig de schommelingen van de index der consumptieprijsen.

3.1.9.3 VERHOUDING 3.1.8, 3.1.9.1 EN 3.1.9.2

Noch het gelden van een terugkooprecht, noch de uitoefening of de niet-uitoefening ervan houden enige verzaking in door SOLVA van de rechten die zij put uit 3.1.8 en 3.1.9.2.

Evenmin houdt het niet uitoefenen van de rechten uit 3.1.9.2 door SOLVA geen verzaking in van de rechten die SOLVA put uit 3.1.8 en 3.1.9.2.

3.1.10

Voor zover zakelijke rechten van derden, in het bijzonder hypotheek of onroerende voorrechten, wegvallen of verminderen door de terugkoop waarvan sprake in 3.1.9.1 of ontbinding waarvan sprake in 3.1.9.2, zijn die derden gesubrogeerd in de netto-schuldvordering waarop de koper jegens SOLVA aanspraak kan maken, d.i. na aftrek van alle kosten, boeten en andere bedragen zoals bepaald in deze verkoopvoorwaarden en nadat deze schuldvordering volgens deze voorwaarden opeisbaar is geworden.

Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

3.1.11

Elke speculatie is strikt verboden. Elke winst die voortvloeit uit een dergelijke speculatie zal verworven zijn ten gunste van SOLVA.

3.1.12

Al de mededelingen te doen door SOLVA en door de koper in uitvoering van onderhavige overeenkomst, zullen geldig gedaan worden door middel van ter post aangetekende brieven geadresseerd aan de maatschappelijke zetel.

3.1.13

Al de kosten van onderhavige overeenkomst zijn voor rekening van de koper, evenals de opmetingskosten van de gronden.

3.1.14 BODEMBEHEER EN BODEMVERVUILING

SOLVA kan te allen tijde van elke koper eisen dat er jegens haar financiële zekerheden worden gesteld in verhouding tot het risico op vervuiling van de bodem die de activiteit van de koper kan veroorzaken en tot de kost voor de sanering ervan.

De koper verbindt er zich contractueel jegens SOLVA toe om ingeval van periodieke onderzoeksplicht ingevolge de Vlaamse of andere toepasselijke milieuwetgeving onverwijld SOLVA op de hoogte te brengen van de resultaten van de bodemonderzoeken en alle door SOLVA nuttig geachte informatie of documentatie op eerste verzoek te verschaffen.

De koper verbindt er zich contractueel jegens SOLVA toe om ingeval van schadegevallen met repercussies op de bodem, SOLVA afdoende in te lichten over het schadegeval en zijn gevolgen en alle nuttig geachte informatie of documentatie op eerste verzoek te verschaffen.

De koper verbindt er zich contractueel jegens SOLVA toe om tot bodemonderzoek en/of bodemsanering over te gaan zodra een dergelijke verplichting voortvloeit uit de toepasselijke wetgeving en/of de bodemsaneringsnormen overschreden zijn.

3.1.15

3.1.15.1 HERSTELLING OPENBAAR DOMEIN

Om discussie te vermijden dient voor aanvang van de werken de koper een plaatsbeschrijving op te maken van het openbaar domein grenzende aan zijn perceel en dit ter ondertekening voor te leggen aan SOLVA en de wegbeheerder.

Ingeval het openbaar domein door de kopers (of hun aannemer) zouden worden beschadigd, zal SOLVA of de wegbeheerder aan een aannemer opdracht geven om de herstellingswerken uit te voeren. De kosten hiervan vallen volledig en uitsluitend ten laste van de kopers en zullen hen worden gefactureerd. De facturen dienen betaald te worden binnen de dertig dagen. Bij niet-betaling binnen de gestelde termijn zal op het verschuldigd bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn, onverminderd andere sancties elders voorzien.

3.1.15.2 BANKGARANTIE

Tot waarborg dat de hiervoor in dit artikel vermelde herstellingskosten van het openbaar domein door de kopers zullen betaald worden, kan aan de kopers gevraagd worden een bankgarantie te stellen in het voordeel van SOLVA. Het bedrag van de bankgarantie wordt bepaald als volgt: € 100 vermenigvuldigd met het aantal lopende meter rooilijn van het verkochte goed langs één van de openbare wegen.

De bankgarantie dient zo gesteld:

- dat SOLVA te allen tijde het recht heeft om een andere begunstigde aan te duiden (in voorkomend geval zal de gemeente als begunstigde van de bankgarantie worden aangeduid);
- dat het bedrag zonder voorbehoud en op eerste verzoek door de kredietinstelling wordt vrijgegeven na het verstrijken van de betalingstermijn voor de facturen van de herstellingskosten van het openbaar domein, hiervoor in dit artikel vermeld;
- dat ze in stand wordt gehouden tot op het ogenblik dat SOLVA, of de aangeduide begunstigde (de gemeente) zich akkoord verklaard heeft, met de herstelling, en uiterlijk tot drie jaar na de datum waarop de omgevingsvergunning voor vermelde werken werd bekomen;
- het origineel van de bankgarantie moet overhandigd worden aan SOLVA of aan de door haar aangeduide begunstigde, uiterlijk bij het indienen door de kopers van de eerste aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bij deze overeenkomst verkochte goed;
- SOLVA of de door haar aangeduide titularis kan aan alle afspraken in dit artikel vermeld verzaken.

3.1.16

Het niet uitoefenen door SOLVA in het verleden of in de toekomst van één van de rechten of een gedeelte ervan, zoals vermeld in deze verkoopvoorwaarden, kan nooit beschouwd worden als een afstand om dergelijk recht of een gedeelte ervan uit te oefenen.

3.1.17

De algemene en bedrijventerreinspecifieke voorwaarden, opgenomen in het bedrijventerreinpaspoort zijn onderworpen aan het Belgisch Recht. Alle geschillen betreffende onderhavige overeenkomst behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbank van eerste aanleg van het gerechtelijk arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde en het Hof van Beroep te Gent.



DEEL 4
BEDRIJVENTERREIN-
SPECIFIEKE
VOORWAARDEN



4 **BEDRIJVENTERREINSPECIFIEKE VOORWAARDEN**

Deze bedrijventerreinspecifieke voorwaarden zijn overgenomen van de oorspronkelijke verkoopvoorwaarden voor wat betreft de inrichtingsprincipes.

4.1 INRICHTINGSPRINCIPES

4.1.1 BESTEMMING

De verkochte gronden zijn bestemd voor onschadelijke en ongevaarlijke bedrijven, die voor de omliggende woonkernen geen hinderlijke of ongezonde uitwasemingen, rook, stof of geuren medebrengen, geen overmatige geluidshinder veroorzaken en die bovendien de plantengroei niet schaden.

Elke wijziging van het maatschappelijk doel of van de oorspronkelijke activiteit van de koper of de exploitant moet voorafgaandelijk ter goedkeuring aan SOLVA worden voorgelegd.

Onder dat voorbehoud zijn toegelaten :

- a) nijverheidsgebouwen;
- b) gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting

Deze categorie bevat:

- ▣ gebouwen en vrije ruimten voor behorende diensten, eetzalen, verzorgingslokalen voor eerste hulp bij ongevallen en dergelijke;
- ▣ kantoren;
- ▣ parkeerplaatsen en dienstwegen.
- ▣ maximum één woongelegenheid dienstig voor het bedrijf en geïntegreerd in het hoofdgebouw, mits naleving van 4.1.2.4.

4.1.2 GEBOUWEN

4.1.2.1 BOUWZONES

Rond de gebouwen moet een bouwvrije zone behouden worden, waarbij volgende afstanden dienen gerespecteerd:

- ▣ ten minste 8 meter afstand van de rooilijn;
- ▣ ten minste 6 meter afstand van de perceelsgrenzen tenzij wordt gebouwd op een gemeenschappelijke perceelsgrens.

4.1.2.2 BEZETTINGSCOËFFICIËNT

De bebouwde oppervlakte moet minstens 50 % van de totale aangekochte terreinoppervlakte beslaan.

Deze bezettingscoëfficiënt kan mits gemotiveerde toelichting en voorafgaande toelating van SOLVA gerealiseerd worden in fasen. Bij dergelijke gefaseerde bebouwing 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 hiertoe een minimum vereiste.

Onder bebouwde oppervlakte wordt hier verstaan de gezamenlijke oppervlakte van de bij 4.1.1 toegelaten gebouwen, daarin begrepen de stapel- en/of parkeerplaatsen.

4.1.2.3 UITWENDIG VOORKOMEN – EXTERN MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

De gebouwen en bedrijfsvoering dienen te beantwoorden aan de eisen van een hedendaags bedrijventerrein.

Zo dient de nodige aandacht te worden besteed aan het gebruik van milieuverantwoorde en/of duurzame (bouw-)materialen en (bouw-)technieken evenals aan een duurzame bedrijfsvoering in het algemeen.

Naar buiten uit dient gestreefd naar vormschoonheid en eenvoud.

Containerburelen, nissenhutten, tenten en andere constructies zijn daarbij verboden als definitief bouwwerk.

De koper verplicht zich ertoe de nodige inspanningen te leveren teneinde aan het geheel van het bedrijventerrein een aantrekkelijk en esthetisch uitzicht te geven.

De koper verbindt er zich tevens toe de terreinen en gebouwen steeds in goede staat te onderhouden en de nodige verfraaiings- en onderhoudswerken uit te voeren.

4.1.2.4 BEDRIJFSWONING

Het is de koper toegelaten één in de bedrijfsgebouwen geïntegreerde woongelegenheid in te richten mits voorafgaandelijke melding hiervan aan SOLVA en mits betaling aan SOLVA van een meerprijs.

Deze meerprijs is altijd verschuldigd, ook al wordt de woongelegenheid tot stand gebracht door omvorming van bedrijfs- of bureelruimten. De maximale oppervlakte van deze woongelegenheid mag tweehonderd vierkante meter bedragen.

Voor zover de oppervlakte niet groter is dan honderdvijftig vierkante meter zal voor deze woongelegenheid een meerprijs van zesduizendtweehonderd euro (€ 6.200) gelden (aan te passen aan het indexcijfer der consumptieprijzen waarbij het oorspronkelijk indexcijfer het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand februari 2016 is en het aangepast indexcijfer het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand waarin de voorafgaandelijke melding tot het realiseren van een woongelegenheid wordt gedaan).

Per schijf van tien vierkante meter oppervlakte meer zal de bovenvermelde meerprijs met duizendtweehonderdvijftig euro (€ 1.250) verhoogd worden (eveneens aan te passen aan het indexcijfer der consumptieprijzen zoals hierboven bepaald).

Bovenvermelde meerprijs is verschuldigd voor de aanvang van de bouw- of verbouwings- of herinrichtingswerken.

Huidige verkoop geeft evenwel geen zekerheid omtrent de mogelijkheid op het goed andere dan fabrieksgebouwen of enige andere vaste of verplaatsbare inrichting op te richten die voor bewoning kan worden gebruikt. Geen bouwwerk noch enig andere vaste of verplaatsbare inrichting die voor bewoning

kan worden gebruikt, mag opgericht worden op het goed waarop de onderhavige akte betrekking heeft, zolang de bouwvergunning niet is verkregen.

De koper erkent uitdrukkelijk dat de bedrijfsgebouwen en de ingebouwde woning één geheel uitmaken en nooit afzonderlijk voor uitbating of bewoning zullen kunnen verkocht of verhuurd worden. Dit beding geldt eveneens voor alle rechthebbenden en rechtverkrijgers van de koper.

4.1.3 OMGEVINGSAANLEG

4.1.3.1 PARKEERTERREINEN

De koper neemt de verplichting op zich op het door hem aangekocht perceel één of meer parkeerterreinen aan te leggen die ruimte bieden voor alle voertuigen gebruikt door het bedrijf, diens personeel en de bezoekers.

Ten hoogste de helft van de voortuinstrook d.w.z. de strook begrepen tussen de rooilijn en de bouwlijn kan als parkeerterrein aangewend worden.

4.1.3.2 GROENZONES

De groenzones stemmen overeen met de bouwrijpe zones.

Ze zullen overwegend als gazon met heesters, bloemen, laag- en hoogstammige bomen worden aangelegd en in die staat worden onderhouden.

De beplantingen dienen derwijze aangelegd dat doortocht aan brandbestrijdingswagens kan verleend worden, onafgezien van de verplichting die zou kunnen bestaan brandweewegen aan te leggen. De niet door gebouwen, toegangswegen en uitgeruste parkeerruimten ingenomen oppervlakten evenals de strook grond begrepen tussen de wegverharding en de rooilijn dienen behandeld zoals de verplichte groenzones.

De groenaanleg moet uiterlijk één jaar na de voltooiing van de ruwbouw volledig uitgevoerd zijn. Bij niet-naleving van deze bepaling zal uit dien hoofde aan SOLVA een schadevergoeding verschuldigd zijn van € 25 per dag vertraging onverminderd de uitoefening door SOLVA van de rechten uit 3.1.9.1 en 3.1.9.2.

Afvalstoffen, grondstoffen of niet afgewerkte producten mogen niet gestort of opgestapeld worden noch op de groenzones, noch op de niet-bebouwde delen van het terrein die van op het openbaar domein zichtbaar zijn en het esthetisch aspect van de omgeving kunnen schaden.

Bij niet-naleving van deze bepaling zal uit dien hoofde aan SOLVA een schadevergoeding verschuldigd zijn van € 25 per dag vertraging onverminderd de uitoefening door SOLVA van de rechten uit 3.1.9.1 en 3.1.9.2.

4.1.3.3 AFSLUITINGEN

Als afsluitingen worden alleen toegelaten:

1. op de perceelgrenzen:
 - levende hagen al of niet met draad versterkt,
 - ofwel sierlijke betonnen paaltjes al of niet met een betonnen vulplaat van 0,50 m hoogte aangevuld met sierlijk perceelscheidingsdraad.
2. op de rooilijn:
 - laag afsluitingsmuurtje van 0,40 m hoogte. Ter plaatse van de toegangen tot het eigendom moeten de nodige , esthetisch verantwoorde constructies uitgevoerd worden (o.a. voor toegangspoorten en daarbij horende vasthechtingselementen).

SOLVA behoudt zich het recht voor teneinde het schoonheidsuitzicht van het industriepark te verzekeren, een uniforme afsluiting te eisen.

Indien het bedrijf van die aard zou zijn dat speciale afsluitingen zich opdringen, dan kunnen afwijkingen bekomen worden, mits deze afsluitingen opgetrokken en uitgevoerd worden in volwaardige en esthetische materialen en overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden opgelegd bij aflevering van de bouwvergunning. Voor dergelijke afwijkingen dient het uitdrukkelijk akkoord verkregen van SOLVA.