

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Openbare zitting van woensdag 18 november 2015

Aanwezig:

Verontschuldigd:

Betreft: Industrieterrein Bokt - Uitbreidingszone fase I.
a) Infrastructuurwerken. Keuring lastvoorwaarden en wijze van gunning.
b) Ontwerpovereenkomst. Keuring.

De raad;

- Gelet op het besluit van de Gemeenteraad van 19 september 2007 betreffende de keuring van de samenwerkingsovereenkomst met Interelectra in kader van Industriezone Bokt;
- Gelet op het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 22 oktober 2007 betreffende de akkoordverklaring tot gunning van de ontwerpopdracht in kader van Industriezone Bokt door Interelectra aan Libost-Groep nv;
- Gelet op het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 23 april 2014 betreffende de goedkeuring van de lastvoorwaarden en wijze van gunning van de ontwerpopdracht "Aanstellen ontwerper GRUP Bokt";
- Gelet op het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen van 1 september 2015 betreffende de gunning van de ontwerpopdracht "Aanstellen ontwerper GRUP Bokt" aan Grontmij nv, Herckenrodesingel 8b bus 3.01 te 3500 Hasselt;
- Overwegende dat in het kader van deze opdracht een bestek met kenmerk 07359.07 werd opgesteld door de ontwerper Grontmij nv, Herckenrodesingel 8b bus 3.01 te 3500 Hasselt;
- Overwegende dat het projectgebied de Kwikstraat, Op de Kippen, Industrieweg, Nijverheidsstraat en Populierenstraat en de uitbreiding van het industrieterrein behelst;
- Overwegende dat het ontwerp voorziet in de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel, hetzij door behoud van het huidige riool met aanleg van een nieuwe streng, hetzij door aanleg van beide strengen;
- Overwegende dat de uitbreiding wordt voorzien van een DWA-streng, alsook een RWA-streng dewelke deels overgaat in baangrachten;
- Overwegende dat het regenwater wordt opgevangen in twee bufferbekken ter hoogte van de Industrieweg en Op de Kippen en in de grachten.
- Overwegende dat de rijweg op het bestaande gedeelte van het industrieterrein (Nijverheidsstraat, Industrieweg, gedeelte Populierenstraat) volledig wordt heraangelegd in beton (met uitzondering van de Kwikstraat en het tweede gedeelte van de Populierenstraat (na aansluiting met de uitbreiding) dewelke in asfalt worden aangelegd;
- Overwegende dat eenzelfde betonnen wegprofiel van 6,5m breedte met aanliggende parking wordt doorgetrokken naar het nieuwe gedeelte, de uitbreiding van het Industrieterrein;
- Overwegende dat de werken gefaseerd worden uitgevoerd en er wordt gestart met de aanleg van de infrastructuur van de uitbreiding;
- Overwegende dat vervolgens de riolering en wegenis van het bestaande gedeelte wordt aangelegd en dit tevens gefaseerd wordt uitgevoerd;
- Overwegende dat volgens het geldende RUP vooraleerst een archeologisch vooronderzoek dient uitgevoerd te worden;

- Overwegende dat de uitgave voor deze opdracht wordt geraamd op een bedrag van 3.171.397,09 euro excl. btw ofwel 3.539.589,37 euro incl. btw waarvan;
 - o 1.753.296,54 euro excl. btw ofwel 2.121.488,82 euro incl. 12% btw wegens waarvan;
 - 595.156,30 euro excl. btw ofwel 720.139,12 euro incl. 21% btw ten laste van stad Peer, uitbreiding;
 - 1.348.842,54 euro excl. btw ofwel 1.632.099,47 euro incl. 21% btw ten laste van stad Peer, bestaand gedeelte;
 - o 1.418.100,55 euro excl. btw riolering waarvan;
 - 440.416,55 euro aan 0% btw ten laste van stad Peer, uitbreiding;
 - 977.684,00 euro aan 0% btw ten laste van Infrac, uitbreiding en bestaand gedeelte;
- Overwegende dat een deel van de kostprijs ten laste is van netbeheerder Infrac cvba, Trichterheideweg 8 te 3500 Hasselt en dat dit deel wordt geraamd op 1.278.490,14 euro waarvan;
 - o 977.684,00 euro voor het bestaande gedeelte Bokt;
 - o 110.104,14 euro voor de uitbreiding Bokt (samenwerkingsovereenkomst R001840);
 - o 190.702,00 euro als theoretisch sleuffherstel;
- Overwegende dat een deel van de kostprijs gesubsidieerd wordt door Agentschap Ondernemen en dat dit deel werd vastgelegd op maximum 1.584.542,97 euro incl. btw, zijnde 85% van de subsidieerbare werken op basis van de eindafrekening;
- Overwegende dat het netto-aandeel ten laste van de stad wordt geraamd op 1.115.827,58 euro excl. btw ofwel 1.280.785,77 euro incl. btw;
- Overwegende dat voorgesteld wordt de opdracht te gunnen bij wijze van de open aanbesteding;
- Overwegende dat de uitgave ten laste van ons bestuur voor deze opdracht voorzien is in het investeringsbudget van de BBC-boekhouding 2015, beleidsdoelstelling 2015000004 'Peer beschikt over een kwaliteitsvolle openbare infrastructuur.', actieplannummer 2015000042 'Zuiveren van afvalwater', actienummer 2015000077 'Uitbouwen van het rioleringsnet', raming 2015001140 'Rioleringsdossier afkoppeling Bokt';
- Gelet op de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht van bestuurshandelingen, en latere wijzigingen;
- Gelet op het decreet van 26 maart 2004 betreffende de openbaarheid van bestuur;
- Gelet op de wet van 15 juni 2006 betreffende de overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten, en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 24;
- Gelet op het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, en latere wijzigingen, inzonderheid artikels 248 tot en met 264 betreffende het bestuurlijk toezicht;
- Gelet op de wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten;
- Gelet op het koninklijk besluit van 15 juli 2011 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen;
- Gelet op het koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken, en latere wijzigingen, inzonderheid artikel 5, § 2;
- Gelet op de verkoop van de uitgeruste gronden van de uitbreidingszone te Bokt, fase I;
- Overwegende dat de prijs per vierkante meter uitgeruste Industriegrond 49 euro bedraagt. In de verkoopprijs zijn begrepen: openbare wegnis, geschelden rioleringsstelsel, collectief waterbufferbekken en openbare verlichting;
- Gelet op de voorschriften van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan;
- Overwegende dat de koper binnen de twee jaar na het verlijden van de authentieke akte op het goed nijverheidsgebouwen en/of installaties moeten opgericht hebben met een minimale oppervlakte van minstens 50% van de maximaal bebouwbare oppervlakte;
- Overwegende dat de koper binnen de drie jaar na het verlijden van de authentieke akte zijn economische activiteiten moet hebben aangevat;
- Overwegende dat de verkoopsvoorwaarden een terugkooprecht bevatten ten gunste van de stad Peer;
- Gelet op de subsidie van de Vlaamse overheid en de bepalingen van het subsidiëeringsbesluit;
- Overwegende dat deze bepalingen uit het subsidiëeringsbesluit een volledige CO2-neutraliteit opleggen;
- Overwegende dat de stad Peer streeft naar een duurzame Industriezone waarbij een duurzaam parkmanagement wordt opgezet;
- Gelet op het gemeentedecreet van 15 juli 2005, inzonderheid artikels 42 en 43, betreffende de bevoegdheden van de gemeenteraad, en latere wijzigingen en uitvoeringsbesluiten;

- Gelet op de gemeenteraadsbeslissing van 17 oktober 2007 betreffende de toepassing van het gemeentedecreet, in het bijzonder de bevoegdheidsverdeling tussen de gemeenteraad en het college van burgemeester en schepenen, definiëring begrip 'dagelijks bestuur';
- Gelet op de bespreking tijdens de Agendacommissie op 11 november 2015;
- Gelet op het resultaat van de stemming:
 - a) 22 raadsleden stemden voor:

b) 19 raadsleden stemden voor.

3 raadsleden onthielden zich:

Besluit:

Artikel 1

Goedkeuring wordt verleend aan het bestek met kenmerk R000506/L208013 en de raming voor de opdracht "Industriezone Bokt." opgesteld door de ontwerper Grontmij, Herckenrodesingel 8b bus 3.01 te 3500 Hasselt. De lastvoorwaarden worden vastgesteld zoals voorzien in het bestek en zoals opgenomen in de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten. De raming bedraagt 3.171.397,09 euro excl. btw ofwel 3.539.589,36 euro incl. btw. Het aandeel ten laste van de stad Peer wordt geraamd op 1.115.827,58 euro excl. btw ofwel 1.280.785,77 euro incl. btw.

Artikel 2

Bovengenoemde opdracht wordt gegund bij wijze van de open aanbesteding. Het standaard publicatieformulier wordt ingevuld en bekendgemaakt op nationaal niveau.

Artikel 3

De uitgave voor deze opdracht is voorzien in het investeringsbudget van de BBC-boekhouding 2015, beleidsdoelstelling 2015000004 'Peer beschikt over een kwaliteitsvolle openbare infrastructuur.', actieplannummer 2015000042 'Zuiveren van afvalwater', actienummer 2015000077 'Uitbouwen van rioleringsnet', raming 2015001140 'Rioleringsdossier afkoppeling Bokt'.

Artikel 4

Goedkeuring wordt verleend aan het ontwerp van verkoopovereenkomst tussen de stad Peer en de kandidaat-kopers voor de gronden op het Industrierrein Bokt, uitbreidingszone fase I. De overeenkomst omvat de volgende bepalingen:

TUSSEN:

de ; hier vertegenwoordigd door

verder de "stad Peer" genoemd,

EN

..... met ondernemingsnummermet maatschappelijke zetel te
 hier vertegenwoordigd
 door.....

verder de "Koper" genoemd,

Samen genoemd "Partijen"

WORDT OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT

HOOFDSTUK 1 – ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 - Voorwerp

belooft te verkopen aan de Koper, die aanvaardt, het hierna beschreven goed:

Een perceel Industriegrond, gelegen in Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Bokt, kadastraal gekend onder de nummers eerste afdeling sectie A, samengesteld uit de modules met een oppervlakte van op het meetplan van september 2015, opgesteld door landmeter-expert Jef Scheelen.

Artikel 2 – Prijs

De verkoop wordt gesloten en aanvaard mits betaling van de prijs van euro/m² of een totaal van euro. De aankoopssom zal betaald worden bij het verlijden van de authentieke akte van verkoop, op te stellen en te verlijden door notarissenassociatie Jan Cloet & Nico Van Hout in Peer.

Artikel 3 - Toestand – Ondergrond

Het goed wordt verkocht in de staat en in de ligging waarin het zich thans bevindt en die de Koper verklaart te kennen, zonder waarborg van de toestand van de ondergrond, noch van de oppervlakte, met alle actieve en passieve, voortdurende en niet voortdurende erfdienstbaarheden, zichtbare en niet zichtbare gebreken, vrij van lasten, hypotheeken en andere rechten van derden.

Artikel 4 – Verkoopakte

De verkoopakte zal verleden worden door voornoemde notaris en dit op eerste verzoek van de Koper, uiterlijk binnen de drie maanden na de toewijzing en ondertekening van deze Overeenkomst door alle partijen.

Indien de authentieke akte niet binnen bovenvermelde termijn is verleden, wordt de verkoop als nietig en ongedaan beschouwd, onverminderd de uitzondering die door het College van Burgemeester en Schepenen kan worden verleend.

Artikel 5 - Uitrusting

Zijn begrepen in de verkoopprijs:

- De uitrusting zoals voorzien bij de Initiële aanleg van het terrein, namelijk:
Infrastructuurwerken:
 - Openbare wegenis
 - Gescheiden rioleringsstelsel
 - Collectief waterbufferbekkenOpenbare nutsvoorzieningen:
 - Openbare verlichting

Voor zover deze voorzieningen nog niet of slechts gedeeltelijk zijn uitgevoerd op het ogenblik van deze verkoop, verbindt de stad Peer er zich toe, naar best vermogen, deze zo spoedig als mogelijk uit te voeren of af te werken.

De Koper verbindt zich er toe geen enkele aanspraak te maken wegens het niet tijdig aanwezig zijn van infrastructuur en nutsvoorzieningen, inzonderheid wegen, riolering, waterleiding, elektriciteit, enz.

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs (niet-limitatieve opsomming):

- Kosten voor aansluiting op de 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 de alinea hiervoor of van uitrustingen met andere capaciteit of vermogen dan deze voorzien bij de Initiële aanleg door de gemeente.
- Kosten voor het verplaatsen van installaties van openbare nutsvoorzieningen zoals openbare verlichtingspalen (de kopers dienen bij de aanleg en de inrichting van het bij deze Overeenkomst verkochte goed rekening te houden met de bestaande openbare nutsinstallaties). Voor

verplaatsing van openbare nutsinstallaties zullen de kopers zich dienen te richten tot de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen. De kosten van een eventuele verplaatsing van een openbare nutsinstallatie zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de koper.

Artikel 6 - Buffer

In de zone voorzien voor regenwaterinfiltratie en groenbuffer op het bij deze Overeenkomst verkochte perceel wordt een collectief regenwaterbekken aangelegd in de vorm van een gracht door en voor rekening van de stad Peer. Het onderhoud van deze zone wordt collectief georganiseerd door de stad Peer en doorgerekend aan de koper. De zone voor buffer-landscaping voorzien in het RUP wordt eveneens aangelegd door en voor rekening van de stad Peer. De kosten van het onderhoud van beide bufferzones zullen doorgerekend worden aan het aantal aanwezige bedrijven op het moment van het onderhoud en pro rata hun oppervlakte in eigendom.

HOOFDSTUK 2 – BIJZONDERE VERKOOPSVORWAARDEN

Artikel 7 – Economische activiteiten

Alle economische activiteiten die op het bij deze Overeenkomst verkochte goed worden uitgeoefend, dienen steeds verenigbaar te zijn met de voorschriften vastgelegd in het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Bokt, goedgekeurd door de deputatie van de Provincie Limburg dd. 20.07.2011 en de verkavelingsvoorschriften.

Iedere aanvulling of wijziging van de economische activiteiten dient voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de stad Peer. De stad Peer zal er op toezien dat de geplande activiteiten in overeenstemming zijn met de bestemming van het bedrijventerrein. De stad Peer zal er op toezien dat de totaalinrichting van het kwalitatief bedrijventerrein behouden blijft.

Artikel 8 – Bezetting en Inbedrijfstelling

De Koper verbindt er zich toe om op het goed de hierna vermelde coëfficiënten te respecteren en dit binnen de vooropgestelde tijdspanne (hierna bezettingscoëfficiënten):

- a) Binnen de twee (2) jaar na het verlijden van de authentieke akte dient de koper op het goed nijverheidsgebouwen en/of installaties ("bouw- en uitrustingswerken") opgericht te hebben met een minimale oppervlakte van minstens vijftig (50) procent van de maximaal bebouwbare (volgens de stedenbouwkundige voorschriften) oppervlakte.
- b) Binnen drie (3) jaar na het verlijden van de authentieke akte dient de koper zijn economische activiteiten te hebben aangevat. De koper stelt de stad Peer in kennis van het aanvatten van de economische activiteiten.

Bij niet-naleving van de voorwaarden vermeld in dit artikel en het voorgaande artikel, kan een boete van honderdvijftientwintig (125) euro per dag, te rekenen vanaf de ingebrekestelling bij aangetekende brief, ten voordele van de stad Peer gevorderd worden.

Artikel 9 - Vervreemding

De Koper mag het bij deze Overeenkomst verkochte goed en de bouw- en uitrustingswerken slechts verkopen of bezwaren met eender zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht na voorafgaande toestemming van het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Peer. Bij dergelijke rechtshandeling moeten de onderhandse overeenkomst en de authentieke akte waarin de overdrachten en rechten worden vastgelegd, in elk geval die bepalingen van de verkoopovereenkomst bevatten ten gunste van de stad Peer.

De toestemming wordt per aangetekende brief gevraagd, te richten aan het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Peer, waarbij minstens het ontwerp van de akte en de omschrijving van de economische activiteit die zal worden uitgeoefend op het perceel industriegrond, worden gevoegd. Het College van Burgemeester en Schepenen deelt zijn beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat het verzoek om de voorafgaande toestemming werd ontvangen. Indien de stad Peer zijn beslissing niet meedeelt binnen een termijn van twee maanden, wordt de toestemming geacht te zijn verleend onder de voorwaarde dat de nieuwe akte van verkoop de bepalingen, vermeld in die artikelen van de verkoopovereenkomst bevat ten gunste van de stad Peer.

Het College van Burgemeester en Schepenen mag de toestemming weigeren of voorwaarden koppelen aan de toestemming, voor zover die voorwaarden niet louter ingegeven zijn vanuit louter financiële motieven.

Als het bij deze Overeenkomst verkochte goed ter beschikking gesteld wordt aan andere gebruikers Ingevolge huur of andere vergelijkbare persoonlijke gebruiks- of genotsrechten, moet overeenkomstig artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 in de overeenkomst waarbij het gebruiks- of genotsrecht aan de gebruiker wordt verleend, worden voorzien in:

- a) De verplichting voor de gebruiker om het perceel industriegrond aan te wenden voor de economische bedrijvigheid overeenkomstig de verkoopovereenkomst;
- b) De algemene voorwaarden voor het gebruik;
- c) De verplichting om over te gaan tot exploitatie van het goed en de bouw- en uitrustingswerken in overeenstemming met de verkoopovereenkomst.

De Koper draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door de gebruiker van bovenvermelde vereisten. Hij kan zich niet beroepen op de nalatigheid van de gebruiker om zich tegen de uitoefening van het hierna genoemde Terugkooprecht te verzetten.

De gebruiks- of genotsrechten die door de Koper aan derden zijn toegekend, zullen bij de uitoefening van het hierna genoemde Terugkooprecht van rechtswege een einde nemen zonder dat daarvoor vanwege de stad Peer een vergoeding is verschuldigd. De stad Peer kan evenwel beslissen om de gebruiks- of genotsrechten te handhaven die door de Koper werden toegekend.

Artikel 10 – Terugkoop

De Koper verleent, onder de hierna beschreven voorwaarden, aan de stad Peer en aan diens rechtsopvolgers ten algemene of ten bijzondere titel, een onherroepelijk terugkooprecht voor het bij deze Overeenkomst verkochte goed op het bedrijventerrein Bokt (artikel 25 decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012).

Het terugkooprecht neemt een aanvang op de datum waarop de authentieke verkoopakte wordt verleden zoals bepaald in de verkoopovereenkomst.

Het terugkooprecht geldt als sanctie en als remedie. Het kan slechts door de stad Peer worden uitgeoefend overeenkomstig de uitoefeningsvoorwaarden indien één van de hierna omschreven gevallen zich voordoet:

- a) De bouw- en uitrustingswerken worden niet in gebruik genomen voor de in de bestemmingsvoorschriften bepaalde economische activiteiten, binnen de termijn bepaald in de verkoopovereenkomst; of
- b) Op het goed en de bouw- en uitrustingswerken worden economische activiteiten uitgeoefend die niet verenigbaar zijn met de voorschriften waarvan sprake in de verkoopovereenkomst en de aanvulling of wijziging van de economische activiteiten werd niet voorafgaand goedgekeurd door de stad Peer overeenkomstig artikel 5 van deze Overeenkomst; of
- c) De economische activiteiten vermeld in de verkoopovereenkomst worden niet uitgeoefend op het volledige of op een substantieel deel van het perceel industriegrond of enige andere in deze Overeenkomst bepaalde voorwaarde tot gebruik van het goed en bouw- en uitrustingswerken wordt niet nageleefd. De economische activiteiten zullen geacht worden niet te worden uitgeoefend indien ze gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk worden opgeschort, gestaakt of stopgezet.

Voordat tot de uitoefening van het terugkooprecht kan worden overgegaan, moet de Koper in gebreke worden gesteld door de stad Peer en door de stad Peer zijn aangemaand om de vastgestelde schendingen binnen één jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

De stad Peer moet die Ingebrekestelling en aanmaning versturen binnen een termijn van tien jaar nadat ze kennis heeft gekregen van het feit dat één van de omstandigheden voor de uitoefening van het terugkooprecht zich heeft voorgedaan.

Als de stad Peer vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van één jaar nog altijd of opnieuw sprake is van een schending van de verplichtingen die rusten op de Koper, kan de stad Peer overgaan tot terugkoop van het bij deze Overeenkomst verkochte goed, met inbegrip van de bouw- en uitrustingswerken aan het betrokken onroerend goed.

Indien de stad Peer niet overgaat tot terugkoop van het bij deze Overeenkomst verkochte goed met inbegrip van de bouw- en uitrustingswerken binnen één jaar na het verstrijken van de termijn van één jaar om aan de vastgestelde schendingen een einde te maken, kan het terugkooprecht slechts worden uitgeoefend na een nieuwe ingebrekestelling en aanmaning en het opnieuw toekennen van een termijn van één jaar om de vastgestelde schendingen ongedaan te maken.

Het terugkooprecht wordt ten kosteloze titel toegestaan en aanvaard. In geval het terugkooprecht wordt toegepast, zal de terugkoop van het bij deze Overeenkomst verkochte goed en de bouw- en uitrustingswerken, tot stand komen onder de volgende voorwaarden:

- a) De terugkoop van het perceel Industriegrond wordt toegestaan en aanvaard tegen de prijs voor de verkoop van het perceel zoals bepaald in de verkoopovereenkomst aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijs, overeenkomstig de hierna volgende formule:

$$\frac{\text{Oorspronkelijke verkoopprijs} \times \text{aangepaste indexcijfer}}{\text{oorspronkelijke indexcijfer}}$$

- b) De bouw- en uitrustingswerken, met uitzondering van het materieel en de uitrusting die de Koper toebehoren en op het perceel zijn gelegen, worden teruggekocht tegen de venale waarde op het moment van de terugkoop. De venale waarde van de bouw- en uitrustingswerken wordt op een voor Partijen verbindende wijze bepaald door een expert-schatter. Die wordt in onderling overleg aangewezen door de stad Peer en door de Koper. Als er geen akkoord wordt bereikt over de aan te duiden expert-schatter, wijst elk van de Partijen 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 Koper. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de venale waarde vast te stellen.
- c) De prijs voor het perceel en de bouw- en uitrustingswerken is betaalbaar bij het verlijden van de authentieke akte van terugkoop;
- d) Het perceel en de bouw- en uitrustingswerken worden teruggekocht en aanvaard, voor vrij en onbelast, in de staat waarin ze zich bevinden, met alle voor- en nadelige, zichtbare en verborgen erfdienstbaarheden waarmede het bezwaard is;
- e) De Koper verklaart volledig en enig eigenaar te zijn van het perceel Industriegrond.

Artikel 11 - Faling of Onroerend beslag

Ingeval van faling of onroerend beslag ingevolge vonnis vervalt enig verbod van verkoop en vervalt eveneens het recht van terugkoop van de stad Peer.

Wanneer de bedoelde verkoop zich voordoet, zal in het lastenboek van de openbare verkoop respectievelijk in de akte van verkoop moeten bepaald worden dat de nieuwe koper de verplichtingen en verbodsbepalingen die in onderhavige verkoopovereenkomst werden opgelegd, overneemt en naleeft.

De verplichtingen en verbodsbepalingen opgenomen in onderhavige akte dienen in extenso te worden opgenomen in het lastenboek van de openbare verkoop respectievelijk in de akte van verkoop.

Artikel 12 - Onteigening

In geval van onteigening door de overheid van een strook van het verkochte perceel ten behoeve van de aanleg, verbetering of aanpassing van de infrastructuur of nutsvoorzieningen gelegen naast of grenzend aan het verkochte perceel, zal de Koper deze strook, voor zover ze onbebouwd is, afstaan aan de huidige verkoopprijs, verhoogd met de gemiddelde kosten en lasten van huidige aankoop, beide aangepast aan de schommelingen van het indexcijfer der consumptieprijs, afgezien van de vergoedingen door de onteigene mach.

$$\frac{\text{Oorspronkelijke verkoopprijs} \times \text{aangepaste indexcijfer}}{\text{oorspronkelijke indexcijfer}}$$

HOOFDSTUK 3 – STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Artikel 13 - Stedenbouwkundige voorschriften

De voorschriften van het Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Bokt en de verkavelingsvoorschriften dienen uitdrukkelijk gerespecteerd te worden.

Artikel 14 - Vergunningen en leefmilieu

Met de bouw van een bedrijfsgebouw mag slechts aanvang genomen worden na het bekomen van de bouwvergunning. De Koper zal zich onderwerpen aan alle reeds uitgevaardigde en in de toekomst nog uit te vaardigen voorschriften van de bevoegde overheid. Hij verbindt zich tot het verwerven van alle nodige vergunningen.

De Koper verbindt er zich toe zorg te dragen dat de Industriële en huishoudelijke afvalwaters beantwoorden aan de richtlijnen van de bevoegde overheid betreffende het lozen van afvalwaters in de openbare riolering. De koper verbindt er zich toe een gescheiden afwateringsstelsel te voorzien en de overloop van het regenwaterstelsel aan te sluiten op de gracht aan de achterzijde van het perceel.

De Koper zal de nodige maatregelen treffen om te verhinderen dat zijn werkzaamheden op het terrein luchtbezoedeling zouden veroorzaken. Ook de geluidshinder zal binnen de perken van de richtlijnen van de bevoegde overheid blijven. De vaste afvalstoffen mogen niet op het terrein worden gestort, maar zullen op reglementaire wijze worden verwijderd. De koper verbindt zich tot het naleven van de bepalingen uit de Vlaamse wetgeving.

Artikel 15 – Inrichtings-, uitgifte- en beheerplan

De stad Peer verklaart dat subsidies werden aangevraagd voor de aanleg van het bedrijventerrein Bokt overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Regering van 24 mei 2013 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen (hierna het "Subsidiëeringsbesluit").

In uitvoering van artikel 6 van het Subsidiëeringsbesluit heeft de stad Peer een inrichtings-, een uitgifte- en een beheerplan opgesteld van toepassing op het bedrijventerrein Bokt.

De verplichtingen die voortvloeien uit de bepalingen van het inrichtings-, het uitgifte- en van het beheerplan en de maatregelen tot een duurzaam onderhoud van het bedrijventerrein Bokt die een weerslag hebben op het gebruik van het bij deze Overeenkomst verkochte goed door de Koper, worden daardoor geheel verbindend gemaakt voor de Koper en zullen in de authentieke akte worden overgenomen, al dan niet via aanhechting of verwijzing.

Bij tegenstrijdigheid of probleem van interpretatie tussen onderhavige Overeenkomst en het inrichtings-, uitgifte- en beheerplan, heeft onderhavige Overeenkomst voorrang op het inrichtings-, uitgifte- en beheerplan.

De Koper verbindt er zich zodoende toe om bovenvermelde verplichtingen die voortvloeien uit de bepalingen van het inrichtings-, het uitgifte en het beheerplan en uit de maatregelen tot een duurzaam onderhoud van het bedrijventerrein die een weerslag hebben op het gebruik van het perceel en de bouw- en uitrustingswerken van de Koper, na te komen en aanvaardt dat ze door sancties afdwingbaar worden gemaakt. Dezelfde verplichtingen zullen worden opgelegd aan de rechtsopvolgers van de Koper in het kader van het kettingbeding hierna.

Artikel 16 – CO2-neutraliteit

De Koper erkent een perceel te kopen op een bedrijventerrein waarvoor subsidies werden aangevraagd door de stad Peer. Overeenkomstig het Subsidiëeringsbesluit moeten deze bedrijventerreinen CO2-neutraal zijn (artikel 2 van het MB van 14 mei 2014, hierna het "CO2-Besluit").

CO2-neutraliteit betekent het CO2-neutrale elektriciteitsverbruik van de bedrijven op het bedrijventerrein, zijnde het opwekken van stroom op basis van hernieuwbare energiebronnen (t.t.z. alle andere energiebronnen

dan fossiele brandstoffen of kernsplijting die op een duurzame wijze ingezet kunnen worden, verder genoemd groene stroom).

De Koper verbindt zich ertoe de verplichting tot CO2-neutraliteit strikt na te leven. Deze verplichting tot CO2-neutraliteit neemt een aanvang op 1 Januari van het Jaar dat volgt op de ingebruikname van de bouw- en uitrustingswerken door de Koper.

Aan de verplichting tot CO2-neutraliteit zal door de Koper worden voldaan op één van de volgende wijzen:

- rationeel energieverbruik waardoor men het elektriciteitsverbruik zoveel als mogelijk beperkt;
- groene stroom aankopen bij de energieleverancier;
- duurzame Energie op het perceel zelf op te wekken, d.w.z. via technieken die geen CO2-uitstoot tot gevolg hebben;
- een combinatie van bovenvermelde mogelijkheden.

Indien de Koper niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot CO2-neutraliteit kan de stad Peer voor rekening en risico van de Koper de emissiekredieten kopen die nodig zijn voor het realiseren van de CO2-neutraliteit op het perceel van de koper.

Uiterlijk op 31 maart van het jaar dat volgt op een jaar waarin de Koper aan de CO2-neutraliteitsverplichting moet voldoen, zal de Koper aan de stad Peer rapporteren over de wijze waarop ze voldaan heeft aan de CO2-neutraliteit. De Koper zal daartoe de noodzakelijke bewijsstukken aanleveren zoals facturen en eventueel het contract met de elektriciteitsleverancier.

De stad Peer controleert of de Koper de verplichting tot CO2-neutraliteit naleeft conform de bepalingen van de Overeenkomst. Volgende acties kunnen op Initiatief van de stad Peer ondernomen worden. De Koper is verplicht zijn medewerking te verlenen opdat de stad Peer zijn controlerende en coördinerende taak kan uitvoeren:

- controle van het elektriciteitscontract;
- monitoring van het elektriciteitsverbruik;
- controle ter plaatse na afspraak;
- bijhouden van de energieboekhouding.

In geval de stad Peer vaststelt dat door de Koper 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 CO2-neutraliteit en doet daarbij opgave van de hoeveelheid emissiekredieten die de stad Peer nodig acht om de CO2-neutraliteit voor het betrokken jaar te behalen.

Indien de Koper binnen de 30 kalenderdagen vanaf de poststempel van voormelde aangetekende ingebrekestelling niet bewijst dat de verplichting tot CO2-neutraliteit werd gerealiseerd, kan de stad Peer voor rekening en risico van de Koper de emissiekredieten kopen die nodig zijn voor het realiseren van de CO2-neutraliteit van de Koper voor het gegeven jaar. De Koper verzaakt hierbij uitdrukkelijk aan ieder recht om de aankoopprijs die de stad Peer heeft betaald voor de aankoop van de emissiekredieten te betwisten, behoudens in het geval van bedrog door de stad Peer.

De Koper is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van de stad Peer de aankoopprijs van de emissiekredieten verhoogd met 5% ter vergoeding van de administratieve kosten van de stad Peer te betalen. De betaaltermijn is 30 kalenderdagen vanaf de datum van het schriftelijk verzoek van de stad Peer. Bij gebreke van betaling binnen deze termijn zal de Koper automatisch en van rechtswege, zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling, een interest verschuldigd zijn gelijk aan de wettelijke interestvoet.

De stad Peer heeft niet de plicht om over te gaan tot aankoop van emissierechten voor rekening en risico van de Koper. De Koper verzaakt onherroepelijk aan ieder recht tot betwisting van of recht op schadevergoeding wegens de niet uitoefening ervan door de stad Peer.

Ingeval een subsidie geheel of gedeeltelijk wordt teruggevorderd door het Agentschap Ondernemen omwille de niet naleving door het bedrijf van diens verplichting tot CO2-neutraliteit zal het bedrijf hiervan de gevolgen dragen en o.a. het bedrag van de teruggevorderde subsidie vergoeden aan de begunstigde van deze subsidie.

Artikel 17 – Duurzaam bedrijventerreinmanagement

De stad Peer streeft naar een duurzame Industriezone waarbij als doel wordt gesteld het bereiken van een hoger economisch rendement, een efficiënter ruimtegebruik en milieubewust ondernemen. De stad Peer beoogt een zo groot mogelijke betrokkenheid van de bedrijven bij de ontwikkeling en het beheer van een duurzaam bedrijventerrein. Dit zal gebeuren door het opzetten van een duurzaam parkmanagement op een manier die toelaat de voordelen ten gunste van de bedrijven te koppelen aan een maatschappelijke meerwaarde, zodat het parkmanagement bijdraagt tot maatschappelijk verantwoord ondernemen.

De koper verbindt zich ertoe deel te nemen aan het parkmanagement dat op een bindende wijze voor alle bedrijven gevestigd op de uitbreidingszone van het bedrijventerrein Bokt wordt ingevoerd. De stad Peer verbindt er zich toe als trekker voor het bedrijventerreinmanagement op te treden of een trekker hiertoe aan te duiden. Hiertoe zal de stad Peer of de trekker van het bedrijventerreinmanagement een overleg organiseren met alle kopers op het bedrijventerrein. De koper verbindt er zich toe lid te worden en te blijven van het door de stad Peer of de trekker van het bedrijventerreinmanagement te organiseren overleg.

HOOFDSTUK 4 – DIVERSE BEPALINGEN

Artikel 18 - Kettingsbedding

De Koper verbindt zich ertoe om de bepalingen van deze Overeenkomst op te leggen aan iedere rechtsopvolger of rechtsverkrijger ten welke titel ook, en deze uitdrukkelijk de mogelijkheden te doen aanvaarden waarover de stad Peer, of diens rechtsopvolger, onder onderhavige Overeenkomst beschikt bij niet-naleving.

Artikel 19 - Lasten en kosten

Al de lasten en kosten voortspuitend uit onderhavige akte zijn ten laste van de Koper.

Artikel 20 – Goedkeuring

Huidige Overeenkomst wordt afgesloten onder opschortende voorwaarde van de toewijzing en ondertekening van deze Overeenkomst door alle partijen en het betalen van een voorschot van 10% van de verkoopprijs door de Koper.

Opgemaakt te Peer op 2015 in twee exemplaren, en waarbij elke partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

De koper,

De verkoper,

.....
.....

Namens de gemeenteraad

Voor eensluidend uittreksel



Getekend "ne varietur" als bijlage aan een akte verleden voor geassocieerd notaris Nico Vanhout te Peer op 22 februari 2015

[Handwritten signatures and scribbles]