

AMBACHTELIJKE ZONE

Identiteit van de partijen

Beschrijving van het verkochte goed

Oorsprong van eigendom

Prijs en kwijting

Lasten en voorwaarden

Artikel één :

Het goed wordt verkocht in volle eigendom, in de staat waarin het zich bevindt, welgekend door de kopers, met de voor- en nadelige, zichtbare en verborgen, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden waarmede het bezwaard is, maar zonder dat deze bepalingen, aan wie ook, meer rechten kunnen verstrekken dan deze grond op regelmatige titels of op de wet. Geen vordering mag ingebracht worden wegens vergissing in de beschrijving of in de oppervlakte. Het verschil in min of meer, al overtrof dit het twintigste, blijft ten bate of ten laste van de koopster.

Artikel twee :

De kopers treden in volle eigendom, genot en vrij gebruik van het verkochte goed, te rekenen vanaf heden en zullen vanaf heden ook welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen.

Artikel drie :

Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast van alle lasten en hypotheken van alle aard.

Artikel vier :

a. De aanleg van de openbare weg, de riolering, de openbare waterleidingen en elektriciteitsleidingen (als gebruikelijk te aanzien vermogen), de gasleidingen, de openbare verlichting en televisiedistributiekabel zullen door de betrokken diensten worden uitgevoerd, zonder kosten voor de kopers.

Voor zover deze infrastructuurwerken en nutsvoorzieningen nog niet uitgevoerd zijn op het ogenblik van de verkoop, verbindt het gemeentebestuur er zich toe deze naar best vermogen zo spoedig mogelijk uit te voeren, zonder dat zij door de kopers in gebreke kan gesteld worden of tot het betalen van een schadevergoeding verplicht wordt.


b. De openbare werken van riolering, water, gas- en elektriciteitsleidingen zullen mogen verplaatst worden op het verkochte goed, langsheen de openbare weg, op een strook die een breedte van 5 m niet zal mogen overschrijden.

c. De koopster is ertoe gehouden de uitvoering der werken en het onderhoud van geplaatste leidingen, hiervoor onder b. beschreven, te gedogen zonder dat zij uit dien hoofde aanspraak zou kunnen maken op enige welkdanige vergoeding voor het gebruik van de grond ten laste van wie ook.

d. Alle aansluitingen van genoemde werken zijn uitsluitend ten laste van de koopster.

e. Indien om reden van verbreding van de openbare weg het gemeentebestuur verplicht is de nodige gronden terug te kopen zal de aankoopprijs maximum deze zijn vermeld in onderhavige akte evenwel vermeerderd met de door de koopster gedane kosten van aankoop voor deze strook.

Artikel vijf :

De kopers zullen op het aangekochte goed een bedrijf oprichten en in stand houden met als aktiviteit  Zij dienen op het verkochte goed bedrijfsgebouwen op te richten die minstens 20 % van de oppervlakte van het verkochte goed moeten beslaan.

Artikel zes :

De werken tot oprichting van de bedrijfsgebouwen die op het verkochte goed moeten worden angebracht, dienen te worden angevat binnen de vijf jaar te rekenen vanaf heden en de uitvoering van deze werken dient, van zodra zij werd angevat, op normale wijze en binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd, zonder de termijn van zes jaar te overschrijden, te rekenen vanaf heden.

De hierboven vermelde bedrijfsaktiviteiten moeten een aanvang nemen binnen dezelfde periode van zes jaar. Indien aan deze verplichtingen niet werd voldaan zal uit dien hoofde aan de verkoopster een schadevergoeding verschuldigd zijn van duizend frank per dag vertraging die de voltooiing van bedoelde werken of de aanvang van de bedrijfsaktiviteiten zal hebben ondergaan, onverminderd de toepassing van andere klausules in deze akte voorzien.

Artikel zeven :

De koopster zal zich moeten schikken naar de wettelijke reglementen voor de gebouwen die zij zal oprichten op de hier verkochte grond. Zij zal geen verhaal kunnen uitoefenen tegen de verkoopster wegens de voorwaarden of bijzondere verplichtingen, die ten aanzien van de uit te voeren werken door de gemeentelijke overheid of van overheidswege in het algemeen zouden opgelegd worden.

Artikel acht :

Behoudens strengere wettelijke bepalingen of voorschriften van de bevoegde overheid, dienen volgende stedenbouwkundige voorschriften onderhouden :

1°) Aard van de bebouwing :

Per verkochte kavel mag maar één nijverheidsgebouw worden opgericht. Er is slechts één woongelegenheid per bedrijf toegelaten, die qua plan, ligging en uiterlijk voorkomen, geïntegreerd en in harmonie moet zijn met de bedrijfsgebouwen en maximum honderdvijftig vierkante meter bewoonbare oppervlakte mag hebben. De woongelegenheid dient samen met het bedrijfsgebouw onder één zelfde dak te worden opgericht.

De kopers erkennen uitdrukkelijk dat de bedrijfsgebouwen en de al dan niet ingebouwde woning één geheel uitmaken en nooit afzonderlijk voor uitbating of bewoning zullen kunnen verkocht of verhuurd worden.

Het nijverheidsgebouw mag slechts dienstig zijn voor een ambachtelijke bedrijvigheid, met inbegrip van stapelplaatsen en toonzalen en burelen. Ieder bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers. Ook het laden en lossen moet op eigen terreinen kunnen gebeuren.

2°) Plaatsing van de gebouwen :

-Minimumdiepte achteruitbouwstrook vanaf rooilijn : 8.00 m.

Het plan bij de bouwaanvraag dient de inrichting en de beplanting van de 8-meterstrook te bepalen. Het aantal toegangen tot het openbaar domein dient minimaal gehouden te worden. De groenaanleg dient gerealiseerd te worden uiterlijk bij het in werking treden van het bedrijf. De aanleg als grasperk en het onderhoud van de strook tussen de rooilijn en de rijweg vallen ten laste van de kopers. De eventuele verharding van deze strook (voor inritten) dient te gebeuren in grijze betonstraatstenen 220 x 110 x 120 op 20 cm mager betonfundering.

-Minimum zijdelingse bouwvrije strook : 5.00 m.

Zo aan te leggen dat er permanent doortocht kan verleend worden aan brandbestrijdingswagens. De plaatselijke brandweerautoriteiten dienen geraadpleegd en de door hen voorgeschreven andere maatregelen moeten geëerbiedigd worden. Deze stroken mogen niet gebruikt worden als bijvende stapelplaatsen.

-Minimum afstand tussen gebouw en achterste perceelsgrens : 10.00 m.

3°) Gabarit van de gebouwen :

De maximale hoogte van de gebouwen boven maaiveldpeil dient begrepen te zijn binnen een hoek van 45° op de perceelsgrenzen met een maximum hoogte van 7.00 m.

4°) Vloerpeil :

Het peil van de gelijkvloerse verdieping zal gelegen zijn tussen 20 cm en 50 cm boven bestaand maaiveldpeil.

5°) Toegankelijkheid van de percelen :

Alle percelen dienen verplichtend toegang te nemen via de aan te leggen industrieweg. Langsheen de Rijksweg (Zwijnaardsesteenweg) dienen de percelen verplichtend te worden afgesloten en dit volgens de richtlijnen te verstrekken én door het gemeentebestuur én door het Bestuur van Bruggen en Wegen.

6°) Welstand :

a. Gevelmateriaal :

Alle materialen moeten uit esthetisch standpunt verantwoord en van duurzame aard zijn.

Helgekleurde en blinkende materialen zijn NIET toegelaten. Niet als gevelplaten bewerkte betonplaten zijn NIET toegelaten.

b. Aanleg van de zone :

De volgens de stedenbouwkundige voorschriften niet bebouwbare zones, met uitzondering van de uitgeruste parkeer- en opslagruimten, dienen te worden aangelegd als groenzones en in die staat te worden onderhouden. De beplantingen dienen derwijze te worden aangelegd dat de doortocht aan brandbestrijdingswagens kan verleend worden.

c. Perceelsafsluitingen :

Mogen niet hoger zijn dan 2 meter en dienen uitgevoerd in esthetisch verantwoorde materialen. Betonplaten zijn NIET toegelaten.

d. De stroken achtergrond met een breedte van 5 m, gelegen aan de buitenrand van de ambachtelijke zone, zullen als permanent groenscherm worden aangeplant en als dusdanig onderhouden en in stand gehouden. De aard en de wijze van aanplanting dient te geschieden volgens de richtlijnen te verstrekken door het gemeentebestuur.

e. De plaatsing van signalisatieborden, antennes, publiciteitspanelen en dergelijke dienen op een esthetische wijze te worden opgevat en mogen slechts geplaatst worden mits voorafgaandelijke vergunning van het Schepenkollege.

Artikel negen :

De kopers zijn gehouden de bij de wet voorziene lozingsvergunning aan te vragen bij de bevoegde overheid.

In elk geval zullen de kopers, die zich op de ambachtelijke zone komen vestigen, de nodige maatregelen moeten nemen om de produktie en verontreinigingsgraad van hun afvalwater tot een strikt minimum te beperken. Er zullen bijzondere voorwaarden in hun lozingsvergunningen worden opgelegd, die vergelijkbaar zijn met de voorwaarden voor lozing in oppervlaktewater. Het herstel van de schade voortvloeiend uit overtreding van dit verbod zal ten laste gelegd worden van de kopers.

De vergunning wordt verleend onder de volgende voorwaarden :

Deze bepaald in het artikel 7 van het koninklijk besluit van 3 augustus 1976 houdende het algemeen reglement voor het lozen van afvalwater in de gewone oppervlaktewateren, in de openbare riolen en in de kunstmatige afvoerwegen voor regenwater :

1° het te lozen water dat in zodanige hoeveelheid pathogene kiemen bevat dat het ontvangende water er gevaarlijk door kan worden besmet, moet ontsmet worden ;

2° de pH van het geloosde water mag niet meer dan 9 of niet minder dan 6,5 bedragen.

Indien het geloosde water afkomstig is van het gebruik van een gewoon oppervlaktewater en/of van grondwater, kan voor de bepaling van de grenswaarde van de pH de natuurlijke pH van het bedoelde oppervlaktewater en/of grondwater aangenomen worden indien die pH meer dan 9 of minder dan 6,5 bedraagt ;

3° het biochemisch zuurstofverbruik in vijf dagen bij 20° C van het geloosde water mag volgende waarden niet overschrijden :

30 milligram zuurstofverbruik per liter voor de lozingen in de kustwateren en in de bevaarbare of als dusdanig door de regering gerangschikte stromen en rivieren, met uitzondering van kanalen en de Dender van Ath tot aan zijn monding, de Demer van Diest tot Werchter, de Leie van de Franse grens tot Gent, alsook in de onbevaarbare waterlopen van eerste en tweede categorie voorzien in artikel 2 van de wet van 28 december 1967 betreffende de onbevaarbare waterlopen ;

4° de temperatuur van het geloosde water mag 30° C niet overschrijden ;

5° in het geloosde water mogen de volgende gehalten niet overschreden worden :

- a) 0,5 milliliter per liter voor de bezinkbare stoffen (tijdens een statische bezinking van twee uur) ;
- b) 60 milligram per liter voor de zwevende stoffen ;
- c) 5 milligram per liter voor de apolaire koolwaterstoffen extraheerbaar met tetrachloorkoolstof ;
- d) 3 milligram per liter voor de anionische, kationische en niet-ionische oppervlakte-actieve stoffen ;

6° indien het geloosde water afkomstig is van het gebruik van een gewoon oppervlaktewater en/of van grondwater kunnen de waarden vastgelegd in 3° en 5° van deze paragraaf vermeerderd worden met het gehalte in het opgenomen water ;

7° een representatief monster van het geloosde water mag geen oliën, vetten of andere drijvende stoffen bevatten in zulke hoeveelheden dat een drijvende laag op ondubbelzinnige wijze kan vastgesteld worden. In geval van twijfel, kan dit vastgesteld worden door het monster over te gieten in een scheitrechter en door vervolgens na te gaan of twee fasen gescheiden kunnen worden ;

8° De hierna vermelde stoffen mogen niet geloosd worden, indien voor deze stoffen geen beperkingen worden opgelegd in deze lozingsvergunning, noch alle andere stoffen met een gehalte dat rechtstreeks of onrechtstreeks schadelijk zou kunnen zijn voor de gezondheid van de mens, van de flora of de fauna :

LIJST 1

De afzonderlijke stoffen die deel uitmaken van de volgende families en groepen van stoffen die in hoofdzaak moeten worden gekozen op basis van hun toxiciteit, persistentie, bio-accumulatie, met uitzondering van die stoffen welke biologisch onschadelijk zijn of die snel worden omgezet in biologisch onschadelijke stoffen :

1. Organische halogeenvverbindingen en stoffen waaruit in water dergelijke verbindingen kunnen ontstaan.
2. Organische fosforverbindingen.
3. Organische tinverbindingen.
4. Stoffen waarvan is aangetoond dat zij in of via het water een kankerverwekkende werking hebben.
5. Kwik en kwikverbindingen.
6. Cadmium en cadmiumverbindingen.
7. Persistente minerale oliën en uit aardolie bereide persistente koolwaterstoffen.
8. Persistente kunststoffen die in water kunnen drijven, zweven of zinken en die enig gebruik van het water kunnen hinderen.

LIJST 2

Sommige afzonderlijke stoffen en bepaalde categoriën stoffen die deel uitmaken van onderstaande families en groepen van stoffen die een schadelijke werking op het water hebben :

1. De volgende metalloïden en metalen alsmede verbindingen daarvan :

- | | |
|--------------|---------------|
| 1. zink | 11. tin |
| 2. koper | 12. barium |
| 3. nikkel | 13. beryllium |
| 4. chroom | 14. borium |
| 5. lood | 15. uranium |
| 6. selenium | 16. vanadium |
| 7. arsenicum | 17. kobalt |
| 8. antim | 18. thallium |
| 9. molybdeen | 19. tellurium |
| 10. titaan | 20. zilver |

2. Biociden
en niet in lijst 1 genoemde derivaten daarvan.
3. Stoffen met een schadelijke werking op de smaak en/of geur van produkten uit het water en bestemd voor de mens, alsmede verbindingen waaruit dergelijke stoffen in het water kunnen ontstaan.
4. Organische siliciumverbindingen die toxisch of persistent zijn en stoffen waaruit dergelijke verbindingen in het water kunnen ontstaan, met uitzondering van die welke biologisch onschadelijk zijn of die in water snel worden omgezet in onschadelijke stoffen.
5. Anorganische fosforverbindingen en elementair fosfor.
6. Niet-persistente minerale oliën en uit aardolie bereide niet-persistente koolwaterstoffen.
7. Cyaniden, fluoriden.
8. Stoffen die ongunstig inwerken op de zuurstofbalans, met name : ammoniak, nitrieten.

Dit geldt eveneens voor de stoffen die eutrofiëring van de ontvangende wateren kunnen veroorzaken. In desbetreffend geval is de aanvrager verplicht bij zijn aanvraag volledige gegevens terzake te verstrekken.

Artikel tien :

a. Binnen een periode van 10 jaar te rekenen vanaf heden kunnen de kopers zonder schriftelijk akkoord van de verkoopster het aangekochte goed niet geheel of gedeeltelijk bezwaren met eender welk zakelijk recht, of verzaken aan het recht van natrekking of verhuren voor meer dan negen jaar.

Zonder genoemd schriftelijk akkoord zouden deze bewerkingen niet tegenwerpelijk zijn aan de verkoopster, onverminderd de schadevergoedingen waartoe de betrokken partijen zouden kunnen gehouden zijn.

b. Ingeval van verkoop of overdracht van het gekochte goed, hetzij gedeeltelijk hetzij voor de geheelheid, vrijwillig of gedwongen, na het sub. a. bedoelde schriftelijk akkoord van de verkoopster, zal de verkoopster het verkochte goed met de erop uitgevoerde werken, voor alle derden kunnen aankopen, aan dezelfde prijs en voorwaarden als deze die door de derden worden aangeboden.

Ingeval van vrijwillige verkoop of overdracht, zal de verkoopster dit recht van voorkoop op straf van verval dienen uit te oefenen binnen de veertig dagen nadat haar het inzicht van de kopers om te vervreemden en de voorwaarden van deze vervreemding ter kennis werden gebracht bij ter post aangetekende brief.

Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.

Ingeval van gedwongen verkoop, zal de verkoopster haar recht van voorkoop op straf van verval dienen uit te oefenen bij de definitieve toewijzing.

c. In alle gevallen van overdracht of overgang van het verkochte goed, hetzij gedeeltelijk hetzij voor de geheelheid, vrijwillig of gedwongen, zullen alle voorwaarden die in huidige akte voorkomen aan de nieuwe rechtverkrijgende worden opgelegd en in de achtereenvolgende akten worden herschreven, tenzij de huidige verkoopster er uitdrukkelijk zou aan verzaken.

Artikel elf :

Ingeval van niet-uitvoering van de verplichtingen in de huidige akte opgelegd aan de kopers, behoudt de verkoopster zich het recht voor het verkochte goed weder in te kopen.

De verkoopster kan dit recht uitoefenen ofwel op de geheelheid ofwel op het niet-bebouwde gedeelte van het aangekochte goed.

De voorzieningen van artikel 32 van de wet van dertig december negentienhonderd zeventig inzake de economische expansie zijn volledig op deze verkoop van toepassing. De koper verklaart uitdrukkelijk kennis te hebben gekregen van dit artikel.

Artikel twaalf :

De bepalingen van artikel 10 a, b en c zullen voor niet-geschreven gehouden worden ten aanzien van elke kredietinstelling of leningsmaatschappij, schuldeiser van de koper ingevolge kredieten of leningen toegestaan aan deze, gewaarborgd door hypotheek op het aangekochte goed.

Ingeval van gedwongen verkoop ten verzoeken van een dussdanige kredietinstelling of leningsmaatschappij, kan artikel 12, eerste alinea, slechts worden ingeroepen op voorwaarde dat :

a. de vervolgende kredietinstelling of leningsmaatschappij de verkoopster vooraf per aangetekende brief van de begonnen vervolgingen verwittigt en haar op de hoogte houdt van het verloop van de procedure, zoals dit geschiedt voor de ingeschreven schuldeisers ;

b. in het lastenboek van de verkoping aan de toekomstige koper de verplichting wordt opgelegd de industriële en/of handelsbestemming van het goed te eerbiedigen.

Bovendien wordt uitdrukkelijk overeengekomen en verbindt de verkoopster er zich toe, tegenover de hierboven bedoelde kredietinstellingen en leningsmaatschappijen, dat, indien zij op grond van artikel 11 of een ander persoon of op grond van artikel 32 van de wet van dertig december negentienhonderd zeventig het recht van voorkoop of wederinkoop zou uitoefenen, de som die uit dien hoofde zal moeten betaald worden, bij voorrang zal aangewend worden tot rechtstreekse afbetaling van de nog uitstaande schuld in hoofdsom, intresten, onkosten en bijkomende kosten van de koper tegenover de voormelde kredietinstellingen of leningsmaatschappijen, volgens de rang van hun inschrijvingen.

De door de verkoopster te betalen som wordt vanaf heden met instemming van de koper, gedelegeerd aan de hypothecaire schuldeisers, volgens de rang van hun hypotheek ; deze delegatie, zonder novatie, wordt geacht te zijn aanvaard door de hypothecaire schuldeisers op het ogenblik dat hun hypotheek ingeschreven worden.

Artikel dertien :

Al de onkosten van deze akte zijn ten laste van de kopers.

Artikel veertien :

De verkoopster ontslaat de hypotheekbewaarder van de verplichting van ambtswege inschrijving te nemen bij de overschrijving van deze akte.

Artikel vijftien :

Na registratie en overschrijving van deze akte zal als eigendomsbewijs een echt verklaarde uitgifte aan de koopster worden afgeleverd.