

Toewijzingsreglement gemeentelijke kavels Op 't Reeck III

Goedgekeurd op de gemeenteraad van 14 oktober 2024

Inhoud

1 Algemene toelichting	3
1.1. Context	3
1.2. Toepasselijk juridisch kader	5
1.3. Infrastructuurwerken	6
1.4. Prijs, BTW en registratierechten	6
2. Reglementaire tekst	7
Hoofdstuk I: Algemene kenmerken toewijzingsprocedure	7
Artikel 1 - Kandidaatstelling	7
Artikel 2 - Beoordeling kandidaturen	7
Artikel 3 - Onderhandelingen	8
Artikel 4 - De Stuurgroep	9
Artikel 5 - Toewijzing	9
Hoofdstuk II: Ontvankelijkheid en beoordeling	10
Artikel 6 – Ontvankelijkheid	10
Artikel 7 - Beoordeling	10
Artikel 8 - Motivatie - ambitie Riemst (70 punten)	11
Artikel 9 - Bedrijfseconomische situatie (30 punten)	12
Hoofdstuk III: Algemene verkoopsvoorwaarden en delegatie	12
Artikel 10 – Algemene verkoopsvoorwaarden	12
Artikel 11 - Delegatie	13
Bijlagen	14
Bijlage 1: Algemene verkoopsvoorwaarden	14
Bijlage 2: Overzichtsplan Op 't Reeck III	18

1 Algemene toelichting

1.1. Context

De gemeenteraad van Riemst heeft op 24 januari 2018 het RUP Op 't Reeck III (hierna "**RUP Op 't Reeck III**") definitief vastgesteld.

Het RUP bevat een plan bestaande toestand, een grafisch plan, een onteigeningsplan, een toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften.

De bekendmaking van voormeld RUP in het Belgisch Staatsblad dateert van 3 april 2018.

Het RUP Op 't Reeck III moet een antwoord bieden op een tekort aan bedrijventerrein.

De gemeenteraad van Riemst heeft op 11 december 2023 een samenwerkingsovereenkomst goedgekeurd met KolmontBiz nv inzake de gezamenlijke ontwikkeling van het bedrijventerrein Op 't Reeck III (zie bijlage 1: overzichtsplan)

Via onderhavig reglement wenst de gemeente Riemst een objectieve en transparante procedure uit te werken voor de toewijzing van de gronden die de gemeente reeds in eigendom heeft binnen het te ontwikkelen gebied.

De gemeente zal daarbij voorzien in een aanbod van naakte kavels naast het aanbod van KolmontBiz dat bestaat in een aanbod van afgewerkte bedrijfsunits. De omgevingsaanvraag in functie van de realisatie van de wegeniswerken en de bedrijfsunits is lopende. Naar verwachting zou deze aanvraag zijn beslag krijgen in het najaar van 2024/voorjaar van 2025.

In functie van de toewijzing van de eigen gemeentelijke kavels gelden de volgende uitgangspunten:

1. Elke geïnteresseerde kan slechts één kavel aankopen. Er geldt een verplichte realisatie.
2. Aankopen om speculatieve doeleinden is niet toegelaten.
3. De gemeente beoogt op de eerste plaats zonevreemde bedrijven van Riemst een nieuwe locatie aan te bieden. Bedrijven van Riemst krijgen een redelijke voorrang op bedrijven van buiten Riemst, dat is het geval binnen het aanbod van KolmontBiz, maar ook dus bij de toewijzing van de eigen gemeentelijke kavels.
4. Een positieve impact hebben op de socio-economische ontwikkeling van Riemst wordt beloond.

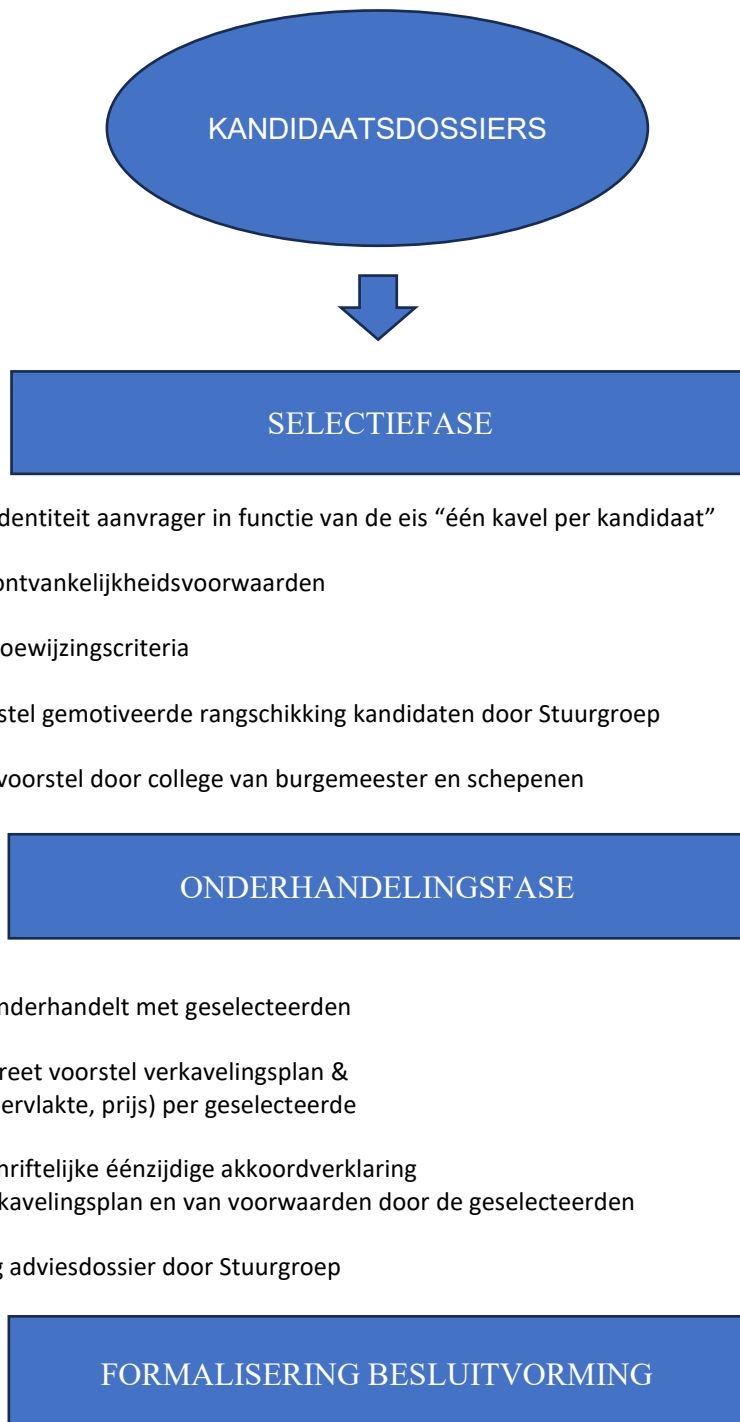
Voor de beoordeling van de diverse kandidaatsdossiers wordt een beroep gedaan op een Stuurgroep waarin ook gespecialiseerde onafhankelijke zetelen. Deze Stuurgroep zal de gemeenteraad adviseren in de keuze van de kandidaat kopers.

De eigenlijke verkoop van de gronden (middels een onderhandse akte en authentieke akte) kan maar geschieden nadat de gemeente vooreerst een verkavelingsplan en een omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden heeft bekomen.

Dat verkavelingsplan zal worden gemaakt in functie van de keuze van de kandidaat kopers.

Het verkavelingsplan zal ook bepalend zijn voor de definitieve prijs van de kavels die op grond van een op te maken schattingsverslag door een beëdigd schatter-expert ook rekening zal houden met de historische kosten van verwerving en ontwikkeling van het bouwkwavel.

Hierna volgt een schematische voorstelling van het gehele proces.



Stap 1: beoordeling identiteit aanvrager in functie van de eis “één kavel per kandidaat”

Stap 2: beoordeling ontvankelijkheidsvoorwaarden

Stap 3: beoordeling toewijzingscriteria

Stap 4: opmaak voorstel gemotiveerde rangschikking kandidaten door Stuurgroep

Stap 5: goedkeuring voorstel door college van burgemeester en schepenen

Stap 6: Stuurgroep onderhandelt met geselecteerden

Stap 7: opmaak concreet voorstel verkavelingsplan & voorstel (ligging, oppervlakte, prijs) per geselecteerde

Stap 8: principiële schriftelijke éézijdige akkoordverklaring met voorstel van verkavelingsplan en van voorwaarden door de geselecteerden

Stap 9: samenstelling adviesdossier door Stuurgroep

Stap 10: college burgemeester en schepenen agendaert adviesdossier Stuurgroep ifv GR

Stap 11: gemeenteraad keurt verkavelingsplan en de toewijzing van de individuele kavels goed

FORMALISEREN VERKOOP

Stap 12: indienen aanvraag omgevingsvergunning

Stap 13: opmaak onderhandse verkoopovereenkomst

Stap 14: opmaak authentieke akte inzake verkoop

1.2. Toepasselijk juridisch kader

Alle werken, gebouwen en constructies zijn onderworpen aan de volgende voorschriften:

- de voorschriften van het RUP Op 't Reeck III, goedgekeurd door de gemeenteraad op 24 januari 2018, B.S. 3 april 2018;
- de voorschriften van de nog aan te vragen omgevingsvergunning voor het verkavelen van de gemeentelijke gronden;
- het goedgekeurde verkavelingsplan.

De omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en de omgevingsvergunning voor ingedeelde activiteiten of handelingen zal na de aankoop van de kavel door elke koper individueel moeten worden aangevraagd, rekening houdend met de voorschriften van het RUP Op 't Reeck III.

In het bijzonder (niet limitatief) wordt gewezen op de volgende bestemmingsvoorschriften van het RUP:

Bestemming: Lokale bedrijvigheid, openbaar domein, groenvoorzieningen en waterbuffering.

Verkoop: ondergeschikt aan en onlosmakelijk verbonden met de (hoofd)bedrijvigheid.

Eén conciërgewoning kan geïntegreerd in het bedrijfsgebouw mits het bedrijf een minimale bebouwingsoppervlakte heeft van 1000 m².

Niet toegestane activiteiten: Industrie, Seveso-inrichtingen, horeca, dienstverlening. Permanente opslag van hinderlijke materialen of grondstoffen (lucht, geluid, geur, trilling).

Stedenbouwkundige voorwaarden lokale bedrijvenzone.

- Bruto bebouwingsoppervlakte per bedrijf: minimaal 250 m² / maximaal 5.000 m².
- Verkoop: maximaal 20% van de totale vloeroppervlakte van het bedrijf met een maximale verkoopoppervlakte van 150 m².

- De conciërgewoning wordt voorzien, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw op de verdieping, heeft een maximale bruto vloeroppervlakte van 180 m² en beschikt over een buitenruimte, aansluitend op de woonvertrekken, van minstens 25 m².
- Afstand van de gebouwen tot de waterbuffer is minstens 5 m. Deze 5m-zone is een bouwvrije zone.
- Afstand tot de groenbuffer is minstens 3.00 m.
- Bouwhoogte gebouw tot bovenkant dakrand of kroonlijst: maximaal 9.00 m.
- Vrije dakvorm.
- Kwaliteitsvolle gevelmaterialen.
- Perceelscheidingen allerhande zijn kwaliteitsvol en maximaal 2.20 m hoog. Volledig gesloten plaatmateriaal en andere niet-kwaliteitsvolle materialen zoals staal- of PVC-platen, betonplaten, imitatiematerialen allerhande, worden niet toegestaan.
- De bedrijfsgebouwen worden minstens per 2 gekoppeld gebouwd.
- Bij geschakelde bebouwing zal het geheel architecturaal uitgewerkt worden als één bedrijfsgebouw (met een interne flexibele en aanpasbare structuur).
- Kwaliteitsvolle gevelmaterialen

1.3. Infrastructuurwerken

De gemeente Riemst staat in voor het ontwerp en de aanleg van de publieke infrastructuurwerken.

De te verkopen gemeentelijke kavels zullen dan ook zijn gelegen aan een voldoende uitgeruste weg. De bijdrage in de kosten voor de aanleg van de wegenis en nutsvoorzieningen zal verhoudingsgewijze verrekend worden in de verkoopprijs.

Elke koper zal op zijn kosten wél de aansluiting moeten voorzien op de bestaande voorzieningen.

1.4. Prijs, BTW en registratierechten

De prijs per kavel wordt objectief bepaald door een beëdigd schatter-expert, mede rekening houdende met de historische kosten van de gemeente inzake de verwerving en de ontwikkeling.

Aangezien de kavels worden verkocht zonder bebouwing, is de BTW niet van toepassing. De prijs moet worden vermeerderd met de registratiebelasting en notariskosten, die de ten laste komen van de koper. Iedere koper staat ook in voor het aandeel in de kosten van de verkavelingsakte.

De verschillende kopers wordt aangeraden om zelf de fiscale implicaties van hun aankoop te onderzoeken. De gemeente kan hiervoor geenszins aansprakelijk worden gesteld.

2. Reglementaire tekst

Toewijzingsreglement gemeentelijke kavels Op 't Reeck III

Hoofdstuk I: Algemene kenmerken toewijzingsprocedure

Artikel 1 - Kandidaatstelling

Elke rechtspersoon/natuurlijke persoon die een bedrijfsgebouw wil oprichten op de gemeentelijke gronden van het lokaal bedrijventerrein Op 't Reeck III kan een kandidaatsdossier bij de gemeente Riemst indienen voor één (en niet meer) gemeentelijk kavel.

In het geval van meerdere verbonden ondernemingen en ondernemingen met onderlinge participaties kan binnen de groep van verbonden ondernemingen resp. de groep van ondernemingen met onderlinge participaties slechts één rechtspersoon/natuurlijke persoon één kavel kopen.

Een "verbonden onderneming" is:

- (i) elke onderneming die rechtstreeks of onrechtstreeks een overheersende invloed kan uitoefenen in een andere onderneming, of
- (ii) elke onderneming die onderworpen is aan de overheersende invloed van een andere onderneming.

De overheersende invloed wordt veroorzaakt door eigendom, financiële deelneming of de op de onderneming in kwestie van toepassing zijnde voorschriften.

De overheersende invloed wordt vermoed wanneer, rechtstreeks of onrechtstreeks, de ene onderneming ten opzichte van de andere onderneming:

- de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal van de onderneming bezit, of;
- over de meerderheid van de stemmen beschikt die verbonden zijn aan de door de onderneming uitgegeven aandelen, of;
- meer dan de helft van de leden van het bestuurs-, leidinggevend of toezichthoudend orgaan van de onderneming kunnen aanwijzen.

Artikel 2 - Beoordeling kandidaturen

Alle kandidaten die tijdig een kandidaatsdossier indienden worden beoordeeld door de Stuurgroep, achtereenvolgens:

- voor wat betreft de voorwaarde van één kavel per bedrijf: men voldoet of niet
- voor wat betreft de ontvankelijkheidsvoorwaarden: men voldoet of niet
- voor wat betreft de toewijzingscriteria: men verkrijgt een score op 100 punten

Artikel 3 - Onderhandelingen

Van de ontvankelijke kandidaten worden de beste gerangschikte kandidaten (aan de hand van de scores voor elk van de toewijzingscriteria) uitgenodigd tot de onderhandelingen. Dit gebeurt na het formuleren van een gemotiveerd advies tot rangschikking door de Stuurgroep dat ter goedkeuring wordt voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen.

Hoeveel kandidaten er precies worden uitgenodigd is afhankelijk van de ruimtemogelijkheden, waarbij de ruimtevraag zoals opgenomen in het kandidaatsdossier als uitgangspunt geldt.

De Stuurgroep zal daarnaast ook een eigen analyse maken van de door de kandidaat gewenste ruimtevraag zoals die blijkt uit de kandidaatsdossiers. Ten einde vraag en aanbod zo passend als mogelijk op mekaar af te stemmen.

De geselecteerde, maar niet tot de onderhandelingen uitgenodigde kandidaten worden volgens hun rangschikking op een reservelijst geplaatst tot de volledige toewijzingsprocedure is afgelopen.

In geval immers een tot de onderhandelingen uitgenodigde kandidaat niet verder wenst deel te nemen aan de onderhandelingen, wordt de navolgend gerangschikte maar vooreerst niet tot de onderhandelingen uitgenodigde kandidaat van de reservelijst alsnog tot de onderhandelingen toegelaten na beslissing daartoe door het college van burgemeester en schepenen.

De kandidaten die uitgenodigd worden tot de onderhandelingen, worden uitgenodigd voor een of meerdere overlegmomenten om op basis van hun kandidaatsdossier na te gaan hoe hun ruimtevraag op de meest efficiënte manier ingevuld kan worden, hoe de mobiliteitsimpact op de beste manier afgestemd kan worden met de andere kandidaten, hoe hun eerste voorstel van bouwvolume zich verhoudt t.o.v. de toepasselijke voorschriften uit het van toepassing zijnde RUP Op 't Reeck III en de Verkoopsvoorwaarden (zie verder).

De Stuurgroep zal op basis van de kandidaatsdossiers zodoende een ontwerp van verkavelingsplan en een voorstel van kaveltoewijzing maken dat de best mogelijke invulling van het volledig bedrijventerrein mogelijk maakt.

In deze fase krijgen de kandidaten die tot de onderhandelingen werden toegelaten, een concreet voorstel (ligging, oppervlakte en prijs) omtrent één kavel.

In de onderhandelingsfase kunnen de verschillende tot de onderhandelingen toegelaten kandidaten ook onderling met elkaar in contact gebracht worden om na te gaan of er meerwaarde gevonden kan worden door een onderlinge samenwerking.

De onderhandelingsperiode resulteert in een ontwerp van verkavelingsplan (inclusief oppervlaktebepaling, ligging, prijs) met aanduiding van alle bedrijven en in voorkomend geval een beschrijving van de afspraken rond samenwerking.

Elke kandidaat die een kavel krijgt toegewezen binnen voormeld ontwerp dient zich formeel schriftelijk op éézijdige wijze akkoord te verklaren met de ligging en omvang van de kavel, de overeenkomstige prijs, de gestelde verkoopsvoorwaarden en in voorkomend geval de voorwaarden inzake de beoogde samenwerking. Bij uitdrukkelijk akkoord van alle betrokken kandidaten, wordt het geheel als advies overgemaakt aan het college van burgemeester in functie van de agendering van de gemeenteraad.

Artikel 4 - De Stuurgroep

De Stuurgroep vormt een centrale rol in het proces van toewijzing. De Stuurgroep heeft als opdracht de ingediende kandidaat dossiers te evalueren en te adviseren aan de gemeenteraad. Om de nodige objectiviteit en deskundigheid te garanderen, zal de Stuurgroep samengesteld zijn uit volgende leden:

- twee vertegenwoordigers van de gemeente (dit zijn ook voorzitter en secretaris van de Stuurgroep);
- een extern socio-economische deskundige;
- een extern deskundige omgeving.

De Stuurgroep beslist collegiaal en kijkt zich op een onafhankelijke en onpartijdige wijze van haar taken. Zij maakt een schriftelijk verslag op van haar vergaderingen.

De Stuurgroep maakt haar beoordeling op basis van de hieronder vastgelegde ontvankelijkheidsvoorwaarden en toewijzingscriteria, en onderzoekt hierbij alle relevante elementen uit de kandidaatsdossiers, zoals desgevallend verder aangevuld tijdens de onderhandelingen.

De stuurgroep zorgt er te allen tijde voor dat de beginselen inzake transparantie, non-discriminatie en gelijke behandeling in acht worden genomen, en tegelijkertijd is zij waakzaam over de toepassing van de beginselen van privacy en vertrouwelijkheid van bedrijfsinformatie.

Aan het einde van zijn werkzaamheden formuleert de Stuurgroep een gemotiveerd advies met een voorstel van verkavelingsplan en verkavelingstoewijzing.

Artikel 5 - Toewijzing

De gemeenteraad neemt de beslissing tot definitieve toewijzing van de kavels, op basis van het voorstel van verkavelingsplan en verkavelingstoewijzing van de Stuurgroep.

De gemeenteraad beslist daarenboven ook, overeenkomstig artikel 41, tweede lid, 11° van het decreet Lokaal bestuur, tot de verkoop van de bedoelde percelen aan de geselecteerde kandidaten, zij het onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden overeenkomstig het ontwerp van verkavelingsplan.

Deze opschortende voorwaarde wordt opgenomen in de onderhandse verkoopovereenkomst. Bij het ondertekenen van de onderhandse overeenkomst wordt door de koper een waarborg betaald van 10% van de koopsom.

Indien geen overeenkomstige omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden wordt bekomen binnen een termijn van 12 maanden na ondertekening van de compromis, wordt deze ontbonden behoudens schriftelijk andersluidend akkoord van de partijen.

Bij het verlijden van de authentieke akte wordt de verkoopprijs integraal betaald.

Hoofdstuk II: Ontvankelijkheid en beoordeling

Artikel 6 – Ontvankelijkheid

De kandidaat verbindt zich er bij de indiening van het kandidaatsdossier uitdrukkelijk toe, om na aankoop van het gemeentelijk kavel binnen een termijn van 2 jaar, te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte inzake de verkoop, te starten met de bouw van het bedrijfsgebouw.

Het kavel kan dus niet worden verworven als reservegrond, beleggingsinvestering of omwille van speculatieve redenen.

De termijn van twee jaar kan, op basis van uitzonderlijke redenen te beoordelen door de gemeente, eenmalig verlengd worden met een jaar. Een verzoek tot verlenging moet per aangetekend schrijven worden ingediend uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de oorspronkelijke termijn van twee jaar.

De uitvoering van de werken dient zodra zij wordt aangevat, op normale wijze en binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd.

Deze bouw- en uitrustingswerken dienen alleszins voltooid te zijn binnen de vier jaar te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte inzake de verkoop van de gemeentelijke kavel.

De termijn van vier jaar kan eenmalig verlengd worden op basis van uitzonderlijke redenen te beoordelen door de gemeente.

Een verzoek tot verlenging moet per aangetekende brief worden ingediend uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de termijn van vier jaar.

De kandidaat verbindt zich er bij de indiening van het kandidaatsdossier uitdrukkelijk toe, om in geval van toewijzing van een kavel steeds een bouwaanvraagdossier in te dienen dat in overeenstemming is met de toepasselijke voorschriften, zoals die zijn neergelegd in het RUP Op 't Reeck III.

Artikel 7 - Beoordeling

De verschillende kandidaatsdossiers worden beoordeeld aan de hand van onderstaande toewijzingscriteria, waarbij hieronder telkens de respectieve maximumscores per criterium en subcriterium worden opgenomen. Het totaal aantal te verwerven punten bedraagt 100.

De uiteindelijke score voor ieder kandidaatsdossier wordt bepaald door de bekomen punten voor elk gunningscriterium bij elkaar op te tellen.

Voor elk (sub)criterium wordt telkens een evaluatie gemaakt van het desbetreffende criterium of subcriterium, en wordt een score gegeven tussen de maximumscore en nulscore.

Artikel 8 - Motivatie - ambitie Riemst (70 punten)

Dit toewijzingscriterium omvat drie subcriteria:

- **In het eerste subcriterium (30 punten)** wordt gepolst naar de reden voor een nieuwe vestiging of hervestiging naar het bedrijventerrein te Riemst. Waarom wordt de aankoop overwogen, is het omwille van de huidige (minstens gedeeltelijke) zonevrije situatie, of moet er een nieuw terrein worden verworven omwille van groeipijnen of -kansen?

De kandidaten verbinden zich er daarbij ook toe om hun huidige zonevrije bedrijvigheden maximum een jaar na de oplevering van het nieuwe bedrijventerrein stop te zetten en kunnen die ook niet doorverkopen aan derden voor nieuwe zonevrije activiteiten.

Beoordelingswijze: gelet op de filosofie van het RUP Op 't Reek III, wordt het maximum van de punten toegekend aan kandidaten die een kavel willen aankopen voor herlokalisatie omwille van zonevrijheid of gedeeltelijke zonevrijheid binnen de gemeente Riemst. Kandidaten die zich momenteel in een volledige zone-eigen situatie bevinden (in Riemst of buiten Riemst), krijgen voor dit subcriterium nul punten.

- **In het tweede subcriterium (30 punten)** wordt de meerwaarde van het bedrijf voor de samenleving van Riemst geëvalueerd. Welk type tewerkstelling wordt gecreëerd? Welke afgeleide effecten genereert het bedrijf ten voordele van de economische bedrijvigheid in Riemst (toeleveranciers, vergaderinfrastructuur, horeca in de buurt, participatie in de lokale gemeenschap, ...).

Het doel van dit criterium is zicht te krijgen op het ambitieniveau van de onderneming, een ambitie die zich vertaalt in tewerkstelling, groei en return voor de lokale samenleving.

Beoordelingswijze: de volgende ordinale schalen worden gehanteerd:

Uitmuntende meerwaarde: 30 punten
Zeer sterke meerwaarde: 24 punten
Sterke meerwaarde: 21 punten
Ruim voldoende meerwaarde: 18 punten
Voldoende meerwaarde: 15 punten
Onvoldoende meerwaarde: 6 punten
Geen meerwaarde: 0 punten

- **In het derde subcriterium (10 punten)** wordt nagegaan,

(i) indien de kandidaat een rechtspersoon is

of de kandidaat, gedurende een jaar voor de goedkeuring van het onderhavig reglement wordt goedgekeurd, zijn werkelijke administratieve hoofdzetel, van waaruit het bedrijf wordt geleid, in Riemst heeft; onder werkelijke administratieve hoofdzetel wordt verwezen naar artikel 2, §1, 5°, b) van het WIB 1992, met name de maatschappelijke zetel, de voornaamste zetel, of de zetel van bestuur of beheer;

(ii) indien de kandidaat een natuurlijke persoon is:

of de kandidaat zijn hoofdverblijfplaats heeft in Riemst, zoals gedefinieerd in artikel 16, § 1 van het koninklijk besluit van 16 juli 1992 betreffende de bevolkingsregisters en het vreemdelingenregister.

De hoofdverblijfplaats is gebaseerd op een feitelijke situatie, dat wil zeggen de vaststelling van een effectief verblijf in de gemeente gedurende het grootste deel van het jaar. Deze vaststelling gebeurt op basis van verschillende elementen, met name de plaats waarheen de betrokkene gaat na zijn beroepsbezigheden, de plaats waar de kinderen naar school gaan, de arbeidsplaats, het energieverbruik en de telefoonkosten, het gewone verblijf van de echtgenoot of van andere leden van het huishouden.

In beide gevallen moet de kandidaat het desbetreffende bewijs leveren.

Beoordelingswijze: indien dit criterium is vervuld, worden 10 punten toegekend. Indien dit criterium niet is vervuld, worden 0 punten toegekend.

Artikel 9 - Bedrijfseconomische situatie (30 punten)

In dit toewijzingscriterium wordt gepolst naar de huidige status van het bedrijf, en met name naar:

- de financiële positie en het groeipatroon van de voorbije drie jaar. Hierbij worden de jaarrekeningen gevoegd van de voorbije drie jaar en worden de cijfers gemotiveerd met een toelichting.
- de huidige vestiging(en) en de huidige tewerkstelling. met een zo nauwkeurig mogelijke beschrijving van het tewerkstellingsprofiel van het bedrijf.
- de huidige activiteiten, de investeringen in innovatie, R&D, de huidige afzetmarkt en klanten.
- voor nieuwe bedrijven, een businessplan met financieringsplan, en een visie op de toekomstige ontwikkeling van het bedrijf.

De bedoeling van dit criterium is na te gaan hoe het bedrijf er bedrijfseconomisch voor staat/zal voor staan en welke de weg er naartoe was/zal zijn. Daarenboven wordt op die manier nagegaan of het bedrijf voldoende bedrijfseconomisch gezond is/zal zijn om een dergelijke investering te doen.

In functie van dit criterium zullen de kandidaten in feite ook in zekere zin ten opzichte van elkaar worden afgewogen.

Beoordelingswijze: de volgende ordinale schalen worden gehanteerd:

Uitmuntend: 30 punten

Zeer sterk: 24 punten

Sterk: 21 punten

Ruim voldoende: 18 punten

Voldoende: 15 punten

Onvoldoende: 6 punten

Onaanvaardbaar: 0 punten

Hoofdstuk III: Algemene verkoopsvoorwaarden en delegatie

Artikel 10 – Algemene verkoopsvoorwaarden

Als bijlage worden de algemene verkoopsvoorwaarden (hierna "Verkoopsvoorwaarden") geformuleerd die zullen worden opgenomen in elke onderhandse en authentieke koop-verkoopovereenkomst betreffende de gemeentelijke kavels.

Artikel 11 - Delegatie

Aan het college van burgemeester en schepenen wordt delegatie verleend om nadere regelen te stellen o.m.

- inzake de temporele werking;
- de meer concreet onder dit toelagereglement vallende onderdelen van de gemeentelijke eigendommen, waarbij het college mogelijkerwijze rekening zal dienen te houden met de bedongen aankoopoptie bedoeld in de gemeenteraadsbeslissing van 11 december 2023 en/of eventuele oppervlakten toe te wijzen aan de eigen technische dienst of een ander openbaar nut; en
- de "Overkoepelende groenvisie voor de private kavels in het lokaal bedrijventerrein Riemst", waarnaar verwezen wordt in de algemene verkoopsvoorwaarden.

Bijlagen

Bijlage 1: Algemene verkoopsvoorwaarden

Artikel 1: integraal deel van deze en navolgende overeenkomsten

Hierna worden de algemene verkoopsvoorwaarden (hierna "Verkoopsvoorwaarden") geformuleerd die zullen worden opgenomen in elke onderhandse en authentieke koop-verkoopovereenkomst betreffende de gemeentelijke kavels.

De koper verplicht er zich toe, zowel voor zichzelf als voor al zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden ten allen titel, om bij gehele of gedeeltelijke overdracht van welk recht ook op de aangekochte kavel, aan zijn overnemer kennis te geven van alle voorwaarden van zijn aankoop en deze in te lassen in de overeenkomst of in de akte waardoor de overnemer zich moet verbinden om alle verplichtingen van deze voorwaarden tot zijn eigen zaak te maken, zowel voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden (zie ook hieronder, artikel 6).

Artikel 2: vrij en onbelast

Het kavel wordt verkocht voor vrij en onbelast, in de staat waarin het zich thans bevindt, wel gekend door de koper, met alle actieve en passieve, zichtbare en verborgen erfdienstbaarheden waarmede het bezwaard is, zonder enige waarborg omtrent de juistheid van de hierboven uitgedrukte oppervlakte, ook al is het verschil groter dan een twintigste.

Artikel 3: volle eigendom

De koper krijgt de volle eigendom, het genot en het gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte kavel te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte, en hij zal vanaf dan ook alle belastingen en taksen met betrekking tot deze kavel dragen.

Artikel 4: uitrusting

Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- kosten voor aansluiting op de aanwezige of voorziene uitrusting, ook al dient een gedeelte van de aansluitingen in het openbaar domein of via een onderboring van het wegdek te gebeuren;
- kosten voor de aanleg van andere infrastructuur of nutsvoorzieningen dan de aanwezige infrastructuur, of van uitrustingen voor de algemene eerste uitrusting met andere capaciteit of vermogen dan de reeds voorziene;
- kosten voor infrastructuurwerken en voorzieningen op privaat terrein;
- kosten voor het verplaatsen van de hogergenoemde aansluiting op de aanwezige of

voorzien e uitrust ing, infrastructuur of nutsvoorzieningen, of kosten voor het verplaatsen van installaties van openbare nutsvoorzieningen zoals openbare verlichtingspalen (de koper dient bij de aanleg en de inrichting van het bij deze overeenkomst verkochte kavel rekening te houden met de bestaande openbare nutsinstallaties). Voor verplaatsing van openbare nutsinstallaties zal de koper zich dienen te richten tot de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen. De kosten van een eventuele verplaatsing van de openbare nutsinstallatie zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de koper.

Artikel 5: economische activiteiten

De koper zal op het bij deze overeenkomst verkochte kavel volgende economische activiteit(en) uitoefenen en in stand houden en de daartoe nuttige of nodige gebouwen of werken uitvoeren: *[deze activiteit is te bepalen bij iedere verkoop]*

Iedere aanvulling of wijziging van economische activiteit dient voorafgaandelijk ter machtiging aan de gemeenteraad van Riemst voorgelegd te worden. Dergelijke machtiging kan enkel geweigerd worden door de gemeenteraad indien wordt vastgesteld hetzij dat de aanvulling of wijziging afbreuk doet aan het opzet en de draagwijdte van voorliggend reglement, hetzij dat de beoogde aanvulling of wijziging in strijd is met de dwingende bepalingen van het RUP Op 't Reeck III en/of de voorwaarden van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden.

De koper dient het gehele terrein actief in de hoger vermelde en/ of de later toegelaten aangevulde of gewijzigde economische activiteit te betrekken.

Binnen de twee jaar, te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte, dient de koper een aanvang te hebben genomen met de in vorig lid voorziene bouwwerken voor de exploitatie van de hoger vermelde economische activiteiten. De termijn van twee jaar kan, op basis van uitzonderlijke redenen te beoordelen door de gemeente, eenmalig verlengd worden met een jaar. Een verzoek tot verlenging moet per aangetekende brief worden ingediend uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de oorspronkelijke termijn van twee jaar.

De uitvoering van deze werken dient zodra zij wordt aangevat, op normale wijze en binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd.

Deze bouw- en uitrustingswerken dienen alleszins voltooid te zijn binnen de vier jaar te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte. De termijn van vier jaar kan eenmalig verlengd worden op basis van uitzonderlijke redenen te beoordelen door de gemeente. Een verzoek tot verlenging moet per aangetekende brief worden ingediend uiterlijk twee maanden voor het verstrijken van de termijn van vier jaar.

De economische activiteiten dienen een aanvang te nemen binnen dezelfde termijn van vier jaar, desgevallend verlengd, te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte, en dienen in stand te worden gehouden.

De koper dient vanzelfsprekend in te staan voor alle nodige vergunningen.

Indien deze termijnen niet worden nageleefd, zal uit dien hoofde aan de verkoper, overeenkomstig artikel 1226 e.v. B.W., en na ingebrekestelling door de gemeente, een

schadevergoeding verschuldigd zijn van 2 EUR per are aangekochte oppervlakte per dag vertraging, onverminderd de toepassing van andere clausules voorzien in de authentieke akte.

Artikel 6: verplichte vermeldingen op te nemen in de onderhandse en authentieke akte van verkoop

Onderhandse en authentieke akten waarbij een zakelijk recht wordt overgedragen, moeten volgende vermeldingen bevatten:

- (i) alle vermeldingen opgenomen in de Verkoopsvoorwaarden en verkavelingsakte;
- (ii) in voorkomend geval, de vermelding dat de koper of zijn rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten volledig gesubrogeerd worden in alle rechten en plichten die voortvloeien uit de Verkoopsvoorwaarden en de verkavelingsakte;
- (iii) een beding waarin de koper of zijn rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering van de hiervoor genoemde Verkoopsvoorwaarden en de verkavelingsakte;
- (iv) een beding waarin de koper of zijn rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten, op hun beurt deze Verkoopsvoorwaarden en de voorwaarden van de verkavelingsakte zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

Artikel 7: toepasselijke regelgeving

De koper wordt erop gewezen dat, bij het verlijden van de authentieke akte, volgende stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn:

- het RUP Op 't Reeck III;
- de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden

Artikel 8: kosten overeenkomst

Alle kosten van de verkoopakte zijn voor rekening van de koper, evenals deze van de zogenaamde "levering van het goed", zoals de opmetings- en afpalingskosten van de gronden en van de stedenbouwkundige inlichtingen. Iedere koper staat ook in voor het aandeel in de kosten van de verkavelingsakte.

Artikel 9: aanleg landschappelijke buffer

De gemeente zal de landschappelijke buffer op de individuele kavels, zoals aangegeven in het RUP Op 't Reeck III en op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, op eigen kosten aanleggen, en desgevallend hiervoor de nodige vergunningen bekomen.:

Bij de inrichting van deze groenzone zal de gemeente zich laten leiden door het document "Overkoepelende groenvisie voor de private kavels in het lokaal bedrijventerrein Riemst"

Artikel 10: kwaliteit van de private kavels

Elke koper zal instaan voor het onderhoud van zijn eigen terrein en voor het verdere onderhoud van de landschappelijke buffer op zijn kavel. Desgevallend kan hiervoor in het document "Overkoepelende groenvisie voor de private kavels in het lokaal bedrijventerrein Riemst" een reglement van mede-eigendom of een andere vorm van samenwerking worden voorzien.

De gemeente wenst bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein bijzondere aandacht te besteden aan een de kwaliteit van het openbaar en privaat domein.

Ze zal hiertoe de nodige initiatieven nemen voor de naleving van de stedenbouwkundige voorschriften die betrekking hebben op niet bebouwde gedeelten (terreinverharding, opslag in open lucht...) en van het document "Overkoepelende groenvisie voor de private kavels in het lokaal bedrijventerrein Riemst".

De gemeente kan desgevallend in de plaats en voor rekening van de koper optreden wanneer deze laatste in gebreke blijft bij het onderhoud van het privaat domein.

Bijlage 2: Overzichtsplan Op 't Rееck III

