

Informatiebrochure
Aalbeke Doomanstraat: zone voor tuinaanlegbedrijven



Oktober 2011, **Einddocument**



Colofon

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03
www.leiedal.be

Opdrachtgever:

Intercommunale Leiedal

Projectleiding en coördinatie:

Ignace Braecke

Ontwerpers:

Steven Hoornaert
Ignace Braecke

INHOUDSOPGAVE

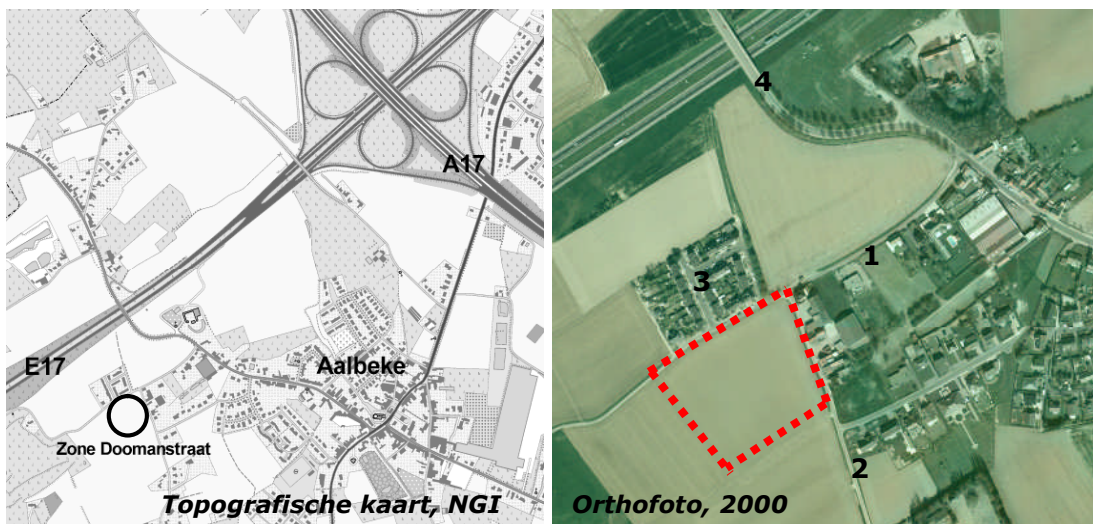
1	Voorafgaande uiteenzetting.....	4
1.1	Inleiding en situering plangebied.....	4
1.1.1	Ruimtelijke situering en begrenzing	4
1.2	Juridische en planologische situering	4
1.3	Karakteristieken bestaande toestand	5
1.4	Globale opties	5
1.5	Analyse ruimtelijke en technische eisen	6
1.5.1	Ruimtelijk eisenpakket	6
1.5.2	Technische eisen en randvoorwaarden	6
1.5.2.1	Afwatering	6
1.5.2.2	Wegenis	6
1.5.2.3	Nutsleidingen	6
1.6	Structuurschets	7
1.7	Prijzen en verkoopvoorwaarden (samenvatting)	9
1.7.1	Prijskaart	9
1.7.2	Verkoopvoorwaarden (samenvatting)	10
2	Stedenbouwkundige afspraakvoorschriften – Deel II	11
2.1	Bestemming – toegelaten activiteiten	11
2.2	Openbare (zij)bermen (zones D) en zones voor private groenstroken (zones E).....	11
2.2.1	Groenstrook langs Burgemeester Margotstraat (zone D).....	11
2.2.2	Westelijke en oostelijke groenstrook (zone E)	11
2.2.3	Zuidelijke groenstrook (zone D)	12
2.3	Openbaar domein – toegang tot perceel	12
2.4	Zonering per tuinaanlegbedrijf.....	12
2.4.1	Zone A: voor bedrijfswoning	12
2.4.2	Zone B: voor bedrijfsgebouwen	13
2.4.3	Zone C: voor het kweken van planten, struiken en bomen.....	14
2.5	Afsluitingen	14
2.5.1	Materiaalkeuze	14
2.5.2	Plaatsing en dimensionering	14
2.6	Parkeerruimte - circulatieruimte.....	15
2.7	Openlucht activiteiten: opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen	15
2.8	Uitwendig voorkomen gebouwen.....	15
2.9	Regenwatergebruik / riolering	16
2.9.1	Regenwatergebruik.....	16
2.9.2	Riolering	16
2.9.3	Reclamepanelen / naamaanduidingen	16
	<i>Bijlage 1 : Inrichtingsplan</i>	<i>17</i>
	<i>Bijlage 2 : Tekst verkoopvoorwaarden</i>	<i>18</i>

1 Voorafgaande uiteenzetting

1.1 Inleiding en situering plangebied

Deze studie voor de zone 'Aalbeke Doomanstraat' vormt het stedenbouwkundig kader, waarbinnen deze zone als gebied voor ambachtelijke bedrijven en K.M.O.'s kan ontwikkeld worden.

1.1.1 Ruimtelijke situering en begrenzing



(1. Burg. Margotstraat, 2. Doomanstraat, 3. Vijfwegen, 4. Lauwsestraat)

De zone 'Aalbeke Doomanstraat' situeert zich aan de westelijke rand van de bebouwde kern van Aalbeke.

Via de Burgemeester Margotstraat is de betrokken zone verbonden met de Lauwsestraat, die deel uitmaakt van een historische intergemeentelijke ontsluitingsweg tussen Wevelgem-Lauwe-Aalbeke-Rollegem.

Even ten noorden van de zone overbrugt de Lauwsestraat de autosnelweg E17.

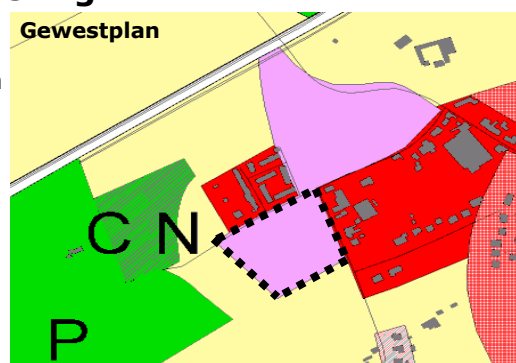
De betrokken zone wordt begrensd door:

- de Burgemeester Margotstraat in het noorden
- de Doomanstraat in het oosten
- perceelgrenzen (met landbouwgronden) in het zuiden en het westen.

1.2 Juridische en planologische situering

Op het gewestplan Kortrijk (1977) werd de betrokken zone bestemd als zijnde "gebied voor ambachtelijke bedrijven en K.M.O.'s".

- Er is geen vigerend B.P.A. van kracht voor het betrokken gebied.
- Er zijn geen bijzondere, vermeldenswaardige bepalingen vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor de betrokken zone.



- In het voorontwerp van de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk valt de betrokken zone buiten deze afbakening. De betrokken zone is aldus gelegen in het buitengebied.
- In het provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen werd Aalbeke geselecteerd als *herlokalisatiehoofddorp* (dit is een kern in het buitengebied met een lokale verzorgende rol). Een bijkomend lokaal bedrijventerrein kan er voorzien worden, enkel voor herlokalisatie van bedrijven uit de kern en omgeving (te staven met een gemeentelijke economische behoeftenstudie). De betrokken zone is echter bestaand juridisch aanbod en valt dus niet bijkomend te verantwoorden.

1.3 Karakteristieken bestaande toestand

In de feitelijke toestand wordt de zone 'Aalbeke Doomanstraat' gebruikt voor landbouwactiviteiten (akkergrond).

Ten noorden van het plangebied bevindt zich de woonwijk 'Vijfwegen' (met geschakelde eengezinswoningen) en langs deze straat bevindt zich ook een rij van wilgenbomen; ten oosten van de Doomanstraat bevinden zich een aantal eengezinswoningen en een aantal bedrijfsgebouwen en opslagruimtes.

Ten zuiden van het plangebied strekt zich een open landschap uit, dat hoofdzakelijk voor grondgebonden landbouwactiviteiten wordt gebruikt.

Ten westen bevindt zich een groene opgehoopte zone, die op het gewestplan als parkgebied werd bestemd. Tevens situeert zich langsheen de E17 bij dit parkgebied de 'Sjouwer', een monument voor de grensarbeid, als baken in de wijde omgeving.



1.4 Globale opties

De zone werd op het gewestplan bestemd als zijnde *gebied voor ambachtelijke bedrijven en K.M.O.'s*. Gezien de plaatselijke ruimtelijke ambachtelijke zone op deze locatie wellicht minder aangewezen.

Na het afwegen van een aantal alternatieve bestemmingen werd besloten om in te spelen op actuele ruimtelijke behoeftes in de tuinaanlegsector.

Men zou de zone dus voorbehouden voor de vestiging van een aantal tuinaanlegbedrijven. Juridisch-planologisch vormt dit geen enkel probleem mits het vastleggen van een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden.

De ontwikkeling van de zone voor tuinaanlegbedrijven - in combinatie met bedrijfswoningen - zal tevens beter aanvaardbaar zijn voor de omwonenden van de wijk Vijfwegen. Bij het opstellen van een inrichtingsplan zal bijzondere aandacht worden geschonken aan de landschappelijke inpassing van deze zone en de integratie met de woonomgeving.

1.5 Analyse ruimtelijke en technische eisen

1.5.1 Ruimtelijk eisenpakket

Een perceel voor een tuinaanlegbedrijf kan variëren van 2.000m² tot meer dan 5.000m², afhankelijk van de grootte van de kweek- en plantoppervlakte. Elk perceel zou volgende elementen moeten omvatten:

- een bedrijfswoning annex tuin: maximaal bouwvolume van 1.000m³
- een kantoorruimte (al dan niet geïntegreerd in de woning)
- een oprit en parking
- een werkplaats of atelier
- een stapelruimte binnen en/of buiten
- veel ruimte om plantgoed, struiken en bomen te kweken.

1.5.2 Technische eisen en randvoorwaarden

1.5.2.1 Afwatering

Huidige situatie

- De eerste 50 m langs Burg. Margotstraat verlopen relatief vlak, daarna helt het terrein sterk af naar de zuidkant toe. Het laagste punt is het zuidwestelijke hoekpunt(perceelgrens ter hoogte van de Meibloemstraat loodrecht op de Doomanstraat = 'dalletje'); het hoogste punt is het noordwestelijk hoekpunt langs Burg. Margotstraat op einde van de zone.
- Er is een gemengde riool aanwezig langs de Burg. Margotstraat, aan de overkant van de weg (dus kant van de huizen).
- Er zijn echter geen natuurlijke afwateringssystemen (beek bv.) in de omgeving aanwezig voor RWA; de bestaande toestand is aldus een gemengde afvoer.

Gewenste situatie

- De mogelijkheid dient onderzocht om regenwater op perceelsniveau op te vangen en aan te wenden voor hergebruik (ev. in intense mate zoals bv. het besproeien van de planten). De overloop kan eventueel in de ondergrond infiltreren indien voldoende doorlatend. Slechts een 2e noodoverloop naar het gemengde rioelstelsel. Gezien terreinhelling lijkt een RWA-afwatering (gracht) aan de achterkant van de percelen nodig (bij wijze van noodoverloop naar het gemengde stelsel). Met deze aanpak zou ook geen bufferbekken meer nodig zijn. Op het eerste zicht lijkt dit de enige echt goede oplossing.
- Interne aanleg van een DWA-riool. Dit kan langs de Burg. Margotstraat als alle afvalwater zich in de voorgrond bevindt.

1.5.2.2 Wegenis

De ontsluiting is wenselijk via de Burg. Margotstraat: de bestaande weg langs de betrokken zone is immers voldoende breed en vraagt aldus beperkte infrastructuurkosten.

1.5.2.3 Nutsleidingen

Huidige situatie

- Waterleiding is enkel aanwezig aan de overkant van de weg in de Burg. Margotstraat en de Doomanstraat
- Telefoon is aanwezig aan kant van de zone in de Burg. Margotstraat en de Doomanstraat

- Gasleiding is aanwezig aan de overkant van de weg in de Doomanstraat + aanzet (tot aan Vijfwegen - 1e straat) in de Burg. Margotstraat – kant zone
- HS aanwezig kant zone in de Burg. Margotstraat en de Doomanstraat
- Wellicht is er LS en TV-kabel op bovengronds net in de Burg. Margotstraat (overkant) en de Doomanstraat (zelfde kant).

Gewenste situatie

- Aanleggen van waterleiding in de Margotstraat, aan de zijde van de betreffende zone.
- Doortrekken van de gasleiding

1.6 Structuurschets

De betrokken zone wordt opgedeeld in langwerpige, rechthoekige percelen of *strips*, die allen via de Burgemeester Margotstraat worden ontsloten. Deze éénzijdige ontsluiting vraagt minimale infrastructuurwerken en zorgt tevens voor een vlotte verkeersafwikkeling naar de Lauwsestraat.

De basisbreedte van een *strip* bedraagt 30 à 40m, de diepte varieert van 140m à 150m.

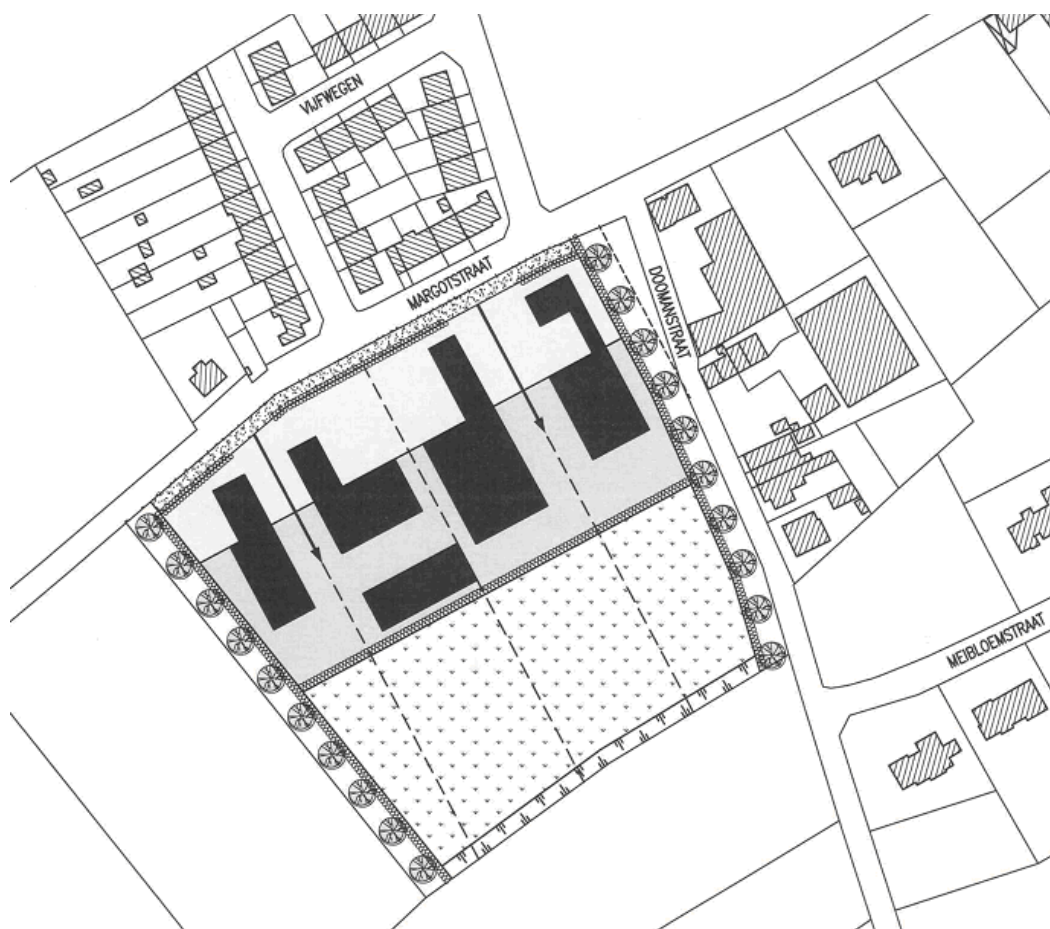
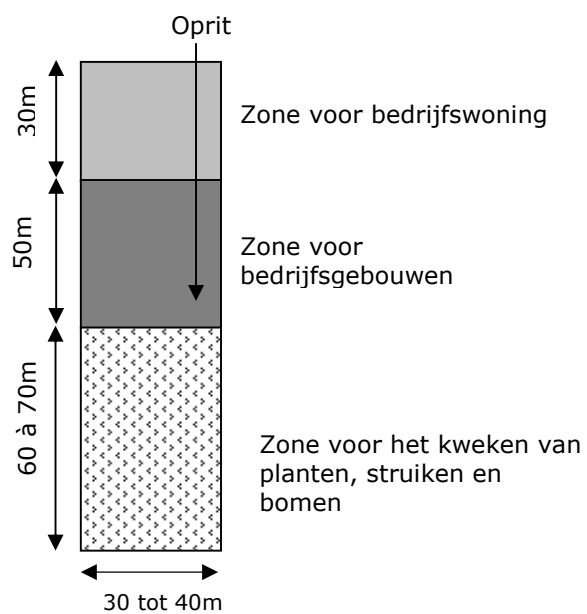
Elk *strip* wordt op analoge wijze opgedeeld in verschillende zones:

- Aan de zijde van de Burgemeester Margotstraat wordt **een zone voor de bedrijfswoning** gesitueerd. Deze bedrijfswoningen vervolledigen het straatbeeld van de woningen van de Vijfwegenwijk. Bij deze bedrijfswoningen kan ook een kantoorruimte worden geïntegreerd; handels- of verkoopsruimtes zijn in geen enkel geval toegelaten. De bedrijfswoning dient ook functioneel en fysisch te worden verbonden met de bedrijfsgebouwen.
- Ten zuiden van de eerste zone sluit **een zone voor bedrijfsgebouwen** aan. Deze zone kan naast een werkplaats, atelier of opslaggebouwen ook een stapelruimte in open lucht omvatten. Handels- of verkoopsruimtes zijn in geen enkel geval toegelaten. De oprit kan maximaal tot deze zone worden verlengd en uitlopen op een parking of koer.
- Het zuidelijke deel van elke strip vormt **een zone voor het kweken van planten, struiken en bomen**. Deze zone vormt aldus een groene overgangszone tussen de bouwzones en de open landbouwgronden ten zuiden van het plangebied.

Bijzonderheden: **Foto: voorbeeld combinatie knotwilgen met beukenhagen**

- Langs de zuidelijke zijde wordt een afwateringsgracht aangelegd, waarop private waterreservoirs kunnen worden aangesloten. Het opgevangen regenwater kan hergebruikt worden voor het besproeien van het groen.
- De opritten dienen per twee worden geschakeld.
- De gehele zone wordt ingekaderd door twee groenstroken met bomenrijen (wilgen). Op deze manier vindt men aansluiting met de wilgenrij langs de Vijfwegen en wordt de gehele zone 'landschappelijk ingebed'.
- Om de private bouwzones bijkomend visueel af te schermen worden ook beukenhagen voorzien.





1.7 Prijzen en verkoopvoorwaarden (samenvatting)

1.7.1 Prijskaart



Prijzen /m² geldig van 30.06.'11 tot 31.12.2011

€ 83,6



€ 38,5



€ 10,3



1.7.2 Verkoopsvoorwaarden (samenvatting)

Algemeen

Samen met de stedenbouwkundige afspraakvoorschriften zullen nog een aantal andere voorwaarden van meer algemene strekking van toepassing zijn. De belangrijkste voorwaarde en principes worden hierna weergegeven. Onder deel I vindt u de volledige versie van de verkoopsvoorwaarden.

Bouw- en ingebruiknameverplichting

1. Zone B: zone voor bedrijfsgebouwen

De gronden worden verkocht met bouw- en ingebruiknameverplichting. De koper dient minstens 15 % te bebouwen, aan te vangen binnen de twee jaar na datum aankoopakte en in gebruik te nemen binnen de vier jaar.

De koper dient minstens 30 % te bebouwen aan te vangen binnen de zes jaar na datum aankoopakte en in gebruik te nemen binnen de acht jaar.

2. Zone A: zone voor bedrijfswoning

De bedrijfswoning zal bij voorkeur gelijktijdig gebouwd worden met het bedrijfsgebouw. De bouw van de bedrijfswoning kan evenwel uitgesteld worden, en dit tot maximaal 5 jaar na de aankoop van het perceel. De plannen van de bedrijfswoning moeten wel reeds deel uitmaken van de eerste bouwaanvraag

Bewaking economische activiteit

In het kader van de bewaking van de economische activiteit moet voor iedere wijziging, aanvulling van activiteit, vervreemding, verhuring voor langer dan 9 jaar, vestiging van zakelijke rechten, erfdienstbaarheden of hypotheek het voorafgaandelijk akkoord verkregen worden van Leiedal. Leiedal beschikt tevens over een voorkooprecht ingeval van vervreemding.

Voor het onderzoek en de behandeling van de aanvraag is, ter vergoeding van de administratieve kosten, een basisvergoeding verschuldigd aan Leiedal. Ingeval van vervreemding en indien Leiedal zijn recht van voorkoop niet uitoefent, is bovenop de basisvergoeding een bijkomende vergoeding verschuldigd.

2 Stedenbouwkundige afspraakvoorschriften – Deel II

De stedenbouwkundige afspraakvoorschriften refereren naar het inrichtingsplan in bijlage 1 en zijn hiervan niet te scheiden.

Behoudens strengere bindende voorwaarden uitgaande van de vergunnende overheid, zijn volgende voorschriften van toepassing:

2.1 Bestemming – toegelaten activiteiten

Het vigerende gewestplan bestemt de betrokken zone als 'gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen'.

Deze bestemming wordt echter verfijnd voor een specifieke type van ondernemingen: nl. voor de vestiging van tuinaanlegbedrijven.

Tuinanlegbedrijven worden gedefinieerd als zijnde aannemingsbedrijven die instaan voor de aanleg, inrichting, beheer en onderhoud van tuinen en van bijhorende tuininfrastructuur (o.a. tuinmuren, terrassen, vijvers, opritten, afsluitingen, omheiningen). Handels- of verkoopsruimten zijn in geen enkel geval toegelaten.

2.2 Openbare (zij)bermen (zones D) en zones voor private groenstroken (zones E)

De zones D zullen ingelijfd worden in het openbaar domein, met name:

- Zijberm langs Burgemeester Margotstraat
- Zuidelijke groenstrook met afwateringsgracht

De zones E zullen overgedragen worden aan de aanpalende eigenaars, met name:

- Westelijke groenstrook
- Oostelijke groenstrook

Deze openbare (zij)bermen (zones D) en private groenstroken (zones E) zullen door en op kosten van Leiedal worden aangelegd op het ogenblik van de eerste infrastructuurwerken. De exacte inrichting van deze groenstroken wordt bepaald door Leiedal op het ogenblik van aanleg, maar dient te beantwoorden aan onderstaande voorschriften.

De kopers verbinden zich om de aangebrachte groenaanleg (gras, bomen, hagen) op of palend aan hun perceel ten allen tijde te onderhouden en in stand te houden en er geen wijzigingen aan te brengen. Deze zones mogen niet afgesloten worden. Er worden geen afsluitingen toegestaan, behalve deze vermeld onder punt 5. Afsluitingen, hierna vermeld.

2.2.1 Groenstrook langs Burgemeester Margotstraat (zone D)

- Aanleg als groenstrook (combinatie gazon), plaatselijk te onderbreken voor de toegang tot het perceel.
- De hoogte van de volgroeide hagen moet 2m hoog zijn.
- De breedte van deze groenstrook bedraagt 5m.

2.2.2 Westelijke en oostelijke groenstrook (zone E)

- Aanleg als groenstroken met rij van wilgenbomen, gecombineerd met haagbeukenhaag.
- Langs de bomenrij kan een afwateringsgracht voor regenwater worden voorzien.
- Lozingen van afvalwater in de afwateringsgrachten zijn in geen geval toegelaten.
- De hoogte van de volgroeide hagen moet variëren tussen 2m en 2.5m.

- De breedte van deze groenstrook bedraagt 10m.

2.2.3 Zuidelijke groenstrook (zone D)

- Aanleg als groenstrook met afwateringsgracht, gecombineerd met haagbeukenhaag.
- De overloop van de regenwaterreservoirs, die in de aanpalende zone voor het kweken van planten, struiken en bomen door een bedrijf worden aangelegd, mogen op deze afwateringsgracht worden aangesloten.
- Lozingen van afvalwater in de afwateringsgracht zijn in geen geval toegelaten.
- De breedte van deze groenstrook bedraagt 5m.
- De hoogte van de volgroeide hagen moet 1m hoog zijn.

2.3 Openbaar domein – toegang tot perceel

- Er mag enkel toegang tot de percelen worden genomen vanaf de Burg. Margotstraat. Er mag op geen enkele wijze toegang genomen worden vanaf de Doomanstraat.
- De breedte van de toegang tot één perceel bedraagt ter hoogte van de rooilijn minimum 4m en maximaal 8m. Deze toegang moet evenwel een aanéénsluitend geheel vormen, dat tot tegen een zijkavelgrens moet worden aangelegd.
- Indien twee aanpalende bedrijfspercelen nog niet van een toegang zijn voorzien, dan moeten de toegangen tot deze twee bedrijfspercelen gegroepeerd worden tot één gemeenschappelijke toegang van maximum 10m breed.
- De toegang dient aangelegd te worden met een stijgingspercentage van 3 % vanaf de rijweg.
- De toegang dient, vanaf de rand van de straatgoot tot aan de rooilijn, worden aangelegd in grijze betonstraatstenen 220/110/100 mm in halfsteenverband.
- De koper is verantwoordelijk voor de beschadiging van de openbare groenstroken en de uitvoering van de nodige herstellingen.

2.4 Zonering per tuinaanlegbedrijf

2.4.1 Zone A: voor bedrijfswoning

- Deze zone is bestemd voor maximum één bedrijfswoning per tuinaanlegbedrijf.
- In de bedrijfswoning mag een kantooruimte worden geïntegreerd. Elke handels- of verkoopsruimte en elk bedrijfsgebouw is strikt verboden.
- De niet-bebouwde delen zijn bestemd voor private tuinen, parkeerruimte horende bij de woning én de oprit tot de achterliggende zone voor bedrijfsgebouwen.
- Elk perceel moet dermate ingericht zijn zodat de toegang tot het perceel (vanaf de Burg. Margotstraat) kan verlengd worden – als oprit – tot de zone voor bedrijfsgebouwen. Deze oprit dient tot tegen één van de zijkavelgrenzen te worden aangelegd en is minimum 4m en maximaal 8m breed.
- De bedrijfswoning dient functioneel en fysisch te worden verbonden met de bijhorende bedrijfsgebouwen. De bedrijfswoning mag nooit afzonderlijk vervreemd worden van de bijhorende bedrijfsgebouwen.
- De maximale perceelsbreedte bedraagt 40m.
- De perceelsdiepte wordt vastgelegd op 30m.
- Er geldt een uiterste bouwgrens, gelegen op 5m t.o.v. de rooilijn.
- Er geldt een verplichte achteruitbouwlijn, die samenvalt met de grens van de bijhorende zone voor bedrijfsgebouwen.

- De minimale afstand van de bedrijfswoningen tot de zijkavelgrenzen bedraagt 5m. De bedrijfswoning van het perceel dat grenst aan de oostelijke groenstrook, dient echter tot op de grens met deze zone E gebouwd te worden.
- Het maximale bouwvolume voor een bedrijfswoning bedraagt 1.000m³.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 7m, de minimale bouwhoogte bedraagt 5m.
- Voor de bedrijfswoning geldt een verplicht gebruik van een plat dak.
- De bedrijfswoning zal bij voorkeur gelijktijdig gebouwd worden met het bedrijfsgebouw.
- De bouw van de bedrijfswoning kan evenwel uitgesteld worden, en dit tot maximaal 5 jaar na de aankoop van het perceel.
- De plannen van de bedrijfswoning moeten wel reeds deel uitmaken van de eerste bouwaanvraag.
- De percelen, die grenzen aan de westelijke of de oostelijke groenstrook, mogen ook ingevuld worden als 'zone voor het kweken van planten, struiken en bomen'. In dit geval worden de stedenbouwkundige voorschriften van de 'zone voor het kweken van planten, struiken en bomen' van kracht.

2.4.2 Zone B: voor bedrijfsgebouwen

- Deze zone is bestemd voor de bedrijfsgebouwen (werkplaatsen, ateliers, opslaggebouwen of serres) van maximum één tuinaanlegbedrijf per perceel.
- Elke handels- of verkoopsruimte is strikt verboden.
- De niet-bebouwde delen zijn bestemd voor stapelruimte in open lucht, laad- en losruimte, parkeerruimte, oprit en/of toegang.
- De perceelsbreedte bedraagt verplicht evenveel als de bijhorende zone voor bedrijfswoning (maximum 40m breed).
- De perceelsdiepte wordt vastgelegd op 50m diep t.o.v. de grens met de zone voor bedrijfswoning.
- Er geldt een verplichte voorbouwlijn, die samenvalt met de grens van de bijhorende zone voor bedrijfswoning.
- De minimale afstand van de achterbouwlijn tot de grens met de zone voor het kweken van planten, struiken en bomen, bedraagt 3m.

Op de grens tussen de zone voor het bedrijfsgebouw en de zone voor het kweken van planten, struiken en bomen wordt tezelfdertijd met de (1^{ste} fase van) bouw van het bedrijfsgebouw door en op kosten van de kopers een haag geplant die voldoet aan volgende eigenschappen:

- Type: haagbeukenhaag
- Breedte: 1 m, aan te planten in 2 rijen
- Hoogte volgroeide haag: 2,5 m t.o.v. vloerpas bedrijfsgebouw
- Hoogteverschil tussen niveau kant bedrijfsgebouw en kant kweekzone op te vangen binnen de breedte van de haag.

Deze haag mag plaatselijk over een breedte van maximum 4m onderbroken worden om toegang te verlenen tot de achterliggende zone voor het kweken van planten, struiken en bomen. Het bedrijf dient deze haag te onderhouden en ten allen tijde in stand te houden.

- De minimale afstand van de bedrijfsgebouwen tot de zijgrenzen van de zone B van het perceel bedraagt in principe 5m. De bedrijfsgebouwen van de percelen die grenzen aan de westelijke of oostelijke groenstrook, dienen echter tot op de grenzen met deze zones E gebouwd te worden met een verplichte gesloten gevel (zonder openingen).

- De minimale bouwhoogte bedraagt 5m, de maximale bouwhoogte bedraagt 7m.
- Voor de bedrijfsgebouwen geldt een verplicht gebruik van een plat dak.
- Binnen deze zone geldt per perceel een minimale bezettingsgraad voor bedrijfsgebouwen van 30%.
- De koper dient minstens 15% van de oppervlakte van zone B te bebouwen (met bedrijfsgebouw), aan te vangen binnen de 2 jaar te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte en te voltooien binnen de 4 jaar te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte.
- De koper dient minstens 30% van de oppervlakte van zone B te bebouwen (met bedrijfsgebouw), aan te vangen binnen de 6 jaar te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte en te voltooien binnen de 8 jaar te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte.
- De percelen, die grenzen aan de westelijke of de oostelijke groenstrook, mogen ook ingevuld worden als 'zone voor het kweken van planten, struiken en bomen'. In dit geval worden de stedenbouwkundige voorschriften van de 'zone voor het kweken van planten, struiken en bomen' van kracht.

2.4.3 Zone C: voor het kweken van planten, struiken en bomen

- Deze zone is bestemd voor het kweken van planten, struiken en bomen.
- In de eerste 3 m van de zone C, palend aan zone B, zal door en op kosten van Leiedal een rij wilgenbomen worden aangeplant. De kopers dienen deze bomen te onderhouden en ten allen tijde in stand te houden.
- Elke verharding of gebouwconstructie is strikt verboden.
- Demonteerbare, mobiele serres (met transparante dekzeilen in polymere materialen) zijn evenwel toegelaten, met een maximale terreinbezetting van 30% per perceel.
- Tevens is de aanleg van (open) regenwaterreservoirs toegelaten. Deze reservoirs kunnen eveneens geconcipieerd als bufferbekkens zodat ze kunnen aangewend worden als buffervolume voor het opvangen regenwater (in functie van de aangesloten verharde oppervlakte). Het hergebruik van het opvangen regenwater voor het besproeien van de planten wordt ten zeerste aanbevolen. Slechts de noodoverloop mag aangesloten worden op de afwateringsgracht ten zuiden van zone C en dit volgens de geldende regelgeving.
- Deze zone mag ook gebruikt worden door een aanpalend tuinaanlegbedrijf, op voorwaarde dat de stedenbouwkundige voorschriften gerespecteerd blijven.

2.5 Afsluitingen

Er worden in principe geen afsluitingen geplaatst. Indien de koper toch opteert om een afsluiting te plaatsen dient dit te gebeuren overeenkomstig volgende regels:

2.5.1 Materiaalkeuze

Alle afsluitingen moeten aan de volgende specificaties voldoen:

- draadafsluiting type gaas met ruitvormige mazen tussen palen en met bovenbuis;
- maasgrootte 50 mm;
- kleur afsluiting - palen en poorten : zwart (Ral 9005).

2.5.2 Plaatsing en dimensionering

- Binnen de zone voor bedrijfswoning mogen enkel afsluitingen geplaatst worden op de noordelijke, oostelijke en westelijke grenzen van zone A van het perceel.

- Binnen de zone voor bedrijfsgebouwen mogen enkel afsluitingen geplaatst worden op de oostelijke, westelijke en zuidelijke grenzen van zone B van het perceel.
- Binnen de andere zones zijn geen afsluitingen toegelaten. In de zone C is het evenwel toegelaten om, ter bescherming van de planten, een afscherming te voorzien op de oostelijke, westelijke en zuidelijke grenzen van zone C van het perceel. Deze afscherming dient te bestaan uit kippegaas (metaalkleurig) opgespannen aan houten paaltjes – max. Hoogte : 0,75m.
- De maximale hoogte van de afsluitingen bedraagt 2m (hoogte bovenbuis).

2.6 Parkeerruimte - circulatieruimte

- Ieder bedrijf is verplicht op eigen terrein - binnen de zone voor bedrijfsgebouwen - voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.
- Binnen de zone voor bedrijfswoning is enkel parkeerruimte horende bij de bedrijfswoning toegelaten. Parkeerruimte voor bestel- of vrachtwagens is binnen deze zone voor bedrijfswoning in geen enkel geval toegelaten.
- De aanleg van alle verharde ruimten moet gebeuren in een materiaal dat geen stofvorming geeft voor de omgeving (KWS of betonverharding, kleinschalige materialen vb. betonklinkers, grasdallen, dolomiet...).

2.7 Openlucht activiteiten: opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen

De opslag van deze goederen dient maximaal binnen bedrijfsgebouwen georganiseerd te worden. De opslag buiten bedrijfsgebouwen is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- de opslag is enkel toegelaten binnen de zone voor bedrijfsgebouwen tot een maximale hoogte van 2m, doch de vrije doortocht ten behoeve van brandbestrijding dient permanent te worden behouden;
- de opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Het bedrijf dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen;
- de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving;
- geen afvalstoffen, noch grondstoffen en niet-afgewerkte producten mogen gestort en gestapeld worden op de groenstroken, in de vrije zijstroken of de vrije achterstroken.

2.8 Uitwendig voorkomen gebouwen

Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen en aan de aanleg van de bijhorende omgeving. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving.

Dit dient onder meer te gebeuren door:

- het creëren van een architecturale meerwaarde;
- het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden tot maximum 2 (exclusief raamwerk, poorten, deuren, glaswanden,...);
- de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen;
- de integratie van gebouwen en groenvoorzieningen;
- het gebruiken van donkere kleuren in hoofdorde, in combinatie met lichtere kleuren in tweede orde.

- De buitenmuren en gevels van alle gebouwen dienen een esthetisch uitzicht te hebben en moeten uitgevoerd worden in de daartoe geschikte materialen.
- De overwegende kleur van de diverse wanden van de bedrijfsgebouwen dient een grijswaarde te zijn.
- De kleuren van raamwerk, glas, sectionele poorten, deuren, etc. moeten aansluiten bij de gebruikte hoofdkleur.
- Felle accentkleuren zijn niet toegelaten. Accenten in metselwerk zijn mogelijk.
- Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.
- Luifels of uitbouwen zijn enkel toegelaten indien ze deel uitmaken van het architecturaal concept en mede het architecturaal voorkomen bepalen.
- Constructies of bouwsystemen bestaande uit zichtbare betonkolommen met invoeging van gewone gladde betonplaten (klassieke vlasschuren en landbouwloodsen) zijn niet toegelaten.
- Het gebruik van gladde cellenbeton is enkel toegelaten als deze wordt geschilderd of tenzij er een kwartsbekleding of crepy-bedekking op wordt aangebracht.

2.9 Regenwatergebruik / riolering

2.9.1 Regenwatergebruik

- In de zone voor het kweken van planten, struiken en bomen wordt de aanleg voorzien van waterreservoirs voor het opvangen van regenwater.
- Ieder bedrijf moet deze regenwaterreserves maximaal pogen te hergebruiken: nl. voor het besproeien van planten, struiken of bomen en voor het sanitair binnen de bedrijfsgebouwen of -woning.

2.9.2 Riolering

Langsheen de Burg. Margotstraat wordt de zone uitgerust met een dubbel rioolstelsel voor de gescheiden afvoer van afvalwater (DWA-riool) enerzijds en regenwater (RWA-riool of gracht) anderzijds.

De koper is verplicht rekening te houden met het gescheiden rioolstelsel (droogwederafvoer en regenwaterafvoer) en dient zijn privaat rioolstelsel daarop af te stemmen.

Alle gevolgen van het niet naleven van deze verplichting zijn ten laste van de koper. De koper dient het afvalwater en het regenwater volstrekt gescheiden op te vangen en af te voeren naar het openbaar rioleringsstelsel.

2.9.3 Reclamepanelen / naamaanduidingen

- De individuele naamaanduiding ter hoogte van het perceel zal op uniforme wijze gebeuren door plaatsing van een staander met bord in de openbare groenstrook.
- Deze uniforme naamaanduiding zal gebeuren in opdracht van Leiedal op het ogenblik van de aanleg en inrichting van de openbare groenstroken.
- Indien een bedrijf zich vestigt na de aanleg en inrichting van de openbare groenstroken zal de naamaanduiding gebeuren binnen de maand nadat de koper daartoe een schriftelijke vraag heeft gericht aan Leiedal.

Bijlage 1 : Inrichtingsplan



Bijlage 2 : Tekst verkoopvoorwaarden

DEEL I - VOORWAARDEN

Titel 1: Algemene Bepalingen

Artikel 1

Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast in de staat waarin het zich thans bevindt, wel gekend door de kopers, met alle actieve en passieve, zichtbare en verborgen erfdienstbaarheden waarmee het bezwaard is, zonder enige waarborg omtrent de juistheid van de in onderhavige akte uitgedrukte oppervlakte, ook al is het verschil groter dan één/twintigste.

Artikel 2

De kopers krijgen, met in acht name van onderhavige verkoopvoorwaarden en de voorschriften onder deel II, de volle eigendom, het genot en het gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte, en zij zullen vanaf dezelfde datum ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen.

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

Artikel 3

3.1. Openbare voorzieningen

De openbare voorzieningen (bij de eerste aanleg) betreffen de infrastructuurwerken en openbare nutsvoorzieningen (tussen de rooilijnen), namelijk:

- *de rijweg*
- *openbare verlichting*
- *gescheiden afwateringsstelsel (afvalwaterriool langs Burg. Margotstraat; gracht voor afvoer regenwater langs achterzijde percelen)*
- *waterleiding*
- *elektriciteit middenspanning (min. gegarandeerd vermogen: 630kVa)*
- *elektriciteit laagspanning (min. gegarandeerd vermogen: 25kVa)*
- *gas*
- *informatie- en communicatiesignalen*
- *telefoonleiding*

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

Voor zover deze openbare voorzieningen nog niet of slechts gedeeltelijk zijn uitgevoerd op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte, verbindt Leiedal er zich toe, naar best vermogen, de betrokken nutsmaatschappijen opdracht te geven deze zo spoedig als mogelijk uit te voeren.

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

- aansluiting van het verkochte goed op de openbare nutsvoorzieningen.
- aanlegkosten van andere openbare nutsvoorzieningen en infrastructuurwerken dan deze bij de eerste aanleg voorzien, hiervoor opgesomd

- 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. Voor verplaatsing van openbare verlichtingspalen zullen de kopers zich dienen te richten tot de betrokken nutsvoorzieningmaatschappijen. De kosten van een eventuele verplaatsing van een openbare verlichtingspaal zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de kopers). Voor zover de breedte van de openbare zijberm minder bedraagt dan 6 m, zal de aanleg van alle infrastructuurwerken, openbare nutsleidingen en andere collectieve voorzieningen mogen geschieden op het bij deze overeenkomst verkochte goed op een strook die een breedte van twee meter vanaf de rooilijn niet zal mogen overschrijden. De toegang tot deze strook voor de aanleg van deze openbare nutsleidingen, alsook voor de uitvoering van de onderhouds- en herstellingswerken, mag aan de daarmee belaste diensten niet verhinderd worden. De kopers zijn ertoe gehouden de uitvoering van de hiervoor beschreven werken te gedogen zonder dat zij uit dien hoofde aanspraak zouden kunnen maken op enige welkdanige vergoeding ten laste van wie ook. De hiervoor bedongen bepalingen zijn enkel van toepassing voor zover Leiedal, de overheid of een nutsleidingmaatschappij hiertoe opdracht geeft. Teneinde de werken hiervoor beschreven zonder moeilijkheden te kunnen uitvoeren, mogen de kopers binnen de omschreven 2 m brede strook, behalve de nodige aansluitingen op de nutsvoorzieningen, geen bovengrondse noch ondergrondse hindernissen, zoals o.m. kamers voor watermeters, riool- en regenputten, benzine- en stookolietanks, pompeilanden, benzinepompen, laadkaden, buisleidingen of welkdanige constructies ook, aanbrengen.

Onverminderd het bepaalde in artikel 10 hierna, zijn alle aansluitingen op de in dit artikel genoemde 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.

3.2. groenonderhoud openbare (zij)bermen (zones D) en zones voor private groenstroken (zones E)

De **aanleg** van de openbare (zij)bermen (zones D) en zones voor private groenstroken (zones E) gebeurt in opdracht van en op kosten van Leiedal.

De exacte inrichting van deze groenstroken wordt bepaald door Leiedal op het ogenblik van aanleg, maar dient te beantwoorden aan de voorschriften onder punt 2 van deel II, waarmee de kopers zich volledig akkoord verklaren.

De kopers verbinden zich om de aangebrachte groenaanleg (gras, bomen, hagen) op of palend aan hun perceel ten allen tijde te onderhouden en in stand te houden en er geen wijzigingen aan te brengen. Deze zones mogen niet afgesloten worden. Er worden geen afsluitingen toegestaan, behalve deze vermeld onder punt 5 van deel II.

Het groenonderhoud van deze zones gebeurt tot aan de definitieve oplevering (= 2 jaar na de voorlopige oplevering) van de aanlegwerken ervan door de aannemer hiervoor door Leiedal aangesteld.

Nadien dienen de kopers in te staan voor het groenonderhoud van deze zones D en/of E die zich op of palend aan hun perceel bevinden.

Artikel 4

4.1. Economische activiteit

Alle economische activiteiten die op het bij deze overeenkomst verkochte goed worden uitgeoefend, dienen steeds verenigbaar te zijn met de voorschriften vastgelegd in of voortvloeiend uit geldende aanleg-, bestemmings-, inrichtings- of ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het vigerende gewestplan bestemt de betrokken zone als zijnde 'gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen'.

Deze bestemming wordt echter verfijnd voor een specifieke type van ondernemingen: nl. voor de vestiging van tuinaanlegbedrijven.

Tuinanlegbedrijven worden gedefinieerd als zijnde aannemingsbedrijven die instaan voor de aanleg, inrichting, beheer en onderhoud van tuinen en van bijhorende tuininfrastructuur (o.a. tuinmuren, terrassen, vijvers, opritten, afsluitingen, omheiningen). Handels- of verkoopsruimten zijn in geen enkel geval toegelaten. Bovendien dienen de op het bij deze overeenkomst verkochte goed uitgeoefende economische activiteiten steeds verenigbaar te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften onder deel II hiervoor.

De kopers zullen op het bij deze overeenkomst verkochte goed volgende economische activiteit(en) uitoefenen:

Aanleg en onderhoud van tuinen en van bijhorende tuininfrastructuur.

Iedere aanvulling of wijziging van voormelde economische activiteit (en), dient voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd te worden aan Leiedal. Zijn verboden alle activiteiten die een sterke en/of blijvende hinder veroorzaken op gebied van rook, stof, reuk, trillingen, geluid, afvalwaters, bodem en alles wat hinderlijk wordt geacht door de bevoegde besturen.

De kopers zijn verantwoordelijk voor het bekomen van de nodige vergunningen.

4.2. Bouw- en ingebruiknameverplichting

De oprichting van gebouwen en alle daarmee samengaannde werken zijn onderworpen aan de bij wet of decreet voorgeschreven vergunningen en goedkeuringen.

Met betrekking tot de bouwverplichting gelden de voorschriften zoals opgenomen in punt 4 van deel II, waarmee de kopers zich volledig akkoord verklaren.

De uitvoering van de bouwwerken dient, zodra zij wordt aangevat, op normale wijze, binnen normale termijnen en conform de toepasselijke regelgeving en de bekomen stedenbouwkundige vergunningen en toelatingen, te worden voortgezet en beëindigd.

De hiervoor in dit artikel vermelde economische activiteit(en) dienen een aanvang te nemen binnen een termijn van vier jaar te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte en dienen in stand te worden gehouden.

Uit de plannen bij de eerste bouwaanvraag, en a priori indien in een eerste fase slechts gedeeltelijk wordt bebouwd, moet duidelijk blijken dat aan de voorschriften zoals vermeld in punt 4 van deel II integraal wordt voldaan.

Indien aan de hiervoor vermelde bouw- en ingebruiknameverplichting niet werd voldaan zullen de kopers van rechtswege, na een voorafgaande ingebrekestelling, aan Leiedal een schadevergoeding verschuldigd zijn van 50 € per dag vertraging in de nakoming van deze verplichtingen, onverminderd de toepassing van andere clausules in deze akte voorzien. Het bedrag van 50 € wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Onder de voorwaarde dat dit toegelaten is door de geldende reglementen (wetten, decreten, bestemmingsplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen) en door de vergunningverlenende besturen, is er slechts één bedrijfswoning op het bij deze verkochte goed toegelaten. Deze bedrijfswoning maakt integrerend deel uit van het geheel. Aldus mag de bedrijfswoning niet afzonderlijk vervreemd worden.

4.3. Schetsontwerp - Bouwplannen

De vestiging van een bedrijf op het bedrijventerrein en de verkoop van een perceel kan door Leiedal steeds afhankelijk worden gesteld van het voorleggen door de kopers van een **schetsontwerp** met aanduiding van de voorgenomen bebouwing en terrein-inrichting. Dit schetsontwerp moet opgemaakt worden volgens de richtlijnen van Leiedal.

Vooraleer de aanvraag tot **stedenbouwkundige vergunning** bij de stad Kortrijk in te dienen, dienen de kopers de bouwplannen aan Leiedal ter goedkeuring voor te leggen. Dit laatste dient te gebeuren vanuit de bekommernis van Leiedal om een kwalitatieve, harmonische en duurzame ruimtelijke en architecturale invulling van het betreffend bedrijventerrein. De kopers zullen rekening houden met de opmerkingen, suggesties, eisen die terzake door Leiedal worden geformuleerd.

Voor de goede orde wordt duidelijk gesteld dat goedkeuring vanwege Leiedal met schetsontwerp en/of bouwplannen geen garantie inhoudt dat een vergunning vanwege de bevoegde stedenbouwkundige instanties zal bekomen worden. In ieder geval kan Leiedal niet aansprakelijk worden gesteld, en ten aanzien van de kopers tot geen enkele vergoeding gehouden worden, indien de bevoegde besturen een vergunning zouden weigeren, of andere en/of bijkomende (strengere) voorwaarden aan de kopers zouden opleggen.

Artikel 5

Bij niet naleving van de voorwaarden tot gebruik opgenomen in deze overeenkomst zijnde onder meer doch niet beperkt tot:

(Type: inbreuken op gestelde termijnen, vertraging in uitvoering, ...)

- het niet aanvangen en/of voltooien van de bouw- en uitrustingswerken binnen de termijnen zoals voorzien in art. 4.2 deel I, titel 1 van deze voorwaarden,
- het niet aanvangen van de economische activiteit(en), binnen de termijn(en) zoals bepaald in art.4.2 deel I, titel 1 van deze voorwaarden,
- de staking van de economische activiteit,
- niet (tijdige) betaling van de facturen voor herstelling van het openbaar domein,
- niet (tijdig) stellen van de bankgarantie op eerste verzoek (art. 10 deel I titel 1),
- niet betaling van de aan Leiedal verschuldigde vergoeding in de gevallen vermeld onder art. 8 deel I titel 1, en uiteengezet onder deel I, titel 3 hierna,

(Type: inbreuken op bepaalde verplichtingen, ...)

- de overschrijding van de gestelde maximum grondinname voor de bedrijfswoning,
- niet naleving van de minimale en overschrijding van de maximale bezettingscoëfficiënten,
- de niet naleving van de stedenbouwkundige afspraakvoorschriften zoals uiteengezet in deel II hiervoor,
- de niet naleving van de minimale achteruitbouwstroken,
- het niet aanleggen en het niet behouden van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein,
- het verrichten van de handelingen vermeld in art. 8, deel I titel 1 (vervreemding, vestiging zakelijke rechten, ...), zonder de vereiste voorafgaande toelating van Leiedal,
- het niet voorleggen van schetsontwerp of bouwplan zoals voorzien in art. 4.3 deel I titel 1, en het verzuim om rekening te houden met de bemerkingen van Leiedal i.v.m. het voorgelegde schetsontwerp of bouwplan,

zal Leiedal automatisch en van rechtswege gerechtigd zijn op een minimale schadevergoeding

- hetzij € 50 per dag voor de duur van de overtreding/vertraging
 - hetzij € 15.000 per inbreuk
- Voormelde bedragen worden jaarlijks op de verjaardag van de authentieke akte geïndexeerd. Voormelde schadevergoeding sluit de toepassing niet uit:
- van het recht van wederinkoop en de optie tot aankoop, bedoeld in hiernavolgende art. 6 en 7 van deel I titel 1 van deze voorwaarden.
 - van andere sancties en andere (schade)vergoeding vermeld in deze voorwaarden.

Artikel 6: Recht van wederinkoop

- 6.1.** Gedurende een periode van vijf jaar, die een aanvang neemt de dag na het verlijden van de authentieke akte, behoudt Leiedal zich het recht voor om, overeenkomstig art. 76 van het decreet van 19 december 2003 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2004 en overeenkomstig 1659 B.W., het bij deze verkochte goed terug te nemen tegen de hierna bepaalde prijs in geval:
- (I) er geen aanvang werd genomen met de bouw- en uitrustingswerken overeenkomstig de voorwaarden en de termijn bepaald in art. 4.2. deel I, titel 1 van de voorwaarden of de bouw- en uitrustingswerken niet werden beëindigd binnen de termijn bepaald in art. 4.2. deel I, titel 1 van de voorwaarden; of
 - (II) de bouw- en uitrustingswerken niet in gebruik werden genomen voor de in art. 4.1. deel I, titel 1 van de voorwaarden bepaalde economische activiteit(en) binnen de termijn bepaald in art. 4.2. deel I, titel 1 van de voorwaarden; of
 - (III) op het bij deze overeenkomst verkochte goed economische activiteiten worden uitgeoefend die niet verenigbaar zijn met de voorschriften waarvan sprake in art. 4, deel I, titel 1 van de voorwaarden; of
 - (IV) de economische activiteit vermeld in art. 4.1. deel I, titel 1 van de voorwaarden niet wordt uitgeoefend op het bij deze overeenkomst verkochte goed of enige andere in deze overeenkomst bepaalde voorwaarde tot gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed niet wordt nageleefd. De vermelde economische activiteit zal geacht worden niet te worden uitgeoefend indien zij gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk wordt

opgeschort, gestaakt of stopgezet, onverminderd of de andere voorwaarden tot gebruik zoals bepaald in deze overeenkomst werden nageleefd.

- 6.2.** Leiedal zal het recht van wederinkoop, bedoeld in het voorafgaande lid, slechts geldig kunnen uitoefenen bij gerechtsdeurwaarderexploit. Als gevolg hiervan wordt het eigendomsrecht van de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) op het bij deze verkochte goed retroactief tenietgedaan en wordt Leiedal geacht steeds eigenaar te zijn gebleven van dit goed.

Onverminderd hetgeen bepaald wordt in artikel 6.4. hierna, verbinden partijen er zich toe om binnen de 3 maanden na de uitoefening van het recht van wederinkoop, een authentieke akte te laten verlijden waarin wordt vastgesteld dat deze wederinkoop is geschied.

De kosten verbonden aan het verlijden van deze authentieke akte en in voorkomend geval de verschuldigde registratierechten zullen ten laste van Leiedal zijn.

- 6.3.** Indien Leiedal het recht van wederinkoop, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, uitoefent, zal zij aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) een vergoeding betalen gelijk aan de oorspronkelijke verkoopprijs, zoals bepaald in punt "2. Prijs" van deze overeenkomst.

Deze oorspronkelijke verkoopprijs zal bovendien aangepast worden aan de index der consumptieprijzen overeenkomstig de hierna volgende formule:

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

waarbij moet worden verstaan onder "oorspronkelijk indexcijfer" het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan het ondertekenen van onderhavige, authentieke akte voorafgaat en onder "aangepaste indexcijfer" het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan het uitoefenen van het recht van wederinkoop door Leiedal voorafgaat.

Daarnaast zal Leiedal de kosten voor het verlijden van de authentieke akte, evenals de eventueel door de kopers of hun rechtverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) gemaakte kosten van opmeting (meetplan) voor de authentieke akte, aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) vergoeden.

Indien Leiedal het recht van wederinkoop, bedoeld in het eerste lid van dit artikel, uitoefent, zal zij de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) vergoeden voor de gebouwen en de infrastructuur – met uitzondering van materieel en outillage - die laatstgenoemde(n) in voorkomend geval op het bij deze overeenkomst verkochte goed heeft/hebben opgericht. Deze vergoeding zal gelijk zijn aan de verkoopwaarde van deze gebouwen en infrastructuur, tenzij deze verkoopwaarde hoger ligt dan hun kostprijs, zoals deze in de boekhouding van de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/ rechtsopvolger(s) werd opgenomen, verminderd met de inzake belastingen aangenomen afschrijvingen, in welk geval de vergoeding gelijk zal zijn aan deze kostprijs. Deze verkoopwaarde en kostprijs zullen door de bevoegde overheidsdiensten – per vandaag is dit het Aankoopcomité voor onroerende goederen opgericht bij de Minister die Financiën onder zijn bevoegdheid heeft - worden bepaald.

- 6.4.** De overeenkomstig art. 6.3. door Leiedal verschuldigde vergoeding zal slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat Leiedal een bodemattest heeft bekommen waaruit blijkt dat er geen

gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of dat dit goed niet is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

Indien het bij deze overeenkomst verkochte goed evenwel een risicogrund vormt in de zin van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering, zal Leiedal een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren op dit goed door een erkende bodemsaneringsdeskundige. Leiedal zal hiertoe onverwijld opdracht geven na de uitoefening van het recht van wederinkoop.

Indien OVAM, op grond van het uitgevoerde oriënterend bodemonderzoek, van oordeel is dat niet moet worden overgegaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de overeenkomstig artikel 6.3. door Leiedal verschuldigde vergoeding verminderd worden met de kosten die Leiedal heeft moeten dragen naar aanleiding van het uitvoeren van dit oriënterend bodemonderzoek, waarna het aldus bekomen bedrag aan de kopers zal worden betaald.

Indien OVAM, daarentegen, op grond van het uitgevoerde oriënterend en desgevallend beschrijvend bodemonderzoek, van oordeel is dat Leiedal dient over te gaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de overeenkomstig artikel 6.3. verschuldigde vergoeding in bewaring worden gegeven bij de Deposito- en Consignatiekas. Leiedal zal deze vergoeding kunnen aanwenden voor de financiering van alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het oriënterend bodemonderzoek en van de bodemsanering, mits voorlegging van de betreffende facturen. Nadat alle door OVAM in het kader van de bodemsanering bevolen maatregelen werden uitgevoerd, zal in voorkomend geval het saldo van deze vergoeding aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) worden betaald. In het geval deze vergoeding niet alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het oriënterend bodemonderzoek en van de bodemsanering dekt, zullen de kopers of hun rechtsverkrijger(s) het verschil tussen beide bedragen aan Leiedal verschuldigd zijn. De kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) zullen dit verschil op eerste verzoek aan Leiedal betalen, mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken.

- 6.5.** Voor het geval Leiedal gebruik zou maken van haar recht van wederinkoop, verbindt zij zich tegenover de kredietinstellingen die kredieten zouden hebben toegestaan, met als waarborg een hypothecaire inschrijving op het bij deze overeenkomst verkochte goed ten voordele van deze kredietinstellingen, aan deze kredietinstellingen de sommen voor te behouden die hun op dat ogenblik door de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) uit hoofde van de nog openstaande kredieten zouden verschuldigd zijn, en dit maximaal tot beloop van de koopsom door Leiedal te betalen bij de uitoefening van het recht van wederinkoop. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

Artikel 7: Optie tot aankoop

- 7.1.** De kopers verlenen, onder de hierna beschreven voorwaarden, aan Leiedal, die aanvaardt, een onherroepelijke optie tot aankoop van het bij deze overeenkomst verkochte goed.
- 7.2.** De optie tot aankoop wordt verleend voor een periode van 50 jaar, die een aanvang neemt op het ogenblik dat de periode van vijf jaar bedoeld in artikel 6 verstrijkt.

De optie tot aankoop zal slechts geldig door Leiedal gelicht kunnen worden vanaf het ogenblik waarop één van de gevallen vermeld onder punten (I) t.e.m. (IV) hierna zich voordoen bij aangetekend schrijven tegen ontvangstmelding gericht aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s), waarbij de datum van ontvangstmelding zal gelden als de datum waarop de optie is geacht te zijn gelicht:

- (I) er geen aanvang werd genomen met de bouw- en uitrustingswerken overeenkomstig de voorwaarden en de termijn bepaald in artikel 4.2. deel I, titel 1 van de voorwaarden of de bouw- en uitrustingswerken niet werden beëindigd binnen de termijn bepaald in artikel 4.2. deel I, titel 1 van de verkoopvoorwaarden; of
- (II) de bouw- en uitrustingswerken werden niet in gebruik genomen voor de in artikel 4.1. deel I, titel 1 van de voorwaarden bepaalde economische activiteit(en) binnen de termijn bepaald in artikel 4.2. deel I, titel 1 van de voorwaarden; of
- (III) op het bij deze overeenkomst verkochte goed economische activiteiten worden uitgeoefend die niet verenigbaar zijn met de voorschriften waarvan sprake in artikel 4.1. deel I, titel 1 van de voorwaarden; of
- (IV) de economische activiteit vermeld in artikel 4.1. deel I, titel 1 van de voorwaarden wordt niet uitgeoefend op het bij deze overeenkomst verkochte goed of enige andere in deze overeenkomst bepaalde voorwaarde tot gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed wordt niet nageleefd. De vermelde economische activiteit zal onder meer geacht worden niet te worden uitgeoefend indien zij gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk wordt opgeschort, gestaakt of stopgezet, onverminderd of de andere voorwaarden tot gebruik zoals bepaald in deze overeenkomst werden nageleefd.

7.3. De optie tot aankoop wordt ten kosteloze titel toegestaan en aanvaard.

7.4. In geval de optie door Leiedal wordt gelicht, zal de verkoop van het bij deze overeenkomst verkochte goed, in voorkomend geval met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, tot stand komen onder de volgende voorwaarden:

- (I) De verkoop van het bij deze overeenkomst verkochte goed in voorkomend geval met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, wordt toegestaan en aanvaard tegen de hierna bepaalde prijs:
 - 1. de oorspronkelijke verkoopprijs, zoals bepaald in punt "2. Prijs" van deze overeenkomst, aangepast aan de index der consumptieprijzen overeenkomstig de hierna volgende formule:
$$\frac{\text{oorspronkelijke verkoopprijs} \times \text{aangepaste indexcijfer}}{\text{oorspronkelijke indexcijfer}}$$
moet worden verstaan onder "oorspronkelijk indexcijfer" het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan de ondertekening van onderhavige akte voorafgaat en onder "aangepaste indexcijfer" het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan het lichten van de optie door Leiedal voorafgaat.
 - 2. Vermeerderd met een vergoeding voor de gebouwen en de infrastructuur - met uitzondering van het materieel en de outillage - die de verkopende partij in voorkomend geval op het bij deze overeenkomst verkochte goed heeft/ hebben opgericht.

Deze vergoeding zal gelijk zijn aan de verkoopwaarde van de gebouwen en infrastructuur, tenzij deze verkoopwaarde hoger ligt dan de kostprijs van de gebouwen en infrastructuur, zoals deze in de boekhouding van de verkopende partij werd opgenomen, verminderd met de inzake belastingen aangenomen afschrijvingen, in welk geval de vergoeding gelijk zal zijn aan deze kostprijs. Deze verkoopwaarde en kostprijs zullen door de bevoegde overheidsdiensten – per vandaag is dit het Aankoopcomité voor onroerende goederen opgericht bij de Minister die Financiën onder zijn bevoegdheid heeft - worden bepaald.

3. Daarnaast zal Leiedal een vergoeding voor het verlijden van de authentieke akte, evenals de eventueel door de kopers of hun rechtverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) gemaakte kosten van opmeting (meetplan) voor de authentieke akte aan de kopers of hun rechtverkrijger(s)/ rechtsopvolger(s) vergoeden.
De prijs is betaalbaar bij het verlijden van de authentieke akte, zoals bedoeld in artikel 7.4. (VIII) hierna.
- (II) Het bij deze overeenkomst verkochte goed wordt verkocht en aanvaard, voor vrij en onbelast, in de staat waarin het zich bevindt, met alle actieve en passieve, voor- en nadelige, 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 één/twintigste.
De verkopende partij verklaart dat er geen erfdienstbaarheden bestaan, behoudens de erfdienstbaarheden die voortvloeien uit de eigendomstitels.
- (III) De verkopende partij verklaart volledig en enig eigenaar te zijn van het bij deze overeenkomst verkochte goed, in voorkomend geval met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen.
- (IV) De verkopende partij verklaart dat er, naar zijn weten, geen geschillen bestaan betreffende het bij deze overeenkomst verkochte goed, in voorkomend geval met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, noch dreigende zijn.
- (V) Leiedal zal het volle eigendomsrecht, met inbegrip van het gebruik en het genot ervan, van het bij deze overeenkomst verkochte goed, in voorkomend geval met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, verkrijgen op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte. Vanaf dat ogenblik gaan ook de risico's over op Leiedal.
- (VI) Leiedal zal vanaf de eigendomsoverdracht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, in voorkomend geval met inbegrip van de erop gerichte gebouwen en opstallen, alle erop betrekking hebbende belastingen, taksen en lasten dragen.
- (VII) De verkoop van het bij deze overeenkomst verkochte goed, in voorkomend geval met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, zal worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een bodemattest waaruit blijkt dat er geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of dat dit goed niet opgenomen is in het register van verontreinigde gronden, tenzij het bij deze overeenkomst verkochte goed een risicoground vormt in de zin van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering. In dat laatste geval zal de verkoop van het bij deze overeenkomst verkochte goed, in voorkomend geval met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, worden aangegaan onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van het "nihil obstat" van OVAM met deze

overdracht. Dienaangaande verbindt de verkopende partij er zich toe, onverwijld na het lichten van de optie tot aankoop, een oriënterend en desgevallend beschrijvend bodemonderzoek met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed te laten uitvoeren door de door Leiedal aangewezen erkende bodemsanerings-deskundige en deze, samen met de voorafgaandelijk door Leiedal goedgekeurde melding tot overdracht, aan OVAM mee te delen. Leiedal zal haar keuze omtrent de bodemsaneringsdeskundige aan de verkopende partij meedelen op het ogenblik van het lichten van de optie. In voorkomend geval, met name indien OVAM zou beslissen dat moet worden overgegaan tot bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, verbindt de verkopende partij er zich toe om hieraan, in gemeen overleg met Leiedal, het nodige gevolg te geven en zo nodig, alle vereiste garanties aan OVAM te stellen, zodat het goed binnen de kortste termijn aan Leiedal kan worden overgedragen. In dit verband zal de verkopende partij alle briefwisseling die zij van OVAM mag ontvangen aan Leiedal voorleggen.

Indien de verkopende partij in gebreke blijft opdracht te geven tot het uitvoeren van het oriënterend bodemonderzoek aan de door Leiedal aangewezen bodemsaneringsdeskundige binnen de maand na het lichten van de optie en/of indien de verkopende partij in gebreke blijft het nodige gevolg te geven aan de door OVAM bevolen maatregelen, zoals onder meer het uitvoeren van (bijkomende) onderzoeksmaatregelen, het opstellen van een bodemsaneringsproject, het stellen van de nodige zekerheden, het uitvoeren van het bodemsaneringsproject, e.d., binnen de door OVAM gestelde termijn, dan zal de verkopende partij aan Leiedal automatisch, van rechtswege en zonder ingebrekestelling een schadevergoeding verschuldigd zijn gelijk aan 500 € per kalenderdag vertraging.

In ieder geval zal de verkopende partij Leiedal vrijwaren voor iedere mogelijke verontreiniging die de kopers op het bij deze overeenkomst verkochte goed hebben veroorzaakt.

- (VIII) De partijen verbinden zich ertoe om uiterlijk binnen de vier maanden na het lichten van de optie, overeenkomstig artikel 7.2. en na de verwezenlijking van de opschortende voorwaarde, bedoeld in het voorafgaande punt (VII), voor de notaris te verschijnen voor het verlijden van de authentieke akte.
- (IX) De registratierechten en alle andere rechten en heffingen in verband met deze verkoop, alsmede alle kosten en erelonen (notaris, enz.) die ermee verband houden zijn ten laste van Leiedal.
- (X) Mits betaling van de prijs, zoals bepaald overeenkomstig artikel 7.4(I), zal de verkopende partij de hypotheekbewaarder ontslaan van de ambtshalve inschrijving van het voorrecht van de niet-betaalde verkoper van een onroerend goed.
De authentieke akte zal derhalve een clause bevatten waarbij er vrijstelling verleend wordt voor de ambtshalve inschrijving, overeenkomstig art. 36 van de Hypotheekwet, voor zover Leiedal uiterlijk bij het verlijden van de authentieke akte de volledige prijs heeft betaald.

Artikel 8

- 8.1.** Het is de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van Leiedal, het bij deze overeenkomst verkochte goed met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk:

1. te vervreemden om niet of onder bezwarende titel.
Onder vervreemding om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke eigendomsoverdracht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dit ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van verkoop, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen, ...
2. te bezwaren met eender welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking.
3. te bezwaren met eender welk persoonlijk gebruiks- of genotsrecht.
Onverminderd de schadevergoedingen waartoe de betrokken partijen zouden kunnen gehouden zijn zullen de kopers, naar aanleiding van de aanvraag tot het schriftelijk akkoord vanwege Leiedal, een vergoeding aan Leiedal verschuldigd zijn in de gevallen en onder de voorwaarden, zoals uiteengezet in deel I, titel 3 hierna.

8.2. De kopers verbinden zich ertoe om in alle akten van verkoop, van overdracht, van toekenning van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/of genotsrecht, zoals ondermeer een recht van erfpacht, een recht van opstal, een verhuring, enz., met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of een deel ervan, een clause op te nemen waarin bepaald wordt dat haar rechtsopvolger(s)/rechtsverkrijgers of medecontractanten, perfect kennis hebben van de voorwaarden vervat in deel I en van de stedenbouwkundige voorschriften vervat in deel II, dat – in voorkomend geval – zij volledig gesubrogeerd worden in alle rechten en verplichtingen voortvloeiende uit de voorwaarden en voorschriften in delen I en II, dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt de voorwaarden en voorschriften in delen I en II zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

8.3. De kopers verbinden zich ertoe om in alle overeenkomsten van toekenning van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/of genotsrecht -zoals ondermeer een recht van erfpacht, een recht van opstal, een verhuring enz. – met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of een deel ervan, een clause op te nemen waarin bepaald wordt dat de hierna vermelde voorwaarden, indien van toepassing, essentiële voorwaarden van de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/of genotsrecht uitmaken, zonder dewelke de kopers zich niet zouden hebben verbonden, en dat de niet naleving ervan beschouwd zal worden als een ernstige en zwaarwichtige contractuele tekortkoming in hoofde van de tegenpartij, op grond waarvan de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/ rechtsopvolger(s) de ontbinding van deze overeenkomst kunnen vorderen en bekomen:

- (I) een aanvang nemen met de bouw- en uitrustingswerken binnen de termijn(en) bepaald in de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/of genotsrecht en dit conform de voorwaarden en de termijn bepaald in artikel 4.2. deel I, titel 1 van deze voorwaarden, en het beëindigen van deze bouw- en uitrustingswerken binnen de termijn bepaald in de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/of genotsrecht en dit conform de voorwaarden en de termijn bepaald in art. 4.2. deel I, titel 1 van deze voorwaarden; en
- (II) het in gebruik nemen van de bouw- en uitrustingswerken voor de economische activiteit(en), bepaald in de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/of genotsrecht, binnen de termijn, bepaald in de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/of genotsrecht en dit conform de voorwaarden en de termijn bepaald in art. 4.2. deel I, titel 1 van deze voorwaarden; en

- (III) het uitsluitend uitoefenen van economische activiteiten op het bij deze overeenkomst verkochte goed die verenigbaar zijn met de voorschriften waarvan sprake in artikel 4.1. deel I, titel 1 van deze voorwaarden; en
- (IV) de daadwerkelijke uitoefening van de economische activiteit, vermeld in de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/of genotsrecht, op het bij deze overeenkomst verkochte goed en de daadwerkelijke naleving van alle voorwaarden tot gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed, bepaald in de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/of genotsrecht.

Artikel 9: Recht van voorkoop

Wanneer de kopers de intentie hebben of verplicht zijn het bij deze overeenkomst verkochte goed geheel of gedeeltelijk te verkopen aan een derde, dan zal Leiedal een recht van voorkoop op dit (deel van het) goed genieten.

In dit verband verbinden de kopers zich ertoe Leiedal bij aangetekend schrijven met ontvangstmelding te informeren over de prijs en de andere voorwaarden waaraan de derde bereid is dit (deel van het) goed te kopen. Tevens zullen zij het bewijs voorleggen dat deze derde de nodige middelen ter zijner beschikking heeft om de opgegeven prijs te kunnen betalen.

Leiedal zal haar recht van voorkoop moeten uitoefenen binnen de 30 werkdagen na ontvangst van het voormeld aangetekend schrijven met ontvangstmelding.

Indien Leiedal haar recht van voorkoop binnen de gestelde termijn uitoefent, dan zullen de kopers het betrokken (deel van het) goed verkopen aan Leiedal tegen de door de derde aangeboden prijs en voorwaarden, zoals deze aan Leiedal werden meegedeeld.

Indien de kopers het betrokken (deel van het) goed niet binnen een redelijke termijn aan de derde verkoopt tegen de prijs en de voorwaarden die aan Leiedal werden meegedeeld, dan dient de hierboven vermelde procedure te worden hernomen. Onverminderd andere sancties, zullen de kopers of hun rechtverkrijger(s)/rechtsopvolger(s), bij miskennis van het recht op voorkoop van Leiedal, gehouden zijn tot vergoeding van alle door Leiedal hierdoor geleden schade en gemaakte kosten.

Artikel 10

10.1. Herstelling van het openbaar domein

Ingeval het openbaar domein, in het bijzonder de aangelegde openbare zijbermen, door de kopers (of hun aannemer) zouden worden beschadigd (vb. naar aanleiding van het uitvoeren van de bouwwerken of het aanleggen van de toegang tot het bij deze overeenkomst verkochte goed) dan dienen deze onverwijld op kosten van de kopers worden hersteld. Indien de kopers nalaten om deze herstellingen uit te voeren dan zal Leiedal aan een aannemer opdracht geven om de herstellingwerken 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.

10.2. Bankgarantie op eerste verzoek

Tot waarborg dat de hiervoor in dit artikel vermelde herstellingskosten van het openbaar domein door de kopers zullen betaald worden, verbinden de kopers er zich onvoorwaardelijk toe om "een bankgarantie op eerste verzoek" te stellen, in het voordeel van Leiedal. Het bedrag van de bankgarantie op eerste verzoek zal door Leiedal bepaald worden op basis van kostenramingen.

De bankgarantie dient zo gesteld:

- dat Leiedal ten allen tijde het recht heeft om een andere begunstigde aan te duiden (in voorkomend geval zal de stad Kortrijk 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 Leiedal, of de aangeduide begunstigde (stad Kortrijk) zich akkoord verklaard heeft, met de herstelling, en uiterlijk tot drie jaar na de datum waarop de bouwvergunning voor vermelde werken werd bekomen.

Het origineel van de bankgarantie moet op eerste verzoek overhandigd worden aan Leiedal of aan de door haar aangeduide begunstigde, uiterlijk bij het indienen door de kopers van de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het bij deze overeenkomst verkochte goed.

Leiedal of de door hem aangeduide titularis kan aan alle afspraken in dit artikel vermeld verzaken.

Artikel 11

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

Artikel 12

Alle kosten, opmetingskosten, rechten en erelonen voor het opmaken en het verlijden van huidige authentieke akte zijn ten laste van de kopers.

Artikel 13

Onderhavige overeenkomst is onderworpen aan het Belgisch Recht.
Voor alle geschillen betreffende onderhavige overeenkomst is uitsluitend de Rechtbank van Kortrijk bevoegd.

Artikel 14

Behoudens strengere bindende voorwaarden, uitgaande van de vergunnende overheden, dienen de stedenbouwkundige voorschriften, zoals uiteengezet in deel II hierna, onderhouden te worden.

Titel 2 : niet van toepassing

Artikel 15

Niet van toepassing

Titel 3 : Aan Leiedal verschuldigde vergoeding ingeval van vervreemding, vestiging zakelijke rechten en erfdienstbaarheden, verhuring, ...

Artikel 16

- 1.** Het is de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van Leiedal, het bij deze overeenkomst verkochte goed met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk:
 - 1.1.** te vervreemden om niet of onder bezwarende titel.
Onder vervreemding om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke eigendomsoverdracht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dit ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van verkoop, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen, ...
 - 1.2.** te bezwaren met eender welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking.
 - 1.3.** te bezwaren met eender welk persoonlijk gebruiks- of genotsrecht
In dit verband wordt verwezen naar hetgeen eerder werd uiteengezet onder deel I titel 1, artikels 6, 7 en 8.
Tevens zullen de kopers hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) aan Leiedal een vergoeding verschuldigd zijn waarvan de regeling hierna wordt omschreven.

2. Regeling

2.1. Aanvraag tot schriftelijk akkoord - Basisvergoeding

De kopers, hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) zullen een **aanvraag om het schriftelijk akkoord** te bekomen dienen te richten aan Leiedal bij ter post aangetekende brief.

Ongeacht de beslissing die Leiedal ter zake zal nemen, zullen de kopers, hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) voor het onderzoek en de behandeling van voormelde aanvraag, aan Leiedal, ter vergoeding van administratiekosten, een **basisvergoeding** verschuldigd zijn van:

- € 500 in de gevallen hiervoor vermeld onder 1.1.(vervreemding) en 1.2. (zakelijk recht),
- € 1.000 in het geval hiervoor vermeld onder 1.3.(verhuring, leasing, soortgelijke, ...).

Het bedrag van deze vergoeding wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, op de verjaardag van de authentieke akte.

2.2. Bijkomende vergoeding in bepaalde gevallen

2.2.1. Vergoeding

Indien Leiedal haar recht van wederinkoop (deel I, titel 1, art. 6) niet uitoefent, of haar optie tot aankoop (deel I, titel 1, art. 7) niet licht, of haar recht van voorkoop (deel I, titel 1, art. 9) niet uitoefent, zullen als voorwaarde voor het schriftelijk akkoord, de kopers,

hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) aan Leiedal, boven de basisvergoeding hiervoor onder 2.1. vermeld, nog een **bijkomende vergoeding** verschuldigd zijn. Deze bijkomende vergoeding is verschuldigd ingeval van vervreemding hiervoor onder 1.1. vermeld, en wordt als volgt bepaald:

2.2.1.1. Bij vervreemding van een onbebouwd terrein

De verschuldigde vergoeding wordt als volgt berekend:

15% x (aantal m² verkochte opp. x laatste door Leiedal gehanteerde verkoopprijzen voor de zone "Aalbeke Doomanstraat").

Het bedrag van de laatst gehanteerde verkoopprijs wordt jaarlijks automatisch geïndexeerd op de verjaardag van de authentieke akte.

2.2.1.2. Bij vervreemding van een bebouwd terrein

Er is een bijkomende vergoeding verschuldigd van **500 €**. Dit bedrag wordt automatisch geïndexeerd en dit telkens op de verjaardag van de authentieke akte.

Deze bijkomende vergoeding is niet verschuldigd ingeval van inbreng, fusie en splitsing welke plaatsvinden tussen vennootschappen waarvan duidelijk aangetoond wordt dat ze behoren tot dezelfde groep.

2.2.2. *Betaling*

De onder 2.1. en 2.2. bedoelde basisvergoeding en bijkomende vergoeding dienen betaald te worden binnen de 10 dagen na schriftelijke vraag van Leiedal, en uiterlijk vóór het verlijden van de betreffende overeenkomst of akte van eigendomsoverdracht.

Onverminderd het feit dat de betaling van deze vergoeding geldt als voorwaarde tot het schriftelijk akkoord van Leiedal met de voorgenomen vervreemding, zal bij niet tijdige betaling op het verschuldigd bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn.