

Informatiebrochure
Bedrijventerrein Moen Trekweg



Juni 2010, **eindversie**



Colofon

Dit document is een publicatie van:

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

Opdrachtgever:

Intercommunale Leiedal

Projectleiding en coördinatie:

Alex Deweppe

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave..... 3

1 Voorafgaande uiteenzetting..... 4

- 1.1 Inleiding 4
- 1.2 Inhoud brochure 4

2 Ligging en planologische context..... 5

- 2.1 Ligging en situering 5
- 2.2 Juridische en planologische context 6

3 Globaal concept 7

- 3.1 Verkeersaspecten 7
- 3.2 Uitrusting terrein 7
 - 3.2.1 Groenvoorzieningen 7
 - 3.2.2 Nutsvoorzieningen 7
- 3.3 Prijzen en kosten 7

4 Verkoopsvoorwaarden 9

- Titel 1: Algemene Bepalingen 9
- Artikel 1 9
- Artikel 2 9
- Artikel 3 9
- Artikel 4 11
- Artikel 5 13
- Artikel 6: Recht van wederinkoop 14
- Artikel 7: Optie tot aankoop 17
- Artikel 8 21
- Artikel 9: Recht van voorkoop 22
- Artikel 10 23

- Artikel 11 23
- Artikel 12 23
- Artikel 13 23

- Titel 2: Aan Leiedal verschuldigde vergoeding ingeval van
vervreemding, vestiging, zakelijke rechten en
erfdienstbaarheden, verhuring, 23
- Artikel 14 24

5 Stedenbouwkundige voorschriften 26

- Artikel 15 26
- 15.1. De aard van het terrein en de toegelaten activiteiten 26
- 15.2. Omvang en architecturaal karakter van de bebouwing 27

30

1 Voorafgaande uiteenzetting

1.1 Inleiding

Leiedal is het intergemeentelijk samenwerkingsverband, dat de brede socio-economische en ruimtelijke ontwikkeling van de dertien gemeenten en steden van de regio Kortrijk begeleidt. Naast vele andere taken en opdrachten, is het ontwikkelen van ruimte voor bedrijven één van de voornaamste taken van de intercommunale.

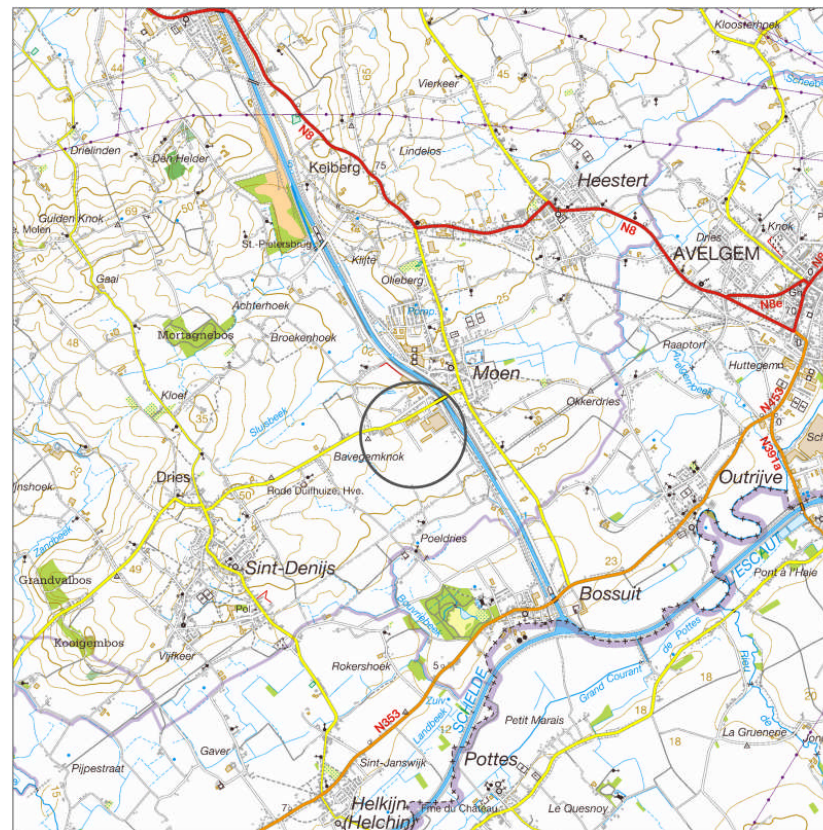
Met het bedrijventerrein Moen Trekweg werd er zo'n 12 hectare gronden gerealiseerd voor bedrijven. Op vandaag is er nog zo'n 4,5 hectare beschikbaar.

Leiedal en de gemeente Zwevegem streven ernaar, samen met de bedrijven, het bedrijventerrein Moen Trekweg te ontwikkelen als een kwaliteitsvol bedrijventerrein.

1.2 Inhoud brochure

Deze informatiebrochure bevat grosso modo:

- De algemene beschrijving van het project en concept
- De stedenbouwkundige afspraakvoorschriften
- De verkoopvoorwaarden



Situeringplan

2 Ligging en planologische context

2.1 Ligging en situering

Het bedrijventerrein Moen Trekweg is gelegen op het grondgebied van de gemeente Zwevegem (deelgemeente Moen).

Het bedrijventerrein is gelegen op 1 km van het centrum van Moen en sluit aan op het bestaande bedrijventerrein met ondermeer een afdeling van Bekaert. Het terrein wordt ontsloten via de Verzetslaan naar de Moenkouterstraat.

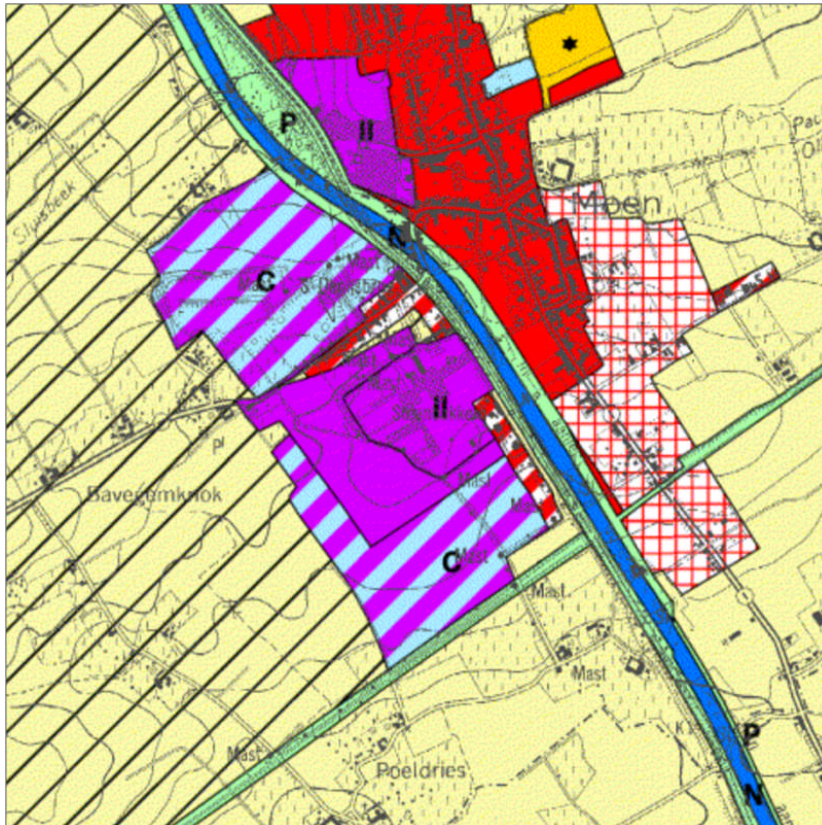
In het Noordoosten is het plangebied begrensd door de 'Trekweg' en het kanaal 'Bossuyt-Kortrijk'. Het plangebied wordt verder omringd door landbouwgebied en een kleine oppervlakte woonzone.



Liggingplan

2.2 Juridische en planologische context

Volgens het gewestplan heeft het bedrijventerrein Moen Trekweg de bestemming 'Regionaal bedrijventerrein'. Het bedrijventerrein wordt in hoofdzaak geconcipeerd voor de (her)lokalisatie van plaatselijke kleine en middelgrote ondernemingen.



Gewestplan

3 Globaal concept

3.1 Verkeersaspecten

Het bedrijventerrein is ontsloten via de gewestweg Verzetslaan. De Moenkouterstraat vormt de hoofdtoegangsweg voor het bedrijventerrein.

3.2 Uitrusting terrein

3.2.1 Groenvoorzieningen

Er wordt rondom het bedrijventerrein een bufferzone voorzien van ongeveer 15 meter breed. Er is een groenscherm van struiken en/of hoogstammige bomen voorzien. Er is tevens een voetpad voorzien in die bufferzone.

3.2.2 Nutsvoorzieningen

De aanleg van onderstaande nutsvoorzieningen werden uitgevoerd:

- gescheiden rioleringsstelsel
- Waterleidingen
- Elektriciteitsleiding (hoogspanning)
- Telefoonleiding
- Informatie- en communicatiesignalen
- Openbare verlichting

3.3 Prijzen en kosten

Het bedrijventerrein is ingedeeld in diverse prijszones. De percelen zijn telkens opgedeeld in voor- en achtergrond. De prijzen die gelden in 2011 zijn terug te vinden via <http://bisk.leiedal.be/files/20110523%20MOE%20Trekweg%20PK.pdf>

Bij het onderschrijven van de aankoopverbintenis wordt een voorschot van 10% op de koopsom gevraagd. Het saldo van de koopsom is te betalen bij het verlijden van de notariële akte, bij middel van bankcheque of gecertificeerde cheque.

Bijkomende kosten voor de koper zijn onder andere: notariskosten en registratierechten, opmetingskosten en aansluitingskosten.

4 Verkoopsvoorwaarden

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 de in deel I en II van de in onderhavige voorwaarden opgelegde beperkingen, 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

- a. De openbare voorzieningen omvattende de rijweg, de riolering, waterleiding, elektriciteitsleiding (hoogspanning) en telefoonleiding, zullen door de betrokken diensten worden aangelegd zonder kosten voor de kopers. De aanleg van de stroken tussen rooilijn en de rijweg gebeurt niet op kosten van noch door toedoen van Leiedal.

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

- 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).

- b. Alle nutsleidingen en andere collectieve voorzieningen zullen mogen geplaatst worden op het bij deze overeenkomst verkochte goed langs de openbare weg, op een strook met een maximale breedte van één meter vanaf de rooilijn.

De toegang tot deze strook voor de aanleg van deze openbare nutsleidingen, alsook voor de uitvoering van de onderhoud- 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 eruit 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 twee meter 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.

- c. Alle aansluitingen op de in dit artikel genoemde openbare voorzieningen (riolering, water, elektriciteit, telefoon, ...) en de daarmee verband houdende kosten, zijn uitsluitend ten laste van de kopers, ook al dient een gedeelte van de aansluiting in het openbaar domein te worden uitgevoerd, al dan niet met onderboring van het wegdek.

De kopers zijn verplicht rekening te houden met het gescheiden rioolstelsel (zijnde een droogwederafvoer en een 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. (Voor de strook A wordt het gescheiden rioleringsstelsel aangelegd in de zuidelijke berm van de Verzetsslaan).

De kopers zullen moeten voorzien dat het hemelwater afkomstig van daken als niet-verontreinigd hemelwater rechtstreeks naar het oppervlaktewater wordt afgeleid.

Wat betreft het hemelwater afkomstig van verharde oppervlaktes zal het bedrijf vanaf een verharde oppervlakte van 300 m² en meer (zijnde circa 10 parkeerplaatsen) moeten voorzien in een voorbehandeling vooraleer het hemelwater naar het oppervlaktewater wordt afgeleid. Deze voorbehandeling bestaat uit een slibvang met gecombineerde olie- en benzineafscheider die

minstens éénmaal per jaar zal moeten een onderhoudsbeurt krijgen.

Het afvalwater (namelijk het sanitair en het bedrijfsafvalwater), dient, conform de voorwaarden opgenomen in de vergunning, te worden geloosd op riool.

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-, bestemming-, inrichting- of ruimtelijke uitvoeringsplannen. Bovendien dienen de op het bij deze overeenkomst verkochte goed uitgeoefende economische activiteiten steeds verenigbaar te zijn met de stedenbouwkundige voorschriften, opgenomen in deel II van deze voorwaarden.

De kopers zullen op het goed volgende activiteit uitoefenen:

.....
.....

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.

De kopers dienen minstens één/derde van het bij deze overeenkomst verkochte goed te bebouwen, aan te vangen binnen de twee jaar te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte. 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 bouwwerken dienen voltooid te zijn binnen de vier jaar te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte.

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

De kopers dienen minstens twee/derde van het bij deze overeenkomst verkochte goed te bebouwen, aan te vangen binnen de zes jaar te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte. 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 bouwwerken dienen voltooid te zijn (en voor de in dit artikel vermelde economische activiteit(en) in gebruik worden genomen) binnen de acht jaar te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte.

Deze twee/derde ruimteinname houdt de verplichting in dat minstens 50 % van het bij deze overeenkomst verkochte goed ingenomen moet worden hoofdzakelijk door gebouwen en in bijkomende orde door overdekte stapelplaatsen.

Onder "**bebouwen**" wordt verstaan het oprichten van bedrijfsgebouwen.

De aangelegde toegangswegen, de stroken belast met de erfdiensbaarheid non aedificandi (onder meer de verplichte achterruitbouwzones en de stroken belast met bouwverbod) en de verplichte groene zones zullen als bebouwde oppervlakte worden aangerekend (niet verplichte groene zones worden derhalve niet beschouwd als bebouwde oppervlakte).

Verharde terreinoppervlakte (o.m. de oppervlakte voor activiteit in openlucht, voor parkings) wordt enkel als bebouwde oppervlakte beschouwd mits:

- de kopers formeel kunnen aantonen dat de verharde terreinoppervlakte wezenlijk en functioneel noodzakelijk is voor de in dit artikel vermelde economische activiteit(en); en
- ze aangelegd wordt in een materiaal dat geen stofvorming geeft voor de omgeving (onder meer en bij wijze van voorbeeld: dolomietverharding, grasdalen, kws, beton, klinkers, ...); en
- er voor het aanleggen ervan een stedenbouwkundige vergunning vereist is (dus niet uitvoering in steenslagverharding, e.d).

Bij fasegewijs ruimtelijk gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed, moet iedere fase zo aangelegd worden dat het onbebouwd deel optimaal kan gebruikt worden (ook eventueel later door derden), als een autonoom perceel kan functioneren, en op een volwaardige manier kan ontsloten worden op de openbare weg (o.a. beschikken over een toegangstrook van minimaal 8 m breedte).

Uit de plannen bij de eerste bouwaanvraag, en a priori indien in een eerste fase slechts 1/3 wordt bebouwd, moet duidelijk blijken dat aan bovenvermelde principes wordt voldaan.

Bovenvermelde principes zijn slechts van ondergeschikt belang voor kleinere percelen (vb. maximale terreinoppervlakte van circa 2.500 m², of een breedte tot 40 m, of een diepte tot circa 80 m, ...).

Indien aan de hiervoor vermelde bouw- en ingebruiknameverplichtingen 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 euro 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.

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 voltooiën van de bouw- en uitrustingswerken binnen de

- termijnen zoals voorzien in artikel 4.2 deel I, titel 1 van deze voorwaarden,
- het niet aanvangen van de economische activiteit(en), binnen de termijn(en) zoals bepaald in artikel 4.2 deel I, titel 1 van deze voorwaarden,
- de staking van de economische activiteit,
- niet betaling van de aan Leiedal verschuldigde vergoeding in de gevallen vermeld onder artikel 8 deel 1 titel 1, en uiteengezet onder deel 1, titel 2 hierna,

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

- de overschrijding van de gestelde maximum grondinname voor de bedrijfswoning,
- het voorzien van een bedrijfswoning zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van Leiedal,
- de niet naleving van de minimale en de overschrijding van de maximale bezettingscoëfficiënten,
- de niet naleving van de stedenbouwkundige afspraakvoorschriften zoals uiteengezet in deel II hierna,
- 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 artikel 8, deel 1 titel 1 (vervreemding, vestiging zakelijke rechten, ...), zonder de vereiste voorafgaande toelating van Leiedal, 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 artikels 6,7 en 8 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 artikel 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:

1. 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 voorwaarden; of

2. de bouw- en uitrustingswerken niet in gebruik werden 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
3. op het bij deze overeenkomst verkochte goed economische activiteiten worden uitgeoefend die niet verenigbaar zijn met de voorschriften waarvan sprake in artikel 4, deel I, titel 1 van de voorwaarden; of
4. de economische activiteit vermeld in artikel 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 akte 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.

Leiedal zal het recht van wederinkoop, bedoeld in het voorafgaande lid, slechts geldig kunnen uitoefenen bij gerechtsdeurwaarderexploot. 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 artikel 2 van de aankoopverbintenis. 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 1964. 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 rechtsverkrijger(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 het materieel en de 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.

De overeenkomstig artikel 6.3. door Leiedal verschuldigde vergoeding zal slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat Leiedal een bodemattest heeft bekomen 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 risicogrond 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 6.5. 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) zullen dit verschil op eerste verzoek aan Leiedal betalen, mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken.

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) of 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 (1) t.e.m. (4) 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:

1. 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 voorwaarden; of
2. 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

3. 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

4. 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:

1. 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:

- de oorspronkelijke verkoopprijs, zoals bepaald in artikel 2 van de aankoopverbintenis aangepast aan de index der consumptieprijzen overeenkomstig de hierna volgende formule:
oorspronkelijke verkoopprijs x aangepaste indexcijfer
 - 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.

- 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.

- 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 rechtsverkrijger(s) /rechtsopvolger(s) vergoeden.
De prijs is betaalbaar bij het verlijden van de authentieke akte, zoals bedoeld in artikel 7.4. (VIII) hierna.

2. 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 erfdiensbaarheden 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 erfdiensbaarheden bestaan, behoudens de erfdiensbaarheden die voortvloeien uit de eigendomstitels.
3. 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.
 4. 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.
 5. 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.
 6. 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.

7. 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 bodemsaneringdeskundige en deze, samen

met de voorafgaandelijk door Leiedal goedgekeurde melding tot overdracht, aan OVAM mee te delen. Leiedal zal haar keuze omtrent de bodemsaneringdeskundige 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 bodemsaneringdeskundige 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 euro 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.

8. 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.
9. 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.
10. Mits betaling van de prijs, zoals bepaald overeenkomstig het 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.
11. De authentieke akte zal derhalve een clause bevatten waarbij er vrijstelling verleend wordt

voor de ambtshalve inschrijving, overeenkomstig artikel 36 van de Hypotheekwet, voor zover Leiedal uiterlijk bij het verlijden van de authentieke akte de volledige prijs heeft betaald.

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 2 hierna.

Artikel 8

- 8.1. Het is de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of 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:
- te vervreemden om niet of onder bezwarende titel.
Onder vervreemding om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke eigendoms-overdracht 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, ...
 - te bezwaren met eender welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking.
 - te bezwaren met eender welk persoonlijk gebruiks- of genotsrecht
- 8.2. De kopers verbinden zich ertoe om in alle akten van verkoop, van overdracht van toekenning van enig zakelijk of persoonlijk gebruik- en/of genotrecht, zoals onder meer 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 rechtsopvolgers, 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 gebruik- en/of genotrecht -zoals onder meer 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 clausule 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 gebruik- en/of genotrecht 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:

1. een aanvang nemen met de bouw- en uitrustingswerken binnen de termijn(en) bepaald in de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruik- en/of genotrecht 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 gebruik- en/of genotrecht en dit conform de voorwaarden en de termijn bepaald in art. 4.2. deel I, titel 1 van deze voorwaarden; en
2. 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 gebruik- en/of genotrecht, binnen de termijn, bepaald in de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruik- en/of genotrecht en dit conform de voorwaarden en de termijn bepaald in art. 4.2. deel I, titel 1 van deze voorwaarden; en

3. 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
4. De daadwerkelijke uitoefening van de economische activiteit, vermeld in de overeenkomst van toekenning van het zakelijk of persoonlijk gebruik- en/of genotrecht, op het bij deze authentieke akte 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 gebruik- en/of genotrecht.

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 megedeeld.

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 megedeeld, 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

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 11

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

Artikel 12

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

Artikel 13

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

Titel 2: Aan Leiedal verschuldigde vergoeding ingeval van

vervreemding, vestiging, zakelijke rechten en erfdienstbaarheden, verhuring, ...

Artikel 14

4.1 Het zijn de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of 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:

- 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, ...
- te bezwaren met eender welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking.

- te bezwaren met eender welk persoonlijk gebruik- of genotrecht. 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) of rechtsopvolger(s) aan Leiedal een vergoeding verschuldigd zijn waarvan de regeling hierna wordt omschreven.

Regeling

Aanvraag tot schriftelijk akkoord - Basisvergoeding

De kopers, hun rechtsverkrijger(s) of 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 consumptieprijs, op de verjaardag van de authentieke akte.

4.2.2 Bijkomende vergoeding in bepaalde gevallen

4.2.2.1 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 4.2.1. vermeld, nog een **bijkomende vergoeding** verschuldigd zijn.

Deze bijkomende vergoeding is verschuldigd ingeval van vervreemding hiervoor onder 4.1.1. vermeld, en wordt als volgt bepaald:

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 verkoopprijs voor de zone Trekweg).

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

2. Bij vervreemding van een bebouwd terrein

Er is een bijkomende vergoeding verschuldigd van **500 euro**. 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.

4.2.2.2 Betaling

De onder 4.2.1. en 4.2.2. 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.

5 Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 15

15.1. De aard van het terrein en de toegelaten activiteiten

15.1.1 Algemeen

Detailhandel: Er is nergens een bedrijf toegelaten dat alleen en uitsluitend gericht is op de detailhandel.

Groothandel: Groothandel volgens NACE code 61 is toegelaten.

Woongelegenheden: Enkel de huisvesting van bewakingspersoneel is toegelaten en dit op voorwaarde dat aangetoond wordt dat deze huisvesting noodzakelijk is voor de goede werking en de veiligheid van het bedrijf. De woongelegenheden mag nooit afzonderlijk vervreemd worden. Conform de omzendbrief van 8 juli 1997 dient de woongelegenheden voor het bewakingspersoneel qua

plan, ligging en uiterlijk voorkomen geïntegreerd te worden met de bedrijfsgebouwen.

De woongelegenheden kan zowel binnen of buiten het volume van de bedrijfsgebouwen gelegen zijn. In dit laatste geval dient er een constructieve verbondenheid te bestaan tussen de gebouwen.

De ruimte om te wonen (exclusief kantoorruimte, autobergplaats en dergelijke) mag maximaal 200 m² grondoppervlakte innemen bij gelijkvloerse bebouwing of 150 m² bij twee bouwlagen. De privatiseerbare buitenruimte is beperkt tot 100 m² bij volledige terreinbezetting van het perceel.

Complementaire dienstverlenende bedrijven, volgens de voorschriften van het gewestplan, zijn toegelaten. Ter zake geldt geen minimumgrens.

Bedrijfsgebouwen: Naast de effectieve bedrijfsactiviteiten, zijn ook alle bijhorende dienstactiviteiten uiteraard toegelaten.

15.1.2 Strook A

Minimale perceelsafmetingen: Gezien deze strook circa 50 m diep is, wordt geopteerd voor kleinere percelen met minimum 20 m gevelbreedte.

Alle types KMO of ambachtelijke bedrijven zijn toegelaten.

Detailhandel is enkel toegelaten als blijvend onderdeel van het bedrijf in ondergeschikte functie. De effectieve ruimte voor de detailhandel mag nooit groter zijn dan 1/10^{de} van de perceelsoppervlakte, vb. autoherstelplaats in combinatie met verkooppunt van auto's of brandstof.

15.1.3 Strook B

Uitgaande van de omschreven bestemming voor strook A wordt strook B voorzien voor grotere percelen zodat tracé 2 voor de nieuwe interne ontsluitingsweg weerhouden wordt. Dit betekent dat de perceelsdiepte er circa 140 m bedraagt. Gestreefd wordt naar percelen van circa 5.000 m² met 4.000 m² als ondergrens. Alle vormen van bedrijvigheid, inbegrepen bouw en transport, zijn toegelaten. Voor detailhandel is dezelfde regel geldig als in strook A.

15.1.4 Strook C

Geopteerd wordt voor grotere percelen met als minimum 1 ha. Alle soorten bedrijvigheid, inbegrepen bouw en transport, zijn toegelaten. Er is geen enkele vorm van detailhandel toegelaten.

15.2. Omvang en architecturaal karakter van de bebouwing

15.2.1 Bezettingsgraad - bouwverplichting

Hiervoor wordt verwezen naar hetgeen bepaald werd onder artikel 4 hiervoor.

15.2.2 Parkeergelegenheid - interne circulatieruimte - stroken openbaar domein

Ieder bedrijf is verplicht op eigen terrein 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. Eventuele laadkaden moeten derwijze aangelegd worden dat de bijhorende vrachtwagencombinatie volledig op eigen terrein kan staan.

Op het perceel dient per 300 m² overbouwde oppervlakte minstens één parkeerplaats aangelegd te worden, met een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen per bedrijf.

De aanleg van alle verharde ruimten moet gebeuren in een materiaal dat geen stofvorming geeft voor de omgeving.

Het gedeelte van de toegangswegen gelegen op het openbaar domein (tussen de rooilijn en de rijweg)

moet aangelegd worden met opbrekbare kleinschalige materialen. In afwachting van de eventuele aanleg van voetpaden zullen de kopers de strook gelegen tussen de rooilijn en de verharde rijweg met gras bezaaien en onderhouden. Deze voetpadstrook moet echter te allen tijde gevrijwaard blijven voor doorgaand voetgangersverkeer en kan in geen geval geprivatiseerd worden door bijvoorbeeld het aanbrengen van afsluitingen op deze strook.

15.2.3 Uitwendig voorkomen en architecturaal karakter van de gebouwen

Ieder bedrijf is verplicht een eigen karakter en voorkomen te geven aan zijn gebouwen en de bijhorende omgeving. De buitenmuren van alle gebouwen dienen een esthetisch en net uitzicht te hebben en moeten uitgevoerd worden in de daartoe geschikte materialen. Constructies waarbij kleine betonnen platen geplaatst worden tussen zichtbaar blijvende kolommen, zijn verboden.

In het bijzonder moeten alle gevels, en a priori deze zichtbaar vanaf het openbaar domein, op een specifieke manier verzorgd en afgewerkt zijn. Onder meer is het gebruik van platen in gladde beton niet toegelaten; evenmin is het gebruik van gladde cellenbeton toegelaten tenzij deze wordt geschilderd

of tenzij er een crepy - bedekking op wordt aangebracht.

Voormeld eigen karakter zal veruitwendigd worden onder meer:

- door accentuering van het gevelritme en combinatie van kleuren en/of materialen;
- door de wijze van plaatsing van de gebouwen (kantoren, woongelegenheid, bedrijfsruimte) en door de integratie van gebouwen en groenvoorzieningen.

15.2.4 Hoogte van de gebouwen - dakvorm

Aangezien gestreefd moet worden naar een maximaal terreingebruik wordt het bouwen in verschillende bouwfysische bouwlagen aangemoedigd, in het bijzonder voor de dienstlokalen en dergelijke. Aldus worden geen maximale bouwhoogten opgelegd. Als richtwaarden wordt de bouwhoogte in strook A bepaald op 8 m, in strook B op 10 - 12 m en in strook C op 12 - 14 m.

Iedere gemotiveerde afwijking is mogelijk. Er is geen dakvorm opgelegd.

15.2.5 Opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen

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

- De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Het bedrijf zal daartoe preventief de passende maatregelen nemen.
- De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving.
- Opslag van afvalstoffen, grondstoffen of afgewerkte producten is niet toegelaten op de groenzones.
- De opslag mag niet gebeuren in de achteruitbouwstroken, noch in de vrije zijstroken.

15.2.6 Inplanting van de gebouwen - dimensionering en wijze van aanleg van de achteruitbouw-stroken en vrije zijstroken

De achteruitbouwstrook is verplicht aan te leggen als groenzone, oprit en parking met minimum één hoogstammige loofboom per 40 m² oppervlakte achteruitbouwzone. Plaatsing in groep is mogelijk. Maximum twee derden van de oppervlakte van deze strook mag verhard worden als toegangsweg en parking.

De oppervlakte die niet wordt ingenomen door toegangsweg en parking moet worden aangelegd met een combinatie van gras, bodembedekkers en struiken. De gebruikte groensoorten moeten aangeduid worden op de plannen bij de eerste bouwaanvraag.

De vrije zijstroken moeten zo aangelegd worden dat er permanent doortocht verleend wordt ten behoeve

van de brandbestrijding. Om brandoverslag te vermijden wordt er geen hoogstam voorzien. In principe worden deze vrije zijstroken aangelegd als groenstrook met gazon of bodembedekkers. Deze vrije stroken mogen worden verhard. De verharding dient uitgevoerd in een materiaal dat geen stofvorming geeft voor de omgeving. De koper dient er evenwel steeds rekening mee te houden dat het bedrijfsgebouw van één van de aanpalende percelen tot tegen de perceelsgrens kan worden gebouwd.

Strook A

In strook A bedraagt de achteruitbouwstrook min. 15 m voor de effectieve bedrijfsgebouwen en minimum 5 m voor de dienstgebouwen.

Er mag gebouwd worden tot tegen de oostelijke en zuidelijke perceelsgrens voor zover het perceel een breedte van maximum 50 m heeft. Deze muur dient een brandweerstand te hebben van minstens één uur. De bouwhoogte is er beperkt tot 8 m. Op de andere perceelsgrens is er een vrije zijstrook van 4 m.

Stroken B en C

In stroken B en C bedraagt de achteruitbouwzone minstens 10 m en is er overal een vrije zijstrook van minstens 3,5 m.

15.2.7 Regenwaterreserves

Ieder bedrijf is verplicht in de achteruitbouwzone regenwaterput(ten) aan te leggen van minstens 30 m³

(met een minimum inhoud per put van 15 m³), gemakkelijk en permanent toegankelijk voor de brandweer. Deze hoeveelheid kan op verzoek van de brandweer verhoogd worden op basis van de omvang van het bedrijf en op basis van de geplande activiteit.

15.2.8 Reclamepanelen - Naamaanduidingen

Met betrekking tot het aanbrengen of plaatsen van naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames, zal de koper zich dienen te schikken naar de geldende reglementering ter zake.

15.2.9 Afsluitingen

Als afsluiting is een draadafsluiting van maximaal 2,5 m toegelaten, al of niet aangevuld met een haag. Betonplaten tussen zichtbaar blijvende kolommen zijn verboden.