

informatiebrochure
Zone Sint-Denijs oude spoorweg



Oktober 2008, **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:

Steven Vanassche
Ignace Braecke

Ontwerper:

Ir. Steven Hoornaert
Steven Vanassche
Ignace Braecke

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1 Inleiding	4
2 Inhoud brochure	4
3 Situering en begrenzing	5
4 Juridische en planologische context	6
5 Globaal concept en terminologie	7
5.1 Wegenis	7
5.1.1 Externe ontsluiting	7
5.1.2 Interne ontsluiting	7
5.2 Bufferzone	7
5.3 Inrichting parkgebied	7
5.4 Technische uitrusting	8
5.4.1 Afvoer regenwater	8
5.4.2 Afvoer afvalwater	8
5.5 Types bedrijfspercelen	8
6 Prijzen en verkoopvoorwaarden	9
6.1 Prijzen	9
6.2 Verkoopvoorwaarden (samenvatting)	10
6.2.1 Algemeen	10
6.2.2 Bouw- en ingebruiknameverplichting	10
6.2.3 Fasegewijs ruimtelijk gebruik	10
6.2.4 Bewaking economische activiteit	10
6.2.5 Niet naleving voorwaarden tot gebruik – opgelegde verplichtingen – recht van wederinkoop /aankoopoptie	10
7 Stedenbouwkundige voorschriften	12
7.1 Bestemming – toegelaten activiteiten	12
7.1.1 Huidig wettelijk kader.....	12
7.1.2 Hoofdbestemming	12
7.1.3 Nevenbestemmingen.....	12
7.2 Inrichtingsaspecten	13
7.2.1 Openbaar domein - toegang tot perceel.....	13
7.2.2 Inplanting gebouwen.....	14
7.2.3 Gabarieten gebouwen.....	16
7.2.4 Uitwendig voorkomen / extern materiaal- en kleurgebruik	17
7.2.5 Afsluitingen.....	17
7.2.6 Parkeerruimte / circulatieruimte	18
7.2.7 Openlucht activiteiten: opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen ..	19
7.2.8 Regenwaterreserves.....	19
7.2.9 Afwatering	19
7.2.10 Niveauverschillen.....	19
7.2.11 Reclamepanelen / naamaanduidingen.....	20
7.2.12 Verlichting	20
7.2.13 Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding	20
7.3 Dossier bouwaanvraag	20
Bijlage: Tekst verkoopvoorwaarden	21

1 Inleiding

Het lokale bedrijventerrein 'Sint-Denijs oude spoorweg' is na enkele jaren voorbereiding en ontwikkeling verkoopsklaar. Met deze realisatie kan een netto-oppervlakte van circa 1,5 ha aangeboden worden aan K.M.O.'s, in het bijzonder om in te spelen op een herlokalisatiebehoefte van een aantal kleine lokale (ambachtelijke) bedrijven uit Sint-Denijs en de directe omgeving. Een 5-tal bedrijfjes (van circa 2.000 à 5.000 m² perceelsoppervlakte) zal zich hier kunnen vestigen.

2 Inhoud brochure

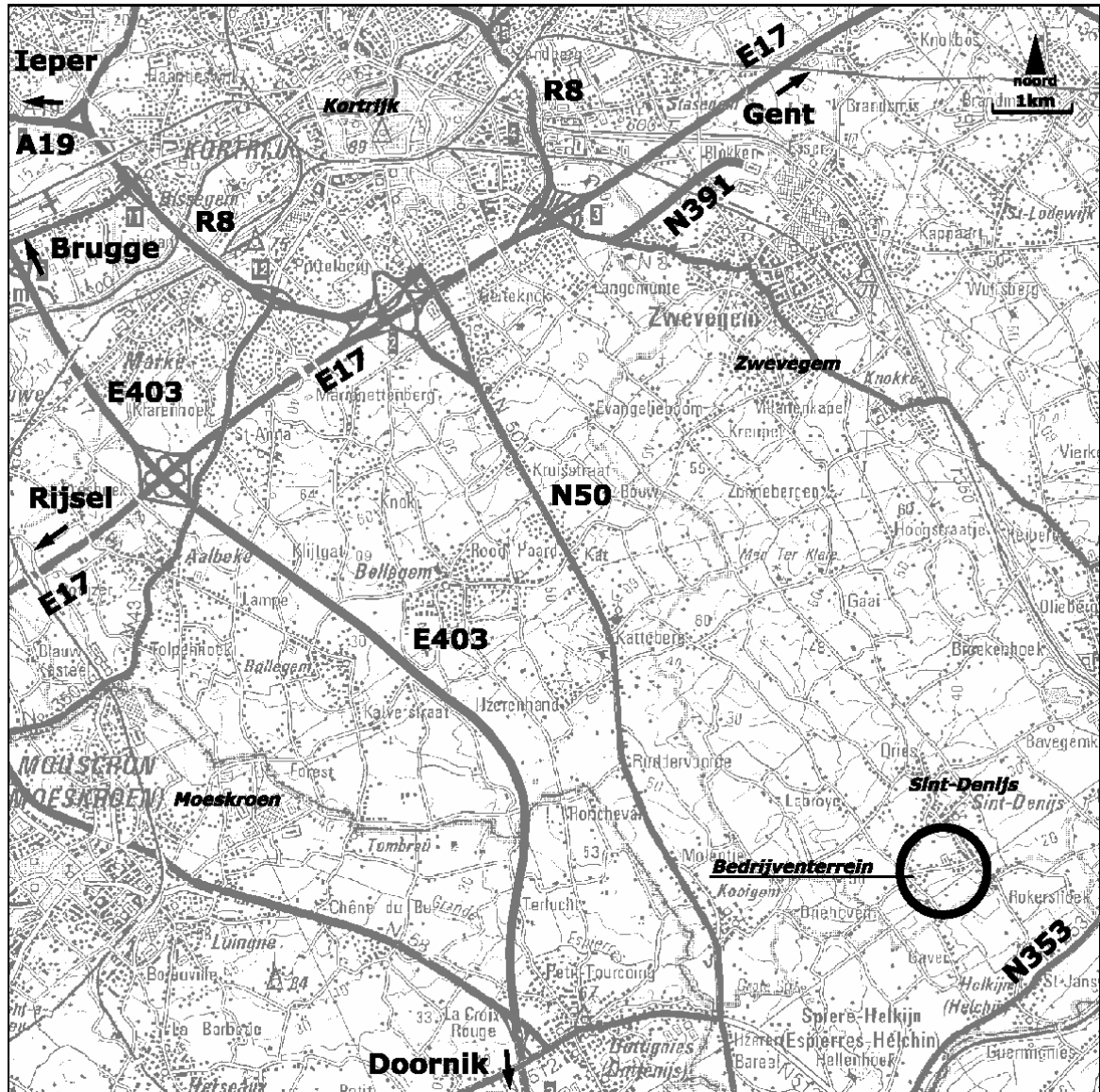
Deze informatiebrochure bevat grosso modo:

- een algemene beschrijving van het project en concept
- de stedenbouwkundige afspraakvoorschriften
- de verkoopsvoorwaarden

3 Situering en begrenzing

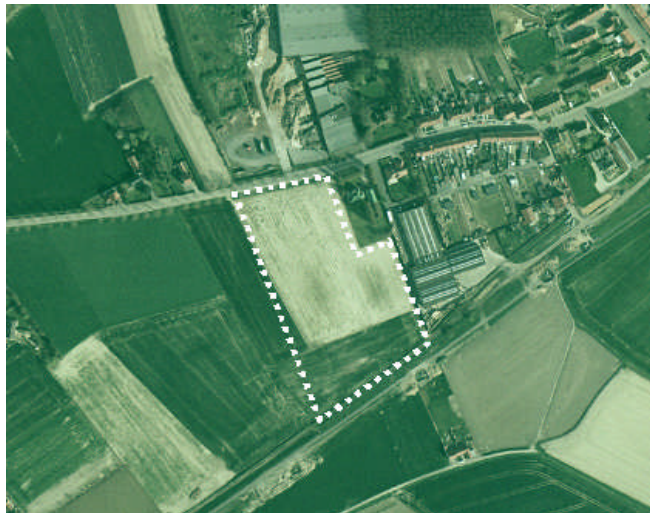
Deze KMO-zone is gelegen langs de Jolainstraat aan de zuidelijke rand van de dorpskern van Sint-Denijs, deelgemeente van Zwevegem.

Het plangebied heeft een bruto oppervlakte van 21.830 m² en wordt in het noorden begrensd door de Jolainstraat, in het zuiden door de oude verlaten spoorwegbedding Dottignies-Avelgem, in het oosten door het bestaande bedrijf Tubetex en in het westen door landbouwgronden.



4 Juridische en planologische context

Bij de gewestplanwijziging van 10 november 1998 werd het gebied hoofdzakelijk bestemd als "gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen" en gedeeltelijk als "parkgebied". Er wordt geopteerd om dit deel parkgebied gelijktijdig aan te leggen met de realisatie van deze ambachtelijke zone.



Jolainstraat en plangebied



Bedrijf Tubetex en oude spoorweg



Bestaande villa en plangebied

5 Globaal concept en terminologie

Het globaal concept ter ontwikkeling van deze zone wordt opgebouwd aan de hand van het bijgevoegde inrichtingsplan. Hieronder wordt dit plan alsook de gehanteerde terminologie toegelicht.

Het totale plangebied heeft een bruto-oppervlakte van 21.830 m² en een verkoopbare netto-oppervlakte van 14.503 m².

5.1 Wegenis

5.1.1 Externe ontsluiting

Het lokale bedrijventerrein Oude Spoorweg te Sint-Denijs is ontsloten via de gewestweg N353 (Avelgem – Spiere) op de A17/E403 en via de N50 op de E17.

5.1.2 Interne ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten door een nieuw aangelegde - doodlopende - toegangsweg van 150 m lang, gelegen aan de westelijke rand van het plangebied (= zijde landbouwgebied). Deze nieuwe weg, de **Spoorwegstraat** genaamd, sluit aan op de Jolainstraat en heeft een totale rijwegbreedte van 5,60 m, waardoor het mogelijk zal zijn voor 2 vrachtwagens om elkaar te kruisen aan lage snelheid.

Tevens is in het plangebied tussen deze Spoorwegstraat en het westelijk landbouwgebied een vrijliggend fietspad van 2,5 m breed aangelegd, dat de verbinding maakt tussen de Jolainstraat en de provinciale recreatieve fietsroute op de oude spoorwegbedding. Ter hoogte van de Jolainstraat sluit dit fietspad aan op een bestaande voetweg, die naar het centrum van Sint-Denijs leidt.



Oude spoorwegbedding als recreatieve fietsroute



Bestaande voetweg richting centrum Sint-Denijs (overzijde van Jolainstraat)

5.2 Bufferzone

Palend aan het westelijk landbouwgebied werd een bufferzone als volgt vorm gegeven: langs beide zijden van de Spoorwegstraat werden 2 rijen hoogstammige bomen geplant op openbare zijbermen ingezaaid met gras. De bedoeling hiervan is de harde rand van de bedrijfsgebouwen te breken zodat het zichtveld vanaf het open landbouwgebied een rustig karakter krijgt.

T.o.v. het zuidelijke landbouwgebied werd de bufferzone geconcipeerd als één geheel met het parkgebied.

5.3 Inrichting parkgebied

Het parkgebied in het zuiden van het plangebied bevindt zich aan de kruising van de provinciale fietsroute 'Spierevalleiroute' en het nieuw aan te leggen fietspad naar het centrum van Sint-Denijs. In deze parkzone werd een bufferberm aangelegd die gepland werd met bosgoed.

De verdere inrichting van het parkgebied is er op gericht een (visuele en recreatieve) meerwaarde te bieden aan de omgeving. Dit gebeurt door het voorzien van een ontubbeling van de fietsroute met bijhorende picknickruimte, het aanbrengen van hoogstammen en grasbezaaiing en de aanleg van een vijver die ook een bufferbekken vormt.

5.4 Technische uitrusting

Het terrein wordt infrastructureel uitgerust te koop aangeboden. Volgende voorzieningen zijn aanwezig of zullen aangelegd worden: afwateringsgracht, elektriciteit (laagspanning), gas, telefonie, waterleiding, informatie- en communicatiesignalen en openbare verlichting.

5.4.1 Afvoer regenwater

Langs de Spoorwegstraat is aan de kant van de bedrijven een afwateringsgracht aangelegd die het oppervlaktewater zal leiden naar het nieuwe bufferbekken (of vijver), gelegen in het zuidelijke parkgebied. Dit zorgt er voor dat het regenwater, conform de Code van de Goede Praktijk, vertraagd naar de nabij gelegen Daalbeek (overkant oude spoorwegbedding) wordt afgevoerd.

5.4.2 Afvoer afvalwater

Gezien de ligging en grote terreinhelling (de Jolainstraat ligt ongeveer 5 m hoger dan de oude spoorwegbedding) werd geopteerd voor een individuele behandeling van het afvalwater alvorens het geloosd wordt in dezelfde afwateringsgracht. **De bedrijven zullen aldus zelf moeten instaan voor de individuele behandeling en zuivering van het afvalwater.**

5.5 Types bedrijfspercelen

In het inrichtingsplan worden drie types bedrijfspercelen onderscheiden:

- **perceel A:** het enige bedrijfsp perceel dat zowel aan de Jolainstraat als de Spoorwegstraat grenst;
- **perceel B:** het enige bedrijfsp perceel dat enkel aan de Jolainstraat grenst. Indien het perceel A tot tegen de oostelijke grens van het plangebied loopt, vervalt logischerwijze dit perceel B.
- **percelen C:** de twee of meerdere bedrijfspercelen, die enkel aan de Spoorwegstraat grenzen.

Op het inrichtingsplan worden de grenzen tussen deze types bedrijfspercelen schematisch weergegeven. Afhankelijk van de behoeften van de kandidaat-kopers zullen deze arbitraire grenzen parallel mogen verschoven worden.

6 Prijzen en verkoopsvoorwaarden

6.1 Prijzen

De geldende prijzen voor 2011 zijn terug te vinden via
<http://bisk.leiedal.be/files/20110523%20SDE%20oude%20spoorweg.pdf>

6.2 Verkoopsvoorwaarden (samenvatting)

6.2.1 Algemeen

Samen met de stedenbouwkundige voorschriften zullen nog een aantal andere voorwaarden van meer algemene strekking van toepassing zijn. De belangrijkste voorwaarden en principes worden hierna louter **indicatief** en samengevat weergegeven.

De uitgebreide versie van de verkoopsvoorwaarden, die zal opgenomen worden in de verkoopsakte, vindt u als bijlage bij dit document.

6.2.2 Bouw- en ingebruiknameverplichting

De gronden worden verkocht met bouw- en ingebruiknameverplichting. De koper dient minstens 1/3 te bebouwen, aan te vangen binnen de twee jaar na datum van de aankoopakte en in gebruik te nemen binnen de vier jaar. De koper dient minstens 2/3 te bebouwen, aan te vangen binnen de zes jaar na datum van de aankoopakte en in gebruik te nemen binnen de acht jaar.

6.2.3 Fasegewijs ruimtelijk gebruik

Bij fasegewijs ruimtelijk gebruik van het gekochte goed moet iedere fase zo gerealiseerd worden dat het onbebouwd deel optimaal kan gebruikt worden, als autonoom perceel kan functioneren en op volwaardige manier kan ontsloten worden op de openbare weg.

6.2.4 Bewaking economische activiteit

De op het perceel uitgeoefende activiteit moet in overeenstemming zijn met de bestemming van het gewestplan.

In het kader van de bewaking van de economische activiteit moet voor iedere wijziging, aanvulling van activiteit, vervreemding, verhuring, vestiging van zakelijke rechten, erfdiensbaarheden, het voorafgaandelijk akkoord verkregen worden van Leiedal. Leiedal beschikt tevens over een voorkooprecht in geval van vervreemding. Voor het onderzoek en de behandeling van de aanvraag is, ter vergoeding van de administratieve kosten, een basisvergoeding verschuldigd aan Leiedal. In geval van vervreemding en indien Leiedal zijn recht van voorkoop niet uitoefent, is boven op de basisvergoeding een bijkomende vergoeding verschuldigd (grootte van vergoeding is gespecificeerd in de verkoopsvoorwaarden in bijlage).

6.2.5 Niet naleving voorwaarden tot gebruik – opgelegde verplichtingen – recht van wederinkoop / aankoopoptie

De Vlaamse wetgever (Programmadedcreet 19/12/2003) stelt dat in de verkoopaktes de modaliteiten moeten bepaald worden waaraan de grond kan worden "teruggekocht", ingeval de koper de voorwaarden inzake onder meer bebouwing en exploitatie niet naleeft.

Concreet voor het plangebied:

Ruw samengevat heeft Leiedal een recht van wederinkoop, conform de bepalingen van het burgerlijk wetboek, en daarop aansluitend heeft Leiedal een optie tot aankoop, voor een periode van 50 jaar, die door Leiedal kan gelicht worden onder meer in het geval van het niet-naleven van onder meer de bebouwing en exploitatie verplichtingen. De modaliteiten terzake zijn in detail weergegeven in de verkoopsvoorwaarden (bijlage).



INRICHTINGSPLAN

LEGENDE :

- zonegrens
- - - uiterste bouwgrens
- verplichte bouwlijn
- A, B, C type bedrijfspercelen
- variabele grenzen tussen percelen
- nieuw aangelegde wegenis
- fietspad
- bufferzone
- vijver - bufferbekken
- verkoopbare bedrijfsgronden
- afwateringsgracht

Zwevegem / St.-Denys
< Oude Spoorweg >

Schaal : grafisch
0 10 20 30m



Intercommunale Leiedal - Kennedypark, 10 B-8500 Kortrijk tel. 056 24 16 16

7 Stedenbouwkundige voorschriften

Deze stedenbouwkundige voorschriften zijn niet te scheiden van het inrichtingsplan. De ingevoegde figuren en foto's zijn louter ter illustratie en niet bindend.

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

7.1 Bestemming – toegelaten activiteiten

7.1.1 Huidig wettelijk kader

Bij de gewestplanwijziging van 10 november 1998 werden de desbetreffende verkoopbare gronden bestemd als "gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen".

Het toetsingskader inzake de toegelaten activiteiten is de omzendbrief van 8 juli 1997, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen en specifiek artikel 7 inzake industriegebieden, (gebaseerd op het K.B. van 28/12/1972) zoals die naar praktijktoepassing geïnterpreteerd wordt door de beleidsverantwoordelijken.

7.1.2 Hoofdbestemming

De bestemming "gebied voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen" houdt in dat de perceelsgrootte in principe beperkt is tot maximaal 5000 m².

Gezien de ligging en omwille van de goede plaatselijke ruimtelijke ordening worden echter bijkomende voorwaarden t.a.v. de toegelaten bedrijven opgelegd:

- in hoofdzaak dient deze zone te worden ingevuld met lokale bedrijven, die zich herlokalisieren vanuit Sint-Denijs of aanpalende (deel)gemeenten;
- bedrijven met een aanzienlijke verkeersdynamiek (bv. grotere transport-, opslag- en/of distributiebedrijven) worden niet toegelaten.

7.1.3 Nevenbestemmingen

- Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte geïntegreerd in het bedrijfsgebouw zijn toegelaten, op voorwaarde dat aangetoond wordt dat deze huisvesting noodzakelijk is voor de goede werking en de veiligheid van het bedrijf. Onder bewakingspersoneel kan worden verstaan: de conciërge of bewaker, de eigenaar, uitbater of lid van het kaderpersoneel. Deze bedrijfswoning mag nooit afzonderlijk vervreemd worden.
- Autonome kantoren zijn niet toegelaten. Kantoren en beperkte demonstratieruimten gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn wel toegelaten. Deze activiteiten mogen geen intensieve loketfunctie hebben.
- Er zijn geen bedrijven toegelaten die alleen en uitsluitend gericht zijn op detailhandel.

- Detailhandel is enkel toegelaten als ondergeschikte functie en als blijvend onderdeel van het bedrijf (gekoppeld aan de bedrijfsactiviteiten zoals productie, verwerking en/of herstelling).

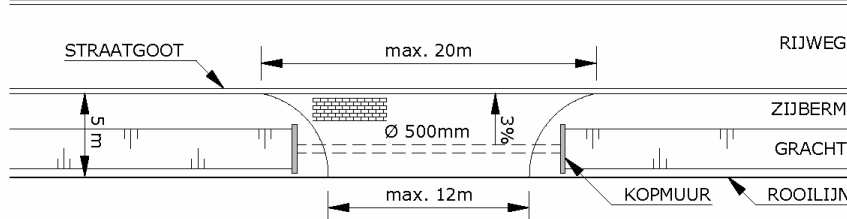
7.2 Inrichtingsaspecten

7.2.1 Openbaar domein - toegang tot perceel

7.2.1.1 Algemeen

- De kosten voor de aanleg van de toegang zijn ten laste van de koper.
- De breedte van de toegang tot één perceel bedraagt max. 12 m.
- Ter hoogte van de aansluiting met de rijweg mag de toegang verbreed worden in één vloeiende bochtstraal tot maximaal 20 m.
- 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.
- Ter hoogte van de oprit dient de gracht op kosten van de koper ingebuisd te worden met een betonnen riolering \varnothing 500 mm, langs beide kanten afgewerkt met een gemetste kopmuur.
- Maximum 1 boom per toegang mag verwijderd worden op kosten van de koper.
- De koper is verantwoordelijk voor de beschadiging van de openbare groenstroken en de uitvoering van de nodige herstellingen.

Figuur: voorbeeld toegang tot perceel



7.2.1.2 Toegang tot perceel A op hoek van de Jolainstraat en de Spoorwegstraat

- Voor het perceel A, palend aan de hoek van de Jolainstraat en de Spoorwegstraat, mag zowel vanaf de Jolainstraat als de Spoorwegstraat één toegang worden verleend.
- De toegang vanaf de Jolainstraat dient tot tegen de oostelijke zijperceelsgrens te worden aangelegd.
- De toegang vanaf de Spoorwegstraat dient tot tegen de zuidelijke zijperceelsgrens te worden aangelegd en dit op minimaal 50 m ten opzichte van het hoekpunt van de Jolainstraat en Spoorwegstraat. Bij de aanleg van deze toegang vanaf de Spoorwegstraat dient tevens te worden rekening gehouden met de bestaande riolering, die loopt van perceel B naar de afwateringsgracht.
- De groenstroken met hoogstammige bomenrij langs de Jolainstraat en de Spoorwegstraat dienen te worden gerespecteerd. Maximaal 1 boom mag – in functie van de aanleg van elke toegang – verwijderd worden.
- De toegang vanaf de Spoorwegstraat dient op die wijze over de afwateringsgracht te worden geconstrueerd, zodat er geen schade aan deze afwateringsgracht wordt berokkend.

7.2.1.3 Toegang tot perceel B vanaf de Jolainstraat

- Voor het perceel B, dat enkel langs de Jolainstraat is gelegen, dient de toegang vanaf de Jolainstraat tot tegen de westelijke zijperceelsgrens te worden aangelegd.
- De bestaande groenstrook met hoogstammige bomenrij langs de Jolainstraat dient te worden gerespecteerd. Maximaal 1 boom mag – in functie van de aanleg van de toegang – verwijderd worden.

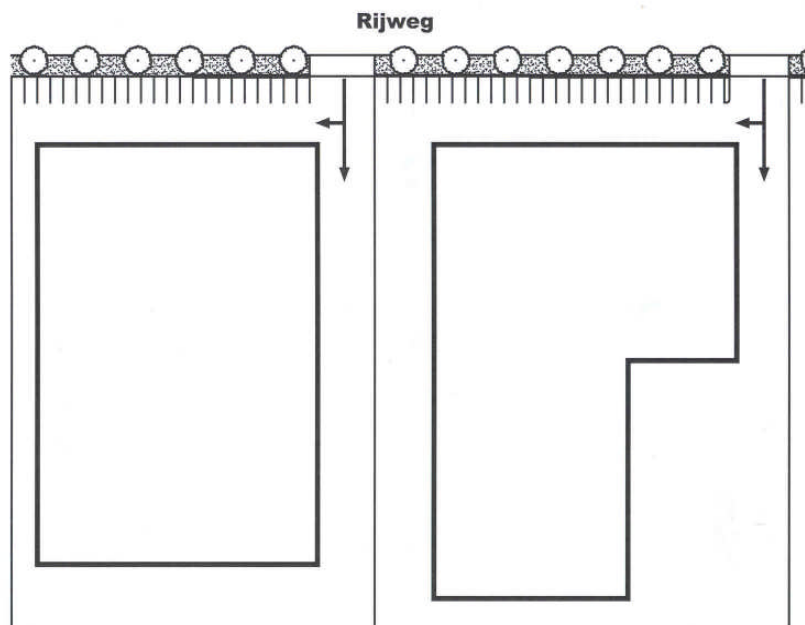
7.2.1.4 Toegang tot percelen C vanaf de Spoorwegstraat

- Voor de percelen C, die enkel langs de Spoorwegstraat zijn gelegen, mag enkel individueel vanaf de Spoorwegstraat worden toegang verleend tot de bedrijfspercelen.
- Deze individuele toegang per bedrijf dient langs de noordelijke zijperceelsgrens te worden voorzien.
- De groenstroken met hoogstammige bomenrij en de afwateringsgracht langs de Spoorwegstraat dienen te worden gerespecteerd. Maximaal 1 boom mag – in functie van de aanleg van de toegang – verwijderd worden. De toegang dient op die wijze over de afwateringsgracht te worden geconstrueerd, zodat er geen schade aan deze afwateringsgracht wordt berokkend.

7.2.2 Inplanting gebouwen

7.2.2.1 Algemeen

Algemeen geldt dat de aanleg van de achteruitbouwzones en vrije zijstroken dient te gebeuren door en op kosten van de koper, tenzij anders bepaald.



7.2.2.2 Achteruitbouwzone t.o.v. de Jolainstraat

De achteruitbouwzone t.o.v. de rooilijn met de Jolainstraat bedraagt minimum 13 m en is verplicht als volgt aan te leggen:

- op de rooilijn dient door en op kosten van de koper een haagbeuk te worden aangeplant tot hoogte circa 1,25 m.
- De eerste strook van 5 m vanaf de rooilijn als parking voor personenwagens van personeel en bezoekers en voor

bestelwagens. Deze parkeerplaatsen moeten aangelegd worden in waterdoorlatende materialen (bvb. dolomiet, keien, grasdalen,...). Er geldt een absoluut minimum van 5 parkeerplaatsen per bedrijf voor personenwagens en bestelwagens. Het resterende deel kan met gras en/of bodembedekkers voorzien worden;

- De volgende strook van 7 m dient als circulatieruimte aangelegd hetzij in KWS, beton of betonstraatstenen. Het resterende deel kan met gras en/of bodembedekkers voorzien worden;
- De resterende strook (van minimum 1 m) voor het bedrijfsgebouw mag aangelegd worden in verharding (eventueel met waterdoorlatende materialen) of met gras en/of bodembedekkers.

7.2.2.3 Uiterste bouwgrens t.o.v. de Jolainstraat

Er geldt een uiterste bouwgrens op 13 m vanaf de rooilijn langs de Jolainstraat.

7.2.2.4 Achteruitbouwzone t.o.v. de Spoorwegstraat

- Langsheen de rooilijn met de Spoorwegstraat (palend aan de nieuwe afwateringsgracht) geldt een achteruitbouwzone van exact 3 m.
- Deze achteruitbouwzone dient verplicht te worden aangelegd als groenstrook met gras en/of bodembedekkers. Er is een verharding toegelaten van maximum 1,5 m breed in kleinschalige materialen.

7.2.2.5 Verplichte bouwlijn t.o.v. de Spoorwegstraat

Er geldt een verplichte bouwlijn op 3 m vanaf de rooilijn langs de Spoorwegstraat. Per perceel moet minstens 50% van de totale perceelsbreedte – na de realisatie van de volledige bouwverplichting – op deze verplichte bouwlijn bebouwd zijn.

7.2.2.6 Vrije zijstroken t.o.v. perceelsgrenzen die niet aan een openbare weg palen

7.2.2.6.1 Algemeen

- De vrije zijstroken mogen worden verhard, tenzij anders bepaald. De verharding dient uitgevoerd in een materiaal dat geen stofvorming geeft voor de omgeving (vb. KWS, betonverharding, betonklinkers, grasdallen,...). Deze vrije zijstroken mogen niet gebruikt worden als stapelplaats - zelfs niet tijdelijk - en dienen zo aangelegd dat er permanent doortocht is ten behoeve van de brandbestrijding.
- In de gevels die tegen een zijperceelsgrens worden opgetrokken, mogen geen vensters en openingen voorzien worden. De muren die tot tegen de perceelsgrens worden gebouwd, moeten een brandweerstand hebben van minstens één uur.

7.2.2.6.2 Vrije zijstroken bij perceel A en perceel B

- Langs de zuidelijke zijperceelsgrens geldt een vrije zijstrook van minimum 4m en dient men tevens rekening te houden met de bestaande riolering, die loopt van perceel B (over perceel A) naar de afwateringsgracht. Dit impliceert dat de vrije zijstrook tussen de bedrijfsgebouwen en deze riolering minimum 2m dient te bedragen.
- Palend aan de oostelijke grens van de bedrijvzone geldt een vrije zijstrook van minimum 4m. Deze vrije zijstrook mag niet worden verhard, maar dient verplicht te worden aangelegd met

een streekeigen beplanting van gras, bodembedekkers, struiken, hagen en/of laagstammige bomen tot hoogte van circa 2,5 m.

- Indien er twee bedrijfspcelen (nl. zowel perceel A als perceel B) langsheen de Jolainstraat worden voorzien, geldt t.o.v. de gemeenschappelijke zijperceelsgrens op elk perceel een vrije zijstrook van minimum 4 m.

7.2.2.6.3 Vrije zijstroken bij de percelen C

- Behoudens voor het perceel dat grenst aan de zuidelijke bufferzone, moeten de bedrijfsgebouwen van de percelen C tot tegen de zuidelijke zijperceelsgrenzen worden opgericht.
- T.o.v. de noordelijke zijperceelsgrens geldt een vrije zijstrook van minimum 4 m.
- T.o.v. de zuidelijke zijperceelsgrens met de bufferzone geldt een vrije zijstrook van minimum 4 m.
- T.o.v. de oostelijke perceelsgrens (= de achterperceelsgrens) geldt een vrije zijstrook van minimum 4 m. Indien het perceel dient als uitbreidingszone voor het bestaande aanpalende bedrijf Tubetex, vervalt deze vrije zijstrook t.o.v. de oostelijke perceelsgrens.

7.2.2.7 Ordeningsprincipe

Behoudens de voorgevels langs de Jolainstraat, dienen alle andere gevels evenwijdig of loodrecht t.o.v. verplichte bouwlijn langs de Spoorwegstraat te worden opgetrokken.

7.2.3 Gabarieten gebouwen

7.2.3.1 Minimale en maximale bouwhoogte

- Er geldt een minimale bouwhoogte van 5,5 m.
- Er geldt een maximale bouwhoogte van 8 m.
- De bouwhoogtes worden gemeten t.o.v. de vloerpas van de gelijkvloerse verdieping.

7.2.3.2 Dakvorm

Voor alle gebouwen geldt een verplicht gebruik van een plat dak.

7.2.3.3 Bouwvoorschriften bedrijfswoning, kantoren, demonstratieruimten

- Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel moeten volledig geïntegreerd worden in de bedrijfsgebouwen en moeten op de verdieping gebouwd worden. Enkel de inkom en de verticale circulatie, technische ruimten, bergingen en garages mogen ingeplant worden op het gelijkvloers. De vloeroppervlakte voor bewoning (exclusief garages en terras) bedraagt maximaal 200 m².
- Kantoren en demonstratieruimten moeten volledig geïntegreerd worden in het volume van het gebouw aan de zijde van de openbare wegenis. (Verlaagde) bijgebouwen voor of zijwaarts van het eigenlijke bedrijfsgebouw zijn niet toegelaten.
- Indien de vloeroppervlakte ingenomen door kantoren, demonstratieruimten, ontvangstruimte,... meer dan 150 m² bedraagt, dient het gedeelte boven 150 m² op de verdieping te worden georganiseerd.



Voorbeeld geïntegreerde bedrijfswoning op verdieping

Enkele goede voorbeelden van kwaliteitsvolle bedrijfsgebouwen



7.2.4 Uitwendig voorkomen / extern materiaal- en kleurgebruik

- 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 beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden tot maximum 2 (excl. raamwerk, poorten, deuren, glaswanden,...);
 - de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen;
 - de integratie van gebouwen en groenvoorzieningen;
 - het bij voorkeur gebruiken van donkere grijskleuren 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 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 rood metselwerk zijn mogelijk.
- Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.
- Luifels of uitbouwen zijn slechts toegelaten tot maximum 1,5 m over de uiterste bouwgrens of verplichte bouwlijn (binnen de achteruitbouwzone) en enkel op voorwaarde dat ze deel uitmaken van het architecturaal concept en mede het architecturaal voorkomen bepalen.
- Constructies en bouwsystemen bestaande uit zichtbare betonkolommen met invoeging van gewone gladde betonplaten (klassieke landbouwloodsen en vlasschuren) zijn niet toegelaten.
- Het gebruik van gladde cellenbeton is enkel toegelaten als deze wordt geschilderd of tenzij er een crepy-bedekking op wordt aangebracht.

7.2.5 Afsluitingen

Er worden bij voorkeur geen afsluitingen geplaatst.

Indien de koper toch opteert om een afsluiting te plaatsen dient dit te gebeuren overeenkomstig volgende regels:

7.2.5.1 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).

7.2.5.2 Dimensionering

- Binnen de achteruitbouwzone langs de Jolainstraat zijn afsluitingen toegelaten met een maximale hoogte van 1,25m (hoogte bovenbuis). Deze afsluitingen mogen tot tegen de voorziene haagbeuk langs de rooilijn van de Jolainstraat geplaatst worden.
- Binnen de achteruitbouwzone langs de Spoorwegstraat zijn geen afsluitingen toegelaten.

Voorbeeld van afsluiting



- Op alle andere perceelsgrenzen, op de verplichte bouwlijn en op de uiterste bouwgrens mag in principe een afsluiting geplaatst worden met maximale hoogte 2,15 m (hoogte bovenbuis).

7.2.6 Parkeerruimte / circulatieruimte

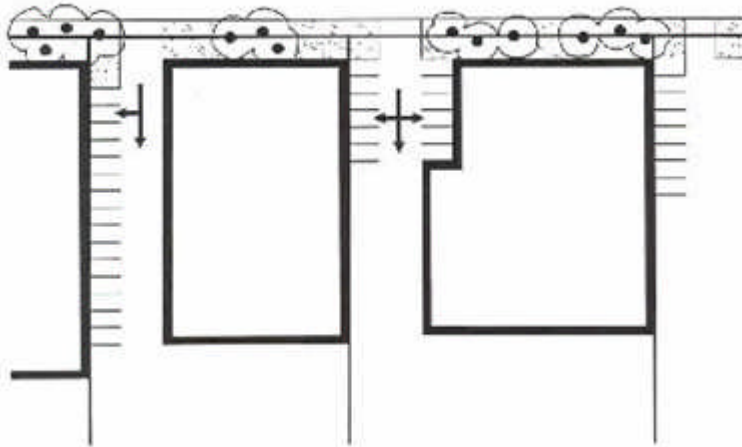
7.2.6.1 Algemeen principe

- 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.
- Er geldt een absoluut minimum van 5 parkeerplaatsen per bedrijf voor personenwagens en bestelwagens.

7.2.6.2 Personenwagens en bestelwagens

- Voor de percelen A en B langs de Jolainstraat dienen de parkeerplaatsen in eerste instantie te worden voorzien in de achteruitbouwzone. Bij een eventueel tekort aan parkeerplaatsen in voormelde strook kunnen zijwaarts of achteraan het bedrijfsgebouw extra parkeerplaatsen voorzien worden.
- Voor de percelen C langs de Spoorwegstraat dienen de parkeerplaatsen zijwaarts of achteraan het bedrijfsgebouw te worden voorzien.
- Bij alle parkeerstroken zijwaarts of achteraan het bedrijfsgebouw dient steeds rekening te worden gehouden met de vrije doorgang ten behoeve van de brandbestrijding.
- In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik kunnen parkeerplaatsen onder het bedrijfsgebouw (gebouw op peilers) toegelaten worden.
- De parkings dienen verplicht in waterdoorlatende materialen (bvb. dolomiet, keien, grasbetontegels of graskunststofplaten,...) te worden aangelegd.

Figuur: voorbeeld van parkeren zijwaarts naast het bedrijfsgebouw



7.2.6.3 Vrachtwagens

- Op de uiterste bouwgrens langs de Jolainstraat en op de verplichte bouwlijn langs de Spoorwegstraat zijn er in de voorgevels geen poorten of dockshelters toegelaten.
- Eventuele laadkaden moeten derwijze aangelegd worden dat de bijhorende vrachtwagencombinatie volledig op eigen terrein kan staan.

- Het parkeren, de circulatie, het laden en lossen van vrachtwagens moet volledig op eigen terrein gebeuren en mag nooit op het openbaar domein gebeuren.
- De aanleg van alle verharde ruimten moet gebeuren in een materiaal dat geen stofvorming voor de omgeving veroorzaakt (vb. KWS of betonverharding, betonstraatstenen, grasdalen,...).

7.2.7 Openlucht activiteiten: opslag van producten, grondstoffen en afvalstoffen

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

- 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 groenzones, de afwateringsgracht of het openbaar domein;
- de opslag mag niet gebeuren in de achteruitbouwzones noch in de minimale vrije zijstroken (zelfs niet tijdelijk).
- de opslag mag enkel aan de achterzijde van het perceel (achter de bedrijfsgebouwen) gebeuren, doch de vrije doortocht ten behoeve van brandbestrijding dient permanent te worden behouden.

7.2.8 Regenwaterreserves

Tenzij er door de bevoegde besturen of de brandweer grotere volumes zouden geëist worden, is ieder bedrijf verplicht op eigen terrein regenwaterreserves aan te leggen van minstens 30.000 L die, in de zone vóór de eigen bedrijfsgebouwen, gemakkelijk en permanent toegankelijk zijn voor de brandweer. Ieder bedrijf moet deze reserves maximaal mogen te hergebruiken binnen het bedrijf (sanitair).

7.2.9 Afwatering

- Elk bedrijf dient het eigen verzamelde regenwater bij de regenwaterreserves te lozen of – bij overvloed – in de afwateringsgracht langs de Spoorwegstraat.
- Elk bedrijf dient het eigen afvalwater op eigen terrein individueel te behandelen, conform de voorwaarden opgenomen in de vergunning, alvorens het geloosd wordt in dezelfde afwateringsgracht (Individuele Behandelingsinstallatie Afvalwater).
- Alle gevolgen van het niet naleven van deze verplichting zijn ten laste van het bedrijf.
- Het perceel B dient te lozen in de bestaande riolering, die over het perceel A naar de afwateringsgracht leidt.

7.2.10 Niveauverschillen

Op de percelen kunnen er hoogteverschillen voorkomen. Deze hoogteverschillen moeten op eigen terrein worden opgevangen, tenzij in gezamenlijk overleg met de aanpalende bedrijven (schriftelijk akkoord). Nivelleringswerken dienen zo te gebeuren dat de afwatering van het volledige terrein naar de afwateringsgracht verzekerd blijft.

7.2.11 Reclamepanelen / naamaanduidingen

Met betrekking tot het aanbrengen of plaatsen van naamaanduidingen, reclamepanelen, logo's zal de koper zich dienen te schikken naar de geldende reglementering ter zake. Als bijkomende voorwaarde geldt evenwel dat deze dienen aangebracht tegen de voorgevel van het gebouw en niet boven op het gebouw.

7.2.12 Verlichting

- Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht zijn beperkt tot de noodwendigheden inzake de uitbating en veiligheid.
- Het gebruik van lichtreclame is niet toegelaten.

7.2.13 Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding

De plaatselijke brandweerautoriteiten dienen geraadpleegd en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten geëerbiedigd worden.

7.3 Dossier bouwaanvraag

Uit elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal moeten blijken dat voldaan wordt aan de gestelde bepalingen inzake de bouwverplichting en de stedenbouwkundige voorschriften.

De bouwaanvraag dient onder meer volgende elementen te bevatten:

- alle gegevens die aanduiden dat het bedrijf voldoet aan de verplichtingen inzake het uitwendig voorkomen, het gabariet en de inplanting van de gebouwen;
- een gedetailleerd plan van aanleg van de achteruitbouwzone, de vrije zijstroken, de parkeerplaatsen voor personen-/ bestel- en vrachtwagens, de wijze van circulatie voor bestel- en vrachtwagens, de brandwegen, de eventuele stapelplaatsen in open lucht en andere verharde oppervlakten;
- aanduiding van de eventueel voorziene afsluitingen;
- een gedetailleerde beschrijving van de geplande bedrijfsactiviteiten;
- aanduiding van de individuele behandeling van het afvalwater en de aanleg van regenwaterreserves op het eigen terrein, met inbegrip van de afvoer naar de afwateringsgracht.

Bijlage: 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 inachtnaam 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.

De verkoper (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*
- *afwateringsgracht*
- *waterleiding*
- *elektriciteit (laagspanning): (380 V)*
- *gas - lage druk*
- *informatie- en communicatiesignalen*
- *telefoonleiding.*

Deze openbare voorzieningen zullen door de diensten van de betrokken nutsvoorziening-maatschappijen 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 nutsvoorzieningmaatschappijen 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:

- 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 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.

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, al dan niet met onderboring van het wegdek.

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.

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 informatiebrochure.

De kopers zullen op het bij deze overeenkomst verkochte goed een bedrijf oprichten en in stand houden met volgende economische activiteit(en):

.....

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 samengaande 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 ruimte-inname houdt de verplichting in dat minstens 50% van de maximaal bebouwbare oppervlakte (dit is de totale oppervlakte van het goed min de verplichte bouwvrije stroken) 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 erfdienstbaarheid non-aedificandi (onder meer de verplichte achteruitbouwzones 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 € wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijsen.

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, kunnen door Leiedal steeds afhankelijk worden gesteld van het voorleggen door de kopers van een **schetsontwerp** met aanduiding van de voorgenomen bebouwing en terreininrichting. Dit schetsontwerp moet opgemaakt worden volgens de richtlijnen van Leiedal.

Vooraleer de aanvraag tot **stedenbouwkundige vergunning** langs de gemeente Zwevegem 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 betaling van de jaarlijks verschuldigde bijdrage voor het onderhoud van het openbaar domein, zoals bepaald in art. 15 deel 1 titel 2 van deze voorwaarden,
- niet (tijdige) betaling van de facturen voor herstelling van het openbaar domein,
- niet (tijdig) stellen van de bankgarantie op eerste verzoek (art. 10 deel 1 titel 1),
- niet betaling van de aan Leiedal verschuldigde vergoeding in de gevallen vermeld onder art. 8 deel 1 titel 1, en uiteengezet onder deel 1, titel 3 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,
- niet naleving van de minimale en 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 art. 8, deel 1 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 1 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. 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 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 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.

6.2. Leiedal zal het recht van wederinkoop, bedoeld in het voorafgaande lid, slechts geldig kunnen uitoefenen bij gerechtsdeurwaardereexploot. Als gevolg hiervan wordt het eigendomsrecht van de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsoptvolger(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)/rechtsoptvolger(s) een vergoeding betalen gelijk aan de oorspronkelijke verkoopprijs, zoals bepaald in "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)/rechtsoptvolger(s) gemaakte kosten van opmeting (meetplan) voor de authentieke akte, aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsoptvolger(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)/rechtsoptvolger(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)/rechtsoptvolger(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 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 risicogrunder 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) 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) 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 (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 "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 rechtsverkrijger(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 waarmee 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 bodemsaneringsdeskundige 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 de 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 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:
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 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 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 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 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 miskennning 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), zal Leiedal aan een aannemer opdracht geven om de herstellingswerken 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 gemeente Zwevegem 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 (gemeente Zwevegem) 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 op eerste verzoek moet 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: Aan Leiedal verschuldigde vergoeding ingeval van vervreemding, vestiging zakelijke rechten en erfdienstbaarheden, verhuring, ...

Artikel 15

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:
 - 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) of 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) 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 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 verkoopprijs voor de zone Oude Spoorweg).

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.