



Voorwaarden – Versie maart 2005

	auteur
e LAR	dossier
Lar-versie maart 2005	bestand
31 maart 2005	datum

Internationaal Transportcentrum LAR – uitbreiding: Voorwaarden en stedenbouwkundige voorschriften

Deel I: Voorwaarden

Titel 1: Algemene Bepalingen

Artikel 1

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

Artikel 2

De kopers krijgen, met in acht name van 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 kopers verklaren kennis te hebben van de op heden aanwezige infrastructuur en nutsvoorzieningen (o.a. met betrekking tot elektriciteit enkel hoogspanning) langsheen of ter hoogte van het bij deze overeenkomst verkochte goed. Alle bijkomende voorzieningen dienen uitsluitend aangevraagd te worden op initiatief van de kopers ; de kosten van aanleg ervan zijn uitsluitend ten laste van 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 nutsvoorzieningsmaatschappijen. 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 langsheen de openbare weg, op een strook met een maximale breedte van vijf meter vanaf de rooilijn.

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.

- 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.
- d. De kopers zijn verplicht hun privaat rioolstelsel als een gescheiden rioolstelsel (zijnde een droogwederafvoer en een regenwaterafvoer) te concipiëren. Alle gevolgen van het niet - naleven van deze verplichting zijn ten laste van de kopers.

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 voortspruitend uit geldende aanleg-, bestemmings-, inrichtings- of ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De activiteiten die op het bij deze overeenkomst verkochte goed zullen worden uitgeoefend, zullen kaderen in het geheel van de activiteiten van het LAR-transportcentrum.

In het bijzonder moet de activiteit van de bedrijven in de loodszone bestaan in transport-, expeditie-, opslag- en aanverwante activiteiten die in relatie staan met de transportsector in de ruimste zin. 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 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.

Bij vaststelling van het uitoefenen van niet-toegelaten activiteiten zullen de kopers bij aangetekend schrijven in gebreke gesteld worden, waarbij zij één maand tijd krijgen om de onregelmatigheden te regulariseren. Indien dit niet gebeurd is zal een schadevergoeding verschuldigd zijn van € 50 per dag en dit tot aan de regularisatie van de activiteiten door de kopers. Dit onverminderd de mogelijkheid tot uitoefening door Leiedal van haar rechten zoals beschreven in art. 6 en 7 van deze voorwaarden, met dien verstande dat de schadevergoeding van € 50 per dag blijft doorlopen tot op de dag van het verlijden van de authentieke akte. Het bedrag van deze vergoeding wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, op de verjaardag van de authentieke akte. 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 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 euro 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 op de verjaardag van de authentieke akte.

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 voorafgaand schriftelijk akkoord van Leiedal,
- de niet naleving van de minimale en de overschrijding van de maximale bezettingscoëfficiënten,
- de niet naleving van de stedenbouwkundige voorschriften 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 automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen op de verjaardag van de authentieke akte.

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:
- (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 voorwaarden; of
 - (ii) 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
 - (iii) 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
 - (iv) 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 verkochte goed niet wordt nageleefd. De vermelde economische activiteit zal geacht worden niet te worden uitgeoefend indien zij gedurende twee jaar geheel of gedeeltelijk wordt opgeschort, gestaakt of stopgezet, onverminderd of de andere voorwaarden tot gebruik zoals bepaald in deze overeenkomst werden nageleefd.

6.2. Leiedal zal het recht van wederinkoop, bedoeld in het voorafgaande lid, slechts geldig kunnen uitoefenen bij gerechtsdeurwaarderexploit. Als gevolg hiervan wordt het eigendomsrecht van de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) op het bij deze verkochte goed retro-actief 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 van Deze oorspronkelijke verkoopprijs zal 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 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 - 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 risico-grond 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 rechtverkrijger(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 voorwaarden; 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 van
....., aangepast aan de index der consumptieprijzen overeenkomstig de hierna volgende formule:

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

moet worden verstaan onder "*oorspronkelijk indexcijfer*" het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan de ondertekening van onderhavige akte voorafgaat en onder

“aangepaste indexcijfer” het indexcijfer der consumptieprijzen van de maand die aan het lichten van de optie door Leiedal voorafgaat.

2. Vermeerderd met een vergoeding voor de gebouwen en de infrastructuur – met uitzondering van het materieel en de outillage - die de verkopende partij in voorkomend geval op het bij deze overeenkomst verkochte goed heeft/ hebben opgericht.
Deze vergoeding zal gelijk zijn aan de verkoopwaarde van de gebouwen en infrastructuur, tenzij deze verkoopwaarde hoger ligt dan de kostprijs van de gebouwen en infrastructuur, zoals deze in de boekhouding van de verkopende partij werd opgenomen, verminderd met de inzake belastingen aangenomen afschrijvingen, in welk geval de vergoeding gelijk zal zijn aan deze kostprijs. Deze verkoopwaarde en kostprijs zullen door de bevoegde overheidsdiensten – per vandaag is dit het Aankoopcomité voor onroerende goederen opgericht bij de Minister die Financiën onder zijn bevoegdheid heeft - worden bepaald.
 3. Daarnaast zal Leiedal een vergoeding voor het verlijden van de authentieke akte, evenals de eventueel door de kopers of hun rechtverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) gemaakte kosten van opmeting (meetplan) voor de authentieke akte aan de kopers of hun rechtverkrijger(s) /rechtsopvolger(s) vergoeden. De prijs is betaalbaar bij het verlijden van de authentieke akte, zoals bedoeld in artikel 7.4. (viii) hierna.
- (ii) Het bij deze overeenkomst verkochte goed wordt verkocht en aanvaard, voor vrij en onbelast, in de staat waarin het zich bevindt, met alle actieve en passieve, voor- en nadelige, zichtbare en verborgen erfdiensbaarheden 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 erfdiensbaarheden bestaan, behoudens de erfdiensbaarheden 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 medelen 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 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.

- (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 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.

De authentieke akte zal derhalve een clausule 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.

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:
1. 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, ...
 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 2 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 clausule 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 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 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 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

Voorwaarden op te nemen in de authentieke akte inzake het aandeelhouderschap van de coöperatieve vennootschap LAR (afgekort BITLAR cv).

De kopers verklaren kennis te hebben gekregen van de statuten van de BITLAR.

De kopers verbinden er zichzelf en hun rechtsopvolgers in het duurzaam gebruiksrecht van het aangekochte goed toe in te schrijven als vennoot van de cv BITLAR met maatschappelijke zetel in het stadshuis te Menen tot beloop van:

- 1 deelbewijs van 10.000 F nominaal per 750 m² grond in de zone voor aanverwante bedrijven, west Triloyweg.
 - 1 deelbewijs van 10.000 F nominaal per 300 m² grond in de zone oost Triloyweg.
 - 1 deelbewijs van 10.000 F nominaal per aangesneden schijf van 75 m² bruto-vloeroppervlakte in de centrumzone (kantoren en onthaal)
- hetzij in onderhavig geval voor deelbewijzen.

Bij de inschrijving zal een prijs betaald worden per aandeel, op grond van de waarde volgend uit de laatst goedgekeurde balans.

De kopers en/of diegene die het gebruiksrecht van de grond gekregen hebben, zoals bepaald in de statuten van de BITLAR dienen inzake toetreding, bijdrage in de werkingskosten en uittreding zich te schikken naar de statuten van de BITLAR.

De kopers en elke toekomstige gebruiker verbinden er zich toe deze voorwaarden in te lassen in elke akte van overdracht van eigendom of gebruiksrecht wanneer zij de eigendom of het duurzaam gebruik der gronden geheel of gedeeltelijk aan een derde overdragen.

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 14

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:
 - 1.1. 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, ...
 - 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)/rechtsverkrijger(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 het transportcentrum LAR).

Het bedrag van de laatst gehanteerde verkoopprijs wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen 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 euro**. Dit bedrag wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen 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.

Deel II : Stedenbouwkundige voorschriften

Van toepassing zijnde plannen en documenten:

1. Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) nr. L-R 1 "LAR" van 12/09/2001 (B.S. 10/10/2001)
2. Gewestplan (*definitieve vaststelling van het plan tot gedeeltelijke wijziging van het Gewestplan Kortrijk op het grondgebied van de gemeenten Avelgem, Harelbeke, Kortrijk, Menen, Wevelgem en Zwevegem*) van 6 juli 2001 (B.S. 21/08/2001) met als bestemming: transportzone.

De koper verklaart van deze plannen op de hoogte te zijn gebracht.

In aansluiting op de hiervoor vermelde plannen en onverminderd strengere bindende voorwaarden uitgaande vanwege de vergunnende overheid, zijn volgende stedenbouwkundige voorschriften van toepassing:

Het goed is gelegen in loodsenblok C.

Behoudens strengere bindende voorwaarden uitgaande van de vergunnende overheid zijn de volgende voorschriften van toepassing. Deze voorschriften hebben betrekking op de inplanting en de constructiewijze van de op te richten gebouwen evenals op de bestemming en de inrichting van de private niet-bebouwde gedeelten van het perceel met als hoofddoel de gehele loodsenzone van het LAR-transportcentrum zo efficiënt en zo veilig mogelijk te maken voor iedere gebruiker en te zelfdertijd een bepaalde graad van eenheid te bereiken.

De hiernavolgende bouwvoorschriften dienen beschouwd te worden als basisprincipes bij de studie van het bedrijf inzake inplanting, lay-out en uiterlijk voorkomen van het bedrijf.

Bij de bespreking van de bouwplannen met Leiedal en de bevoegde diensten kunnen deze basisbouwvoorschriften desgevallend worden aangevuld of aangepast in functie van een harmonieuze en efficiënte uitbouw van de loodsenzone in zijn geheel en in functie van de specificiteit van ieder bedrijf.

Artikel 1: inplanting van de gebouwen

De uiterste bouwlijn van de gebouwen wordt als volgt bepaald:

- a) Ten opzichte van de openbare circulatieruimten
 - Langs de wegen met oost-west oriëntatie:
Twintig meter (20m) vanaf de buitenkant van de greppel voor de loodsen (dit is ook geldig voor de kaden) (vijfentwintig meter (25m) voor de loodsenblok A);
 - Tien meter (10m) vanaf de buitenkant van de greppel voor de kantoren;
 - Langs de wegen met noord-zuid oriëntatie: vijf meter (5m) vanaf de buitenkant van de greppel voor alle bouwwerken.
- b) Ten opzichte van de achterkavelgrens
 - Loodsenblok C (tussen de twee wegen) en loodsenblok D: op de perceelsscheiding met een gemene muur
- c) Ten opzichte van de zijkavelgrens, niet zijnde een grens met de openbare circulatieruimte
 - Ofwel op drie meter vijftig centimeter (3,5m) van de perceelsscheiding indien er op het aanpalend perceel op de rand van het perceel gebouwd is of zal gebouwd worden
 - Ofwel op de perceelsgrens indien aan de andere zijperceelsgrens een vrije zijstrook van minstens drie meter vijftig centimeter (3,5m) bewaard wordt
 - Ofwel op de perceelsscheiding, op voorwaarde dat de twee aan elkaar palende bedrijven dit samen beslissen.

Artikel 2: parkeerplaatsen – kaden aan de wegzijde

- a) De koper verplicht er zich toe op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen te voorzien voor alle wagens bestemd voor het bedrijf (zowel van bezoekers als van het personeel).
- b) Er wordt geen verplichting opgelegd om kaden aan de wegzijde aan te leggen. Indien wel kaden worden aangelegd worden ze beschouwd als een gebouw en moeten derhalve binnen de begrenzing van de uiterste bouwlijnen geplaatst worden.

Artikel 3: aanleg en inrichting van de achteruitbouwzones, die toegang geven tot de loodsen

- a) Van de vijf meter-strook, beschreven in artikel 3b van de algemene verkoopsvoorwaarden, zullen de eerste drie meter palend aan de rijweg en over de volledige kavelbreedte, verplicht worden aangelegd in opbrekbare materialen type betonkeien (220 x 107 x 80). Deze strook heeft een dwarshelling van één procent naar de greppel toe. In deze driemeter-strook geldt een stationeer- en parkeerverbod zodat ze permanent bruikbaar is als manoeuvreerruimte voor vrachtwagens met aanpalende bedrijven als bestemming.
- b) De achteruitbouwzones zijn volledig te verharden en te zelfdertijd met de gebouwen te realiseren. De overgangen op de perceelsscheidingen dienen aansluitend en zonder niveauverschillen, ten minste in de strook van circa tien meter palend aan de rijweg, te gebeuren.

- c) Ieder bedrijf moet ten allen tijde gedogen dat zijn achteruitbouwzone, voor zover ze niet ingenomen is door geparkeerde wagens, gebruikt wordt als manoeuvreerruimten voor vrachtwagens met aanpalende bedrijven als bestemming. Daarom wordt nogmaals gesteld dat de achteruitbouwzone onder geen enkel beding als stapelruimte mag gebruikt worden.
- d) Gemene muren dienen opgevat te worden als brandmuur.

Artikel 4: loodsen

- a) Gevelopbouw en materialenkeuze
De gevel heeft een horizontale dakrand.
De keuze van de materialen is vrij voor zover deze materialen niet brandbaar zijn. Voor gevels die blijvend zichtbaar zijn, zijn gewone betonplaten al of niet geplaatst tussen zichtbaar blijvende kolommen niet toegelaten. Bij voorkeur wordt metselwerk, cellenbeton of betonelementen in gewassen beton gebruikt. Metalen bardage is eveneens toegelaten. Bij gebruik van bardage voor twee aanpalende eigendommen dient een hitteschild voorzien te worden.
De gebruikte materialen zullen bij voorkeur een helder kleur hebben (de wanden kunnen bijvoorbeeld de volgende RAL-kleuren hebben: 1013, 1015, 6019, 7035, 9001, 9002 of de natuurlijke kleur van cellenbeton of van witte silixbeton) eventueel af te wisselen met donkere tinten (bijvoorbeeld de RAL-kleuren 3007, 5004, 5008, 5011, 6006, 6007, 6012, 7021, 7022, 7026, 8022). Felle kleuren moeten beperkt blijven tot accenten in de gevel (vb. poorten).
- b) Hellende daken zijn toegelaten voor zover de nok evenwijdig is met de voorgevel en de dakgoot niet vooruitspringt in het geveldak.
- c) Indien een bedrijf (bedrijf A) achteruit springt met zijn voorgevel ten opzichte van een reeds bestaande voorgevel (bedrijf B) dient A het gedeelte van de zichtbaar blijvende gemene muur van B af te werken met dezelfde materialen als zijn eigen voorgevel.

Artikel 5: kantoren – woongelegenheden

- a) De inplanting van de eventuele kantoren wordt bepaald in gemeen overleg met Leiedal in functie van de totale terreinbezetting.
- b) De zijgevels van de kantoren worden op minstens drie en een halve meter (3,5m) van de zijperceelsgrens opgetrokken; zij kunnen op de zijperceelsgrens opgetrokken worden en als gemene muur gebouwd worden mits onderling akkoord tussen de twee aanpalende betrokken bedrijven.
- c) Voor zover een bedrijfswoning door de bevoegde besturen wordt toegelaten gelden volgende regels. 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.
Onder bewakingspersoneel wordt verstaan:
 - De conciërge of bewaking van grote bedrijven;

- De eigenaar, uitbater of lid van het kaderpersoneel voor familiale of kleinere bedrijven
De bedrijfswoning mag nooit afzonderlijk vervreemd worden.
Er is slechts één bedrijfswoning per perceel toegelaten.

Als er één bedrijfswoning wordt toegestaan, dient ze ruimtelijk verbonden te zijn met de bedrijfsgebouwen qua plan en ligging, en ze dient qua uiterlijk voorkomen geïntegreerd en in harmonie te zijn met de bedrijfsgebouwen.

De vloeroppervlakte, dienstig voor bebouwing, mag maximaal 200 m² bedragen.

Ruimten voor burelen en voor stalling van voertuigen worden niet gerekend als vloeroppervlakte, dienstig voor bewoning.

Met de bouw van de bedrijfswoning mag slechts gestart worden na of bij de aanvang van de ruwbouw van de bedrijfsgebouwen.

Artikel 6: diverse bepalingen

- a) Iedere bouwheer streeft naar een harmonieuze aansluiting op de bestaande gebouwen.
Ter zake zal vanaf de beginfase overleg gepleegd worden met Leiedal.
- b) Het voorontwerp van de op te richten gebouwen wordt met Leiedal besproken.
De definitieve bundel, opgesteld in functie van de aanvraag van de bouwvergunning, zal aan Leiedal ter goedkeuring worden voorgelegd.
- c) Reclamevoering is enkel toegelaten in zoverre deze is bevestigd aan het gebouw om er een geheel mee uit te maken.