

1. INHOUD BUNDEL

Deze informatiebrochure bevat:

- ALGEMENE BASISINFORMATIE OVER DE ARTISANALE VERKAVELING
- DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
- DE VERKOOPSVORWAARDEN

De stedenbouwkundige voorschriften die worden opgenomen in de verkoopakte zijn weergegeven op een grijze achtergrond.

Voor wat betreft de overige algemene voorwaarden is een samenvatting opgenomen in de rubriek 5 "Prijzen en verkoopsvorwaarden" en is als bijlage bij dit document een uitgebreide versie opgenomen.

INHOUDSTAFEL

1. Inhoud bundel.....	1
2. Inleiding.....	2
3. Ligging en situering	3
4. Algemene info	4
5. Stedenbouwkundige voorschriften	7
0. ALGEMEEN	7
1. BESTEMMING	8
2. TERREINBEZETTING.....	8
3. INPLANTING VAN DE GEBOUWEN	8
4. PEILEN	9
5. VOLUME VAN DE GEBOUWEN.....	9
6. UITZICHT VAN DE BEBOUWING	10
7. AFSLUITINGEN	10
8. AFWATERING	10
9. PUBLICITEITS- OF UITHANGBORDEN	10
6. verkoopsvorwaarden	11

2. INLEIDING

Leiedal is de Intercommunale voor streekontwikkeling in het arrondissement Kortrijk. Naast vele andere taken en opdrachten, werkt Leiedal ook mee aan het tot stand komen van een optimaal woon- en werk milieu in de aangesloten gemeenten.

Dit gebeurt door begeleiding, advies en samenwerking met het gemeentebestuur, opmaken van plannen van aanleg, enz.

Maar ook rechtstreeks door eigen realisaties, waarbij Leiedal woonwijken en bedrijventerreinen ontwerpt, gronden verkavelt en in bepaalde projecten zelf woningen bouwt in samenwerking met promotoren.

De bedoeling bij het verkavelen is op de eerste plaats sociaal gericht: een aanbod uitwerken van bouwgronden en bedrijfsgronden aan billijke prijzen, doch met bouwverplichting en bijvoorbeeld de verplichting de opgetrokken woning zelf te betrekken.

De verkaveling Spinnerijstraat te Zwevegem - Moen omvat twee te onderscheiden delen:

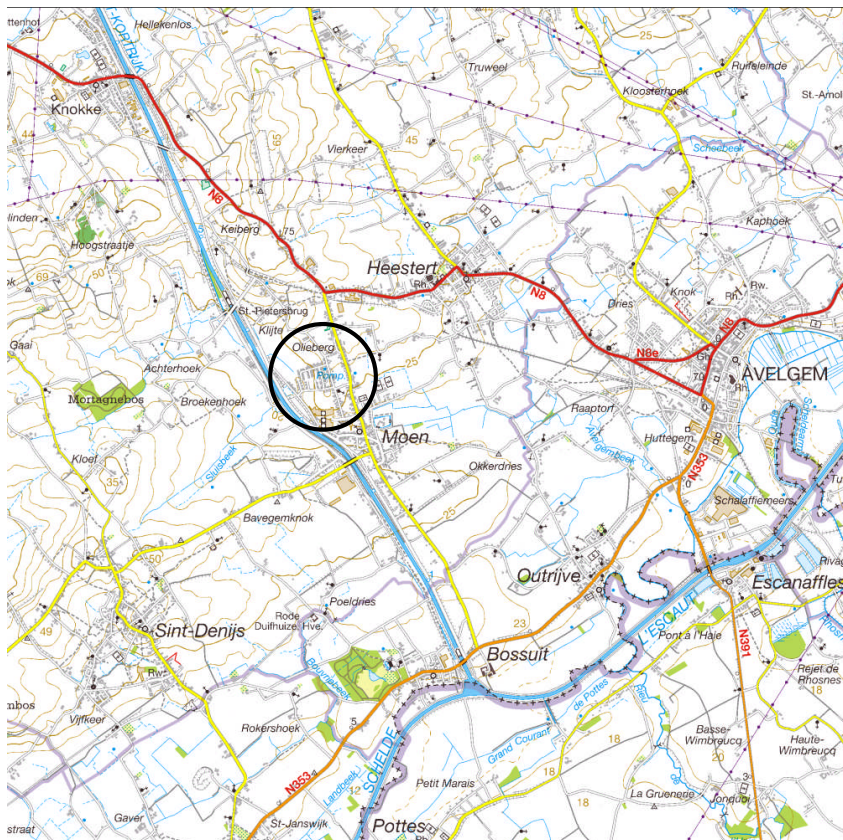
- Deel 1, Artisanale verkaveling: 9 kavels voor wonen met mogelijkheid van artisanale bebouwing in de tuinstrook
- Deel 2, Woningbouwverkaveling: 6 kavels voor wonen met beperkte mogelijkheid van diensten.

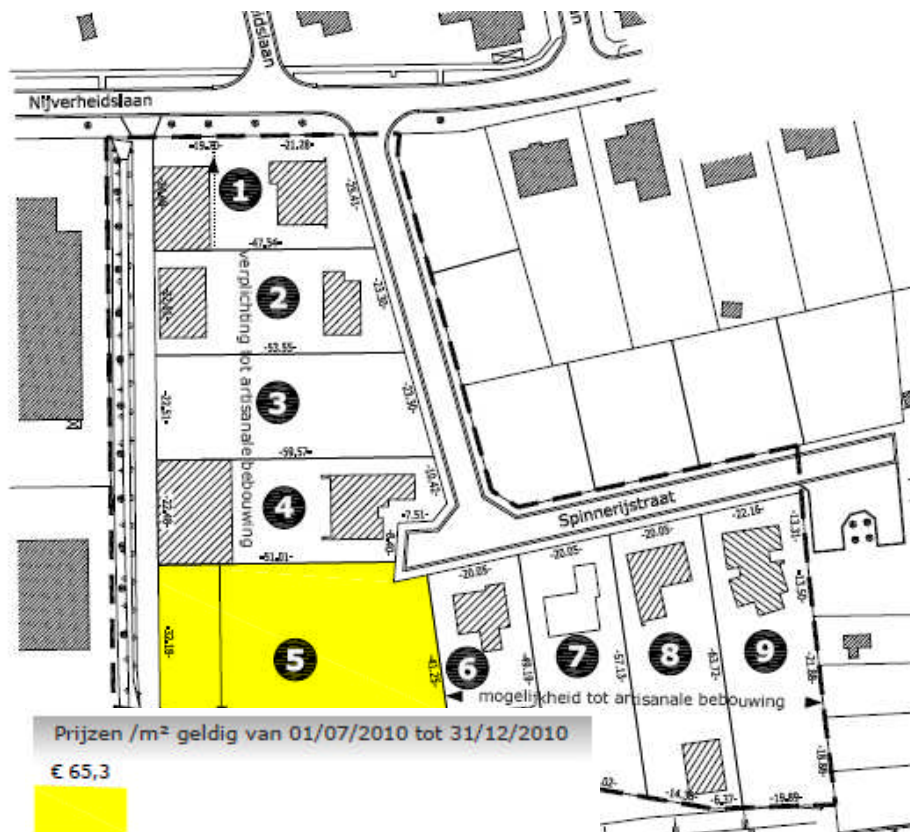
Deze informatiebundel werd opgemaakt voor de geïnteresseerde – kandidaat-koper van een kavel in deel 1 (artisanale verkaveling).

De algemene verkoopsvoorwaarden en stedenbouwkundige voorschriften voor deel 2 zijn verschillend en zijn opgenomen in een aparte infobrochure die eveneens kan verkregen worden.

3. LIGGING EN SITUERING

De artisanale zone is gelegen in de deelgemeente Moen van Zwevegem en paalt ten zuiden en ten westen aan bestaande KMO-zones. Ten noorden en ten oosten grenst de zone aan diverse woningbouwprojecten. De zone is vlot ontsloten via de Nijverheidslaan en de Kanaalweg langs het kanaal Bossuit – Kortrijk.





4. ALGEMENE INFO

DIFFERENTIATIE PERCELEN: ONDERSCHIED PERCELEN 1 - 5 EN 6 - 9

Voor deze artisanale verkaveling bestaat een goedgekeurd verkavelingsplan. Dit houdt ondermeer in dat, in tegenstelling tot de

'klassieke' KMO-zones, de grenzen van de percelen voorafgaandelijk zijn vastgelegd.

Deze artisanale verkaveling kan opgesplitst worden in twee 'deelverkavelingen'. We maken immers een onderscheid tussen de percelen 1 tot en met 5 en de percelen 6 tot en met 9.

Voor de percelen 1 tot en met 5 geldt, naast het oprichten van een woning, tevens **de verplichting** tot het oprichten van een bedrijfsgebouw voor een ambachtelijk of kleinbedrijf.

Voor de percelen 6 tot en met 9 geldt enkel de verplichting tot oprichting van een woning en **kan** de koper tevens een bedrijfsgebouw voor een ambachtelijk of kleinbedrijf oprichten. Deze deelverkaveling is uitverkocht

PRIJZEN

De prijs bedraagt € 64/m², geldig tot 30/06/2010.

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

UITRUSTING TERREIN

→ Nutsvoorzieningen

Het terrein wordt infrastructureel uitgerust te koop aangeboden.

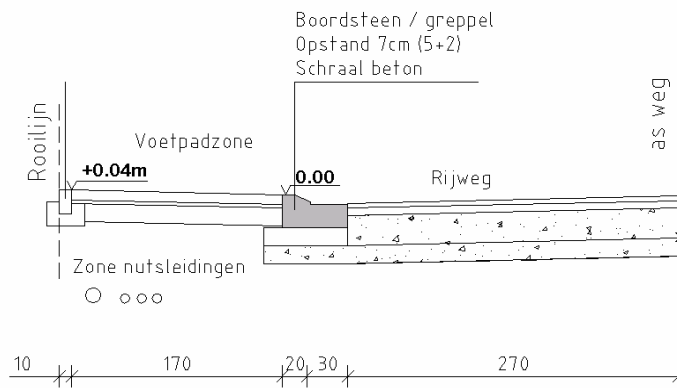
Volgende voorzieningen zijn aanwezig: gescheiden rioleringsstelsel, elektriciteit (laagspanning), gas (lage druk), telefonie, waterleiding, informatie- en communicatiesignalen (kabel distributie) en openbare verlichting.

→ Voetpaden

De latere aanleg van de voetpaden is in de verkoopprijs begrepen. Op verzoek van de gemeente zal het doorlopend voetpad worden aangelegd door Leiedal, of de gemeente zal het voetpad laten aanleggen op kosten van Leiedal.

Dit betekent dat ter hoogte van de rooilijn het voetpad 4 cm hoger zal liggen dan de hoogte van de bovenkant van de boordsteen ter hoogte van de wegverharding. Hiermee dient rekening gehouden bij de aanleg van de achteruitbouwzone op privaat domein en in het bijzonder bij de aanleg van de opritten (zie schema hierna).

In afwachting van de aanleg van het voetpad dient de koper de strook gelegen tussen de rooilijn en de verharde rijweg met gras te bezaaien en te onderhouden. De oprit kan voorzien worden in losse steenslag.



→ Bufferzones

Aan de achterzijde van de percelen 1 tot en met 5 is een groenzone aangelegd van 10 meter breed, als volgt ingericht: een vlakke gras strook uitlopend op een talud beplant met heesters en bomen. Deze groenstrook wordt samen met de wegenis in eigendom overgedragen aan de gemeente Zwevegem. Er kan evenwel op geen enkele wijze toegang genomen worden via deze groenzone tot het perceel.

T.o.v. bedrijvenzone ten zuiden fungeert de bestaande berm als bufferzone.

BIJKOMENDE KOSTEN VOOR DE KOPER

→ Notariskosten en registratierechten

Bij de aankoop dient de koper de notaris- en registratierechten te betalen aan de notaris. Deze kosten worden op zijn minst geraamd op 15 % van de koopsom (inbegrepen 10 % registratierechten) en circa € 180 voor de verkavelingsakte.

→ Opmetingskosten

De opmetingskosten bedragen circa € 240, BTW inbegrepen. Het perceel is afgepaald zoals weergegeven op het metingsplan. De opmetingskosten zijn ten laste van de koper.

→ Aansluitingskosten

De aansluitingskosten op de nutsleidingen (water, elektriciteit, gas, informatie- en communicatienet...) zijn niet in de verkoopprijs begrepen en zijn derhalve integraal ten laste van de koper.

NOTARIS

De verkavelingsakte en de respectievelijke individuele koopakten worden opgemaakt door notaris Dirk Declercq, Kortrijkstraat 80 te Zwevegem, tel. 056/76.00.00.

De koper is vrij een tussenkomend notaris aan te stellen, dit zonder bijkomende kosten.

AANKOOP DOOR ONGEHUWDE

Ingeval 2 ongehuwden samen een kavel wensen aan te kopen, raden wij hen aan in eerste instantie informatie in te winnen inzake huwelijkscontract of beding van aanwas.

AKTE

De notariële akte wordt verleden uiterlijk binnen de vier maand na het ondertekenen van de aankoopverbintenissen.

BOUWEN VAN DE WONING EN BEDRIJFSGEBOUW

De koper is voor het bouwen van de woning en bedrijfsgebouw volledig vrij in zijn keuze van architect, aannemer of promotor.

AFVALWATER - SEPTISCHE PUT

De verkaveling Spinnerijstraat is uitgerust met een gescheiden rioolstelsel. De wachtaansluitingen zijn weergegeven op het opmetingsplan.

De aansluiting op de riolering gebeurt in opdracht van de bouwheer na contact met de gemeente Zwevegem. De richtlijnen terzake zullen samen met de bouwvergunning van de woning aan de bouwheer worden meegedeeld. In de verkaveling geldt een verbod tot het plaatsen van een septische put.

REGENWATERPUT

In de gemeente Zwevegem is er bij het bouwen van een nieuwe woning een verplichting om een regenwaterput van minimum 3.000 liter te plaatsen. Vermits er ook bedrijfsgebouwen kunnen opgetrokken worden wordt, in functie van de brandbestrijding, dit minimum opgetrokken tot 10.000 liter.

BORGTOCHT

Voor het afleveren van de bouwvergunning wordt, voor de goede instandhouding van het openbaar domein, door de gemeente Zwevegem een waarborg gevraagd van € 25/lm kavelbreedte.

Het bedrag is te storten in de gemeentekas vooraleer de bouwvergunning wordt afgeleverd. Het gemeentebestuur betaalt het bedrag (renteloos)

terug nadat werd vastgesteld hetzij dat er geen schade is, hetzij dat de schade naar behoren is hersteld.

BOUWFYSISCHE BODEMGESTELDHEID

Leiedal voerde geen grondsonderingen uit.

5. STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Het gebied valt onder de toepassing van het Bijzonder Plan Van Aanleg nr. 3 Oliebergstraat wijziging C.

De voorschriften opgenomen in het BPA blijven van toepassing voor zover ze niet worden aangevuld door de verkavelingsvoorschriften van de verkaveling.

Voor de verkaveling werd op 3 april 2002 (nr. 5.00/34042/1203.1) een vergunning afgeleverd. In deze verkavelingsvergunning zijn de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen.

De verkavelingsvergunning is een officieel document waardoor ondermeer de begrenzing van de kavels is vastgelegd en geen grenscorrecties mogelijk zijn.

De stedenbouwkundige voorschriften en verkoopvoorwaarden worden opgenomen in een verkavelingsakte die van toepassing is op alle kavels van de verkaveling. In de individuele verkoopakte wordt verwezen naar deze verkavelingsakte en worden de voorschriften niet meer opnieuw opgenomen.

Louter ter informatieve titel zijn de stedenbouwkundige voorschriften, zoals opgenomen in de verkavelingsvergunning, hierna weergegeven.

Verkaveling goedgekeurd door ROHM West-Vlaanderen op 3 april 2002, nr 5.00/34042/1203.1

Bij onduidelijkheid hebben de grafische bepalingen, voorkomend op het verkavelingsplan, voorrang op de voorschriften.

O. ALGEMEEN

Deze verkaveling is een artisanale verkaveling. Dit houdt de volgende verplichtingen in:

- Het perceel is grafisch in twee delen ingedeeld. Het perceelsdeel 1 waar de woning en bijhorigheden toegelaten is en perceelsdeel 2 waar de artisanale bebouwing toegelaten is.
- De woning moet gebouwd vóór of samen met het bouwen van de artisanale bebouwing. De woning moet in gebruik genomen worden voor of samen met de ingebruikname van de artisanale bebouwing.
- De alleenstaande woningen zijn blijvend en functioneel verbonden met de artisanale bebouwing en zullen altijd een geheel uitmaken. Zij kunnen niet afzonderlijk vervreemd worden.
- De niveaus voor het bouwen van de artisanale bebouwing zijn bij benadering op het plan aangeduid.
- Er moeten per perceel voldoende parkeerplaatsen zijn op het eigen terrein om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften.

1. BESTEMMING

1.1. Perceelsdeel 1 (zones A, C, D, D1 en E)

is bestemd voor het bouwen van een alleenstaande eengezinswoning. Als nevenbestemming zijn diensten en kantoren toegelaten voor zover deze niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning innemen.

Perceelsdeel 1 bestaat uit verschillende subzones:

- zone A : zone voor de woning en de nevenbestemming
- zone C : de achteruitbouwzone
- zone D : de tuinstrook die gedeeltelijk kan verhard worden voor de toegang tot de artisanale gebouwen, en/of de toegang tot een keldergerage en voor parking
- zone D1: de zone van de verplichte toegangshelling naar de artisanale bebouwing.
- zone E : vrije zijstrook

1.2. Perceelsdeel 2 (zone F)

is bestemd voor het bouwen van stapelplaatsen en kleine bedrijven, verenigbaar met de woonomgeving.

Inrichtingen die een Vlaremlasse 1 vergunning vereisen, worden sowieso als niet verenigbaar beschouwd.

Voor de andere inrichtingen uit deze verenigbaarheid zich op 2 manieren: de verkeershinder en lawaaihinder.

De criteria inzake verkeershinder zijn de volgende: de aanvoer van goederen met opleggers is beperkt en de functie van de stapelplaats mag niet bestaan uit een distributiefunctie waardoor de voornaamste (zoniet enige) activiteit bestaat uit een dagelijkse aan- en afvoer van goederen.

De criteria van lawaaihinder zijn de volgende: het specifieke geluid gemeten in open lucht aan de overzijde van de Spinnerijstraat, afkomstig van de activiteiten mag in geen geval hoger zijn dan 40 decibels (A) overdag. 's Nachts, dit is van 22 uur tot 7 uur 's morgens, mag het specifiek geluid op dezelfde wijze gemeten, niet hoger zijn dan 30 decibels (A).

2. TERREINBEZETTING

2.1. Perceelsdeel 1

mag voor maximum 60% bebouwd worden. Maximum 50% van het niet-bebouwd gedeelte mag verhard worden voor parking en toegang tot de bedrijfsgebouwen. De verharding moet gebeuren met materiaal dat geen stofvorming veroorzaakt.

2.2. Perceelsdeel 2

mag volledig bebouwd worden. Het niet bebouwde gedeelte krijgt de bestemming van zone D. Ingeval niet wordt gebouwd tot op de achterperceelsgrens mag op de achterliggende strook niet gestapeld worden.

3. INPLANTING VAN DE GEBOUWEN

3.1. Perceelsdeel 1

De uiterste grens van de toegelaten gebouwen zijn op het plan aangeduid. De woning moet met minstens één hoekpunt gelegen zijn op de uiterste grens van de bouwlijn, evenwijdig met de rooilijn. Buiten de zone A zijn geen gebouwen toegelaten (ook geen tuinhuisjes).

De hoofdtoegang tot de bedrijfsgebouwen op perceel 1 gebeurt via de Nijverheidslaan.

De toegang voor de bedrijfsgebouwen voor alle percelen, uitgezonderd perceel 1, gebeurt via de zone D1. De helling loopt door op de aanpalende percelen.

De eerste bouwheer is gerechtigd een talud aan te leggen op het aanpalende perceel bij de realisatie van zijn toegangsweg (D1). Deze toegangsweg moet aangelegd worden in materiaal dat geen stofvorming veroorzaakt.

Op de perceelsgrens die paalt aan een toegang tot de bedrijfsgebouwen mogen geen hagen geplant worden.

Toegelaten bouwwerken in:

- zone C: kleinschalige bouwwerken zoals brievenbus, verharding, zitbank, publiciteits- of uithangbord, kastjes voor nutsvoorzieningen en bijhorigheden.
- zone D: enkel verharding, met uitzondering van schommels en dergelijke voor de kinderen
- zone D1: enkel verharding
- zone E: nihil

3.2. Perceelsdeel 2

De gebouwen mogen opgetrokken worden vanaf de perceelsgrenzen. De draagconstructie (muren, kolommen, enz.) op de perceelsgrenzen zijn volledig gelegen op eigen perceel. Mits onderling akkoord tussen de aanpalende eigenaars kan met gemene muren en/of gemeenschappelijke funderingen, gebouwd worden.

4. PEILEN

4.1.

Het peil van de woning is maximaal het peil van de straat (gemeten midden het perceel) of het gemiddelde van het peil van perceelsdeel 1. Het te realiseren vloerpeil van de bedrijfsgebouwen is op het plan aangeduid. Deze peilen kunnen beperkte wijzigingen ondergaan en zullen definitief vastgelegd na uitvoering van de infrastructuurwerken. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende buur (buur waarvan de zone F aanpalend is), kan van deze peilen worden afgeweken.

4.2.

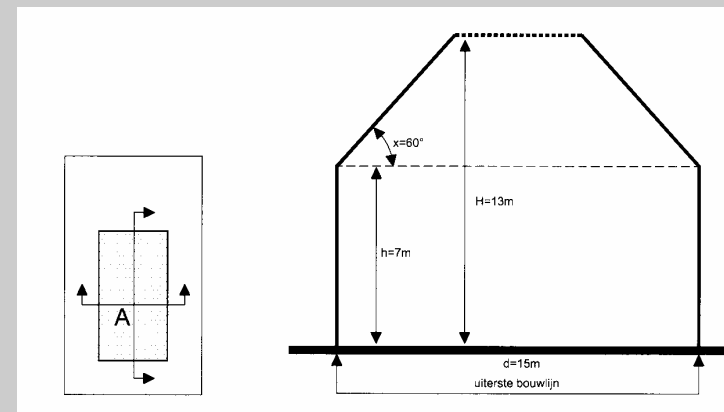
De peilen van de toegang naar de bedrijfsgebouwen zijn eveneens vastgelegd en op het plan aangeduid. Mits schriftelijk akkoord van de aanpalende buur (buur waarvan de zone D1 aanpalend is), kan van deze peilen worden afgeweken. Op de rooilijn is het vertrekpeil bepaald door het niveau van de boordsteen en de helling van het voetpad (2% richting boordsteen).

5. VOLUME VAN DE GEBOUWEN

5.1. Perceelsdeel 1

Voor de zone A geldt het maximaal gabarit zoals bepaald in het B.P.A. (schema 1), voor zover dit gabarit kan gerealiseerd worden binnen de uiterste grenzen van de toegelaten bebouwing.

Het dak is verplicht hellend tot max. 60°.



5.2. Perceelsdeel 2

De bouwhoogte is maximaal 4,5m en bij het eventueel gebruik van een (licht) hellend dak bedraagt de nokhoogte max. 5,5m.

Indien de gebouwen een hellend dak hebben moet de nok evenwijdig zijn met de achterkavelgrens. De maximum dakhelling is 30°.

6. UITZICHT VAN DE BEBOUWING

De bedrijfsgebouwen en bijhorende tuinstroken moeten een eigen karakter en voorkomen hebben. De buitenmuren van de gebouwen dienen een esthetisch en net uitzicht te hebben en moeten uitgevoerd worden in de daartoe geschikte materialen. Constructies waarbij kleine betonnen platen geplaatst worden tussen zichtbaar blijvende kolommen, zijn verboden.

Onder meer is het gebruik van platen in gladde beton niet toegelaten; evenmin is het gebruik van gladde cellenbeton toegelaten tenzij deze wordt geschilderd of er een crepy-bedekking wordt op aangebracht.

7. AFSLUITINGEN

7.1. Langs de rooilijn

Op 0,5m van de rooilijn mag het perceel worden afgesloten met een :

- gemetselde muur in dezelfde materialen als de woning met een maximale hoogte van 0.70 m;
- een levende haag die kan ondersteund worden met draad en palen met een maximale hoogte van 0.70 m.

7.2.

Op de zijkavel gevormd door zone D1. Er moet gestreefd worden om hier geen afsluiting te plaatsen. Als er een afsluiting geplaatst wordt mag dit enkel een draadafsluiting zijn (max. 2m hoog).

7.3.

Op de zijkavelgrens zal een levende haag worden aangeplant. De levende haag mag ondersteund worden door draad en palen. Houten afsluitingen, gemetselde muren in dezelfde materialen als de woning, al of niet als gemene muur, zijn tevens toegelaten. Betonpalen of -platen zijn niet toegelaten.

De haag of afsluiting zal een hoogte hebben van minimum 1.80m en maximum 2m.

Indien met de aanpalende eigenaar geen akkoord kan gemaakt worden over een gemeenschappelijke aanleg op de perceelsgrens, moeten de hagen of afsluitingen aan beide zijden op een afstand van 0.5m van de perceelsgrens worden geplaatst.

De achterkavelgrens zal – voor zover het artisanale gebouw niet in eerste fase of niet tot op de perceelsgrens wordt gebouwd – worden afgesloten met groen geplastificeerde palen en gaas met een hoogte van 2 m.

8. AFWATERING

In de verkaveling is een gescheiden rioelstelsel voorzien. Bijgevolg moet alle regen- en afvalwater afzonderlijk verzameld worden.

9. PUBLICITEITS- OF UITHANGBORDEN

Per perceel is slechts één publiciteits- of uithangbord niet groter dan 1 m², toegelaten. Dit bord mag niet verlicht of lichtgevend zijn. Het bord kan worden bevestigd aan een vergund gebouw of kan in de voortuin worden geplaatst (zone C – achteruitbouwzone).

6. VERKOOPSVOORWAARDEN

Titel 1 : Algemene bepalingen

ARTIKEL 1

- (01) De koper wordt eigenaar van het goed vanaf de datum van het verlijden van de authentieke aankoopakte. De verkoper bevestigt dat het verkochte goed niet is verpacht.

De koper treedt in het genot door de vrije beschikking vanaf de datum van het verlijden van de aankoopakte en zal vanaf dezelfde datum de onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen betreffende het verkochte goed dragen.

- (02) Het goed wordt verkocht en overgedragen in de staat waarin het zich bevindt, zonder vrijwaring daaromtrent, en onder meer:
- zonder waarborg van maat of oppervlakte, al is het verschil één twintigste of meer;
 - met alle zichtbare en verborgen gebreken;
 - met alle mandeligheden en alle erfdienstbaarheden, zonder verhaal tegen de verkoper;
 - zonder verhaal voor de koper wegens de bouwtechnische gesteldheid van de bodem.
- (03) De koper zal de stedenbouwkundige voorschriften, waaraan de verkaveling is onderworpen moeten eerbiedigen, zoals deze werden bepaald door de bevoegde overheid in het kader van de goedkeuring van de verkaveling.

De koper verklaart deze voorschriften ontvangen te hebben vóór de ondertekening van deze akte, en er aldus voldoende kennis te hebben van genomen.

Leiedal behoudt zich het recht voor om, voor de haar overblijvende gronden, te allen tijde het verkavelingsplan en de daaraan verbonden voorschriften te wijzigen, wanneer zij dit noodzakelijk of nuttig acht.

De koper verleent voor zichzelf en rechtsopvolgers onherroepelijk volmacht aan Leiedal om namens hem, na het bekomen van een verkavelingswijziging goedgekeurd door de bevoegde overheid, alle nodige wijzigende of aanvullende verkavelingsakten te tekenen.

- (04) De koper zal rechtstreeks met zijn burens en zonder tussenkomst van de verkoper, de gemeenzaamheden moeten regelen van de muren of afsluitingen die op de scheidingslijnen kunnen opgericht worden, gelijkvormig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken.

Alleen de afsluitingen zoals vermeld in de verkavelingsvoorschriften zijn toegestaan. De betaling der gemeenschap van de afsluitingen die hijzelf zal plaatsen, zal hij slechts kunnen eisen van de koper van de aangrenzende percelen en in elk geval nooit van Leiedal.

- (05) De verkoper verklaart dat er op de grond bij zijn weten geen inrichting gevestigd is of was, of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, als bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het Bodemsaneringsdecreet.

Het bodemattest dd. 28 februari 2003 voor het perceel, kadastraal gekend gemeente Zwevegem, deelgemeente Moen, 5^{de} afdeling, sectie B nr. 483k en 473 B2, luidt als volgt "Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM".

De verkoper verklaart met betrekking tot het door hem verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de verkoper ter goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico's van eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de verkoper hiervoor tot geen vrijwaring zal gehouden zijn.

ARTIKEL 2: INFRASTRUCTUUR EN VOORZIENINGEN**1. Openbare voorzieningen**

- (06) De infrastructuurwerken en de aanleg van de nutsleidingen zijn uitgevoerd.

De kosten worden als volgt toegerekend:

- De kosten voor de eerste aanleg van de openbare wegen, riolering, waterleiding, elektriciteit (laagspanning), gas (lage druk), informatie- en communicatienet en openbare verlichting worden door Leiedal gedragen. Elke wijziging die gevraagd wordt valt integraal ten laste van de aanvrager;
- de kosten voor aanleg van de voetpaden (inclusief opritten op openbaar gedeelte) worden door Leiedal gedragen.
- de kosten voor de private aansluiting op de nutsleidingen en de aanleg van de opritten, zijnde de strook tussen de rooilijn en de greppel of de rand van de weg, worden gedragen door de koper.

- (07) Op het tijdstip van het verkrijgen van de authentieke aankoopakte zijn de boordstenen en wegdek, gelegen en palende aan de aan te kopen kavel in perfecte staat. De koper is nadien verantwoordelijk voor alle eventuele beschadiging aan voornoemde delen.

- (08) In afwachting van de aanleg van het voetpad zal de koper, de strook gelegen tussen de rooilijn en de verharde rijweg met gras bezaaien en onderhouden. Voor de oprit kan losse steenslag voorzien worden. Deze strook moet echter te allen tijde gevrijwaard blijven voor doorgaand voetgangersverkeer en kan in geen geval geprivatiseerd worden door bijvoorbeeld het aanbrengen van afsluitingen op deze strook.

De verkochte percelen zullen als erfdiensbaarheids moeten gedogen het aanleggen, onderhouden en herstellen van de nutsleidingen zoals riolering, water-, elektriciteit-, gasleiding, informatie- en communicatienet, enz. binnen een strook van één meter gemeten vanaf de rooilijnen. Deze werken worden uitgevoerd door de bevoegde diensten. De koper is ertoe gehouden de uitvoering der werken te gedogen zonder dat hij uit dien hoofde aanspraak zou kunnen maken op enige vergoeding ten laste van wie ook.

2. Regenwaterputten en Septische putten

Afvalwater - Septische put

- (09) De verkaveling is uitgerust met een gescheiden rioolstelsel. De koper is verplicht rekening te houden met het gescheiden rioolstelsel (droogwederafvoer en regenwaterafvoer) en dient zijn privaat stelsel daarop af te stemmen.

In de verkaveling geldt een verbod tot het plaatsen van een septische put.

Regenwaterput

- (10) Tenzij er door de bevoegde besturen of brandweer grotere volumes zouden geëist worden, is iedere koper verplicht op eigen terrein regenwaterreserves aan te leggen van minstens 10.000l die, gemakkelijk en permanent toegankelijk zijn voor de brandweer.

3. Toegankelijkheid

- (11) Voor de percelen die met de achterperceelsgrens (percelen 1 tot 5) palen aan de bufferzone (eigendom gemeente Zwevegem) is het verboden om op enige wijze via deze bufferzone toegang te nemen tot het perceel. De overeenkomstig de verkavelingsvergunning d.d. 3 april 2002 (nr. 5.00/34042/1203.1) verplichte afsluiting op deze perceelsgrens moet op ononderbroken wijze geplaatst worden, zonder enige opening, toegangspoort,...

ARTIKEL 3 : BESTEMMING EN TOEGELATEN ACTIVITEIT

- (12) De bouwkaavel bestaat uit twee delen: perceelsdeel 1 en 2 (de perceelsdelen zijn omschreven in de stedenbouwkundige voorschriften zoals opgenomen in de verkavelingsvergunning d.d. 3 april 2002 (nr. 5.00/34042/1203.1).

Perceelsdeel 1: is bestemd voor het bouwen van een alleenstaande ééngesinswoning. Als nevenbestemming zijn diensten en kantoren toegelaten voor zover deze niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning innemen.

Perceelsdeel 2: is bestemd voor het bouwen van stapelplaatsen en kleine bedrijven, verenigbaar met de woonomgeving. Inrichtingen die een Vlaremlasse 1 vergunning vereisen, worden sowieso als niet verenigbaar beschouwd. Voor de andere inrichtingen uit deze verenigbaarheid zich op 2 manieren: de verkeers- en lawaaihinder.

- (13) Inzake "toelaatbare" activiteiten wordt verwezen naar het bepaalde in de stedenbouwkundige voorschriften van de verkavelingsvergunning d.d. 3 april 2002 (nr. 5.00/34042/1203.1)., onverminderd de geldende wetgeving en reglementering (geldende aanleg-, bestemmings-, inrichtings- of ruimtelijke uitvoeringsplannen,...).

De koper zal op het gekochte goed een bedrijf oprichten en in stand houden met volgende economische activiteit(en):

(voor de kavels 1 – 5)

.....

Iedere aanvulling, wijziging van deze economische activiteit(en), evenals elke omschakeling ervan, dient voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd te worden aan Leiedal.

- (14) Onverminderd de voorwaarden die vastgelegd zijn in de verkavelingsvergunning d.d. 3 april 2002 (nr. 5.00/34042/1203.2) en in de milieuvergunning zijn alle activiteiten verboden 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. In het bijzonder dienen alle geluidsbronnen (ventilatoren, geluidsbronnen van koelsystemen, e.d.) zover mogelijk geplaatst te worden van de bestaande woningen of van de stroken voorzien voor woningen. Bovendien mogen langs de zijde – Spinnerijstraat geen dergelijke geluidsbronnen in de gevels van de bedrijfsgebouwen aanwezig zijn.
- (15) De koper is verantwoordelijk voor het bekomen van de nodige vergunningen.

ARTIKEL 4 : BOUW- EN INGEBRUIKNAMEVERPLICHTING

1. Perceelsdeel 1 : Kavels 1 tot en met 9

- (16) De koper verplicht zich ertoe op de verkochte grond een woning met afhankelijkheden op te richten. Deze bouwwerken dienen aangevangen te worden uiterlijk binnen de drie jaar vanaf de datum van het verlijden van de aankoopakte, en voltooid te zijn uiterlijk binnen de vijf jaar vanaf de datum van het verlijden van de aankoopakte.

De koper verbindt er zich bovendien toe om de op te richten woning zelf te betrekken, ze noch geheel noch gedeeltelijk in huur te geven en dit gedurende een termijn van tien jaar, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de aankoopakte. Leiedal kan evenwel, na verzoek van de koper, om gegronde redenen, een afwijking toestaan.

2. Perceelsdeel 2

Algemeen

- (17) Bedrijfsgebouwen mogen pas opgetrokken worden ten vroegste bij de oprichting van de ruwbouw van de woning. De bedrijfsgebouwen kunnen pas in gebruik worden genomen na of hoogstens samen met de ingebruikname van de woning.

Kavels 1 tot en met 5

- (18) Voor deze percelen geldt, bijkomend bij de verplichting tot oprichting van een woning op perceelsdeel 1, **de verplichting** tot oprichting van een bedrijfsgebouw op perceelsdeel 2. Deze bouwwerken dienen aangevangen uiterlijk binnen de drie jaar vanaf de datum van het verlijden van de aankoopakte, en voltooid te zijn uiterlijk binnen de vijf jaar vanaf de datum van het verlijden van de aankoopakte.

De koper dient minstens 1/3 van het perceelsdeel 2 te bebouwen. Onder 1/3 wordt begrepen de vloeroppervlakte van het op te richten bedrijfsgebouw.

Kavels 6 tot en met 9

- (19) De koper heeft **de mogelijkheid** om, bijkomend bij de verplichting op te richten woning op perceelsdeel 1, een bedrijfsgebouw op te richten op perceelsdeel 2.

ARTIKEL 5 : BEPERKING VAN HET VERVREEMDINGSRECHT

- (20) De alleenstaande woningen zullen altijd één geheel uitmaken met de artisanale bebouwing en kunnen niet afzonderlijk vervreemd worden.
- (21) Onverminderd het hierna in artikel 6 vermeld recht van wederinkoop, is het de koper (zijn erfgenamen, rechtsopvolgers, rechtverkrijgenden) niet toegelaten om zonder **voorafgaand schriftelijk akkoord van Leiedal**, het gekochte goed (met de intussen erop aangebrachte gebouwen), geheel of gedeeltelijk:
- te vervreemden om niet of onder bezwarende titel, en dit in de meest ruime zin. Hieronder wordt verstaan elke eigendomsoverdracht van het gekochte goed, dit ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van verkoop, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen, ...
 - te bezwaren met eender welk zakelijk recht (erfpacht, vruchtgebruik, recht van opstal, ...), met inbegrip van, de vestiging van erfdienstbaarheden, of te verzaken aan het recht van natrekking,)
 - te verhuren (met inbegrip van leasen, en soortgelijke).
- (22) Zonder genoemd voorafgaand schriftelijk akkoord, zouden deze bewerkingen niet tegenwerpelijk zijn aan Leiedal, onverminderd de schadevergoedingen waartoe de betrokken partijen zouden kunnen gehouden zijn. Tevens zal de koper, naar aanleiding van de aanvraag tot het schriftelijk akkoord vanwege Leiedal, een vergoeding aan Leiedal verschuldigd zijn in de gevallen en onder de voorwaarden onder titel 2 hierna uiteengezet.
- (23) Na het schriftelijk akkoord van Leiedal, zal Leiedal in geval van vervreemding (verkoop, eigendomsoverdracht,...) van het gekochte goed, hetzij gedeeltelijk, hetzij voor de geheelheid, vrijwillig of gedwongen, openbaar of uit de hand, het gekochte goed met de erop uitgevoerde werken vóór alle derden kunnen aankopen, aan dezelfde prijs en voorwaarden als deze die door de derden worden aangeboden.

- Ingeval van vrijwillige vervreemding (verkoop, eigendoms-overdracht,...) zal Leiedal dit recht van voorkoop op straf van verval dienen uit te oefenen binnen de dertig dagen nadat hem het inzicht van de koper om te vervreemden en de voorwaarden van deze vervreemding ter kennis werden gebracht bij ter post aangetekende brief. Deze kennisgeving geldt als aanbod van verkoop.
 - Ingeval van openbare verkoop, zal Leiedal zijn recht van voorkoop op straf van verval dienen uit te oefenen bij de definitieve toewijzing.
 - Ingeval van schenking en in geval van ruiling zal de prijs op een bindende wijze bepaald worden door de diensten van het aankoopcomité te Kortrijk. Indien er redenen zouden zijn opdat het aankoopcomité van Kortrijk de prijsbepaling niet zou kunnen verrichten, zal de prijs bepaald worden door een bindende derdenbeslissing van één of meer deskundigen in gemeen overleg aangesteld, en bij gebrek aan gemeen overleg, door de rechtbank van Kortrijk op verzoek van de meest gereede partij.
- (24) Na het schriftelijk akkoord van Leiedal, zullen, in alle gevallen in dit artikel onder (21) vermeld, en tenzij laatstgenoemde hieraan uitdrukkelijk zou verzaken, alle voorwaarden die in de huidige akte voorkomen aan de nieuwe rechtverkrijgenden dienen opgelegd en in de achtereenvolgende akten en overeenkomsten strikt en volledig dienen overgenomen, met aanpassing van de eventueel nieuwe economische activiteit.

De koper dient tevens, onder zijn verantwoordelijkheid, ervoor in te staan dat de in de huidige akte vervatte voorwaarden worden nageleefd door alle gebruikers, vruchtgebruikers, opstalhouders, erfpachters, huurders.

Onverminderd het recht van Leiedal tot toepassing van de maatregelen en sancties, elders in deze overeenkomst, zijn de handelingen vermeld onder (21) die tot stand komen (zijn gekomen) zonder het voorafgaand en schriftelijk akkoord van Leiedal, niet tegenstelbaar aan laatstgenoemde.

ARTIKEL 6 : RECHT VAN WEDERINKOOP

- (25) Ingeval van niet uitvoering van bovenvermelde bouwverplichting, en voor de kavels 1 tot en met 5 de niet nakoming van de ingebruiknameverplichting voor de in de akte vermelde economische activiteit aan de koper opgelegd, en in geval van vervreemding in onbebouwde toestand, zonder dat de verplichtingen van de oorspronkelijke akte opgenomen zijn, behoudt Leiedal zich het recht voor van wederinkoop gelijkvormig de artikels 1659 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

Indien dit recht van wederinkoop wordt uitgeoefend dan zal Leiedal in afwijking van artikel 1673 van het Burgerlijk Wetboek, slechts gehouden zijn de principale koopsom terug te betalen, zonder gehouden te zijn te moeten tussenkomen in andere onkosten, spruitende zo uit de verkoop als de wederinkoop. De verkoop wordt vernietigd en het bedoelde goed wordt geacht nooit het patrimonium van de verkoper te hebben verlaten.

- (26) De hierboven onder de rubriek "Recht van wederinkoop" opgenomen bepalingen zullen voor niet-geschreven gehouden worden ten aanzien van elke kredietinstelling of leningsmaatschappij die er zich toe genoopt zou zien over te gaan, hetzij bij middel van openbare, hetzij van onderhandse verkoop tot de te gelde making van het bij deze aangekochte goed, tot invordering van de bedragen (in hoofdsom, intresten en kosten) die haar door de koper of door zijn eventuele rechtsverkrijgers ten algemene of ten bijzondere titel zouden verschuldigd zijn ingevolge kredieten of leningen welke zouden toegestaan geweest zijn met als waarborg een hypothecaire inschrijving op het aangekochte goed.

Deze bijzondere bepaling kan echter slechts worden ingeroepen op voorwaarde dat Leiedal een maand vooraf van deze voorgenomen verkoop wordt verwittigd, en in geval van een gedwongen verkoop op de hoogte wordt gehouden van het verloop van de procedure, zoals dit geschiedt voor de ingeschreven schuldeisers.

Bovendien verbindt Leiedal er zich toe, indien zij het recht van wederinkoop zou uitoefenen, de som die zij aan de koper uit dien hoofde zou moeten betalen, bij voorrang aan te wenden tot rechtstreekse betaling van de nog uitstaande schuld in hoofdsom, intresten, onkosten en bijkomende kosten van de koper bij een kredietinstelling of leningsmaatschappij, en dit volgens de rang van hun inschrijving op het bij deze verkochte goed.

ARTIKEL 7

- (27) Ingeval van niet naleving van de voorwaarden van deze overeenkomst, onder meer de bouw- en ingebruiknameverplichting (art. 4), de stedenbouwkundige afspraakvoorschriften vastgelegd in de verkavelingsvergunning dd. 3 april 2002 (nr. 5.00/34042/1203.1), zal de koper bij aangetekend schrijven in gebreke gesteld worden, waarbij hij één maand krijgt om de onregelmatigheid of de inbreuk te regulariseren.

Indien dit binnen de gestelde termijn niet gebeurd is, zal de koper aan Leiedal automatisch en van rechtswege een schadevergoeding verschuldigd zijn van 25 €/dag tot voldaan is aan de voorwaarden.

Deze bedragen worden jaarlijks automatisch en van rechtswege en zonder kennisgeving aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, overeenkomstig de formule onder art. 11 van deze titel vermeld.

- (28) De onder (27) vermelde schadevergoeding sluit de toepassing door Leiedal van andere bepalingen of andere schadevergoedingen en/of het recht van wederinkoop – zoals onder art. 6 vermeld niet uit, met dien verstande dat de vergoeding van 25 € blijft doorlopen tot op de dag van het verlijden van de akte wederinkoop.

ARTIKEL 8

- (29) 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 9

- (30) Alle kosten, opmetingskosten, rechten en erelonen verbonden aan de verkavelings- en verkoopakte zijn ten laste van de koper.

Alle bestaande en toekomstige verplichtingen, taksen en andere lasten in verband met het alhier verkochte goed zijn vanaf de datum van het verlijden van de notariële verkoopakte ten laste van de koper, dit zonder enig verhaal tegenover Leiedal.

ARTIKEL 10

- (31) Onderhavige akte is onderworpen aan het Belgisch Recht. Voor alle geschillen betreffende onderhavige akte is uitsluitend de Rechtbank van Kortrijk bevoegd.

ARTIKEL 11

- (32) De indexering gebeurt volgens de volgende formule:

$$G.B. = B.B. \times \frac{\text{Nieuwe index}}{\text{Basisindex}}$$

Waarbij

G.B. = Geïndexeerd Bedrag

B.B. = Basisbedrag

Nieuwe index = Indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand voorafgaand aan de verjaardag van de authentieke akte

Basisindex = Indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand waarin de authentieke akte werd verleden

TITEL 2 : Aan Leiedal verschuldigde vergoeding ingeval van vervreemding, vestiging zakelijke rechten en erfdienstbaarheden, verhuring.

ARTIKEL 12

1.
(33) Onverminderd het recht van wederinkoop in hoofde van Leiedal, is het de koper (zijn erfgenamen, rechtsopvolgers, rechtverkrijgenden) niet toegelaten om zonder voorafgaand schriftelijk akkoord van Leiedal, het gekochte goed (met de intussen erop aangebrachte gebouwen), geheel of gedeeltelijk:

- 1.1. te vervreemden om niet of onder bezwarende titel, en dit in de meest ruime zin. Hieronder wordt verstaan elke eigendomsoverdracht van het gekochte goed, en dit ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook.

Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen hierbij 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 (erfpacht, vruchtgebruik, recht van opstal, ...) en met inbegrip van de vestiging van erfdienstbaarheden, of te verzaken aan het recht van natrekking, ...

- 1.3. te verhuren (met inbegrip van leasen, en aanverw.).

In dit verband wordt verwezen naar hetgeen eerder werd uiteengezet onder titel 1, artikels 5, 6 en 7.

- (34) Tevens zal de koper aan Leiedal een vergoeding verschuldigd zijn waarvan de regeling hierna wordt omschreven.

2. Regeling

Aanvraag tot schriftelijk akkoord - Basisvergoeding

- (35) De koper zal 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, zal de koper 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 art. 12, 1.1. (vervreemding) en art. 12, 1.2. (zakelijk recht),
- € 1.000 in het geval hiervoor vermeld onder art. 12, 1.3. (verhuring, leasing, soortgelijke, ...).

Voormelde bedragen worden jaarlijks automatisch, van rechtswege en zonder kennisgeving aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, overeenkomstig de formule onder art. 11 van titel 1 vermeld.

Bijkomende vergoeding in bepaalde gevallen

- (36) Indien Leiedal haar recht van wederinkoop (titel 1, art. 6) of haar recht van voorkoop (titel 1, art. 5) niet uitoefent, zal als voorwaarde voor het schriftelijk akkoord, de koper aan Leiedal, boven de basisvergoeding hiervoor onder (35) vermeld, nog een **bijkomende vergoeding** verschuldigd zijn.

Deze bijkomende vergoeding is verschuldigd ingeval van vervreemding hiervoor onder art. 12, 1.1. vermeld, en wordt als volgt bepaald:

- Bij vervreemding van een onbebouwd terrein:

- (37) De verschuldigde vergoeding wordt als volgt berekend:
15% x (aantal m2 verkochte opp. x laatste door Leiedal gehanteerde verkoopprijzen voor de zone Spinnerijstraat Deel I).

Het bedrag van de laatst gehanteerde verkoopprijs wordt jaarlijks automatisch, van rechtswege en zonder kennisgeving aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, overeenkomstig de formule onder art. 11 van titel 1 vermeld.

- Bij vervreemding van een bebouwd terrein:

- (38) Er is een bijkomende vergoeding verschuldigd van **500 euro**. Dit bedrag wordt automatisch geïndexeerd en dit telkens op de verjaardag van de authentieke akte.

- (39) 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.

Betaling

- (40) De hierboven vermelde 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.

