

	auteur
h lar2 80 000	dossier
20220622 n lar - loodsenzone - voorwaarden	bestand
22 juni 2022	datum

☐ internationaal transportcentrum l.a.r.
☐ voorwaarden en [contractuele] inplantingsvoorschriften

Deel I: Voorwaarden

Titel 1: Algemene Bepalingen

Artikel 1

nihil

Artikel 2

nihil

Artikel 3

nihil

- 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 hiertoe opdracht wordt gegeven door de overheid of een nutsleidingmaatschappij of de Intercommunale Leiedal, dienstverlenende vereniging, te Kortrijk, President Kennedypark 10 [kbo-onr. 250 350 681], realisator van het Transportcentrum L.A.R. en hierna kortweg genoemd "Leiedal".

Teneinde de werken hiervoor beschreven zonder moeilijkheden te kunnen uitvoeren, mogen de kopers binnen de omschreven vijf 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.

nihil

- 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 voortspuitend uit geldende aanleg-, bestemmings-, inrichtings- of ruimtelijke uitvoeringsplannen. De activiteiten die op het bij deze overeenkomst verkochte goed zullen worden uitgeoefend, zullen ten allen tijde dienen te kaderen in het geheel van de activiteiten van het LAR-transportcentrum. In het bijzonder moet de activiteit van de bedrijven bestaan in/uit 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 (contractuele) inplantingsvoorschriften, opgenomen in deel II van deze voorwaarden.

Kleinhandelsactiviteiten zijn niet toegelaten.

Volgende activiteiten zijn volstrekt niet toegelaten op het gekochte goed:

- brandstofverdeelpunt (al dan niet bemand) voor personenwagens en/of vrachtwagens,
- onthaalgebouw, horeca (eetgelegenheden, drankgelegenheden, ...),
- openbare weegbrug,

Het maakt daarbij geen verschil of voormelde activiteiten als zelfstandige activiteit worden uitgeoefend dan wel als onderdeel van een andere activiteit.

Iedere aanvulling of wijziging van voormelde economische activiteit(en), dient voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd te worden aan Leiedal.

Zijn verboden alle activiteiten die een sterke en/of blijvende hinder veroorzaken op gebied van rook, stof, reuk, trillingen, geluid, afvalwaters, bodem en alles wat hinderlijk wordt geacht door de bevoegde besturen.

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

4.2. Bouw- en ingebruiknameverplichting

nihil

Artikel 5

nihil

Artikel 6: Terugkooprecht

6.1. In geval de kopers en/of hun algemene rechtsopvolgers en/of hun – door Leiedal of de gemeente op wiens grondgebied het goed zich bevindt - vooraf toegelaten (bijzondere) rechtsopvolger(s):

- a) de volledige grond en de opstallen dan wel een substantieel deel van de grond gedurende meer dan twee jaar niet gebruiken of voor een andere bedrijvigheid gebruiken dan voor de toegelaten bedrijvigheid in het Transportcentrum L.A.R., zoals vermeld in artikel 4.1.;
- b) voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de onderhavige voorwaarden van gebruik niet naleven;
- c) de sectorale regelgeving schenden die op hen van toepassing is, en als daardoor ernstige hinder voor de overige bedrijven van het

bedrijventerrein wordt veroorzaakt, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is;

dan zal Leiedal (of haar rechtsopvolger) of de gemeente, de bij deze verkochte goederen overeenkomstig art. 26 en volgende van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 kunnen terugkopen in de hierna gestelde voorwaarden. Leiedal of haar rechtsopvolger worden hierna genoemd "Leiedal".

Nadat Leiedal of de gemeente één van de hierboven vermelde schendingen heeft vastgesteld zal zij bij aangetekende brief de kopers en/of hun algemene rechtsopvolgers en/of hun vooraf toegelaten (bijzondere) rechtsopvolger(s), uiterlijk binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis heeft gekregen van een feit dat haar toelaat de terugkoop te vorderen, aanmanen deze binnen één jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

Als Leiedal of de gemeente vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van één jaar, vermeld in het eerste lid, nog altijd of opnieuw sprake is van een schending van de verplichtingen zal zij tot de terugkoop kunnen overgaan, uiterlijk binnen de termijn van één jaar.

6.2. De terugkoop van de grond zal gebeuren tegen de prijs van de eerste verkoop, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen. Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door Leiedal of de gemeente, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen.

De opstallen, met uitzondering van het materieel en de outillage die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, worden teruggekocht tegen de venale waarde van die opstallen op het moment van de terugkoop. De venale waarde van de opstallen wordt bepaald door een expert-schatter. Die wordt in onderling overleg aangewezen door Leiedal of de gemeente en door de eigenaar van de opstallen. Als beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een expert-schatter aan. Die expert-schatters zullen in onderling overleg een derde expert-schatter aanwijzen en gezamenlijk de venale waarde vaststellen. Alle kosten van de vaststelling van de venale waarde worden gedragen door de eigenaar van de opstallen. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de venale waarde vast te stellen.

Daarnaast zal Leiedal of de gemeente eveneens de eventuele kosten van opmeting en de kosten van het verlijden van de akte ten laste nemen.

6.3. Leiedal of de gemeente zal het terugkooprecht ook kunnen uitoefenen voor een gedeelte van de oorspronkelijk verkochte gronden, meer bepaald de niet benutte gronden of de gronden waarvoor de gebruiksvoorwaarden niet worden nageleefd. Zij zal daarvan de afsplitsing kunnen vorderen.

6.4. Voor het geval Leiedal zou gebruik maken van het hierbij bedongen recht van terugkoop, verbindt Leiedal zich tegenover de kredietinstellingen die kredieten zouden hebben toegestaan, met als waarborg een hypothecaire inschrijving op het aangekochte goed, aan deze kredietinstellingen de sommen te betalen die hen door de koper(s) in deze zouden verschuldigd zijn, en dit tot beloop van de koopsom door Leiedal te betalen voor de terugkoop. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

6.5. De overeenkomstig artikel 6, 2 door Leiedal verschuldigde terugkoopprijs zal slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat Leiedal een bodemattest heeft bekomen waaruit blijkt:

- hetzij indien het een niet risico-overdracht betreft dat er geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of dat dit goed niet is opgenomen in het grondeninformatieregister ;
- hetzij indien het een risico-overdracht betreft dat dit goed niet is opgenomen in het grondeninformatieregister of een bodemattest wordt voorgelegd waaruit blijkt dat niet tot sanering dient te worden overgegaan of waarbij de saneringsverplichting is nagekomen.

Daarbij zal de volgende procedure worden gevolgd:

a.

Indien de overdracht aanzien dient te worden als **niet risico-overdracht** in de zin van artikel 2 en 101 van het bodemdecreet van 27 oktober 2006, waarbij, voor zoveel als nodig, conventioneel ook de uitoefening van het recht van terugkoop als een overdracht in de zin van het bodemdecreet

wordt beschouwd, zal de overdrager een bodemattest overmaken aan Leiedal waaruit blijkt dat: hetzij geen gegevens beschikbaar zijn, hetzij het onroerend goed niet is opgenomen in het grondeninformatieregister, hetzij vastgesteld wordt dat niet dient te worden overgegaan tot sanering.

b.

Indien de overdracht aanzien dient te worden als een **risico-overdracht** in de zin van artikel 102 e.v. van hetzelfde decreet, waarbij voor zoveel als nodig, conventioneel ook de uitoefening van het recht van terugkoop als een overdracht in de zin van het bodemdecreet wordt beschouwd, zal de overdrager een oriënterend bodemonderzoek overmaken aan OVAM en Leiedal dat ten hoogste 1 jaar oud mag zijn en waaruit blijkt dat er geen aanwijzingen zijn voor bodemverontreiniging die de bodemsaneringsnormen overschrijdt of dreigt te overschrijden.

De overdrager dient binnen de 2 maanden na uitoefenen van recht van terugkoop, de stopzetting van de risico inrichting te melden aan OVAM, vergezeld van een oriënterend bodemonderzoek overeenkomstig artikel 32 van het bodemdecreet. Bij gebreke aan melding zal een dwangsom van 500,00 euro / dag verschuldigd zijn aan Leiedal.

De overdrager wordt aangemaand het **bodemattest of in voorkomend geval het oriënterend onderzoek** binnen de 2 maanden uitoefenen van het recht van terugkoop over te maken aan OVAM en Leiedal.

Bij gebreke daaraan wordt Leiedal gemachtigd in het eerste geval het bodemattest zelf aan te vragen en in het tweede geval in naam en voor rekening van de overdrager het oriënterend onderzoek te laten uitvoeren, kosten lastens de overdrager.

Indien uit het bodemattest blijkt dat het onroerend goed is opgenomen in het grondeninformatieregister of indien uit het oriënterend onderzoek blijkt dat er aanwijzingen zijn van bodemverontreiniging die de bodemsaneringsnormen overschrijdt of dreigt te overschrijden zal de overdrager, na daartoe door OVAM te zijn aangemaand, binnen de maand opdracht geven tot het uitvoeren van een **beschrijvend bodemonderzoek**.

Indien de overdrager binnen de 2 maanden hieraan geen gevolg geeft, of indien de overdrager gedurende meer dan één maand in gebreke blijft de betaalstaten van de aangestelde bodemdeskundige te vereffenen, of indien de werkzaamheden ingevolge de eigen houding van de overdrager abnormaal worden vertraagd, wordt Leiedal, na vruchteloze ingebrekestelling terzake, gemachtigd in naam en voor rekening van de overdrager opdracht te geven tot beschrijvend bodemonderzoek over te gaan, kosten lastens de overdrager.

Indien OVAM besluit tot een saneringsplicht lastens de overdrager zal de overdrager binnen de maand opdracht geven tot het opstellen van een **bodemsaneringsproject**.

Indien de overdrager binnen de 2 maanden hieraan geen gevolg geeft, of indien de overdrager gedurende meer dan één maand in gebreke blijft de betaalstaten van de aangestelde bodemdeskundige te vereffenen, of indien door de eigen houding van de overdrager de werkzaamheden abnormaal worden vertraagd, wordt Leiedal, na vruchteloze ingebrekestelling terzake, gemachtigd in naam en voor rekening van de overdrager het bodemsaneringsproject te laten uitvoeren kosten lastens de overdrager.

De overdrager verbindt er zich toe binnen de 2 maanden na de conformverklaring van het bodemsaneringsproject opdracht te geven tot het uitvoeren van de **bodemsaneringswerken** en deze binnen redelijke termijn af te werken.

Indien de overdrager binnen de 2 maanden hieraan geen gevolg geeft, of indien de overdrager gedurende meer dan één maand in gebreke blijft de betaalstaten van de aangestelde bodemsaneringsfirma's te vereffenen, of indien door de eigen houding van de overdrager de werkzaamheden abnormaal worden vertraagd, wordt Leiedal, na vruchteloze ingebrekestelling terzake, gemachtigd in naam en voor rekening van de overdrager de saneringswerkzaamheden uit te voeren, kosten lastens de overdrager.

In ieder geval zal Leiedal de overeenkomstig artikel 6, 2 verschuldigde vergoeding in bewaring geven bij de Deposito – en Consignatiekas. Leiedal zal deze vergoeding kunnen aanwenden voor de financiering van alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het oriënterend

onderzoek, beschrijvend onderzoek, bodemsaneringsproject en bodemsaneringswerken.

Nadat alle door OVAM in het kader van de sanering bevolen werken werden uitgevoerd, zal in voorkomend geval het saldo van de vergoeding worden uitbetaald aan de kopers of hun rechtverkrijgenden.

In het geval deze vergoeding niet alle kosten verbonden aan het uitvoeren van deze kosten dekt, zullen de overdragers of hun rechtverkrijgenden, het verschil tussen de beide aan Leiedal verschuldigd zijn. De overdragers of hun recht verkrijgenden zullen dit verschil op eerste verzoek aan Leiedal betalen, mits voorlegging van de nodige stukken.

Leiedal heeft het recht zonder kosten af te zien van recht van terugkoop indien op enig ogenblik lopende voormelde procedure blijkt dat de kosten voor de sanering hoger zullen liggen dan de inkoop of optieprijs. Alle hiervoor gemaakte kosten zijn in ieder geval definitief ten laste van de eigenaars, indien zij als saneringsaansprakelijke worden weerhouden.

Artikel 7 Doorverkoop

7.1. Het is de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van Leiedal en van de gemeente, het bij deze overeenkomst verkochte goed met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk te verkopen of over te dragen om niet of onder bezwarende titel, er gebruiks- of genotsrechten op toe te kennen of het te bezwaren met om het even welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Leiedal en van de gemeente.

Onder verkoop of overdracht om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke overdracht van enig zakelijk recht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, geheel of gedeeltelijk, ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen vermeld: verkoop, leasing, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen.

De toestemming wordt gevraagd bij aangetekende brief waarbij minstens het ontwerp van akte en de omschrijving van de economische activiteit die op het goed zal worden uitgeoefend, worden gevoegd.

Leiedal en de gemeente delen hun beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om de voorafgaande toestemming hebben ontvangen. Als binnen de termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarden van artikel 7, 2 hierna.

De kopers zullen, naar aanleiding van de aanvraag tot het schriftelijk akkoord vanwege Leiedal, steeds een vergoeding aan Leiedal verschuldigd zijn in de gevallen en onder de voorwaarden, zoals uiteengezet in Deel I, Titel 2 hierna.

7.2. Indien de akte, bedoeld in het eerste lid, betrekking heeft op een zakelijk recht moet zij alle vermeldingen bevatten opgenomen in de artikelen 4 en 6 van deze overeenkomst. Zij dient eveneens een beding in te houden dat de rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten, perfect kennis hebben van de voorwaarden vervat in Deel I en van de inplantingsvoorschriften vervat in Deel II, dat – in voorkomend geval – zij volledig gesubrogeerd worden in alle daaruit voortvloeiende rechten en plichten, dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze verkoopvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

Indien de akte, bedoeld in het eerste lid, betrekking heeft op de vestiging van een persoonlijk genotsrecht, zal zij verplicht inhouden:

- de overname van art. 31 van het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012, dat bepaalt:

“Als de gronden of daarop opgerichte opstallen ter beschikking gesteld worden aan andere gebruikers door huur, of andere vergelijkbare persoonlijke gebruiks- of genotsrechten, moet in de overeenkomst waarbij het gebruiks- of genotsrecht aan de gebruiker wordt verleend, worden voorzien in :

1° de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in de voorafgaande akten omschreven economische bedrijvigheid;

2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;

3° eventueel de verplichting om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van het terrein of opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden;

4° een verwijzing naar dit artikel;

5° een overname van het bepaalde in artikel 33.

De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, die de gronden of de daarop opgerichte opstallen ter beschikking heeft gesteld, draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door de gebruiker van de vereisten, vermeld in het eerste lid. Hij kan zich niet beroepen op de nalatigheden van de gebruikers om zich tegen de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername te verzetten. Het recht van terugkoop of recht van wederovername kan bij de uitoefening door de begunstigde ervan beperkt worden tot het perceel van de nalatige gebruiker.”;

- een overname van art. 33 van dat decreet, dat bepaalt:

“De gebruiks- of genotsrechten die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik aan derden zijn toegekend, nemen bij de uitoefening van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername van rechtswege een einde zonder dat daarvoor vanwege de begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername een vergoeding verschuldigd is. De begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername die het recht uitoefent, kan evenwel beslissen om de gebruiks- of genotsrechten te handhaven die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik toegekend zijn.”;

- dat de gronden en opstallen moeten aangewend worden voor de in de vooraf aan de akten omschreven economische activiteit en overeenkomstig de algemene voorwaarden voor het gebruik, waarvan de doorkoper verklaart kennis te hebben ze te zullen naleven en dat hij/zij op hun beurt deze verkoopvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

Artikel 8: 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.

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 verkopen 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 miskenning van het recht op voorkoop van Leiedal, gehouden zijn tot vergoeding van alle door Leiedal hierdoor geleden schade en gemaakte kosten.

Artikel 9

nihil

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 venoot van de cv BITLAR met maatschappelijke zetel in het stadshuis te Menen tot beloop van:

- 1 deelbewijs van 250,00 (tweehonderdvijftig) euro nominaal per 750 m² grond in de zone voor aanverwante bedrijven, west Triloyweg.
- 1 deelbewijs van 250,00 (tweehonderdvijftig) euro nominaal per 300 m² grond in de zone oost Triloyweg.
- 1 deelbewijs van 250,00 (tweehonderdvijftig) euro nominaal per aangesneden schijf van 75 m² bruto-vloeroppervlakte in de centrumzone (kantoren en onthaal)

hetzij in onderhavig geval voor [.....] deelbewijzen. Dit aantal aandelen werd bepaald op basis van grafische meetgegevens. Het definitieve aantal aandelen zal berekend worden op basis van de oppervlakte gepreciseerd bij opmeting.

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 uitreding 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 Gent, Afdeling Kortrijk bevoegd.

Artikel 14

Behoudens strengere bindende voorwaarden, uitgaande van de vergunnende overheden, dienen de [contractuele] inplantingsvoorschriften, zoals uiteengezet in deel II hierna, onderhouden te worden.

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

Artikel 15

15.1. 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:

15.1.1. te vervreemden om niet of onder bezwarende titel.
Onder vervreemding om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke eigendomsoverdracht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dit ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van verkoop, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen, ...

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

15.1.3. 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.

15.2. Regeling

15.2.1. 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 800,00 euro.

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

15.2.2. Betaling

De onder 15.2.1. bedoelde basisvergoeding dient 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 : (Contractuele) Inplantingsvoorschriften

Van toepassing zijnde plannen en documenten :

1.
bijzonder plan van aanleg (BPA) nr: L-R I "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.

Het goed is gelegen in loodsenblok A.

In aansluiting op de hiervoor vermelde plannen en 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.

Door 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 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 A en B : drie meter vijftig centimeter [3.50 m] vanaf de achterperceelsgrens

c.

Ten opzichte van de zijkavelgrens, niet zijnde een grens met de openbare circulatieruimte :

ofwel op drie meter vijftig centimeter [3.50 m] vanaf de perceelsscheiding ofwel op de perceelsscheiding met een gemene muur

- indien er op het aanpalend perceel een vrije zijstrook bestaat moet eraanast eveneens een vrije zijstrook voorzien worden

- indien het aanpalend bedrijf met een gemene muur gebouwd heeft moet er op aangesloten worden

Artikel 2 : kaden aan de wegzijde - parkeerplaatsen

2.1. 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.

2.2. De koper verplicht er zich toe op eigen terrein voldoende circulatieruimte en parkeerplaatsen te voorzien voor alle wagens bestemd voor het bedrijf, het personeel en de bezoekers, en dit zowel voor personenwagens als voor bestel- en/of vrachtwagens. De private parkeerbehoefte mag immers niet afgewend worden op het openbaar domein.

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

a.

van de vijfmeter-strook, beschreven in artikel 3b van de voorwaarden in deel I, titel 1, 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 verhard 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.

Drukverdelingsbalken in beton om het onderstel van de afgestelde aanhangwagens op te parkeren zijn uiteraard toegelaten.

d.

Afsluitingen zijn onder geen enkele vorm toegelaten.

e.

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.

f.

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 (bijvoorbeeld poorten).

b.
hellende daken zijn toegelaten voor zover de nok evenwijdig is met de voorgevel en de dakgoot niet vooruitspringt in het gevelvlak.

c.
indien een bedrijf (bedrijf A) achteruitspringt 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- en woongelegenheid

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 tweehonderd centiare (200ca) 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.
