

BEDRIJVENTERREINPASPOORT WONING MET ATELIER
DE PLUIM, ZWEVEGEM



september 2021

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16

Ontwerpers:

Tine Claeys

INHOUDSOPGAVE

1.	ALGEMENE INFO	7	6.1.	TITEL 1 ALGEMENE BEPALINGEN	34	11.	BIJLAGES VOORWAARDEN	64
1.1.	LIGGING	7	6.2.	TITEL 2 BEHEER EN NAZORGMANAGEMENT	44	12.	BIJLAGE 1: NIHIL	64
1.2.	INRICHTING DE PLUIM & LOSSCHAERT NAAR EVENBEELD VAN EVOLIS	10	6.3.	TITEL 3 AAN LEIEDAL VERSCHULDIGDE VERGOEDING IN GEVAL VAN VERVREEMDING, VESTIGING ZAKELIJKE RECHTEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN, VERHURING...	47	13.	BIJLAGE 2: STATUTEN VZW DE PLUIM	65
1.3.	VERKAVELING LOSSCHAERT EN DE PLUIM	15	6.4.	TITEL 4 NIHIL	48	14.	BIJLAGE 3: DETAIL OPRIT	78
2.	GEFASEERD AANBOD	18	6.5.	TITEL 5 VZW DE PLUIM	49	15.	BIJLAGE 4A: GEWESTELIJK RUP AFBAKENING KORTRIJK	79
2.1.	REGIONALE PERCELEN	18	7.	BESTEMMING	51	16.	BIJLAGE 4B: GEMEENTELIJK RUP LOSSCHAERT	80
2.2.	KMO-PERCELEN	18	7.1.	ZONE VOOR AAN HET WONEN VERWANTEN FUNCTIES MET ATELIERZONE	52	17.	BIJLAGE 4C: VERKAVELINGSPLAN	81
2.3.	PERCELEN VOOR WONING MET ATELIER	18	7.2.	WOONZONE	52	18.	BIJLAGE 5: BOUWLIJNEN	83
2.4.	WOONPERCELEN	18	8.	GEBOUWEN	54	19.	BIJLAGE 6: AANLEGSHEMA GROEN	84
2.5.	FASERING	18	8.1.	ALGEMEEN – UITWENDIG VOORKOMEN	54	20.	BIJLAGE 7: PLAN BEGRIPPEN .	85
3.	DE PLUIM FUTUREPROOF	20	8.2.	BOUWZONES	54	21.	BIJLAGE 8: INSTANDHOUDING GROEN	86
3.1.	RUIMTE VOOR WATER	20	8.3.	BOUWHOOGTES	54	22.	BIJLAGE 9: AFSLUITINGEN	87
3.2.	DOORDACHTE INPLANTING	21	8.4.	INPLANTING	55			
3.3.	EEN AANGENAME UITSTRALING	22	8.5.	DAKVORM	56			
3.4.	DUURZAME MOBILITEIT	22	8.6.	EXTERNE GEVELKLEUREN EN MATERIALISATIE	56			
3.5.	ENERGIEZUINIG BOUWEN EN PRODUCEREN	23	8.7.	AANPASBAAR BOUWEN	57			
3.6.	LEVENDIGE BUURT	23	8.8.	LOGO'S EN NAAMAANDUIDINGEN	57			
4.	TECHNISCHE BOUWKUNDIGE INFORMATIE	24	9.	OMGEVINGSAANLEG	58			
4.1.	NUTSLEIDINGEN	24	9.1.	ALGEMEEN	58			
4.2.	AFWATERING EN WATERBUFFERING	26	9.2.	ONTSLUITING	58			
4.3.	FYSISCH PLAN – AUTOCAD	26	9.3.	PARKEER-EN CIRCULATIERUIMTE	59			
4.4.	LANDMETER	27	9.4.	AFSLUITINGEN	59			
4.5.	BRANDWEER	27	9.5.	BEPLANTING	60			
4.6.	CONTACTGEGEVENS WIJKAGENT	30	9.6.	OPSLAG	60			
4.7.	SUBSIDIES EN STEUNMAATREGELEN	30	9.7.	NIVEAUVERSCHILLEN	60			
4.8.	ARCHEOLOGIE	31	9.8.	HOOGSPANNINGSCABINES	60			
5.	TERMINOLOGIE VOORWAARDEN	32	10.	TECHNISCHE UITRUSTING	61			
6.	DEEL I: VERKOOPS-VOORWAARDEN	34	10.1.	GESCHEIDEN AFWATERINGSSTELSEL	61			
			10.2.	OPVANG EN HERGEBRUIK HEMELWATER	61			
			10.3.	VERLICHTING	61			
			10.4.	DOSSIER AANVRAAG TOT OMGEVINGSVERGUNNING	61			

SAMENWERKEN AAN EEN KWALITEITSVOL BEDRIJVENTERREIN

Leiedal heeft de **ambitie** om binnen de regio Kortrijk een gevarieerd aanbod aan kwaliteitsvolle bedrijventerreinen te realiseren, zoals het bedrijventerrein De Pluim. Een kwaliteitsvol bedrijventerrein zorgt immers niet alleen voor goede relaties tussen uw toekomstige bedrijf en de buurt. Het komt ook het imago én de vastgoedwaarde van uw bedrijf ten goede.

Om die ambitie waar te kunnen maken, besteden we bijzondere aandacht aan de kwalitatieve inrichting van het openbaar domein. Daarnaast leggen we een beperkt aantal principes vast in de voorschriften, onder meer rond zorgvuldig ruimtegebruik, bouwlijnen en kleuren.

Uw medewerking is onontbeerlijk. U kunt een “steentje” bijdragen door onder andere aandacht te besteden aan de inpassing van uw gebouw in de omgeving en aan de architecturale kwaliteiten van uw project. We kijken er alvast naar uit om met u **samen te werken**.

WAT IS HET BEDRIJVENTERREINPASPOORT?

Het bedrijventerreinpaspoort verzamelt diverse verkoopsgegevens van het bedrijventerrein De Pluim, waaronder de atelierzone Losschaert (verder Verkaveling Ateliers genoemd), in één document, zodat een potentiële koper in de verschillende fasen van het verkoopproces makkelijk de juiste gegevens kan terugvinden. Naast algemene informatie en een voorstelling van het aanbod aan percelen en gebouwen, worden ook reeds de verkoopvoorwaarden, stedenbouwkundige en technische informatie gebundeld. Dit document kan onder meer nuttig zijn bij de keuze om u te vestigen op de atelierzone van De Pluim, voor de opmaak van een bouwaanvraagdossier of in functie van de bouwwerken.

Leiedal streeft ernaar om deze informatie zo correct en volledig mogelijk weer te geven. Er kunnen in de loop der tijd echter wijzigingen ontstaan. Leiedal kan niet aansprakelijk worden gesteld als informatie om de een of andere reden niet correct zou blijken te zijn. Deze gegevens zijn een weergave van de situatie op datum van opmaak van het document (zie voorblad).



1. CONTACTPERSONEN LEIEDAL



1.1. VERKOOPSVERANTWOORDELIJKE

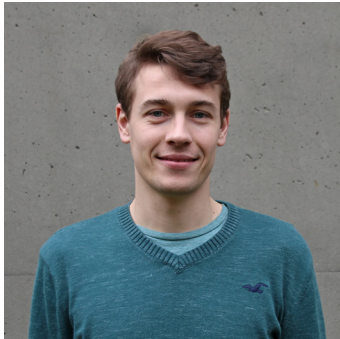
Petra Decant is de verkoopsverantwoordelijke van Leiedal voor de atelierzone Losschaert op het bedrijventerrein De Pluim.

Voor al uw vragen met betrekking tot een (eventuele) aankoop van een perceel bedrijfsgrond kunt u bij haar terecht via:

petra.decant@leiedal.be

President Kennedypark 10 - 8500 Kortrijk

056 24 16 16 - www.leiedal.be



1.2. BEDRIJVENTERREINMANAGER

Maarten Bullens is de bedrijventerreinmanager van Leiedal voor het bedrijventerrein De Pluim.

De bedrijventerreinmanager staat in voor volgende opdrachten:

- Een eerste aanspreekpunt voor de gevestigde bedrijven bij terreingerelateerde vragen/problemen.
- Beheer (technisch en financieel) van het groenonderhoud op het openbaar domein.
- Organisatie van overleg tussen de bedrijven en de overheid.
- Stimuleren en coördineren van samenwerkingsverbanden tussen de bedrijven tijdens de opstartfase.
- Controle op de naleving van de contractuele voorschriften.

U kunt hem steeds bereiken voor alle terreingerelateerde zaken via:

maarten.bullens@leiedal.be

President Kennedypark 10 - 8500 Kortrijk

056 24 16 16 - www.leiedal.be



Luipaardbrug

KANAAL BOSSUIT-KORTRIJK

Beneluxbrug

Industrieterrein
Harelbeke-Kanaalzone

Keizershoek

Industrieterrein

Harelbeke-De Blokken

K2

K12

K12

A14-E17

70 kV

ter Bede

K83
K6
K11

K11
N8

35
30
N8

K82

Hve. Langwater

Lossaard

K81

Morinnegoed

Langemunte

Winkelhoek

ZWEVEGEM

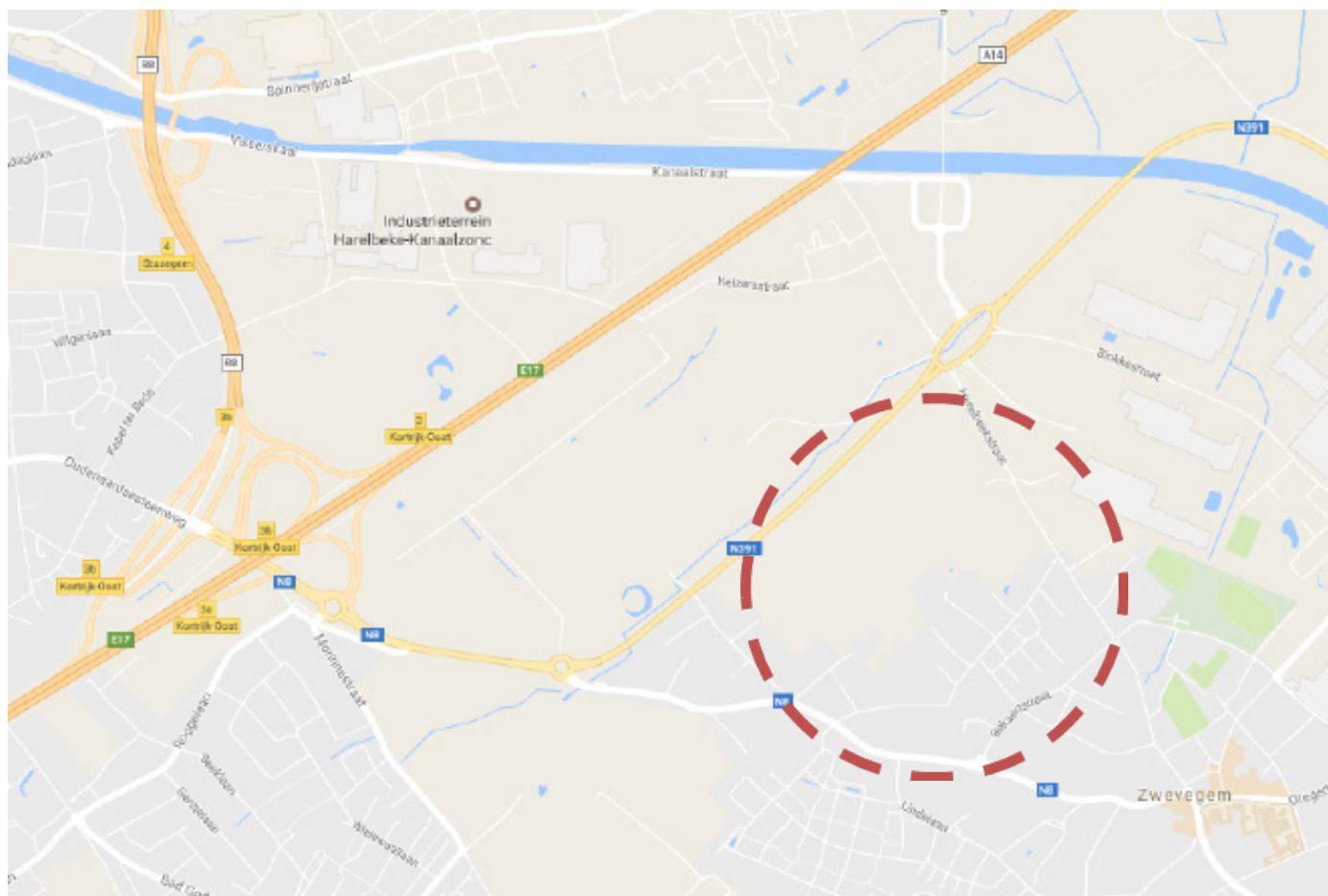
K80

Klokkemolen

2. ALGEMENE INFO

2.1. LIGGING

U bereikt het bedrijventerrein De Pluim vlot via afrit nr. 3 Kortrijk-Oost van de autosnelweg E17. Via de gewestweg N391 vindt u De Pluim op ca. 1 km van de op- en afrit.







LEIE
DAL



EVOLIS

2.2. INRICHTING DE PLUIM & LOSSCHAERT NAAR EVENBEELD VAN EVOLIS

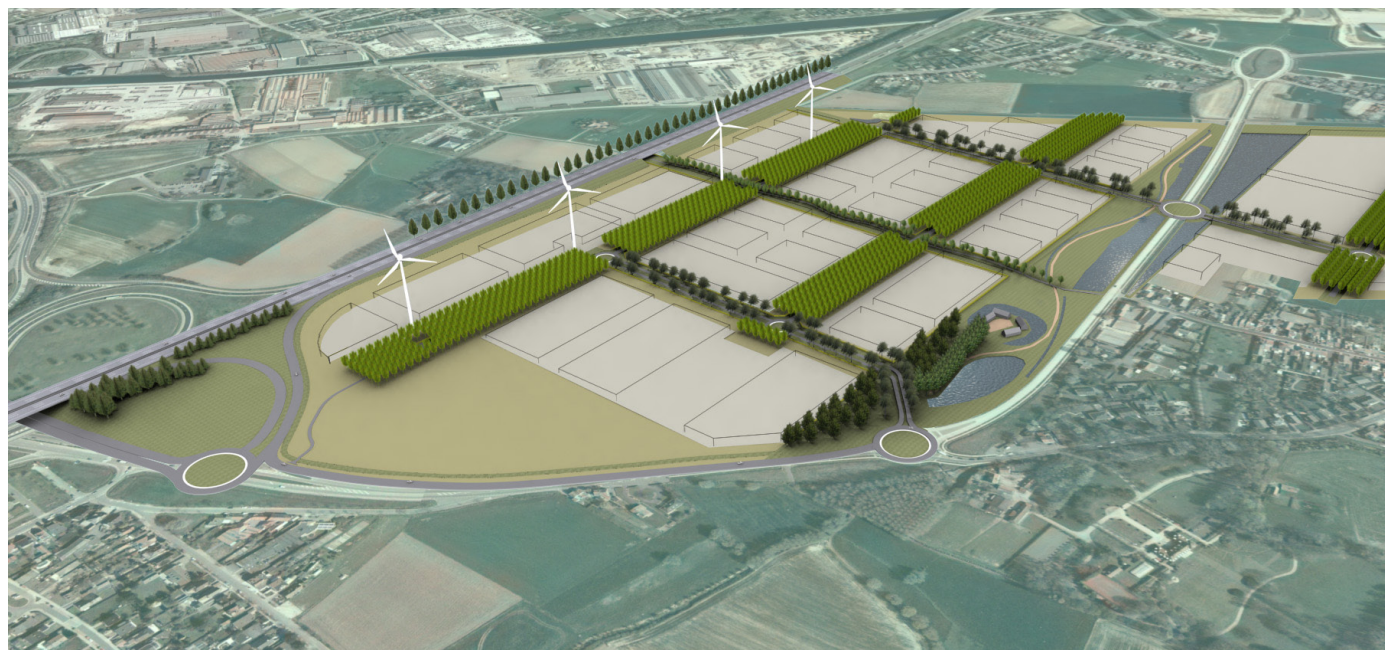
Op de gemeentegrenzen van Kortrijk, Harelbeke en Zwevegem bevinden zich de bedrijventerreinen Evolis en De Pluim. De vier windmolens langs de E17 typeren Evolis. In tegenstelling tot Evolis hanteert Leiedal op De Pluim **geen selectiecriteria** en is er ook **ruimte voor kleinere spelers**.

Beide terreinen krijgen **dezelfde beeldkwaliteit**:

- Grote waterbufferbekkens flankeren de gewestweg en krijgen

een wandelpad. De bestaande hoeve met walgracht op Evolis wordt behouden en kan dienstverlenende activiteiten voor Evolis en De Pluim bevatten.

- De monumentale oost-westgerichte dreven evenwijdig met gewestweg en autosnelweg:
 - geven toegang tot de bedrijfsperven;
 - krijgen 6 bomenrijen in de regionale zone en 4 bomenrijen in de kmo-zone en een bomenrij in verkaveling Losschaert;
 - grenzen aan semipublieke, uniforme en niet afgesloten parkings, die aangelegd worden door de bedrijven;
 - versterken de oost-weststructuur van de Leie en E17 in



SIMULATIE EVOLIS EN AANZET DE PLUIM (NOOT: DE ROTONDE VAN DE PLUIM OP DE GEWESTWEG WERD INTUSSEN EEN VERKEERSLICHTENGEREGELD KRUISPUNT (ZIE VERDER)

onze regio verder.

- De noord-zuidgerichte toegangswegen krijgen open zijbermen met enkele bomen.
- Orthogonaal bouwpatroon.

De Pluim kenmerkt zich verder door:

Ontsluiting via gewestweg

- Lusvormige wegenis aangetakt op de gewestweg N391.
 - Verkeerslichten aan N391.
 - Bijkomende ontsluiting voor hulpdiensten.
- Fietspaden langs de dreven, aansluitend op het Guldensporenpad, de Luipaardstraat, Kleine Kortrijkstraat en de wandelpaden door de verkaveling Losschaert.
- Wandelpaden doorheen de groenbuffer.

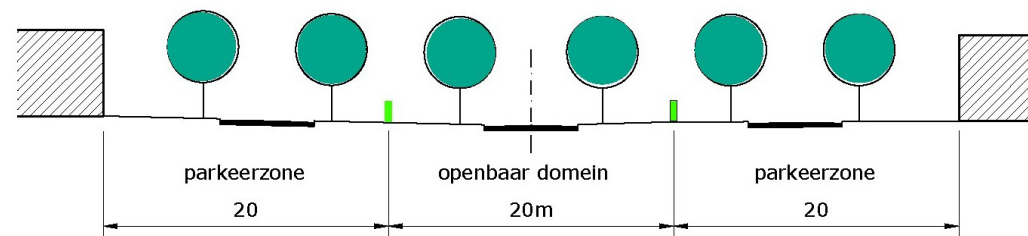
Ruimte voor groen en water

- Een hoofdtoegangsweg met een middenberm waar water kan infiltreren en verdampen.
- Een private gracht voor afwatering tussen regionaal en lokaal bedrijventerrein.
- Collectieve vertraagde afvoer naar de Pluimbeek spaart ruimte op de individuele percelen.
- Een multifunctionele westelijke groenbuffer van ca. 30 meter naar woningen toe, waarbij in overleg met omwonenden nagedacht wordt over moestuinen, bijenkasten, wandelpaden, groenaanleg... en kwalitatieve aanleg van andere groenbuffers.

Hedendaagse uitrusting

- Gescheiden rioleringsstelsel voor afval - en regenwater
- Aangelegde rijweg met openbare verlichting
- Waterleiding
- Elektriciteit in hoog- en laagspanning
- Gas - middendruk
- Informatie - en communicatiesignalen

Meer info onder artikel 3 in de verkoopvoorwaarden.



SCHETS REGIONALE DREVEN EVOLIS & DE PLUIM





Nazorgmanagement

Leiedal wenst de kwaliteit van het bedrijventerrein op peil te houden rekening houdend met de omgeving van het terrein. Nazorgmanagement omvat ondermeer een gemeenschappelijk groenonderhoud en de samenwerking in een vzw voor zowel regionale als lokale bedrijven als voor de woningen met een atelier.

Parkeerstrips

Het uitzicht van De Pluim wordt sterk bepaald door de parkeerstrips die regionale en lokale bedrijven op een uniforme manier aanleggen tussen hun bedrijfsgebouwen en de wegenis. Achter een haag bevindt zich een parkeerweg met één (kmo) of twee (regionaal) rijen parkeerplaatsen tussen bomenrijen.

Het onderhoud van de parkeerstrips gebeurt gemeenschappelijk en wordt verrekend tussen regionale en lokale spelers (binnen het Basispakket Nazorgmanagement, zie voorwaarden).

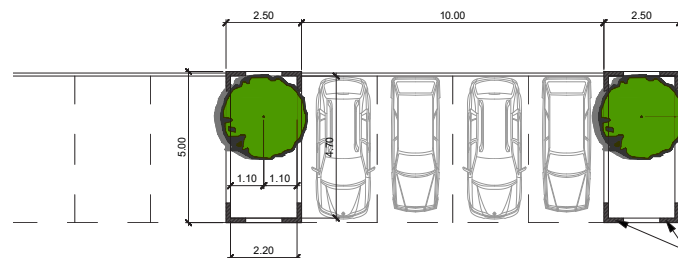
De parkeerstrips kunnen niet afgesloten zodat burens eenvoudig een akkoord kunnen sluiten over het gebruik van elkaars parking.

Bovendien staan de regionale en lokale bedrijven toe dat buiten de kantooruren publieke evenementen een beroep doen op de parkings. In het kader van het nazorgmanagement zijn afspraken gemaakt rond schade, vergoeding, verzekering...

Gracht AC

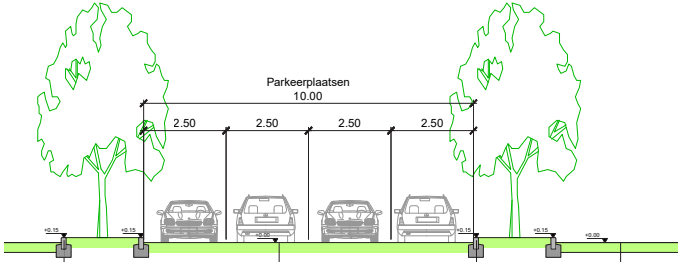
De lokale bedrijven en de regionale bedrijven die aan hen palen werken samen rond de regenwaterafvoer door een gemeenschappelijke gracht.

PARKEERSTRIP EVOLIS





PARKEERSTRIP EVOLIS





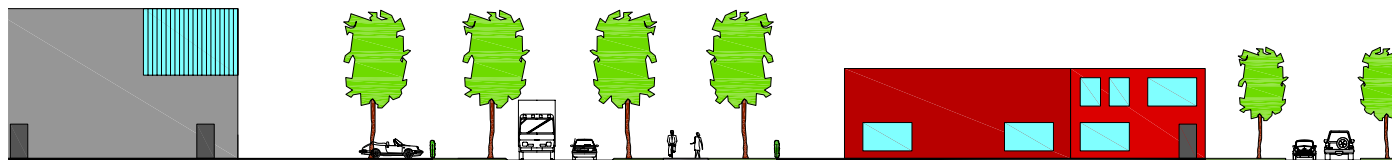
2.3. VERKAVELING LOSSCHAERT EN DE PLUIM

De schaal van de gebouwen op het bedrijventerrein De Pluim wordt steeds kleiner richting Hinnestraat: regionale bedrijven, kmo en vervolgens woningen met een atelier. De Pluim vloeit er naadloos over in een nieuwe woonzone.

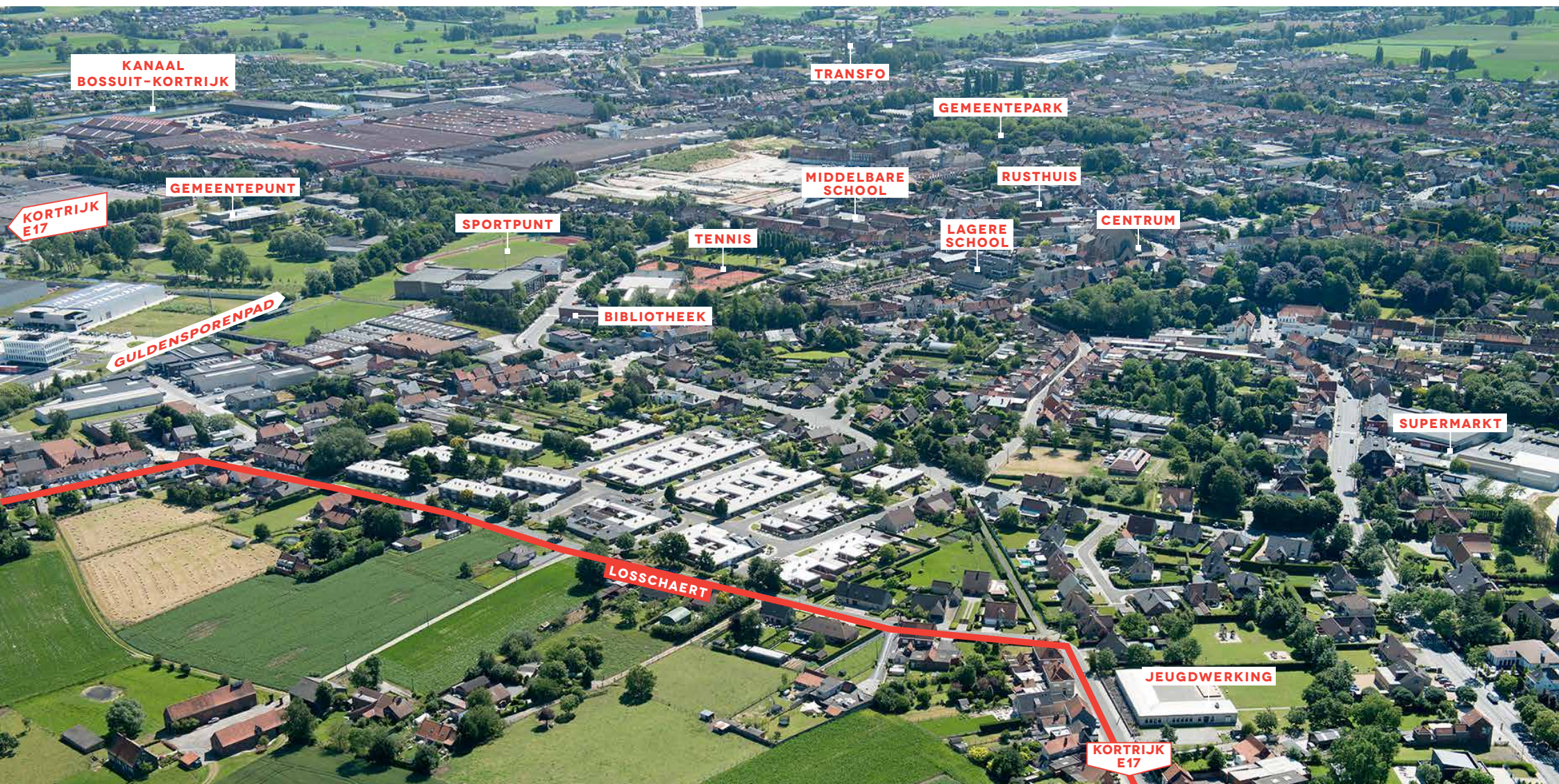
Tussen De Pluim en de Hinnestraat ontwikkelt Leiedal de verkaveling Losschaert. Een eerste fase (in een eerste verkavelingsplan) biedt er plaats aan ca. 110 gezinnen met een mix van onbebouwde kavels, sociale woningen, private woningen en appartementen. De atelierzone Losschaert, die hier behandeld wordt, is opgenomen in een tweede verkavelingsplan dat acht woningen met een atelier omvat. Een groot speelpark en gezellig buurtpark vormen ontmoetingsplekken. Het hele project sluit aan op het centrum van Zwevegem.

Het bedrijventerrein De Pluim inclusief de atelierzone Losschaert zal voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend bereikbaar zijn vanaf de gewestweg N391, om geen hinder of verkeerslast te veroorzaken in de aangrenzende woonwijk. Een lusvormige ontsluiting bereikt alle bedrijfsgebouwen. Gemotoriseerd verkeer kan via de wegenis van het bedrijventerrein niet tot bij de wegenis van de verkaveling. De ateliers en bijbehorende woningen krijgen dus zowel een adres voor woonverkeer als een adres voor werkverkeer.

Voor meer info: <http://www.leiedal.be/losschaert-zwevegem>



WONINGEN MET ATELIER KRIJGEN TWEE TOEGANGEN



WOONZONE LOSSCHAERT SLUIT AAN BIJ HET CENTRUM VAN ZWEVEGEM



SFEERBEELDEN ZWEVEGEM

3. GEFASEERD AANBOD

Het aanbod op De Pluim/Losschaert bestaat uit onbebouwde percelen in diverse groottes:

- Regionale percelen vanaf 5000 m²
- Kmo-percelen vanaf ca. 1500 tot 5000 m²
- **Percelen voor woning met atelier vanaf ca. 700 tot 1200 m²**
- Percelen voor woningen tussen ca. 300 en 450 m²

Het recentste aanbod en de verkoopprijzen zijn terug te vinden op de website van Leiedal:

www.leiedal.be/bedrijventerrein/depluim

www.leiedal.be/woonzone/losschaert

www.leiedal.be/bedrijventerrein/atelierzonelosschaert

3.1. REGIONALE PERCELEN

- Nieuw uitgeruste kavels vanaf 5000 m².
- Ruimte voor een vijftiental nieuwe bedrijfsgebouwen.
- De kavels langs de Harelbeekstraat plaatsen een woning, kantoor of toonzaal in de Harelbeekstraat, maar blijven voor vrachtverkeer toegankelijk via De Pluim.
- Verkoop werd opgestart in 2017 (fase 1).

3.2. KMO-PERCELEN

- Nieuw uitgeruste kavels vanaf 1500 m².
- Ruimte voor een vijftiental nieuwe bedrijfsgebouwen.
- Beschikbaar in de huidige verkoopfase.

3.3. PERCELEN VOOR WONING MET ATELIER

In de overgang naar deze nieuwe verkaveling zijn 8 percelen voorbehouden voor woningen met een atelier:

- Verplichte woning
- Activiteit atelier verenigbaar met wonen

- Toegang tot atelier via bedrijventerrein De Pluim en toegang tot woning via woonverkaveling Losschaert.
- Beschikbaar in de huidige verkoopfase.

3.4. WOONPERCELEN

- Nieuw uitgeruste kavels vanaf 300 m².
- Ruimte voor zestien woningen, type halfopen.
- Verkoop reeds opgestart in 2017 (fase 1).

3.5. INRICHTING

De Pluim/Losschaert werd in verschillende fases gerealiseerd.







- In een eerste fase waren louter regionale percelen en woonpercelen ter beschikking.
- In een tweede fase biedt Leiedal de kmo-percelen en woningen met een atelier aan.

De inrichtingswerken op De Pluim/Losschaert worden binnenkort afgerond.

Deze werkzaamheden kunnen eventueel een impact hebben op het tijdschema en de uitvoering van uw bouwplannen. Leiedal zal pogen de huidige werken zo goed mogelijk af te ronden, maar heeft diverse aspecten en de timing hiervan niet zelf in de hand.

Zwevegem
Losschaert atelierzone
Verkoopskaart



-  zone voor aan het wonen verwante functies
-  atelierzone
-  bouwrijpe zone
-  hoofd- en nevenvolume
-  tuinzone
-  carports / autostaanplaatsen

alle afmetingen en oppervlaktes zijn richtinggevend

schaal 1/1.250

datum 08/10/2021



Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10
BE-8500 Kortrijk
T +32 56 24 16 16
info@leiedal.be



4. DE PLUIM FUTUREPROOF

Samen met u werkt Leiedal aan een toekomstgericht bedrijventerrein als een goede werkplek voor ca. 850 toekomstige werknemers, een attractieve uitvalsbasis voor uw bedrijf en een aangename buurt voor omwonenden. Naast een aantal voorschriften kunt ook u een stap verder gaan in uw duurzame ambities:



RUIMTE VOOR WATER EVOLIS



4.1. RUIMTE VOOR WATER

- Regenwater krijgt de kans om te infiltreren en te verdampen voor het vertraagd naar de Pluimbeek afvloeit.
- Gebruik van waterdoorlatende materialen waar mogelijk.

TIP!

Waterbesparende toestellen zorgen voor een beperkt drinkwaterverbruik (bv. debiet kraan max. 6 liter per minuut of via sensoren, douches max. 7 liter per minuut, toiletten max. 6 liter per speelbeurt...)

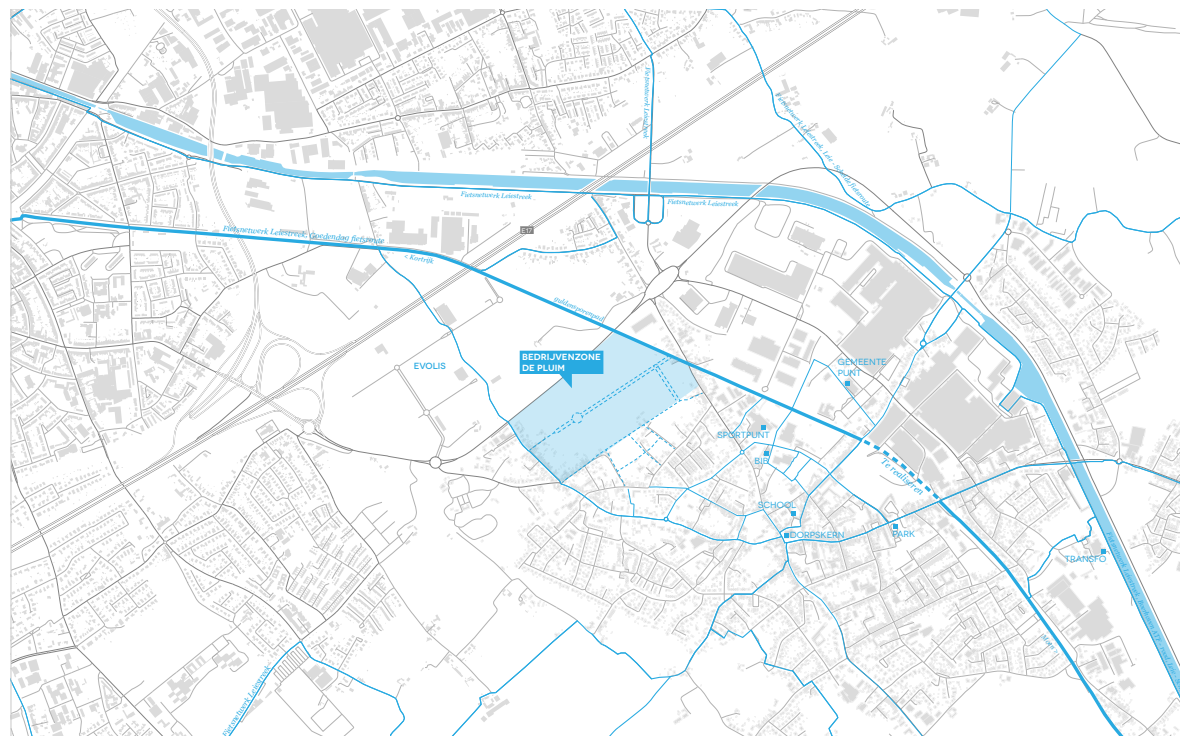
TIP!

Boven uw kantoor kan het zinvol zijn een groendak aan te leggen als gedeeltelijke vervanging van de verplichte regenwaterreserve (gewestelijke stedenbouwkundige verordening dd. 5/7/13). Naast zijn ecologische voordelen is een groendak ook esthetisch en energetisch interessant.



4.2. DOORDACHTTE INPLANTING

- Vrachtverkeer bereikt De Pluim op ca. 1 km afstand van de E17.
- Een bewegwijzeringssysteem en de straatnaam Pluim vermijden zoekverkeer.
- Werknemers bereiken winkels, zwembad en sportterreinen in Zwevegem te voet.
- Het Guldensporenpad en de Luipaardstraat zijn veilige en vlotte fietsverbindingen naar het centrum van Kortrijk en de Vlaamse Ardennen.





4.3. EEN AANGENAME UITSTRALING

- Waterplassen, bomenrijen en streekeigen planten vergroenen het karakter van De Pluim. Met stevig buffergroen ten opzichte van bestaande woningen kunt u uw perceel optimaler benutten.
- Een combinatie van extensief en intensief groenbeheer verenigt de ecologische waarde met de uitstraling.

TIP!

Sensoren, dimmen, doven... maakt intelligent verlichten mogelijk. De armaturen verlichten er enkel waar en wanneer dat nodig is.



LUIPAARDPAD EVOLIS



4.4. DUURZAME MOBILITEIT

- Nieuwe fiets- en wandelpaden in De Pluim versterken het aanwezige trage netwerk in de buurt.
- Het station Kortrijk en de carpoolparking Kortrijk-Oost zijn vlot bereikbaar per fiets.
- Via aangename wandelpaden bereik je de bushalte Kortrijkstraat richting Kortrijk, Avelgem en Helkijn (lijnen 91 - 92 - 93).

TIP!

Dankzij wachtbuizen onder de betonnen oprit van de parkeerstrip kan uw bedrijf op een later tijdstip makkelijker elektrische oplaadpunten voorzien.



4.6. ENERGIEZUINIG BOUWEN EN PRODUCEREN

- Een duurzaamheidsadvies helpt u op weg.
- Ook De Pluim wordt een CO₂-neutraal bedrijventerrein.
- Bedrijfsleiders kunnen samenwerken om afvalstromen en energieverlies tot een minimum te beperken.

TIP!

Het VITO biedt informatie over de beste beschikbare technieken van industriële processen (<http://www.emis.vito.be/bbt>).

TIP!

Als uw bedrijf wenst te communiceren over de doorgedreven duurzaamheid van het bedrijfsgebouw, kunt u de gebouwen laten certificeren via BREEAM, LEED, VALIDEO, HQE, DGNB...

TIP!

BAS, het kenniscentrum voor berekening en advies Slim Bouwen verleent éénmalig gratis advies voor uw woning. Lees meer op <https://www.basbouwen.be/over-bas>



4.5. LEVENDIGE BUURT

- Bedrijfsleiders ontmoeten elkaar in een jaarlijkse contactavond door Leiedal georganiseerd (Ken-je-buren). Informele contacten leiden dikwijls tot fijne samenwerkingen tussen buurbedrijven.
- Werknemers en bewoners vinden in De Pluim en naastliggende woonzone Losschaert verschillende wandelcircuits en aangename plekjes om te verpozen.
- Verschillende info- en participatiemomenten maken De Pluim een gedragen project bij de omwonenden.



PARTICIPATIEOVERLEG WESTELIJKE GROENBUFFER

5. TECHNISCHE BOUWKUNDIGE INFORMATIE

5.1. NUTSLEIDINGEN

5.1.1. Ligging

Zowel de woningen als de ateliers maken een aansluiting voor nutsleidingen ter hoogte van de berm van de wegenis Pluim. Er zijn geen nutsleidingen voorzien voor de woningen in de Vanhemmens Hoevestraat.

In de zijberm van de weg Pluim zijn volgende nutsleidingen voorzien:

- Waterleiding
- Middendruk gas
- Elektriciteit hoogspanning en laagspanning
- Proximus glasvezel
- Telenet coax en glasvezel

Voor de exacte ligging dient u zich na de aanleg van de nutsleidingen te richten tot de betrokken netbeheerders.

Planaanvragen kunnen gecentraliseerd worden aangevraagd via de KLIP-website (Kabel en Leiding Informatie Portaal) zie: www.klip.be. Nadat een aanvraag werd ingediend en behandeld, krijgt u via de KLIP-module ook contactgegevens bij de diverse nutsmaatschappijen, voor wat deze plangegevens betreft.

5.1.2. Procedure aanvraag aansluitingen

De doorlooptijd bij de nutsmaatschappijen van aanvraag tot

effectieve aansluiting op het net kan tot 3 maanden in beslag nemen. Om aansluitingen aan te kunnen vragen, moeten de adresgegevens bekend zijn. Vraag dan ook tijdig uw huisnummer bij de gemeente aan (indien dit nummer nog niet bekend zou zijn). De straatnaam is "Pluim" voor het atelier en Vanhemmens Hoevestraat (1-4), Boerderijstraat (5-7) of een nog nader te bepalen straat (8) voor de woning.

5.1.3. Contactinfo netbeheerders

Naast bovenstaande gegevens voor de aanvraag van aansluitingen vindt u hieronder nog enige contactinfo van netbeheerders die van nut kan zijn.

TIP !

Naast het plaatsen van een zogenaamde energiebocht (buizen voor de aansluiting van elektriciteit, gas, water, telecom... tussen het gebouw en het openbaar domein) kan het voor een bedrijf ook interessant zijn hier extra wachtbuizen te voorzien voor bijvoorbeeld een toekomstige glasvezelaansluiting.

FLUVIUS		OPMERKINGEN
ALGEMEEN NUMMER	078/35.35.34	
STORINGEN EN DEFECTEN	078/35.35.00	
GASREUK	0800/65.065	
DEFECTE STRAATLAMPEN	0800/635.35	
KLANTENKANTOOR REGIO KORTRIJK - ADRES	PRES. KENNEDYPARK 12 – 8500 KORTRIJK	
WEBSITE	WWW.FLUVIUS.BE	

WATERGROEP		
PROVINCIALE DIRECTIE WEST-VLAANDEREN		VOOR ADMINISTRATIEVE AANGELEGENHEDEN
ADRES	ROGGELAAN 2 8500 KORTRIJK	
TEL.NR.	056/23.17.11	
E-MAIL	INFOWEST.VLAANDEREN@DEWATERGROEP.BE	
WEBSITE	WWW.DEWATERGROEP.BE	
SECTORAAL DIENSTENCENTRUM REGIO KORTRIJK		VOOR TECHNISCHE AANGELEGENHEDEN
ADRES	WAGENMAKERSSTRAAT 54 – 8500 KORTRIJK	
TEL.NR.	056/21.09.56	
E-MAIL	SDC.CENTRUM_WVL@DEWATERGROEP.BE	

PROXIMUS – ZELFSTANDIGEN EN KMO'S		
TEL.NR. KLANTENDIENST ZELFSTANDIGEN EN KMO'S	0800/22.500 (GRATIS NUMMER)	NA CONTACT VIA DIT NUMMER ONDERZOEKT BELGACOM WELKE AANSLUITING HET BEST PAST.
TEL.NR. STORINGEN	0800/22.400	
ADRESSEN TELEFOONWINKELS	STEENPOORT 2 OF 9 (K IN KORTRIJK) 8500 KORTRIJK TEL: 056/26 83 31	
	RINGLAAN 34 BUS 160, (RING SHOPPING CENTER) 8500 KORTRIJK TEL: 056/36 24 20	
	MARKT 21 8790 WAREGEM	
WEBSITE	WWW.PROXIMUS.BE	
TELENET		
ALGEMENE WEBSITE	WWW.TELENET.BE	
WEBSITE VOOR BEDRIJVEN	WWW.TELENETSOLUTIONS.BE	
TEL.NR. VOOR BEDRIJVEN	015/36.47.47	NA CONTACT VIA DIT NUMMER ONDERZOEKT TELENET WELKE AANSLUITING HET BEST PAST.
E-MAIL VOOR BEDRIJVEN	ONDERNEMERS@TELENETSOLUTIONS.BE HTTP:// KLANTENSERVICE.TELENET.BE --> TELENET FOR BUSINESS	
WEBSITE NETAANLEG	WWW.TELENET.BE/NETAANLEG HTTP://BUSINESS.TELENET.BE	ALLES OVER KABELS EN AANSLUITINGEN VAN TELENET
TEL.NR. DIENST EXPLOITATIE	015/33 20 90	BESCHADIGINGEN EN VERPLAATSINGEN

TIP !

De bevoegde overheden beoordelen de collectieve waterbuffering bij een aanvraag omgevingsvergunning aan de hand van de ingevulde "Aanstiplijst Vlaamse verordening hemelwater" (formulier via www.ruimtelijkeordening.be onder de rubriek "Formulieren > Hemelwater"). Het kan hierbij interessant zijn een afwijking te vragen op basis van de door Leiedal aangelegde collectieve waterbuffering met vertraagde afvoer en beperkte collectieve infiltratie. Verdere gedetailleerde info is beschikbaar, op aanvraag.

5.2. AFWATERING EN WATERBUFFERING

Inzake afwatering en waterbuffering dient met een aantal zaken rekening gehouden te worden, zoals:

- Aanleggen van een gescheiden rioleringsstelsel (oppervlakte- en afvalwater).
- Minimaal voldoen aan de eisen gesteld volgens de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dd. 5 juli 2013.
- De bevoegde overheden kunnen steeds strengere voorwaarden opleggen.

Bij de uitvoering van de openbare infrastructuurwerken van het bedrijventerrein De Pluim heeft Leiedal een collectieve waterbuffering voorzien, gerekend met de op dat moment geldende ontwerprichtlijnen.

Zowel voor een droog weer afvoer (DWA) als regenweer afvoer (RWA) dienen zowel de woningen als de ateliers aan te takken op de wachtaansluitingen riolering (zie plannen op de volgende bladzijden).

5.3. FYSISCH PLAN – AUTOCAD

De kopers en hun architecten kunnen na de infrastructuurwerken een fysisch plan opvragen bij de verkoopsverantwoordelijke (zie 1.1) in functie van de opmaak van bouwplannen of een aanvraagdossier omgevingsvergunning.

Leiedal maakt na de infrastructuurwerken dit digitale plan (autocad) op met hierin diverse elementen, afhankelijk van de reeds beschikbare gegevens:

- Inplanting van het perceel in zijn omgeving, bijvoorbeeld nuttig voor gevraagd omgevingsplan of inplantingsplan in het aanvraagdossier omgevingsvergunning.
- As-builtgegevens van de aansluitende infrastructuurwerken, zoals wachtaansluitingen, gescheiden rioolstelsel, wegenis, openbare verlichting, bomen...
- Kadastergegevens
- Huisnummers
- Specifieke terreinkenmerken zoals toekomstige ligging infrastructuur, erfdienstbaarheden...

Het plan is opgebouwd uit verschillende lagen ('layers') die u in staat moeten stellen om deze informatie volgens eigen noden te gebruiken.

5.4. LANDMETER

Landmeter Koen Roelandt staat in voor de opmetingsplannen voor de percelen. Deze plannen worden gebruikt om bij de verkoopaktes te voegen.

TIP!

De kopers of hun architect kunnen het betreffende opmetingsplan in autocad-versie opvragen bij de verkoopsverantwoordelijke (zie 1.1).

Contactgegevens landmeter

LANDMEETKANTOOR KOEN ROELANDT bvba
LAN 040 700

Overheulestraat 206
8560 Moorsele
Tel.: 056 50 42 81
info@koenroelandt.be

5.5. BRANDWEER

Een belangrijk aandachtspunt bij de opmaak van de bouwplannen zijn de voorwaarden inzake brandveiligheid, vastgelegd door "bijlage 6 – Industriegebouwen" horende bij het KB van 1 maart 2009.

U kunt deze en andere informatie m.b.t. brandpreventie onder andere terugvinden op de website van de Algemene Directie Veiligheid en Preventie, een afdeling van de Federale Overheidsdienst Binnenlandse Zaken via www.besafe.be/nl/brandpreventie

Onder de rubriek Wetgeving vindt u allerhande reglementering, waaronder het KB van 7/7/1994 waarvan de bijlage 6 van toepassing is op industriegebouwen (gewijzigd op 10/01/2014).

TIP!

Het is van belang om bij de opmaak van de bouwplannen tijdig de brandweer van de betrokken gemeente te contacteren.

Contactgegevens hulpverleningszone Fluvia

Vragen naar de preventiedienst
Doorniksesteenweg 214a
8500 Kortrijk
056 23 99 40
brandpreventie@hvzfluvia.be
www.hvzfluvia.be



ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK DE PLUIM

5.6. CONTACTGEGEVENS WIJKAGENT

Politiezone Mira

Schakelstraat 2
8790 Waregem
056/62 67 00
secretariaat@pzmira.be
<http://www.lokalepolitie.be/5457>

Lokale politiepost Zwevegem

Blokkestraat 29
8550 Zwevegem
056/62 67 82
wijkagent: Sarah Byttebier (dd 19/08/2021)

5.7. SUBSIDIES EN STEUNMAATREGELEN

Voor gratis informatie over de Europese, federale en Vlaamse steunmaatregelen op basis van uw investeringsproject:

Contactgegevens

Hilde Deleye
Agentschap Innoveren en Ondernemen
050 32 50 27
hilde.deleye@vlaio.be

TIP! Handige subsidiegids per thema via www.vlaio.be/subsidi databank

Consulteer:

www.energiesparen.be
www.ecologiepremie.be

www.eandis.be > REG-premies (Rationeel EnergieGebruik)

5.8. ARCHEOLOGIE

Sedert 01 juni 2016 moet elke aanvraag tot omgevingsvergunning vergezeld zijn van een bekrachtigde **archeologienota**. De koper dient zelf in te staan voor de aanstelling van een erkende archeoloog die een te bekrachtigen archeologienota kan opstellen. Op de verplichting van een archeologienota bestaan diverse **uitzonderingen**, waarbij de volgende twee relevant zijn in deze context:

5.8.1. Uitgevoerde archeologische onderzoeken

In 2014, 2015, 2016, 2017 en 2020 voerde Leiedal diverse archeologische onderzoeken uit op de site De Pluim/Losschaert. De archeologen onderzochten er onder andere sporen van bewoning en begraving uit de Romeinse periode, een erf uit de middeleeuwen en sporen van militaire activiteiten uit Wereldoorlog I. De onderzoeken kan u terugvinden via https://www.dropbox.com/sh/i25hsjxtu3qlsdb/AACTdq_P3kxcs0euAy-kFrYra?dl=0

Bij het merendeel van bedrijfspercelen op De Pluim is de opmaak van een archeologienota niet langer relevant. Onroerend Erfgoed noteert deze percelen onder de kaart "**Gebied Geen Archeologie** (GGA)". Wanneer uw bedrijfsperceel binnen de contouren van de GGA-kaart valt, hoeft u geen archeologienota toe te voegen (zie figuur hiernaast).

5.8.2. Beperkte bodemingreep

Een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning is vrijgesteld van de opmaak van een archeologienota wanneer:

- het perceel kleiner is dan 3000 m² of
- de bodemingreep kleiner is dan 5000 m² bij een private aanvrager in het regionale of lokale bedrijventerrein.

Contactgegevens

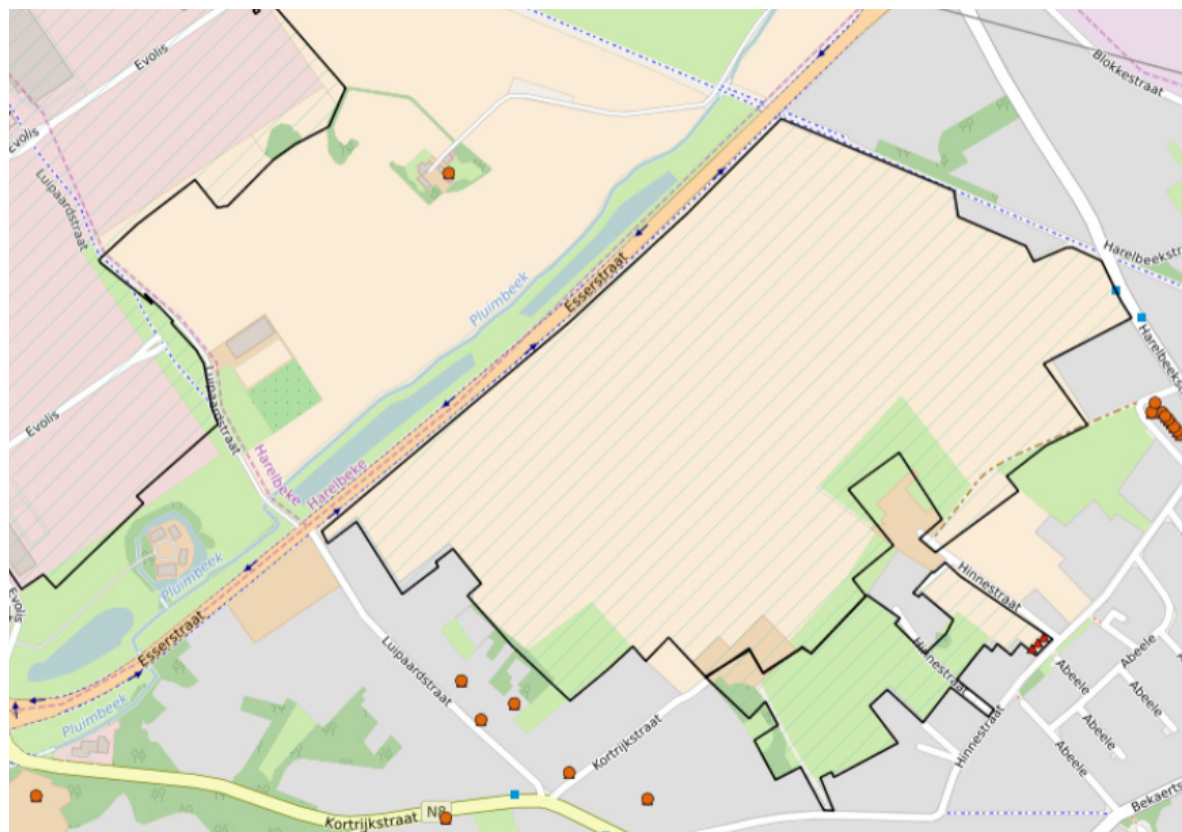
Onroerend erfgoed West - Vlaanderen
Jacob van Maerlantgebouw, Koning Albert I-laan 1.2 bus 92,
8200 Brugge (Sint-Michiels)
050 24 81 50

<https://www.onroenderfgoed.be/nl/de-archeologieregelgeving->

TIP !

Voor de bekrachtiging van de archeologienota heeft Onroerend Erfgoed 21 dagen.







Een bouwheer kan zijn aanvraag tot omgevingsvergunning indienen (met als bijlage een niet-bekrachtigde nota) vlak na de vraag tot bekrachtiging om tijd te winnen.



EXTRACT KAART GEBIED GEEN ARCHEOLOGIE DD. 13/11/2017

6. TERMINOLOGIE VOORWAARDEN

Hieronder wordt de terminologie weergegeven verklarend aan de verkoops- en inplantingsvoorwaarden die zullen worden opgenomen in de verkoopsakte met de bedrijven.

	zone voor aan het wonen verwante functies
	atelierzone
	bouwwrije zone
	hoofd- en nevenvolume
	tuinzone
	carports/autostaanplaatsen



EXTRACT LOT 1 UIT VERKAVELINGSPLAN

- **Bedrijventerrein De Pluim of De Pluim:** het Bedrijventerrein De Pluim is bestemd als regionaal bedrijventerrein, lokaal bedrijventerrein (kleine en middelgrote ondernemingen) en voor aan het wonen verwante functies.
- **Verkaveling Losschaert:** De verkaveling waarvoor Leiedal op 14 oktober 2016 een verkavelingsvergunning verkreeg van Ruimte Vlaanderen met kenmerk 5.00/34042/13.03.1 voor het verkavelen van een gebied tussen de Hinnestraat en De Pluim en oostelijk nog verder uit te breiden. Het plangebied vormt de overgang tussen Bedrijventerrein De Pluim en Verkaveling Losschaert.
- **Verkaveling Ateliers:** de verkaveling Atelierzone Losschaert in Zwevegem goedgekeurd door de gemeente Zwevegem op 02/07/2018 met nummer 2018/48. De deelzone van het bedrijventerrein De Pluim waarop onderhavige voorwaarden betrekking hebben.
- **Voorwaarden De Pluim:** de Voorwaarden De Pluim zijn de verkoopsvoorwaarden en de inplantingsvoorschriften voor het bedrijventerrein De Pluim met inbegrip van de woningen met een atelier, inclusief bijlages. Voor de inplantingsvoorschriften en de bijlages zijn er drie versies van toepassing respectievelijk voor de Regionale Zone, de Zone Kmo en de Verkaveling Ateliers.
- **RUP:** het plangebied maakt deel uit van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) voor de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Kortrijk, dat definitief werd vastgesteld door de Vlaamse Regering op 20 januari 2006 en het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 14.1 Losschaert, definitief vastgesteld op 26 augustus 2010, hierna beide gezamenlijk genoemd RUP. De verordende plannen kunnen teruggevonden worden in bijlages 4A en 4B.
- **Verkavelingsplan:** het verordend grafisch plan van de Verkaveling Ateliers zoals weergegeven in bijlage 4C.
- **Elk lot in de Verkaveling Ateliers, beschikt conform het Verkavelingsplan over volgende onderdelen:**
 - Zone voor aan het Wonen Verwante functies met als onderdeel een Atelierzone
 - Woonzone met Woning (hoofd-en nevenvolume), Tuinzone en Zone voor Carports/autostaanplaatsen (uitgezonderd lot 7).
- **Ontsluiting:** de Ontsluiting van het bedrijventerrein gebeurt via een nieuwe openbare weg, Pluim genaamd. Deze insteek is aangelegd vanaf de gewestweg N391 en heeft een lusstructuur. De Ontsluiting kan opgesplitst worden in de Hoofdtoegangsweg, de Oostelijke Weg, de Kmo-dreef en de Regionale Dreef zoals aangeduid op het Plan Voorschriften.
- **Rooilijn:** de Rooilijn is de grens tussen het openbaar en het privaat domein.
- **Openbare Zijberm:** de Openbare Zijberm is de strook openbaar domein tussen de rand van de verharde rijweg en de Rooilijn.
- **Openbaar groen:** het groen op het openbaar domein dat aangeplant wordt door en op kosten van Leiedal overeenkomstig het Aanlegschem Groen opgenomen als bijlage 6 met onderscheid tussen:
 - Openbaar groen A: gedeelte van het Openbaar groen waarvan de kosten van het onderhoud niet ten laste zijn van de kopers.

- Openbaar groen B: gedeelte van het Openbaar groen waarvan de kosten van het onderhoud ten laste zijn van de kopers.
- Het groen in parkeerstrips behoort niet tot het Openbaar groen.
- Nazorgmanagement of NZM: het Nazorgmanagement is het continu op peil houden van de kwaliteit en het vestigingsmilieu op het bedrijventerrein rekening houdend met de dynamiek in de omgeving, nieuwe kansen en de veranderde wensen van de bedrijven. Het is een permanente activiteit waarin het beheer van ruimte en voorzieningen centraal staan in functie van het behoud van het kwaliteitsniveau. Het betreft een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Leiedal en de kopers. Onder Nazorgmanagement wordt onder meer verstaan het sturen van de inrichting en het beheer van een bedrijventerrein, met als doel het verkrijgen van een blijvend hoog kwaliteitsniveau van openbare en private ruimte. Toezicht op de naleving van de Voorwaarden De Pluim maakt eveneens deel uit van het Nazorgmanagement.
- Basispakket: het Basispakket is het pakket aan diensten van het Nazorgmanagement. Deze diensten beogen in essentie de kwalitatieve inrichting en beeldkwaliteit van De Pluim te waarborgen op langere termijn. Het Basispakket kan onder meer en bijvoorbeeld betrekking hebben op het onderhoud van de groenaanleg, onderhoud van het openbaar domein tussen de Rooilijn en rijweg, beveiliging, gezamenlijke energieaankoop, vervoersmanagement...
- De Bijdrage: de bijdrage van de kopers in het totaal van de kosten van het Basispakket en jaarlijks aan Leiedal verschuldigd vanaf de datum van het verlijden van de authentieke verkoopakte.
- Parkmanagement: een pakket van diensten uitgevoerd door de Vzw De Pluim. Deze diensten vormen een duidelijke meerwaarde

voor de kopers en in het algemeen voor de op De Pluim gevestigde bedrijven. Welke diensten in concreto onderdeel vormen van de dienstverlening wordt beslist door de Vzw, op de wijze zoals bepaald in de statuten.

- Instandhouding: Instandhouding omvat onder meer onderhoud, herstelling, beheer en vervanging.
- De Gemeente: de Gemeente Zwevegem.
- Netto Verkoopbare Oppervlakte: deze wordt berekend als de som van de oppervlakte van alle percelen op De Pluim die te koop worden aangeboden of reeds verkocht zijn.
- Vzw: de vereniging zonder winstoogmerk die wordt opgericht om de bedrijven op De Pluim te groeperen met de bedoeling gestructureerd onderling overleg te plegen, duurzame samenwerking te realiseren en gezamenlijke initiatieven te ondernemen. De volledige en concrete werking van de Vzw wordt verder uitgewerkt in de Statuten van de Vzw (bijlage 2).
- Openbaar Domein: het geheel van de goederen met een publieke bestemming die toebehoren aan de Gemeente of Leiedal. Het Openbaar domein bestaat onder andere uit: de Hoofdtoegangsweg, de Oostelijke Weg, de Regionale Dreef, de Kmo-dreef, het Openbaar Groen, de Waterbufferbekkens en de Openbare Zijberm.

DEEL I: VERKOOPS- VOORWAARDEN

TITEL 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1

Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast in de staat waarin het zich thans bevindt, welgekend 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 inachtneming van de in deel I en II van de in onderhavige voorwaarden (inclusief bijlages) opgelegde beperkingen, de volle eigendom, het genot en het gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte, en zij zullen vanaf dezelfde datum ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen.

De kopers zullen rechtstreeks met hun burens, uitsluitend op eigen risico en voor eigen rekening, en zonder tussenkomst van of verhaal tegen Leiedal, de gemeenzaamheden moeten regelen van de muren en/of tuinmuren en/of afsluitingen die op de scheidingslijnen kunnen opgericht worden, gelijkvormig de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek en de plaatselijke gebruiken.

Artikel 3 Openbare voorzieningen

De openbare voorzieningen van het Bedrijventerrein De Pluim

betreffen de infrastructuurwerken en openbare nutsvoorzieningen tussen de rooilijnen, namelijk:

- de rijweg;
- openbare verlichting;
- gescheiden rioolstelsel;
- waterleiding;
- elektriciteit - middenspanning (minimum gegarandeerd vermogen 630 kVA)
- elektriciteit - laagspanning (minimum gegarandeerd vermogen 25 kVA)
- gas - middendruk (minimum gegarandeerd vermogen 40 m³/u)
- informatie- en communicatiesignalen (o.a. coax en glasvezel)

Deze openbare voorzieningen (bij de eerste aanleg) werden door de diensten van de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen aangelegd zonder kosten voor de kopers (met andere woorden: ze zijn in de verkoopprijs begrepen).

De openbare voorzieningen van de Verkaveling Losschaert zijn reeds zichtbaar aanwezig op het terrein. Er zijn geen nutsleidingen aanwezig in de Vanhemmens Hoevestraat aan de zijde van de Verkaveling Ateliers.

De openbare voorzieningen van de Verkaveling Ateliers betreffen de infrastructuurwerken en openbare nutsvoorzieningen tussen de rooilijnen. Het gemeentebestuur behoudt zich steeds principieel het recht voor geen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen te verlenen zolang de infrastructuur niet is uitgevoerd in overeenstemming met de eisen door haar gesteld. Voor zover deze openbare nutsvoorzieningen nog niet of slechts gedeeltelijk zijn uitgevoerd op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte, zal Leiedal, naar best vermogen, bij de betrokken nutsmaatschappijen er op aandringen om deze zo spoedig als mogelijk uit te voeren.

De openbare nutsvoorzieningen worden door de diensten van de betrokken nutsmaatschappijen aangelegd zonder kosten

voor de kopers (met andere woorden deze zijn in de verkoopprijs inbegrepen), met uitzondering van de volgende elementen die niet in de verkoopprijs inbegrepen zijn:

- aansluiting van het Goed op de openbare nutsvoorzieningen. Voor de percelen waarvan (bepaalde) openbare nutsvoorzieningen gelegen zijn langs de andere zijde van de wegenis, geldt als principe dat de kosten voor de eventuele onderboring van het wegdek ten laste zijn van de kopers, tenzij de nutsmaatschappij deze ten laste neemt;
- aanlegkosten van andere openbare nutsvoorzieningen en infrastructuurwerken dan deze bij de aanleg van de Verkaveling Ateliers voorzien;
- aanlegkosten voor openbare nutsvoorzieningen op privaat terrein;
- de kosten voor de aanleg van de opritten, zijnde de strook tussen de rooilijn en de greppel of de rand van de openbare weg;
- 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.

Artikel 4

4.1. Bouw- en ingebruiknameverplichting

De oprichting van de gebouwen en alle daarmee samengaande werken zijn onderworpen aan de bij wet of decreet voorgeschreven vergunningen en goedkeuringen.

Bouwverplichting

De kopers zijn verplicht op het gekochte Goed gezamenlijk zowel een Woning als een Atelier op te richten. Deze bouwwerken (minstens de aanleg van de funderingen) dienen gestart te zijn uiterlijk binnen de 3 [drie] jaar vanaf de datum van de authentieke akte. Zodra de uitvoering van de bouwwerken is aangevat, dient deze op normale wijze en binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd. De bouwwerken moeten conform de toepasselijke regelgeving en de bekomen omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, uitgevoerd worden en zullen moeten winddicht zijn uiterlijk binnen de 4 [vier] jaar vanaf de datum van de authentieke akte.

De Woning en het Atelier zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en kunnen niet afzonderlijk vervreemd worden.

Bewoningsverplichting woning

Minstens één van de kopers of minstens één familielid in eerste graad van één van de kopers, dient de woning zelf te betrekken, uiterlijk binnen een termijn van 4,5 [vier en een half] jaar te rekenen vanaf de datum van de authentieke akte. Minstens één van de kopers of, minstens één familielid in eerste graad van één van de kopers, dient zich t.a.v. Leiedal te verbinden de woning gedurende minstens 1 [één] jaar zelf te bewonen. De vestiging van domicilie geldt hiervoor als bewijs. De kopers zijn ertoe gehouden om zelf het bewijs van bewoning aan te reiken. De kopers dienen daartoe op eigen initiatief en kosten binnen de twee maanden na het betrekken van de woning een attest, verklaring, afschrift van domicilie en, indien van toepassing, een bewijsstuk van de familiale band aan Leiedal over te maken.

Ingeval van niet-naleving van één of meerdere van de bovenstaande verplichtingen zullen de kopers bij aangetekend schrijven in gebreke gesteld worden, waarbij zij maximaal 1 [één] maand krijgen om de onregelmatigheden te regulariseren. Indien dit niet binnen de gestelde termijn gebeurt, zal aan Leiedal een schadevergoeding verschuldigd zijn zoals hierna bepaald tot voldaan is aan de voorwaarden; dit laatste onverminderd de mogelijkheid tot uitoefening door Leiedal van het “Recht van Wederinkoop” zoals hierna beschreven in [“Recht van Wederinkoop”], met dien verstande dat de schadevergoeding per dag blijft doorlopen tot op de dag van het verlijden van de authentieke akte van wederinkoop. Het bedrag van de schadevergoeding dat in een bepaald jaar van toepassing is, wordt bekomen door het (basis)bedrag van 50,00 (vijftig) euro/dag op één januari van dat jaar te indexeren op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen en dit overeenkomstig de volgende formule:

$$\frac{50,00 \text{ euro/dag} \times \text{aangepaste indexcijfer}}{\text{oorspronkelijk indexcijfer}}$$

waarbij moet worden verstaan :

- onder “basisbedrag” het bedrag van 50,00 [vijftig] euro/m² zijnde vastgesteld in referentiemaand januari 2020; en
- onder “oorspronkelijk indexcijfer” het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand december 2019; en
- onder het “aangepast indexcijfer” het indexcijfer van de maand december van het vorig jaar.

Het bedrag van de schadevergoeding zal in ieder geval minimaal 5,00 (vijf) procent van de koopsom van de grond bedragen.

Leiedal kan evenwel, op schriftelijk verzoek van de kopers, om gegronde en bewezen redenen, een afwijking toestaan op de bouw- en bewoningsverplichting.

4.2. Bouwplannen - Duurzaamheidsadvies BAS - Architectenpool

4.2.1. Bouwplannen

Vooraleer de aanvraag tot omgevingsvergunning bij de Gemeente in te dienen, dienen de kopers de bouwplannen aan Leiedal ter goedkeuring voor te leggen. De kopers zullen rekening houden met de opmerkingen, suggesties en eisen die ter zake door Leiedal worden geformuleerd.

Voor de goede orde wordt duidelijk gesteld dat goedkeuring vanwege Leiedal met de bouwplannen geen garantie inhoudt dat een vergunning vanwege de bevoegde stedenbouwkundige instanties zal worden bekomen. In ieder geval kan Leiedal niet aansprakelijk worden gesteld, en ten aanzien van de kopers tot geen enkele vergoeding gehouden worden, indien de bevoegde besturen een vergunning zouden weigeren, of andere en/of bijkomende (strengere) voorwaarden aan de kopers zouden opleggen.

4.2.2. Duurzaamheidsadvies BAS

De kopers kunnen éénmalig deskundig advies inwinnen bij de vzw BAS (Berekening en Advies bij Slim Bouwen, dit is een kenniscentrum met expertise op vlak van toekomstgericht en energiezuinig bouwen) of een andere door Leiedal aan te duiden adviesinstantie voor de bouw van de Woning, dit binnen de 3 [drie] jaar na de authentieke akte, die naast adviesverlening de bouwplannen screent met aandacht voor inplanting en oriëntatie, isolatie, ventilatie, duurzame materialen en energiezuinige technieken.

De kostprijs voor het inwinnen van het advies van vzw BAS of een andere door Leiedal aan te duiden adviesinstantie wordt gedragen door Leiedal, de provincie West-Vlaanderen en/of de Gemeente.

4.2.3. Architectenpool

De kopers van de loten zijn verplicht een architect te kiezen uit

de architectenpool, zoals samengesteld door Leiedal op het ogenblik van het afsluiten van de aankoopverbintenis. Leiedal bezorgt aan de kopers een overzicht van de ontwerp bureaus en/of architecten die opgenomen zijn in de geldende architectenpool. De architectenpool is een initiatief van de intercommunale Leiedal, WVI, de provincie West-Vlaanderen, Vlaamse Landmaatschappij en het team Vlaamse Bouwmeester om een bijdrage te leveren aan meer ruimtelijke kwaliteit in de provincie, hierna genoemd "Architectenpool".

In dit verband informeert Leiedal de kopers er van dat tegelijk met de selectie van de Architectenpool, door Winvorm eveneens regels werden vastgelegd rond de door de architecten te hanteren erelonen en ereloonpercentages, en wel als volgt :

- het ereloonpercentage is vastgelegd op 7,33 % op het totale bedrag van de bouwkost exclusief btw.
- dit ereloon omvat de "volledige architectenopdracht" voor de bouw van een Woning en Atelier: de voorafgaande studiefase, het aanpassen van het voorontwerp, de opmaak en begeleiding van het stedenbouwkundig dossier en aanbestedingsdossier, de opmaak van het bestek, de leiding der werken, de eindafrekening, de voorlopige en definitieve oplevering en de opvolging tijdens de waarborgtermijn. Dit ereloon omvat niet de veiligheidcoördinatie, eventuele stabiliteitsstudie, eventuele studies voor technieken, epb-berekeningen...
- indien de werken niet met globale aanneming worden uitgevoerd, worden de erelonen met 1,50 [anderhalf] procent van de prijs van de aannemingen verhoogd.

De kopers verbinden er zich toe de architecten correct te vergoeden volgens de hierboven beschreven bepalingen.

Uitzonderingen op de verplichte keuze van een architect uit de Architectenpool, kunnen enkel, mits voorafgaand schriftelijk akkoord hierover vanwege Leiedal, toegelaten worden ingeval de

kopers zelf of broer, zus, vader, moeder, dochter of zoon optreden als architect.

De kopers zijn volledig vrij in de keuze en aanstelling van een architect uit de Architectenpool, met wie zij onder hun verantwoordelijkheid en op hun kosten, de samenwerking(en) en afspraken dienen te regelen. Dit is buiten elke tussenkomst van Leiedal noch elk verhaal op Leiedal.

TOELICHTING

Leiedal wenst de bouwplannen vooraf na te kijken vanuit haar bekommernis om een kwalitatieve, harmonische en duurzame ruimtelijke en architecturale invulling van De Pluim in zijn geheel te bewerkstelligen.

Artikel 5

In geval van niet - naleving van één of meerdere voorwaarden en/of voorschriften (Verkavelingsvoorschriften of Contractuele inplantingsvoorschriften) zullen de kopers bij aangetekend schrijven in gebreke gesteld worden, waarbij zij één maand krijgen om de onregelmatigheden te regulariseren. Indien dit niet gebeurd is, is een schadevergoeding verschuldigd aan Leiedal. Het niet naleven van de voorwaarden en voorschriften, omvat onder meer, zonder limitatief te zijn:

Type 1: inbreuken die hersteld of in orde gebracht kunnen worden (m.a.w. 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 4.1 Deel I, Titel 1 van deze voorwaarden;
- niet-betaling van de aan Leiedal verschuldigde vergoeding in de gevallen vermeld onder artikel 7 Deel I, Titel 1, en uiteengezet onder Deel I, Titel 3 hierna;
- niet (tijdige) betaling van de facturen voor herstelling van het Openbaar Domein;
- ...

Type 2: kleine inbreuken op bepaalde verplichtingen

- afwijken van de minimum opgelegde diepte van een parkeerplaats;
- de uitvoering van de niet overdekte parkeerplaats(en) in andere materialen dan waterdoorlatende materialen.

Type 3: grote inbreuken op bepaalde verplichtingen

- niet naleving van de verkavelingsvoorschriften zoals opgenomen in de verkavelingsvergunning van 2 juli 2018 met kenmerk OMV_2018000737;
- de niet-naleving van de inplantingsvoorschriften zoals uiteengezet in Deel II hierna;

- het niet aanleggen en het niet behouden van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- het verrichten van de handelingen vermeld in artikel 7, Deel I, Titel 1 (vervreemding, vestiging zakelijke rechten...), zonder de vereiste voorafgaande toelating van Leiedal;

zal Leiedal automatisch en van rechtswege gerechtigd zijn op een schadevergoeding:

- hetzij € 50,00 per dag voor de duur van de overtreding/vertraging met een maximum van € 25.000,00;
- hetzij € 1.500,00 voor kleine inbreuken;
- hetzij € 5.000,00 voor grote inbreuken.

Voormelde bedragen worden jaarlijks op de verjaardag van de authentieke akte geïndexeerd. Voormelde schadevergoeding sluit de toepassing niet uit:

- van het recht van wederinkoop;
- van andere sancties en andere (schade)vergoeding vermeld in deze voorwaarden.

Artikel 6. Recht van wederinkoop

6.1.

Gedurende een periode van 5 [vijf] jaar, die een aanvang neemt de dag na het verlijden van de authentieke akte, behoudt Leiedal zich het recht voor om, overeenkomstig de artikels 1659 en volgende van het Burgerlijk Wetboek, het Goed terug te nemen tegen de hierna bepaalde prijs in geval:

- (I) er geen aanvang werd genomen met de bouwverplichting, of de bouwwerken niet werden beëindigd overeenkomstig de voorwaarden en binnen de termijn bepaald in artikel 4; of
- (II) de bouwwerken niet betrokken werden overeenkomstig de voorwaarden en termijn bepaald in artikel 4; of
- (III) het aangekochte Goed (met de eventuele reeds

opgerichte constructies) zonder voorafgaande, schriftelijke toestemming van Leiedal vervreemd wordt binnen de termijn zoals hierna bepaald in “Beperkingen van het vervreemdingsrecht”

6.2.

Leiedal zal het recht van wederinkoop, als bedoeld in 6.1., slechts geldig kunnen uitoefenen bij gerechtsdeurwaarderexploit. Als gevolg hiervan wordt het eigendomsrecht van de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/ rechtsopvolger(s) op het Goed retroactief tenietgedaan en wordt Leiedal geacht steeds eigenaar te zijn gebleven van dit goed.

Onverminderd hetgeen bepaald wordt in 6.5. hierna, verbinden partijen er zich toe om binnen de 4 [vier] 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 als bedoeld in 6.1. uitoefent, zal zij aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/ rechtsopvolger(s) een vergoeding betalen gelijk aan de oorspronkelijke verkoopprijs, zoals bepaald in de aankoopverbintenis, respectievelijk authentieke koopakte tussen Leiedal en de kopers, vermeerderd met de wettig gemaakte kosten van de verkoop.

6.4.

Voor het geval Leiedal gebruik zou maken van haar hierbij bedongen recht van wederinkoop, 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 voor

te behouden die hun op dat ogenblik door de kopers 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.

6.5.

Indien de overdracht aanzien dient te worden als een niet-risico overdracht in de zin van de toepasselijke regelgeving [op heden het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, waarbij, voor zoveel als nodig conventioneel ook de uitoefening van het recht van wederinkoop als een overdracht in de zin van het bodemdecreet wordt beschouwd], zal de overeenkomstig 6.3. door Leiedal verschuldigde vergoeding 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 grondeninformatieregister.

Indien de overdracht daarentegen wel aanzien dient te worden als een risico overdracht in de zin van de toepasselijke regelgeving, zal Leiedal een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren op dit goed door een erkende bodemsaneringsdeskundige. Hiertoe zal Leiedal onverwijld na de uitoefening van haar recht van wederinkoop opdracht geven. De resultaten van dit oriënterend onderzoek zullen meegedeeld worden aan de kopers. De staalname dient tegensprekelijk te verlopen en zal hoe dan ook dienen te gebeuren uiterlijk binnen de maand na uitoefening van het recht van wederinkoop. Wanneer de kopers ondanks het verzoek om aanwezig te zijn bij de staalname, niet aanwezig zijn, kunnen zij achteraf de bevindingen op basis van deze staalname en/of de resultaten van het oriënterend bodemonderzoek niet aanvechten omwille van het zogezegd eenzijdig karakter.

TOELICHTING

Door de steeds schaarsere ruimte wil Leiedal niet-duurzaam ruimtegebruik tegengaan, zoals grondspeculatie, langdurige leegstand en onredelijke ruimtevragen. Stimulerende maatregelen zijn hierbij niet voldoende. Het recht van wederinkoop is dan ook het recht waarover Leiedal beschikt om de gronden en opstallen terug te kopen als de ondertekende voorwaarden niet worden nageleefd en de beschikbare ruimte niet zinvol wordt gebruikt. Dit recht heeft een [sanctionerende werking](#).

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 hoger bepaalde door Leiedal verschuldigde vergoeding verminderd worden met de kosten die Leiedal heeft moeten dragen voor het uitvoeren van het oriënterend bodemonderzoek, waarna het aldus bekomen bedrag aan de kopers en/of kredietinstelling 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 hoger bepaalde door Leiedal 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 bodemonderzoek en van alle bodemsanering, mits voorlegging van de betreffende facturen.

Nadat alle door OVAM in het kader van de sanering bevolen maatregelen zullen uitgevoerd zijn, zal in voorkomend geval het saldo van deze vergoeding aan de kopers of hun rechtverkrijger(s)/rechtsoptvolger(s) en/of kredietinstellingen worden betaald. In het geval deze vergoeding niet alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en/of van de bodemsanering dekt, zullen de kopers of hun rechtverkrijger(s)/rechtsoptvolger(s) het verschil tussen beide bedragen aan Leiedal verschuldigd zijn. De kopers of hun rechtverkrijger(s)/rechtsoptvolger(s) zullen het verschil op eerste verzoek aan Leiedal betalen, mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken.

Artikel 7. Doorverkoop

7.1.

Het is de kopers of hun rechtverkrijger(s) of rechtsoptvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van Leiedal, het bij deze overeenkomst verkochte goed met

inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk te 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.

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 worden vermeld: verkoop, leasing, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen.

De toestemming wordt gevraagd per 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 deelt haar beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om de voorafgaande toestemming heeft 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 3 hierna.

Het is de kopers niet toegelaten om gedeeltes van het perceel afzonderlijk te vervreemden. Een vervreemding van het perceel dient steeds over het volledige perceel te gaan.

7.2.

Indien de akte, bedoeld in het eerste lid, betrekking heeft op een

TOELICHTING

Wanneer het onroerend goed wordt verkocht, bezwaard met een erfpacht, vruchtgebruik... moet de notaris de goedkeuring vragen aan Leiedal.

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.

7.3.

Beperking van het vervreemdingsrecht

Binnen de termijn van 1 [één] jaar te rekenen vanaf de datum van vestiging van domicilie, is het de kopers of hun rechtsverkrijger(s)/ rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van Leiedal, het Goed met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk te vervreemden om niet of onder bezwarende titel.

Onder vervreemding om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke eigendomsoverdracht van het 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...

Ongeacht elke andere maatregel is de niet-gemachtigde verkoop of vervreemding niet tegenwerpelijk tegenover Leiedal.

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

Artikel 9. Herstelling van het Openbaar Domein - Werfinrichting

Tijdens de werffase moeten alle redelijke maatregelen getroffen worden om te voorkomen dat er schade wordt toegebracht aan de inrichting van het openbaar domein. Deze inrichting van het openbaar domein omvat zowel de aangelegde wegenis als de omliggende groenzone, eventuele aanplantingen, fiets- en voetgangerswegen, ondergrondse infrastructuur...

Ingeval het openbaar domein, onder andere de boordstenen, het wegdek, het voetpad, de parkeer- of groenstrook en de openbare zijbermen, door de kopers (of hun aannemer) zouden worden beschadigd (vb. naar aanleiding van het uitvoeren

TOELICHTING

Een voorkooprecht is een recht ten voordele van Leiedal, wanneer het onroerend goed (door)verkocht wordt, om het onroerend goed zelf aan te kopen tegen dezelfde voorwaarden. Dit betekent dat uw bedrijf bij een verkoop geen nadelige gevolgen ondervindt.

Dit recht heeft geen sanctionerende werking, in tegenstelling tot het terugkooprecht.

van de bouwwerken of het aanleggen van de toegang tot het Goed), zal Leiedal aan een aannemer opdracht geven om de herstellingwerken uit te voeren. De kosten hiervan vallen volledig en uitsluitend ten laste van de kopers en zullen hen worden gefactureerd. De facturen dienen betaald te worden binnen de dertig dagen. Bij niet-betaling binnen de gestelde termijn zal op het verschuldigd bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn, onverminderd andere sancties elders voorzien.

De werf moet op eigen terrein ingericht worden. Plaatsing van eventuele kranen, cabines, tijdelijke opslag van bouwmaterialen... moet dus op het eigen perceel gebeuren. Inname van het openbaar domein in functie van deze werfinrichting is niet toegestaan.

Leveringen van materiaal d.m.v. mobiele kranen... zijn toegestaan indien deze beperkt zijn in de tijd, de hinder voor de aanpalenden zoveel als mogelijk geminimaliseerd wordt en er geen schade wordt toegebracht aan de inrichting van het openbaar domein (zie hoger).

Deze voorzorgsmaatregelen en regels m.b.t. de inrichting van het openbaar domein en de werfinrichting moeten steeds nageleefd worden, ongeacht wie eigenaar is van deze publieke delen (zijnde in eerste fase Leiedal, of in een latere fase de gemeente - na overdracht van het openbaar domein aan de gemeente).

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, lasten, belastingen, opmetingskosten, rechten en erelonen voor het opmaken en het verlijden van huidige

authentieke akte, alsook de verkavelingsakte zijn ten laste van de kopers.

Artikel 12

Onderhavige overeenkomst is onderworpen aan het Belgisch Recht. Voor alle geschillen betreffende onderhavige overeenkomst zijn uitsluitend de Rechtbanken van West-Vlaanderen, afdeling Kortrijk bevoegd.

Artikel 13

De kopers zullen de bepalingen en voorschriften, waaraan de verkaveling is onderworpen, moeten eerbiedigen, zoals deze werden bepaald of zullen bepaald worden door de bevoegde overheid in het kader van de goedkeuring en de vergunning van de verkaveling.

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

Leiedal behoudt zich het recht voor (aldus voor haar overblijvende gronden) te allen tijde betreffend verkavelingsplan en de daaraan verbonden voorschriften te wijzigen wanneer zij het noodzakelijk of nuttig acht. Zulks wordt uitdrukkelijk aanvaard door de kopers.

TOELICHTING

Leiedal wil schade aan het openbaar domein naar aanleiding van de bouwwerken van de koper zo veel mogelijk beperken en geeft hiertoe richtlijnen inzake werfinrichting. Een beschadiging van o.a. het openbaar domein kan bijvoorbeeld ontstaan bij het aanleggen van de toegang tot het perceel.

TOELICHTING NAZORGMANAGEMENT

Op oudere bedrijventerreinen staan bedrijven soms zelf in voor de aanleg en het onderhoud van zijbermen en bufferstroken met een zeer diverse en weinig kwalitatieve uitstraling tot gevolg.

Naast het openbaar domein en de openbare zijbermen van de Pluim, zal ook het Groen-Parkeerstrips en de Gracht AC aangelegd worden in opdracht van Leiedal. Om het kwaliteitsvol aangelegde bedrijventerrein op lange termijn te garanderen, zal het onderhoud van het openbaar groen gemeenschappelijk worden uitgevoerd. Dit onderhoud zal gebeuren door een aannemer aangesteld door Leiedal en/of door de gemeente Zwevegem.

Elk bedrijf gevestigd op het bedrijventerrein draagt bij in de kosten van het onderhoud van de openbare zijbermen en van het openbaar domein. Deze bijdrage door de kopers zal in een later stadium bepaald worden op basis van de totale oppervlakte van het verkochte goed en bedraagt jaarlijks maximaal €1,5/m²/jaar (excl. btw) + index.

De systematische en consistente Instandhouding van het Openbaar groen en het Groen-Parkeerstrips is belangrijk voor zowel de gevestigde bedrijven als voor Leiedal en de Gemeente. Immers, de kwaliteit van de omgeving is een van de essentieelste aspecten die de uitstraling en het imago van het bedrijventerrein beïnvloeden.

TITEL 2 BEHEER EN NAZORGMANAGEMENT

Informatief deel

(1) NZM als wezenlijke voorwaarde

Nazorgmanagement (afgekort "NZM") wordt op een bindende wijze voor alle kopers ingevoerd. De uitwerking van de regeling met betrekking tot NZM, die zal worden toegepast op de Pluim, zal gebeuren door Leiedal. Het aanvaarden door de kopers van de door Leiedal uitgewerkte NZM-regeling alsook het aanvaarden van de levering van alle daarmee verband houdende diensten, zijn een wezenlijke voorwaarde voor de verkoop door Leiedal van een perceel aan de kopers.

(2) Diensten.

NZM omvat een pakket aan diensten, het Basispakket, hierna nader omschreven onder (3) "Basispakket". Deze diensten beogen in essentie de kwalitatieve inrichting en beeldkwaliteit van de Pluim te waarborgen op langere termijn. Toezicht op de naleving van de verkoopsvoorwaarden maakt eveneens deel uit van het Nazorgmanagement. Deze diensten worden geleverd aan de kopers door of in opdracht van Leiedal. Leiedal staat in voor de opvolging van deze diensten.

(3) Basispakket

Het Basispakket bestaat uit drie types van diensten:

- diensten m.b.t. Instandhouding van het Openbaar Groen B;
- diensten m.b.t. Instandhouding van bewegwijzering;
- diensten m.b.t. het gebruik en Instandhouding van het Fietspendelsysteem, in de mate dit geïmplementeerd wordt.

Onder Instandhouding wordt onder meer begrepen: instandhouding, onderhoud, herstelling, beheer en vervanging.

Instandhouding Openbaar groen B

Om de uniformiteit te garanderen alsook om schaalvoordelen te realiseren, zal de Instandhouding van het Openbaar groen B door

éénzelfde groenaannemer worden uitgevoerd.

In Deel I artikel 14.4 louter ter informatie, is een beschrijving opgenomen met een plan (bijlage) waarop de wijze en frequentie van het onderhoud van het gras, bomen en hagen is beschreven, zoals nu voorzien. In het kader van het globaal Nazorgmanagement bepaalt Leiedal autonoom of de wijze van het onderhoud of de frequentie moet worden aangepast.

Instandhouding Bewegwijzering

Er wordt een bewegwijzeringssysteem voorzien op drie niveaus:

- bewegwijzering aan de ingang van de Pluim, door middel van onder meer een totem met aanduiding van de naam;
- intern in de Pluim, zelf in functie van de verkeersgeleiding;
- en op perceelsniveau: inbegrepen in de verkoopprijs voorziet Leiedal voor de koper een naambord met geïntegreerde brievenbus.

Experiment Fietspendelsysteem - gebruik en Instandhouding

In overleg met de bedrijven, kan Leiedal een fietspendelsysteem organiseren op het bedrijventerrein Evolis en De Pluim gezamenlijk. Bij aanvang van het experiment zal de forfaitaire vergoeding voor het gebruik bepaald worden.

Artikel 13 Aanvaarding van de NZM-regeling door de kopers

De kopers erkennen dat:

- alle bepalingen en voorwaarden met betrekking tot de NZM-regeling, zoals hiervoor in het Informatief Deel toegelicht, essentiële contractvoorwaarden zijn;
- de aanvaarding van de NZM-regeling door de kopers een wezenlijke voorwaarde is voor de verkoop van een perceel op de Pluim door Leiedal aan de kopers.

De kopers aanvaarden bijgevolg zonder voorbehoud, voor zichzelf als voor hun rechtsoptvolgers en rechtsverkrijgenden, alle bepalingen en voorwaarden met betrekking tot de NZM-regeling.

Artikel 14. Verplichte bijdrageregeling

14.1.

De kopers verbinden zich ertoe om bij te dragen in het totaal van de kosten van het Basispakket, volgens de hierna uitgezette regeling ,waarmee zij zich akkoord verklaren, met name:

- de kosten voor de Instandhouding van het Openbaar Groen B;
- de kosten voor de Instandhouding van de bewegwijzering;
- de kosten voor het gebruik en de Instandhouding van het fietspendelsysteem, in de mate dit geïmplementeerd wordt.

Op het plan " Aanlegschemagroen" opgenomen als bijlage 6 bij de verkoopvoorwaarden is aangegeven welke zones behoren tot het Openbaar Groen B.

Het totaal van de kosten van het Basispakket wordt jaarlijks bepaald door Leiedal, op basis van alle gemaakte kosten van het voorbije jaar, vermeerderd met een coördinatievergoeding van 10% (tien procent). Leiedal zal daarbij werken met een systeem van open boekhouding, wat inhoudt dat alle facturen en basisstukken van de gemaakte kosten consulteerbaar zijn op verzoek van de kopers in de kantoren van Leiedal.

Het bepalen van de Bijdrage gebeurt zoals hiervoor beschreven op basis van alle gemaakte kosten op basis van Deel I artikel 14.4. De Bijdrage wordt beperkt tot een maximum van 1,5 euro per m² oppervlakte van het verkochte goed zoals blijkt uit het metingsplan bij de authentieke koopakte, exclusief btw, en wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen met referentieperiode januari 2020.

De Bijdrage van de kopers in het totaal van de kosten van het Basispakket is jaarlijks aan Leiedal verschuldigd vanaf het verlijden van de authentieke koopakte. De Bijdrage wordt berekend en uitgedrukt als een bedrag in euro op jaarbasis, inclusief btw. De btw is steeds ten laste van de kopers. De eerste Bijdrage zal berekend worden pro rata het aantal maanden tussen de datum

van de akte en 31 december van het voorbije jaar. Een begonnen maand wordt als een volle maand gerekend.

Bij de berekening van de Bijdrage worden volgende verdeelsleutels gehanteerd:

- Voor wat betreft de kosten van de Instandhouding van het Openbaar groen B: de verhouding van de oppervlakte van de Zone voor aan het Wonen Verwante Functies (zie bijlage 5) van het verkochte goed zoals blijkt uit het opmetingsplan bij onderhavige akte t.o.v. de Netto Verkoopbare Oppervlakte.
- Voor wat betreft de kosten van de Instandhouding van de bewegwijzering: de verhouding van de oppervlakte van de Zone voor aan het Wonen Verwante Functies van het verkochte goed zoals blijkt uit het metingsplan bij de authentieke koopakte t.o.v. de Netto Verkoopbare Oppervlakte.
- Voor wat betreft de kosten van het gebruik en de Instandhouding van het fietspendelsysteem: De forfaitaire vergoeding wordt pro rata aan de kopers doorgerekend volgens gebruik. Het saldo wordt vervolgens volgens de verhouding van de oppervlakte van de Zone voor aan het Wonen Verwante Functies van het verkochte goed doorgerekend zoals blijkt uit het opmetingsplan bij onderhavige akte t.o.v. de Netto Verkoopbare Oppervlakte.

Voor de kopers die tijdens het jaar waarop de Bijdrage betrekking heeft, geen lid zijn geweest van de vzw, wordt de Bijdrage verhoogd met een forfaitaire vergoeding van 15% (vijftien procent). Deze verhoging geldt niet voor de kopers die, na kandidaatstelling zoals bepaald in artikel 16, nog niet als lid door de Algemene Vergadering werden aanvaard.

Leiedal heeft steeds het recht om de uitvoering van het Basispakket over te dragen aan een derde. Onder meer bestaat de mogelijkheid dat, na een nog niet nader bepaalde termijn, de Gemeente in plaats van Leiedal treedt. In het geval dat Leiedal de zorg van het Basispakket aan een derde overdraagt, zal de

TOELICHTING BEWEGWIJZERING

Om zoekverkeer te vermijden, zorgt Leiedal voor een duidelijke bewegwijzering vanaf de gewestweg naar elk bedrijf:

- Een totem markeert de ingang van De Pluim ter hoogte van de gewestweg.
- Voorwegwijzers leiden een chauffeur naar het juiste huisnummer.
- Leiedal voorziet voor elk bedrijf een brievenbus met naamaanduiding bij de bezoekersingang. De eenduidigheid maakt de bewegwijzering leesbaarder en maakt individuele en/of commerciële wegwijzers overbodig. Zo vermijden we een kluwen van verschillende signalisatieborden binnen het bedrijventerrein.
- Alle bedrijven/ateliers krijgen hun adres in de straat "Pluim" en zijn zo eenvoudig via gps te bereiken voor bezoekers en leveranciers, zonder de woonstraten te belasten.

De bedrijventerreinmanager overlegt, op het moment van de bouwfase, met elk bedrijf over de exacte naamsaanduiding op de brievenbus en over de plaats van de brievenbus.

VOORBEELD FORFAITAIR

Een forfaitaire vergoeding kan bijvoorbeeld een vergoeding per fiets, per uur... zijn.



TOTEM, VOORWEGWIJZER EN BRIEVENBUS ALS BEWEGWIJZERING VAN EVOLIS

Bijdrage door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtsverkrijger(s) verder verschuldigd zijn aan deze derde. De kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtsverkrijger(s) verklaren zich hiermee zonder voorbehoud akkoord.

14.2. Duur.

De Bijdrage is door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtsverkrijger(s) verschuldigd tot zolang de diensten van het Basispakket worden uitgevoerd hetzij in opdracht van Leiedal, hetzij in opdracht van een derde.

Leiedal of de derde hebben steeds het recht om hieraan een einde te stellen, zonder hiervoor enige aansprakelijkheid te dragen of tot enige vergoeding verschuldigd te zijn.

14.3. Betaling

De Bijdrage is jaarlijks te betalen.

De Bijdrage zal één maal per jaar aan de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtsverkrijger(s) worden gefactureerd. De factuur dient betaald te worden binnen de 30 dagen na factuurdatum. Ingeval van niet-betaling van het verschuldigde bedrag binnen de gestelde termijn zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn, onverminderd andere sancties elders vermeld.

De betaling dient te gebeuren door overschrijving op het rekeningnummer van Leiedal of van de derde (aan wie de uitvoering van het Basispakket door Leiedal werd overgedragen).

Deze bijdrage blijft onverminderd verschuldigd ook indien geen economische activiteit meer zou plaatsvinden op het Goed.

14.4 Beschrijving wijze en frequentie onderhoud

De kopers kunnen zich een idee vormen over de Bijdrage aan de hand van de hieronder beschreven wijze en frequentie van het onderhoud en bijlage 8:

- De wijze en frequentie van onderhoud van het **gras** zal in nauw overleg met de landschapsarchitect en de Gemeente

in een later stadium bepaald worden in functie van de ecologische meerwaarde en de globale beeldkwaliteit. Leiedal behoudt zich het recht om autonoom de wijze en frequentie van het onderhoud aan te passen.

- Het snoeien van de **bomen** gebeurt op systematische en uniforme wijze naargelang de noodzaak en in functie van de algemene beeldkwaliteit van het bedrijventerrein De Pluim. De bomen in de Openbare Zijbermen en de Parkeerstrips worden systematisch opgesnoeid tot een vrije stamhoogte van circa 4,5 m.
- De **hagen** worden in principe 2 maal per jaar geschoren. Indien zou blijken dat dit onvoldoende is in functie van algemene beeldkwaliteit van De Pluim, kan dit beperkt verhoogd worden.

De haag op de rooilijn met de woonstraten Vanhemmens Hoevestraat en Boerderijstraat wordt niet meegenomen in dit onderhoud en dient door de koper onderhouden en in stand gehouden te worden.

TITEL 3 AAN LEIEDAL VERSCHULDIGDE VERGOEDING IN GEVAL 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:

- te vervreemden om niet of onder bezwarende titel. Onder vervreemding om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke eigendomsoverdracht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dit ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van verkoop, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen...
- te bezwaren met eender welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking.
- te bezwaren met eender welk persoonlijk gebruiks- of genotsrecht. In dit verband wordt verwezen naar hetgeen eerder werd uiteengezet onder titel I, artikels 6, 7 en 8.

15.2.

Tevens zullen de kopers hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) aan Leiedal een vergoeding verschuldigd zijn waarvan de regeling hierna wordt omschreven.

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. 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. Bijkomende vergoeding in bepaalde gevallen

Indien Leiedal haar recht van wederinkoop (Deel I artikel 6) niet uitoefent of haar recht van voorkoop (Deel I artikel 8) niet uitoefent, zullen als voorwaarde voor het schriftelijk akkoord, de kopers, hun rechtsopvolger(s) / rechtverkrijger(s) aan Leiedal, boven de basisvergoeding hiervoor onder Deel I artikel 15.2.1. vermeld, nog een bijkomende vergoeding verschuldigd zijn. Deze bijkomende vergoeding is verschuldigd in geval van vervreemding van een onbebouwd terrein, hiervoor onder Deel I artikel 15.1.1. vermeld, en wordt als volgt bepaald:

- $20\% \times \text{aantal m}^2 \text{ verkochte oppervlakte} \times \text{laatste door Leiedal gehanteerde verkoopprijs voor de Pluim}$. Het bedrag van de laatst gehanteerde verkoopprijs wordt jaarlijks automatisch geïndexeerd op de verjaardag van de authentieke akte.

OF

- $20\% \times \text{aantal m}^2 \text{ verkochte oppervlakte} \times \text{gehanteerde verkoopprijs in de compromis tussen verkoper en nieuwe eigenaar}$.

Het hoogste bedrag van beide formules geldt als verschuldigde vergoeding.

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.

TITEL 4 NIHIL

De onder Deel I artikel 15.2.1 en 15.2.2. 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 interest verschuldigd zijn.



SIMULATIE REGIONALE BEDRIJVEN LANGS TOEGANGSWEG DE PLUIM

TITEL 5 VZW DE PLUIM

Artikel 16. Vzw De Pluim: Participatie vanwege de kopers

De kopers erkennen op de hoogte te zijn van het feit dat Leiedal een vereniging kan oprichten genoemd "De Pluim", onder de vorm van een Vereniging zonder Winstoogmerk waarvan Leiedal één van de stichtende leden is, en waarvan de statuten integraal deel uitmaken van de aankoopverbintenis en aan de authentieke akte zullen worden gehecht "ne varietur" door partijen getekend. De statuten zijn in bijlage 2 van deze verkoopsvoorwaarden toegevoegd.

De vzw staat in voor de uitvoering van het Parkmanagement. Parkmanagement kan een pakket aan diensten omvatten die een duidelijke meerwaarde betekenen voor de kopers en in het algemeen voor de op De Pluim gevestigde bedrijven. Welke diensten in concreto onderdeel vormen van de dienstverlening wordt beslist door de vzw, op de wijze zoals bepaald in de statuten. De vzw heeft het recht om voor de uitvoering van het Parkmanagement een parkmanager aan te stellen.

De oprichting van de vzw De Pluim kan ten vroegste gebeuren indien twee derde van de netto verkoopbare oppervlakte van het bedrijventerrein De Pluim is verkocht door middel van een authentieke koopakte én twee derde van de bedrijven - die reeds eigenaar zijn van een perceel gelegen in bedrijventerrein De Pluim door het verlijden van een authentieke koopakte - akkoord gaan met de oprichting van een vzw. Voor de berekening van de hiervoor vermelde percentages wordt het bedrijventerrein De Pluim per fase bekeken.

De kopers verbinden zich, indien de oprichtingsvoorwaarden zijn vervuld, zich als werkend lid van de vzw overeenkomstig de statuten kandidaat te stellen. Na aanvaarding van de kandidatuur door de Algemene Vergadering van de vzw, verbinden de kopers zich om lid van de vzw te worden.

TOELICHTING

In de praktijk stranden initiatieven tot samenwerking op bedrijventerreinen - ondanks een beduidend positief totaaleffect - vaak door een gebrek aan juridische draagkracht die de bedrijven zekerheid en duidelijkheid verschaft. Om dit te vermijden, reikt Leiedal de bedrijven een instrument aan om overleg te plegen en vormen van samenwerking te organiseren, in de vorm van een vzw. Op initiatief van de gevestigde bedrijven laat de vzw toe de betrokkenheid te verhogen, diensten te leveren, het beleid te bepalen...

VOORBEELD

De vzw kan bijvoorbeeld volgende diensten aanbieden: consortiumbewaking, gezamenlijke energieaankoop, jobbeurs...



DEEL II INPLANTINGS- VOORSCHRIFTEN WONINGEN MET EEN ATELIER

In dit hoofdstuk worden de inplantingsvoorschriften weergegeven die zullen worden opgenomen in de verkoopsakte met de bedrijven die zich vestigen in de Verkaveling Ateliers.

De Verkaveling Ateliers maakt deel uit van het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan nr. 14.1 Losschaert van Zwevegem (definitief vastgesteld op 26 augustus 2010), hierna genoemd "RUP". Het verordend grafisch plan vindt u terug in bijlage 4B. Verder gelden voor de Verkaveling Ateliers de verkavelingsvoorschriften van de verkaveling Atelierzone Losschaert in Zwevegem goedgekeurd door de gemeente Zwevegem op 02/07/2018 met nummer 2018/48, hierna genoemd "Verkaveling". Het verordend grafisch plan vindt u terug in bijlage 4C en wordt hierna "Verkavelingsplan" genoemd.

Teneinde kopers een coherent en samenhangend geheel van inplantingsvoorschriften en stedenbouwkundige voorschriften voor te leggen, werd getracht de voorschriften uit het RUP en de Verkaveling zoveel als mogelijk in dit document te integreren, dit louter ter informatieve titel (aangeduid in *cursief* voor het RUP en in het **vet** wat betreft de verkaveling). Ingeval van tegenstrijdigheden of lacunes in dit document, heeft het RUP, met het verordend plan (4B) en de stedenbouwkundige voorschriften en de Verkaveling Ateliers voorrang op onderhavige inplantingsvoorschriften.

Leiedal wijst erop dat bij de opmaak van de bouwplannen ook steeds rekening moet worden gehouden met de voorschriften van de brandweer, alsook met alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen, e.a. zoals omschreven

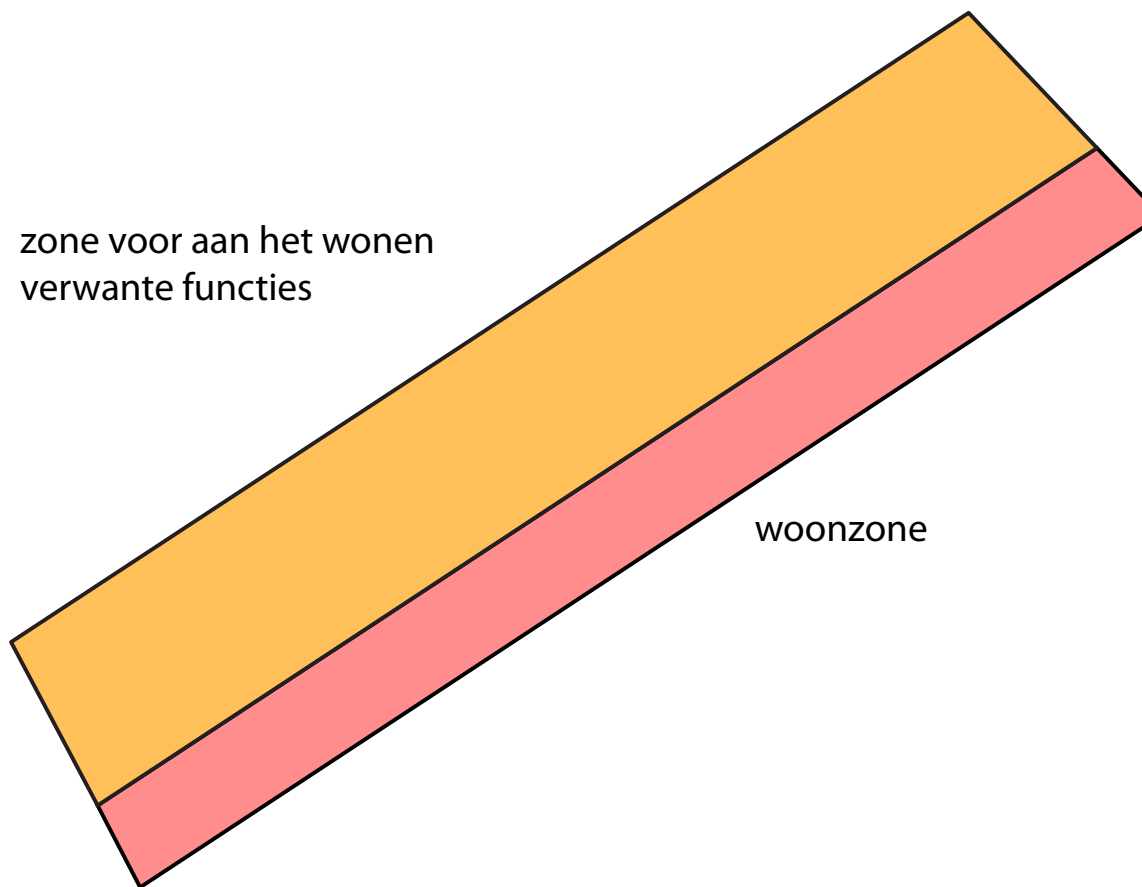


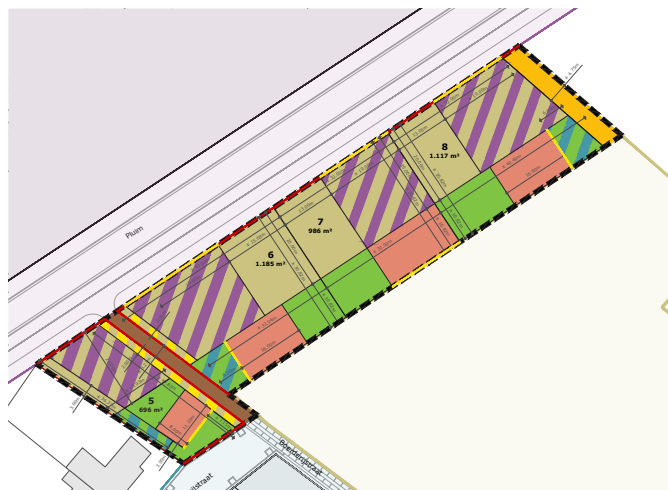
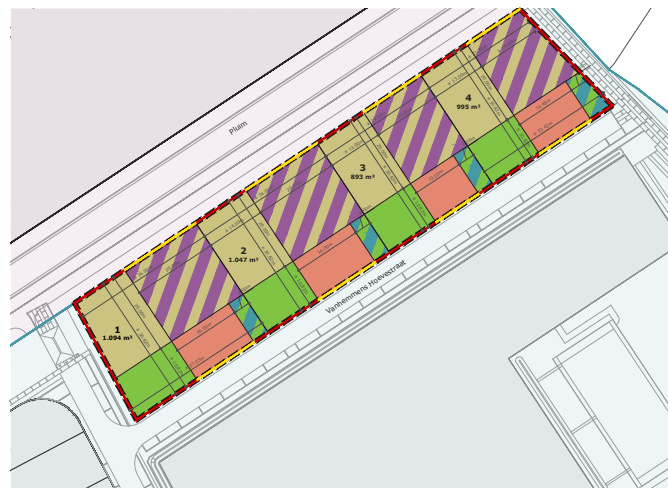
in de wettelijke regeling ter zake.

1. BESTEMMING

De Verkaveling Ateliers is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante functies (atelier). Globaal moet het wonen overheersen in deze zone. Elk lot bestaat uit een woonzone (roze) met een diepte van 10m, palend aan een woonstraten Vanhemmens Hoestraat of Boerderijstraat en een Zone voor aan het Wonen Verwante Functies (oranje) met een diepte van 20 m palend aan de Kmo-dreef De Pluim, waarin een atelier gebouwd wordt.

Het samenvoegen of splitsen **van loten is niet toegelaten.**
Boven- en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn toegelaten voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.





EXTRACTEN UIT HET VERKAVELINGSPLAN EN BIJLAGE 7

TOELICHTING

Volgens het RUP zijn ook horeca, socioculturele en recreatieve voorzieningen mogelijk als atelierfuncties. De gemeente Zwevegem en Leiedal wensen deze functies evenwel niet te voorzien en kiezen voor functies die optimaal gebruik kunnen maken van de dubbele infrastructuur. De woningen met een atelier palen immers zowel aan een woonstraat als aan de wegenis van een bedrijventerrein. Dus bij elke kandidatuur zal nagegaan worden in hoeverre een hieraan gekoppeld werkatelier, opslagruimte... baat heeft van de dubbele infrastructuur.

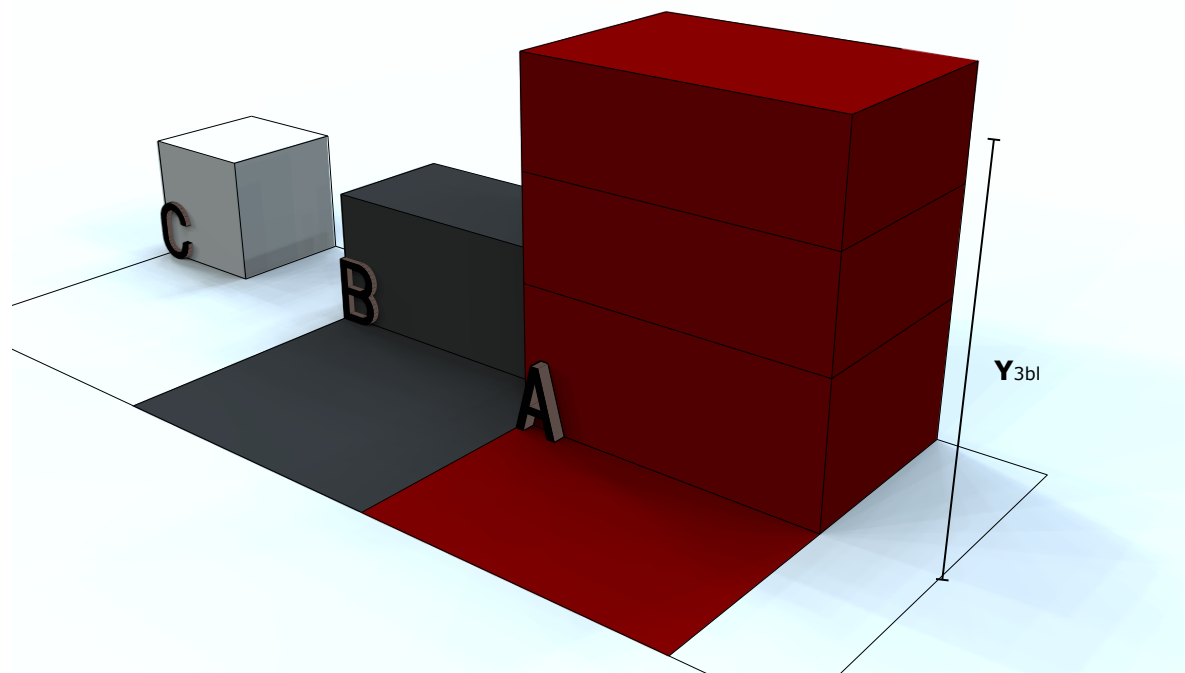
1.1. ZONE VOOR AAN HET WONEN VERWANTEN FUNCTIES MET ATELIERZONE

- De Atelierzone maakt deel uit van de Zone voor aan het Wonen Verwante Functies (begrippen zie bijlage 7).
- In de Atelierzone zijn volgende atelierfuncties (aan wonen verwante functies volgens het RUP) mogelijk: kantoren, diensten, **kleinhandel**, bedrijven verenigbaar met de woonomgeving, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, **werkateliers**, **opslagruimtes...** Deze functies moeten zowel qua functie, volume, inrichting als architecturaal voorkomen zorgen voor een kwaliteitsvolle overgang van het bedrijventerrein naar het woongebied.
- De **vloeroppervlakte** van het Atelier bedraagt **maximaal 400 m²**.
- Een bedrijf verenigbaar met de woonomgeving is een kleinschalig bedrijf met een beperkte impact op vlak van:
 - ruimte (ruimte-inname & uitwendig voorkomen),
 - milieu (geen milieubelastend karakter),
 - verkeer (weinig verkeersgenererend).
- **Binnen deze zone mogen geen woningen gebouwd worden.**
- Volgende activiteiten worden niet toegelaten:
 - Seveso-inrichtingen;
 - milieubelastende en/of hinderlijke bedrijven.

1.2. WOONZONE

- De Woonzone is **bestemd voor wonen met beperkte nevenfuncties**. Zoals aangeduid in bijlage 7 biedt de Woonzone ruimte voor:
 - een Woning met minstens een "**Hoofdvolume**" (**het volume over meerdere bouwlagen (A)**) en eventueel een "**Nevenvolume**" (**verbonden met het Hoofdvolume (B)**)

- een Tuinzone met "**Bijgebouwen**" (**ondermeer tuinhuizen, serres... (C)**)
- een zone voor Carports/autostaanplaatsen
- **Er dient exact één woning** in de woonzone **voorzien te worden** per lot. Per lot kan **maximum één ondergeschikte woning (zorgwoning of andere)** bestaan.
- In de Woonzone zijn **wonen en bijhorende openbare en private groene en verharde ruimtes de hoofdfuncties.**
- In de Woonzone zijn **volgende beperkte nevenfuncties toegelaten: kleinschalige kleinhandel, kantoren en diensten** op voorwaarde dat de nevenfuncties:
 - **de woonfunctie van de omgeving niet in het gedrang brengen;**
 - **beperkt zijn tot maximum van 50% van de totale vloeroppervlakte, met een maximum van 100 m² per lot**
 - **inpasbaar in de omgeving zijn (geen lawaai-, stof- en geurhinder);**
 - **enkel een beperkte verkeersaantrekking hebben;**
 - **niet gevestigd zijn in de bijgebouwen (C).**





2. GEBOUWEN

2.1. ALGEMEEN – UITWENDIG VOORKOMEN

- De kopers besteden aandacht voor de architecturale vormgeving van de gebouwen. De gebouwen worden op goede wijze geïntegreerd in de ruimere omgeving.
- **De gebouwen**, zowel de Ateliers als de Woningen, **worden gebouwd volgens een hedendaagse architectuur, zowel naar globaal voorkomen als naar raamindeling en detaillering.**
- Bij de opmaak van de bouwplannen dient rekening te worden gehouden met de voorschriften van de brandweer die invloed kunnen hebben op de positie, inrichting en opbouw van de gebouwen (o.m. i.f.v. de evacuatiemogelijkheden en de bereikbaarheid voor de hulpdiensten).
- Alle Ateliers dienen te worden gebouwd volgens een orthogonaal patroon, parallel aan de interne wegeninfrastructuur van het Bedrijventerrein De Pluim.
- De Ateliers hebben een bedrijfstypologie (geen woningtypologie).
- Indien een nevenfunctie voorzien wordt in de Woonzone, wordt deze geïntegreerd in de Woning en bedraagt deze maximaal 100 m².

2.2. BOUWZONES

Zowel voor de Ateliers als de Woningen moeten de gebouwen ingepland worden binnen de bouwzone aangeduid op plan, zie bijlage 5. **De volumes mogen kleiner zijn dan de contouren op het plan.**

Voor de resterende ruimte die niet ingevuld wordt als Atelier, gelden de voorschriften van zone voor aan het

wonen verwante functies zoals beschreven onder Deel II Inplantingsvoorschriften 1. Bestemming, 3.3 Parkeren en 3.6 Opslag.

Voor de resterende ruimte die niet ingevuld wordt als Woning, gelden de voorschriften van de tuinzone.

Er geldt een minimale en maximale vloeroppervlakte voor het Atelier:

- **voor loten 1, 2, 6, 7 en 8: minimale vloeroppervlakte van 200m²**
- **voor loten 3 en 4: minimale vloeroppervlakte van 150m²**
- **voor lot 5: minimale vloeroppervlakte van 100m²**
- *De maximale vloeroppervlakte voor de Ateliers is voor alle loten **begrensd tot 400 m²** in de zone voor aan het wonen verwante functies, naast de mogelijkheid 100 m² nevenfuncties te integreren in de Woning. Er is geen minimale vloeroppervlakte voor nevenfuncties in de Woning.*

Volgende woningtypes zijn toegelaten: open ééngezinwoningen.

2.3. BOUWHOOGTES

De Woning is minstens even hoog als het Atelier.

Atelier

- **De minimale bouwhoogte bedraagt 5 meter. De maximale bouwhoogte bedraagt 7 meter.**
- **De hoogte wordt gemeten vanaf het peil van het openbaar domein op de rooilijn.**
- **Bijkomende (half)ondergrondse bouwlagen zijn toegestaan.**
- Daar waar de activiteit dit toelaat, dient het bouwen in meerdere lagen of het stapelen in de hoogte te worden nagestreefd.

Woning

- **Het Hoofdvolume telt minimum 2 en maximum 3 bewoonbare bouwlagen.**
- **Nevenvolumes zijn maximaal 1 bouwlaag hoog.**
- **De gelijkvloerse bouwlaag heeft een maximale bruto hoogte van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto hoogte van 3 m. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.**
- **Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlagen.**
- De bouwhoogtes worden gemeten vanaf het peil van het openbaar domein op de rooilijn.

Bijgebouwen zijn maximaal 1 bouwlaag hoog en hebben een maximale bouwhoogte (dakrand) van 3 meter.

2.4. INPLANTING

Atelier

De voorgevel wordt verplicht ingepland op de voorbouwlijn aangeduid als verplichte bouwlijn, zie bijlage 5, ter hoogte van De Pluim.

- **De voorgevel dient minimum 50% van de perceelsbreedte te beslaan, uitgezonderd voor lot 5.**
- Overkragingen over de verplichte bouwlijnen zijn niet toegelaten.
- **De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren in de noordoostelijke hoek van loten 1 tot 4. Eén van de hoeken van het gebouw moet verplicht op de hoek, gevormd door de voorbouwlijn en de oostelijke perceelsgrens, liggen.**
- Voor elke zijmuur van het Atelier opgericht op minder dan 4 meter van de zijperceelsgrens geldt:
 - Aandacht voor de brandveiligheidsnormen en goed nabuurschap.
 - Deze muur heeft een brandweerstand van minstens 60

minuten ($R_f = 60$).

- Er mogen geen vensters en openingen voorzien worden in deze gevel.
- Blinde gevels worden afgewerkt in het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.
- De nodige maatregelen worden genomen om de (potentiële) hoogteverschillen van het terrein op te vangen.

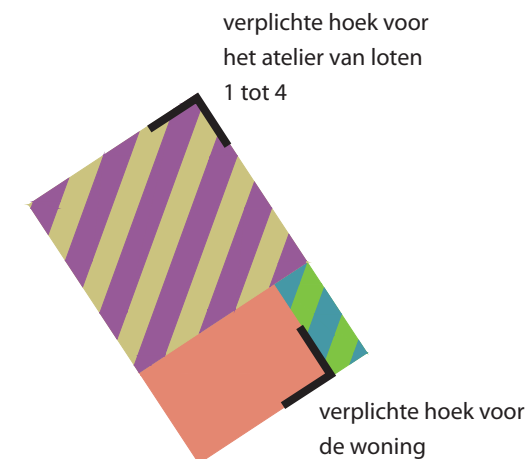
Woning

- **De voorgevel wordt verplicht ingepland op de voorbouwlijn** aangeduid als verplichte bouwlijn, zie bijlage 5 ter hoogte van de Van Hemmens Hoevestraat of Boerderijstraat:
 - Er kan in beperkte mate worden ingesprongen ten aanzien van deze bouwlijn:
 - maximaal 25% per verdieping met een maximale diepte van 2 meter en/of
 - maximaal 4 meter breed en 6 meter diep naast de carportzone op het gelijkvloers.
 - Overkragingen t.a.v. deze lijn zijn **niet toegestaan voor woonvolumes en terrassen, beperkte uitbreidingen zijn mogelijk voor** esthetische of architecturale elementen.
 - Op de voorbouwlijn kan er geen deur van de Woning voorzien worden.
 - De noordoostelijke zijgevel wordt verplicht ingepland op de grens met de carportzone. Eén van de hoeken, van 1 of meerdere bouwlagen, van de woning moet dus verplicht op de hoek, gevormd door de voorbouwlijn en de oostelijke perceelsgrens, liggen. Als wordt ingesprongen naast de carportzone, dient/dienen de verdieping(en) op deze grens te worden voorzien.

Bijgebouwen (tuinhuis, serre...) mogen in de tuinzone en zone voor aan het wonen verwante functies (beide zie Verkavelingsplan) **voorzien worden.**

TOELICHTING

De zijberm van de Hoeve Vanhemmensstraat heeft een breedte van slechts 1 meter waardoor het niet toegelaten wordt om een voordeur onmiddellijk te laten uitgeven op deze zijberm. De voordeur dient in de zijgevel van de woning voorzien te worden.



TOELICHTING

Een harmonieus totaalbeeld wordt bereikt door een beperkt aantal kleuren, ongeacht de materiaalkeuze; ook natuurbeton, vergrijzend hout en glas zijn toegelaten in de juiste kleuren.

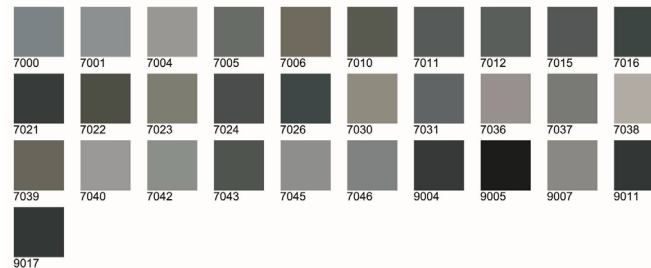


DIVERSE BEDRIJFSGEBOUWEN IN DE SITE DE BLOKKEN IN HET GEVRAAGDE KLEURGEBRUIK

De inplanting van de bijgebouwen dient op 1 m van de perceelsgrens te blijven. Mits akkoord van de buren mag het bijgebouw op de perceelsgrens geplaatst worden. In dat geval moet er gekozen worden voor onderhoudsvrij materiaal en sluit de kroonlijst van het bijgebouw aan op de kroonlijst van de carport van de buren.

2.5. DAKVORM

- De dakvorm is verplicht plat voor de Ateliers, Woningen, bijgebouwen en carports.
- De draagkracht van de daken van de ateliers en de woningen dient voldoende te zijn om zonnepanelen (bv. fotovoltaïsche panelen) te installeren en te onderhouden.
- Platte daken van de gelijkvloerse bouwlagen (nevenvolume) hebben een groendak. Dit is niet van toepassing op het atelier, tuinbergingen en carports en geldt ook niet op de plaats waar een dakterras of lichtstraat is voorzien.
- Dakterrassen zijn toegelaten bij de Woning op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd wordt:
 - enkel indien ze gericht zijn naar de eigen tuin of openbaar domein;
 - binnen het hoofdvolume mits visuele afscherming.
- De dakuitbouw, waterafvoer en afwatering dienen op het eigen terrein te gebeuren.



2.6. EXTERNE GEVELKLEUREN EN MATERIALISATIE

- De Woning (hoofd- en nevenvolume) en het atelier vormen één architecturaal geheel met een kwalitatieve afwerking naar het openbaar domein. De buitenmuren en gevels van het Atelier en de Woning dienen een esthetisch uitzicht te hebben en moeten uitgevoerd worden in de daartoe geschikte materialen.
- Blinde gevels van het Atelier en de Woning moeten afgewerkt worden in het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.
- De autostaanplaatsen dienen in waterdoorlatende verharding aangelegd te worden.

Atelier

- Er wordt gestreefd naar een samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende Ateliers door onder meer:
 - het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden.
 - de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen.
 - de kleuren beperken zich tot grijswaarden, met RAL 7038 als ondergrens, onafhankelijk van het materiaalgebruik (beton, baksteen, vergrijzend hout, etc.)
 - felle accentkleuren zijn niet toegelaten.
- Luifels of uitbouwen zijn enkel toegelaten indien ze deel uitmaken van het architecturaal concept en mede het architecturaal voorkomen bepalen.
- Constructies en bouwsystemen bestaande uit zichtbare betonkolommen met invoeging van betonelementen (klassieke landbouwloodsen en vlasschuren) zijn niet toegelaten.
- Het gebruik van gladde cellenbeton is enkel toegelaten als deze wordt geschilderd of met crepy is bezet, conform voornoemde

grijswaarden.

Woning

- De Woning moet voorzien worden in kleinschalige materialen. Het gebruik van bepleistering, metaal, prefab-betonelementen als gevelbekleding is niet toegelaten.
- De carport en **het Bijgebouw worden uitgevoerd in metselwerk of hout.**

2.7. AANPASBAAR BOUWEN

Voor de Woning gelden volgende maatregelen van aanpasbaar bouwen:

- **OF het tweede niveau waar zich slaapkamers en badkamer bevinden is bereikbaar via een steektrap (met ruimte voor een traplift) OF een badkamer (of ruimte die later tot badkamer kan omgevormd worden) en slaapkamer (of ruimte die later tot slaapkamer kan omgevormd worden) bevinden zich op hetzelfde niveau als de leefruimte, keuken, inkom en toilet.**
- **De woning dient zo ontworpen te worden dat er geen wijzigingen aan de draagstructuur nodig zijn om de woning aan te passen aan de wijzigende noden van de bewoners.**
- **Alle dorpels (binnen en buiten) zijn beperkt tot 2 cm hoogteverschil.**
- **Alle deuren hebben een minimum vrije breedte van 85 cm en een vrije hoogte van 210 cm.**
- **Deurkrukken, deurbel, schakelaars, bediening ramen, sloten, brievenbus ... bevinden zich tussen 90cm en 120cm van het vloerplan en op minstens 50 cm van hoeken of obstakels.**
- **De vrije breedte in een gang is minstens 90 cm indien er geen deuren in de gang draaien en minstens 120cm indien**

er wel deuren in de gang draaien. Een haakse bocht in een gang heeft minstens één zijde met een breedte van 120 cm en de gezamenlijke breedte van beide armen is minstens 220 cm.

- **Badkamers en toiletten hebben een toegangsdeur die naar buiten draait of schuift.**
- **De leefruimte heeft een zitmogelijkheid voor rolstoelgebruikers van minstens 90 cm x 120cm**

2.8. LOGO'S EN NAAMAANDUIDINGEN

- Naamaanduidingen en logo's (losse letters of paneel) worden tegen de gevel van het Atelier aangebracht en niet bovenop het gebouw of losstaand. Deze opschriften mogen niet boven de dakrand uitsteken. De naam of het logo van het bedrijf wordt minimum een halve meter onder de bovenrand van de gebouwen aangebracht en maximum 1 meter van de hoek van het gebouw.
- Naamaanduidingen en logo's en/of het uitlichten met neon- en/of ledverlichting kan enkel in wit of in corporate-kleuren en enkel gericht naar De Pluim.
- Totem en vlaggen met logo en/of naam zijn toegelaten. De totem staat dwars op de rooilijn, is maximaal 2,5 meter hoog en maximaal 1 meter breed.
- Zijn niet toegelaten: (1) lichtbakken en LED-schermen, (2) productreclame, ook niet in nissen of achter glas en (3) publiciteitspylonen
- Leiedal voorziet voor elk bedrijf een naambord met geïntegreerde brievenbus ter hoogte van de toegang gelegen aan de straat Pluim. Het bedrijf plaatst geen (andere) commerciële wegwijzers. Het bedrijf en Leiedal overleggen de exacte naamsaanduiding en de plaats van het naambord op het moment van de bouwfase.



PUBLICITEITSPYLONEN



PUBLICITEITSZUIL

PUBLICITEITSVLAG

TIP!

Niet-lichtgevende uithangborden met een maximale oppervlakte groter dan 4 m² zijn vergunningsplichtig.

3. OMGEVINGSAANLEG

3.1. ALGEMEEN

- De koper is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de aanleg van de omgeving rondom de Woning en het Atelier.
- Een gedetailleerd plan van de omgevingsaanleg maakt deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning.
- De groenaanleg op het eigen terrein moet gerealiseerd zijn bij het in werking treden van het bedrijf of uiterlijk in het eerstvolgend plantseizoen.
- **Maximum 50%** van de tuinzone voor loten 1,2, 3, 4, 6, 7 en 8, zoals aangeduid op het Verkavelingsplan **mag ingenomen worden door al dan niet waterdoorlatende verharding (bijgebouwen, zwembad, parking, terrassen...).** De verharding in de tuinzone van lot 5 **wordt beperkt tot het nodige voor toegangen, terrassen en parking. Maximum 40% van de voortuinstrook** van lot 5 **mag verhard worden.**
- **Met bijgebouwen wordt hier bedoeld: tuinhuis, serre...**

3.2. ONTSLUITING

Atelier

- **De aan het wonen verwante functies moeten voor vrachtverkeer, personeel en bezoekers ontsloten worden vanaf de openbare weg langs het Bedrijventerrein De Pluim.**
- De toegang tot het perceel dient, ook tijdens de bouwfase, te geschieden via de plaats van de definitieve oprit.
- De koper houdt bij zijn ontwerp zoveel mogelijk rekening met de aanwezige bomen. In functie van een toegang tot het perceel mag in de kmo-dreef maximaal 1 boom op kosten van de koper worden verwijderd.
- Per bedrijf mag er 1 toegang via de oprit genomen worden van max. 6 meter breedte ter hoogte van de rooilijn, verplicht

plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de kmo-dreef. De breedte van de oprit bedraagt maximum 16,40 meter ter hoogte van de openbare kmo-dreef conform bijlage 3. Deze oprit bestaat uit zowel de ingang als de uitgang van het bedrijfsperceel; de in- en de uitgang mogen dus niet ontkoppeld worden.

- Het verplaatsen van OV-palen (openbare verlichtingspalen) is slechts in heel uitzonderlijke gevallen en mits voorafgaande toelating van Leiedal mogelijk. Als een verplaatsing van een OV-paal toch toegelaten wordt, dienen de kopers zich te richten tot de betrokken nutsvoorzieningmaatschappijen. De kosten van een eventuele verplaatsing van OV-palen zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de kopers.
- De kopers leggen de oprit als volgt aan, zodat deze aantakt op de kmo-dreef:
 - De straatgoot moet behouden blijven.
 - De boordstenen achter de straatgoot worden verwijderd ter hoogte van de Oprit.
 - De opsluiting van de zijkanten van de Oprit dient te gebeuren met hetzelfde type boordsteen als de boordstenen van de kmo-dreef: type IA (hoogte 35cm, breedte 15cm, afschuining 2*2cm). In de Openbare Zijberm dienen gebogen boordstenen gebruikt te worden voor het gedeelte tussen de rijweg en het fietspad en dit met een straal van 6m. (zie bijlage 3)
 - De opstand van de boordstenen dient geleidelijk over te gaan van de bestaande opstand ter hoogte van de rijweg (=15cm) naar een opstand van 2 cm ter hoogte van het fietspad en verder.
 - De oprit dient te worden aangelegd in grijze betonstraatstenen 220/110/100mm in halfsteensverband.
 - De haag op de rooilijn mag verwijderd worden over de breedte van de oprit. Aan de beide zijden van de Oprit moet een houten paal met dwarssteun voorzien worden van hetzelfde type als de bestaande palen. De geleidingsdraden dienen weer opgespannen te worden.

Indien nodig dient de haag opnieuw geleid te worden.

Woning

- **De ontsluiting van de Woning gebeurt via de Vanhemmens Hoevestraat** (loten 1 tot 4) **of de Boerderijstraat** (loten 5 en 6).
- **De ontsluiting van de woningen op loten 7 en 8 dient op termijn, bij realisatie van de tweede fase van de zuidelijke woonzone, te gebeuren via deze nieuwe woonstraten. Tijdelijk kunnen de woningen ontsloten worden via de Plum.**

3.3. PARKEER-EN CIRCULATIERUIMTE

Atelier

Het parkeren, stationeren en circuleren voor de aan het wonen verwante functies moet opgelost worden binnen de zone voor aan het wonen verwante functies:

- **Het parkeren door zowel werknemers als bezoekers voor aan het wonen verwante functies dient in de zone voor aan het wonen verwante functies voorzien te worden.**
- De parkeerplaatsen voor personen- en bestelwagens dienen in waterdoorlatende materialen aangelegd.
- De kopers kunnen elektrische laadpalen plaatsen.
- **Het circuleren van vrachtwagens dient in de zone voor aan het wonen verwante functies voorzien te worden.**
- De aanleg van alle verharde buitenoppervlakte moet gebeuren in een materiaal dat geen stofvorming voor de omgeving veroorzaakt.

Er moeten voldoende fietsstalplaatsen voorzien zijn voor aan het wonen verwante functies zowel voor eigen personeel als voor bezoekers. **Er geldt een minimum norm van 2 fietsstalplaatsen per atelier. Deze plaatsen voor fietsers zijn:**

- **overdekt;**
- **dichtbij de toegang;**

- **afgesloten;**
- **minimum 1 m² per fiets.**

Woning

Per woongelegenheid dient minimum één parkeerplaats en maximum twee parkeerplaatsen op privaat terrein voorzien te worden voor wagens:

De carport of autostaanplaats moet ingeplant worden binnen de grenzen van de zone carports/autostaanplaatsen, zoals deze is aangeduid op het Verkavelingsplan, uitgezonderd voor lot 7:

- **Carports zijn maximaal 1 bouwlaag hoog, met een maximale bouwhoogte (dakrand) van 3 meter.**
- **Een plat dak is verplicht.**
- **Indien voorkomend sluit de dakrand aan op de dakrand van het bijgebouw van de burens.**

Voor lot 7 is er geen zone voor carports/autostaanplaatsen aangeduid. Het parkeren dient op eigen perceel opgelost te worden in de zone voor aan het wonen verwante functies of in de zone voor hoofd- en nevenvolume op het Verkavelingsplan.

Een inpandige garage is niet toegelaten.

Er geldt een norm van minimum 2 fietsstalplaatsen per Woning.

Deze plaatsen voor fietsers zijn:

- **overdekt;**
- **dichtbij de toegang;**
- **afgesloten;**
- **minimum 1 m²/fiets.**

3.4. AFSLUITINGEN

- Er worden ter hoogte van het openbaar domein op het bedrijventerrein de Plum bij voorkeur geen afsluitingen geplaatst.
- Wensen de kopers toch een afsluiting, dan:
 - zijn alle onderdelen (draad, hek, palen, poorten, etc.) zwart, meer bepaald RAL 9005.

- bedraagt de maximale hoogte 2,20 meter.
- staan de afsluitingen achter de voorziene haag op de rooilijn zoals in bijlage 9 aangeduid.
- Ter hoogte van de woonzone worden hagen voorzien door Leiedal. Zie 3.5 beplanting.

3.5. BEPLANTING

- Op de rooilijnen langs de Vanhemmens Hoevestraat zullen hagen voorzien worden tot een hoogte van 1,20 meter ter hoogte van de tuinzone.
- Er wordt een maximale opening van 1,5m toegelaten in deze haag (bvb voor tuinpoortje).
- De aanleg van alle niet-verharde ruimten moet kwaliteitsvol zijn en moet in overeenstemming met de omgevingsaanleg van het openbaar domein.
- Op de rooilijn langs de Pluim is een haag voorzien.

3.6. OPSLAG

De opslag van producten, grondstoffen, materialen, afvalstoffen, materieel en containers dient maximaal binnen de Ateliers georganiseerd te worden.

Bij wijze van uitzondering kan de opslag van producten, grondstoffen, materialen, afvalstoffen, materieel en containers buiten de bedrijfsgebouwen voorzien worden in overleg met de vergunningverlenende instanties in de zone voor aan het wonen verwante functies, op voorwaarde dat:

- **De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden.** Het bedrijf dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen.
- **De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven, woningen en de omgeving.**
- **De opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het Openbaar Domein) noch vanaf De Pluim noch vanaf**

de Verkaveling Losschaert).

- **De opslag van producten, grondstoffen, materialen, afvalstoffen en/of materieel in open lucht of plaatsing van containers moet geordend gebeuren tussen of achteraan de bedrijfsgebouwen** en is dus niet toegelaten vóór de Ateliers.
- **De opslag van producten, grondstoffen, materialen, afvalstoffen en/of materieel in open lucht of plaatsing van containers moet visueel afgeschermd worden van het openbaar domein** van De Pluim en de Verkaveling Losschaert.
- De opslag mag de vrije doortocht ten behoeve van brandbestrijding niet belemmeren.

3.7. NIVEAUVerschillen

- Op de percelen kunnen er hoogteverschillen voorkomen. Deze hoogteverschillen moeten op eigen terrein worden opgevangen, tenzij in gezamenlijk overleg met de aanpalende bedrijven en woningen een andere regeling wordt overeengekomen (schriftelijk akkoord).
- Nivelleringsgebeuren zo dat de afwatering van het volledige terrein naar de riolering verzekerd blijft en dat waterstagnatie op de aanpalende percelen vermeden wordt.

3.8. HOOGSPANNINGSCABINES

Hoogspanningscabines worden geïntegreerd binnen het gebouw. Afwijkingen omwille van technische of veiligheidsvereisten kunnen enkel bij akkoord van Leiedal.

4. TECHNISCHE UITRUSTING

4.1. GESCHEIDEN AFWATERINGSSTELSEL

- *Elke aanvraag tot omgevingsvergunning gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.*
- De Pluim beschikt over een gescheiden rioolstelsel met riolen voor de afval-, hemelwater- en bufferbekkens.
- De kopers zijn verplicht rekening te houden met het gescheiden afwateringsstelsel en stemmen hun privaat rioleringsstelsel daarop af.
- De kopers vangen afval- en hemelwater volstrekt gescheiden op.
- Rechtstreekse gravitaire kelderaansluitingen op de rioleringen zijn niet toegelaten.
- Alle gevolgen van het niet naleven van deze verplichting zijn ten laste van de kopers.

4.2. OPVANG EN HERGEBRUIK HEMELWATER

- Tenzij er door de bevoegde besturen of de brandweer grotere volumes zouden worden geëist, zijn de kopers verplicht op eigen terrein regenwaterreserves aan te leggen van minstens 20.000 l.
- De kopers hergebruiken deze reserves maximaal door hier minimaal het sanitair, één buitenkraan en één binnenkraan van zowel Woning als Atelier op aan te sluiten.

4.3. VERLICHTING

- Het gebruik en de intensiteit van verlichting in open lucht beperkt zich tot het strikt noodzakelijke voor de exploitatie en veiligheid. Wanneer er geen activiteiten zijn wordt de verlichting zoveel als mogelijk gedoofd.
- Lichtbronnen worden maximaal naar de grond gericht en zo ontworpen dat lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.
- Wensen de kopers buitenverlichting, dan kiezen zij voor gevelarmaturen, aansluitend met de grijstint van de gebouwen en bij voorkeur LED.

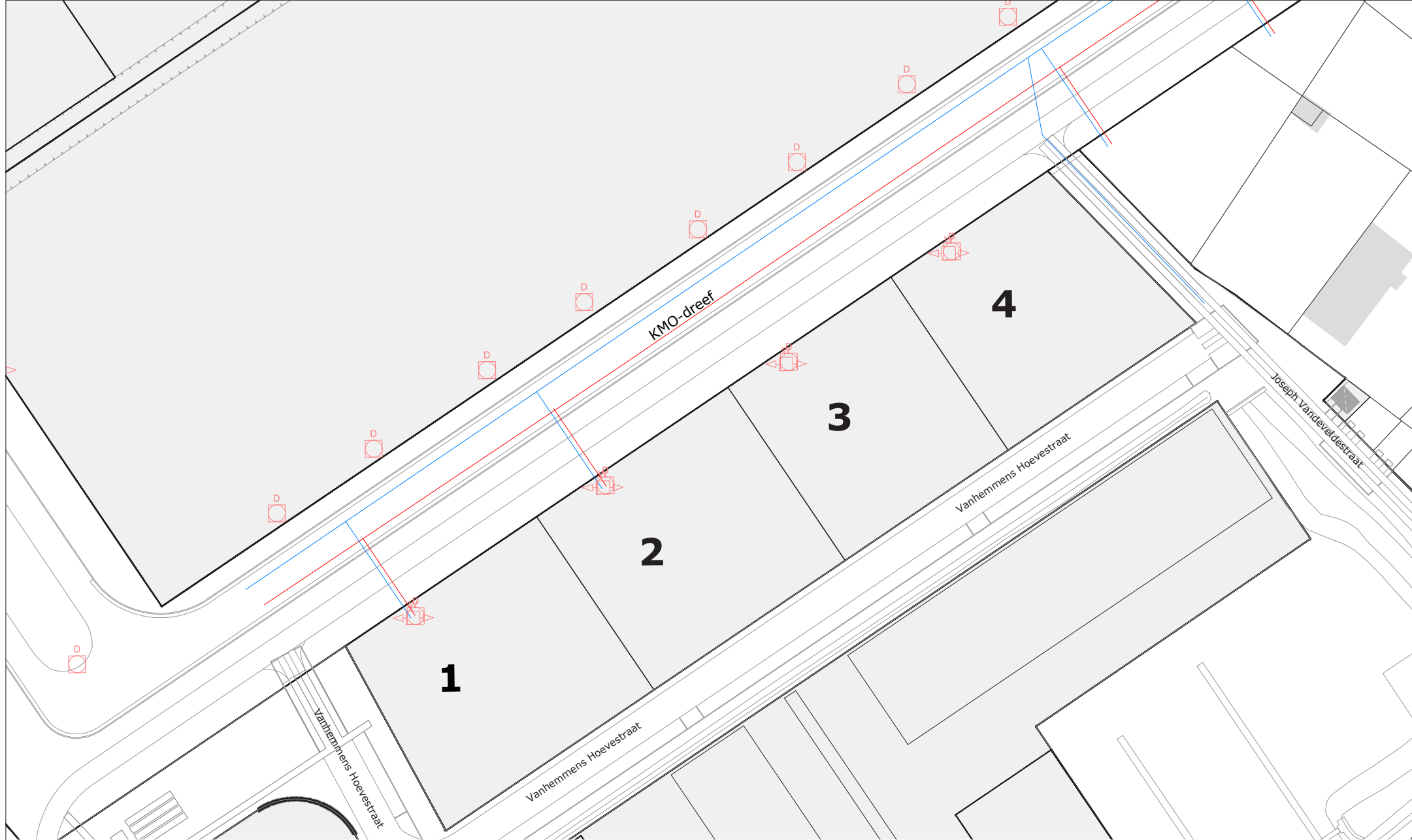
4.4. DOSSIER AANVRAAG TOT OMGEVINGSVERGUNNING

Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient altijd een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, zuinig en compact ruimtegebruik, energievriendelijke maatregelen, inpassing in de landschappelijke context en de impact op de verkeerssituatie.

Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake en aan de gestelde bepalingen en stedenbouwkundige voorschriften. De aanvraag tot omgevingsvergunning dient – naast de wettelijke dossiersamenstelling – onder meer volgende elementen te bevatten:

- alle gegevens die aanduiden dat de kopers voldoen aan de verplichtingen inzake het uitwendig voorkomen, het gabarit en

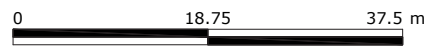
- de inplanting van de gebouwen,
- een gedetailleerd plan van aanleg van de achteruitbouwstroken, de vrije zijstroken, de parkeerplaatsen voor personen-, bestel- en vrachtwagens, de wijze van circulatie voor bestel- en vrachtwagens, de brandwegen, de eventuele stapelplaatsen in openlucht en andere verharde en niet-verharde oppervlakten,
 - aanduiding van de voorziene afsluitingen,
 - een gedetailleerde beschrijving van de geplande bedrijfsactiviteiten,
 - aanduiding van het gehele rioleringsstelsel op het eigen terrein, met inbegrip van de aansluiting en concrete aansluitingspunten op de openbare riolen.



RWA/DWA



schaal 1/750



-
 aansluiting RWA
 aansluiting DWA

- RWA

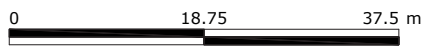
 DWA



RWA/DWA



schaal 1/750



- aansluiting RWA
- aansluiting DWA
- ◀◻▶ RWA
- ◻D DWA

5. BIJLAGES VOORWAARDEN

BIJLAGE 1: NIHIL

BIJLAGE 2: STATUTEN VZW DE PLUIM

I. De comparanten

Het jaar twee duizend en [***]

Op [***]

Zijn voor mij, Meester [***], notaris te [***]

Verschenen:

1. De intercommunale LEIEDAL waarvan de maatschappelijke zetel gevestigd is te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 10; intergemeentelijk samenwerkingsverband, beheerst door het Decreet van zes juli tweeduizend en één, houdende de intergemeentelijke samenwerking, met ondernemingsnummer 0205.350.681 en BTW-nummer 205.350.681. Gesticht bij onderhandse akte van negen juni negentienhonderd zestig, geregistreerd, en waarvan de statuten, in ontwerp goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van negentwintig maart negentienhonderd zestig, gepubliceerd werden in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van vijftientwintig juni negentienhonderd zestig, onder nr. 18.648. Hier vertegenwoordigd door [***], handelend in uitvoering van [***], hierna genoemd "Leiedal".

2. De [***], met maatschappelijke zetel te [***] en ingeschreven in het rechtspersonenregister bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het ondernemingsnummer [***], Hier vertegenwoordigd door [***], handelend in uitvoering van [***];
Hierna genoemd "xxx".

3. De [***], met maatschappelijke zetel te [***] en ingeschreven in het rechtspersonenregister bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het ondernemingsnummer [***], Hier vertegenwoordigd door [***], handelend in uitvoering van

[***];

Hierna genoemd "xxx".

4. De [***], met maatschappelijke zetel te [***] en ingeschreven in het rechtspersonenregister bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het ondernemingsnummer [***], Hier vertegenwoordigd door [***], handelend in uitvoering van [***];
Hierna genoemd "xxx".

De comparanten, aanwezig of vertegenwoordigd, als gezegd, verklaren voorafgaand als volgt:

II. Voorafgaande uiteenzetting

Leiedal, comparante geïdentificeerd hierboven sub 1, heeft een project opgestart voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein De Pluim, gelegen op grondgebied van de gemeente Zwevegem, hierna kortweg "De Pluim".

Leiedal biedt bijzondere aandacht aan de kwaliteit en duurzaamheid van bedrijventerreinen op lange termijn. Verder wil Leiedal de samenwerking tussen bedrijven onderling stimuleren.

Leiedal wenst dit doel onder meer te bereiken door de introductie en implementatie van Nazorgmanagement op De Pluim. Nazorgmanagement omvat een basispakket aan vitale diensten die in essentie de kwalitatieve inrichting en beeldkwaliteit het bedrijventerrein op langere termijn waarborgen; het betreft onder andere het onderhoud en de instandhouding van het openbare groen en de instandhouding van de bewegwijzering. Dit geheel van diensten wordt hierna "Nazorgmanagement" genoemd. Leiedal staat zelf in voor Nazorgmanagement.

Anderzijds wil Leiedal dit doel bereiken door de introductie en implementatie van Parkmanagement op het bedrijventerrein. Parkmanagement omvat een pakket aan diensten en

samenwerkingsinitiatieven die een duidelijke meerwaarde kunnen hebben voor de bedrijven (vb. consortiumbewaking, gezamenlijke energieaankoop, organiseren jobbeurs, ...). Dit geheel van diensten wordt hierna "Parkmanagement" genoemd. Binnen Parkmanagement wordt dan verder een onderscheid gemaakt tussen:

- Verplichte pakket: daaronder zijn begrepen de diensten die moeten worden afgenomen door alle werkende leden van categorie B (hierna omschreven) van de Vzw, waarvan de oprichting bij onderhavig document wordt geregeld.
- Vrije pakket: daaronder vallen de diensten die op vrijwillige basis worden afgenomen door de werkende leden van categorie B.

Omdat Parkmanagement het best georganiseerd, geïmplementeerd en uitgevoerd wordt middels een formele structuur (waarin naast Leiedal, als realisator van het bedrijventerrein, ook de eigenaars van een perceel op het bedrijventerrein vertegenwoordigd zijn, alsook de op het bedrijventerrein gevestigde bedrijven-niet eigenaars vertegenwoordigd kunnen zijn) wil Leiedal met dat oogmerk een vereniging zonder winstoogmerk in het leven roepen; wat het voorwerp vormt van onderhavige akte.

Vandaar verzoeken de comparanten, aanwezig of vertegenwoordigd als gezegd, optredend als stichters, mij notaris vervolgens, de authentieke oprichtingsakte te verlijden van een Vereniging Zonder Winstoogmerk, waarvoor de volgende statuten gelden:

III. Rechtsvorm – Naam – Zetel - Duur

Artikel 1. Rechtsvorm

De vereniging wordt opgericht als een entiteit met afzonderlijke rechtspersoonlijkheid en in het bijzonder als een vereniging zonder winstoogmerk (hierna "Vzw") op grond van de wet van 27 juni 1921

betreffende de vereniging zonder winstoogmerk en de stichtingen, zoals gewijzigd door de wet van 2 mei 2002 en de wet van 16 januari 2003 (hierna "V&S-wet").

Artikel 2. Naam

- a. De Vzw draagt de naam "De Pluim".
- b. Deze naam moet voorkomen in alle akten, facturen, aankondigingen, bekendmakingen, brieven, orders en andere stukken, uitgaande van de Vzw, onmiddellijk voorafgegaan of gevolgd door de woorden "vereniging zonder winstoogmerk" of door de afkorting "Vzw", met nauwkeurige aanwijzing van de zetel.

Artikel 3. Zetel

- a. De zetel van de Vzw is gevestigd te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 10, in het gerechtelijke arrondissement Kortrijk.
- b. De Algemene Vergadering van de Vzw is bevoegd om, overeenkomstig de regels voor de wijziging van de statuten, de zetel van de Vzw te verplaatsen naar iedere plaats binnen het arrondissement Kortrijk en de nodige openbaarverkeersvoorzieningen daartoe te vervullen.

Artikel 4. Duur

De Vzw is opgericht en bestaat voor onbepaalde duur.

IV. Doel - Activiteiten

Artikel 5. Doel

De Vzw heeft als doel de bedrijven die gevestigd zijn op De Pluim te groeperen met de bedoeling gestructureerd onderling overleg te plegen, duurzame samenwerking te realiseren en gezamenlijke initiatieven ter ondernemen.

Artikel 6. Activiteiten

Teneinde de doelstelling te verwezenlijken, kan de Vzw alle initiatieven nemen die rechtstreeks of onrechtstreeks met de

realisatie van het maatschappelijke doel te maken hebben en/of dit kunnen bevorderen, met inbegrip van en zij het niet beperkt tot:

- a. het aanstellen van één of meer Parkmanagers die onder meer:
 - (i) bilaterale of multilaterale samenwerking tussen de bedrijven initiëren, faciliteren en promoten;
 - (ii) die als aanspreekpunt voor de bedrijven functioneren voor wat betreft terreingebonden problemen of behoeftes;
 - (iii) de diensten van het Verplichte en Vrije pakket beheren;
 - (iv) overeenkomstig artikel 28 a van deze statuten het dagelijks bestuur van de Vzw opnemen, zowel op intern vlak als wat betreft de externe vertegenwoordiging.
- b. het doen of laten verlenen van diensten binnen het Verplichte Pakket.
- c. het doen of laten verlenen van diensten binnen het Vrije Pakket.

De Vzw kan voorts alle activiteiten ontplooiën die rechtstreeks of onrechtstreeks bijdragen tot de verwezenlijking van haar niet-winstgevende doelstelling, met inbegrip van bijkomstige commerciële en winstgevende activiteiten binnen de grenzen van wat wettelijk is toegelaten en waarvan de opbrengsten te allen tijde volledig zullen worden bestemd voor de verwezenlijking van de niet-winstgevende doelstelling.

V. Lidmaatschap

Artikel 7. Werkende en toegetroten leden

- a. Het aantal leden van de vereniging is onbeperkt, maar moet minstens 3 bedragen. De stichtende leden treden op als initiële werkende leden. De Vzw kan werkende en toegetroten leden hebben.
- b. Werkende leden
 - (i) De werkende leden van de Vzw, hierna genoemd "werkende leden", worden onderverdeeld in twee categorieën, met name werkende leden van categorie A en werkende leden van categorie B.
 - (ii) De comparante bij onderhavige akte geïdentificeerd sub 1.

hierboven is werkend lid van categorie A van de Vzw.

(iii) De comparanten bij onderhavige akte geïdentificeerd sub 2. en sub 4. hierboven zijn werkend lid van categorie B van de Vzw.

(iv) Iedere natuurlijke en/of rechtspersoon kan zich kandidaat stellen als werkend lid van categorie B van de Vzw op voorwaarde dat ze eigenaar zijn van een binnen het bedrijventerrein gelegen perceel grond en de statuten van de vereniging aanvaarden.

(v) Kandidaat-werkende leden van categorie B richten hun kandidatuurstelling per aangetekend schrijven aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur van de Vzw. De Algemene Vergadering van de Vzw zal beslissen over de aanvaarding van de kandidaat als werkend lid van categorie B op haar eerstvolgende vergadering. De beslissing wordt schriftelijk ter kennis van de kandidaat gebracht.

(vi) De werkende leden van de Vzw hebben alle rechten en verplichtingen die in de V&S-wet en in deze statuten worden beschreven.

De werkende leden betalen een lidmaatschapsbijdrage die jaarlijks zal worden vastgesteld door de Algemene Vergadering van de Vzw, en die maximum 500,00 (vijfhonderd) euro zal bedragen. De indexering van dit maximumbedrag gebeurt jaarlijks volgens de formule zoals bepaald in artikel 34 van deze statuten.

c. Toegetroten leden

(i) De Vzw kan natuurlijke en/of rechtspersonen als toegetroten leden tot de Vzw toelaten voor zover deze een wezenlijke bijdrage kunnen leveren aan de realisatie van het doel van de Vzw en op voorwaarde dat ze:

- titularis zijn van een zakelijk recht op een perceel grond en/of het daarop opgerichte gebouw gelegen binnen het bedrijventerrein; of
- titularis zijn van een persoonlijk gebruiksrecht met een minimale onopzegbare duur van 3 jaar betreffende een perceel grond en het daarop opgerichte gebouw gelegen

binnen het bedrijventerrein.

- (ii) Kandidaat-toegetreden leden richten hun kandidatuurstelling per aangetekend schrijven aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur van de Vzw. De Raad van Bestuur van de Vzw zal beslissen over de aanvaarding van de kandidaat als toegetreden lid op haar eerstvolgende vergadering. Op deze vergadering dienen minstens de helft van leden van de Raad van Bestuur aanwezig of vertegenwoordigd te zijn. De beslissing wordt genomen met een gewone meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde leden van de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur kan zonder verdere motivatie beslissen dat een kandidaat niet wordt aanvaard als toegetreden lid.
- (iii) Toegetreden leden verbinden zich ertoe de doelstellingen van de vereniging te honoreren en te steunen. Toegetreden leden hebben geen stemrecht.
- (iv) Alle toegetreden leden onderschrijven bij de aanvang van hun lidmaatschap automatisch de statuten van de vereniging. De toegetreden leden betalen een lidmaatschapsbijdrage die jaarlijks zal worden vastgesteld door de Algemene Vergadering van de Vzw, en die maximum 500,00 (vijfhonderd) euro zal bedragen. De indexering van dit maximumbedrag gebeurt jaarlijks volgens de formule zoals bepaald in artikel 34 van deze statuten.

Artikel 8. Ontslag

- a. Elk werkend lid van categorie B wordt van rechtswege geacht zich terug te trekken uit de Vzw en niet langer werkend lid meer te zijn van de Vzw zodra hij niet langer voldoet aan één van de voorwaarden bedoeld in artikel 7.b.iv.
- b. Elk werkend lid van de Vzw kan zich op elk ogenblik terugtrekken uit de Vzw door een aangetekend schrijven te richten aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur van de Vzw met een opzeggingstermijn van drie maanden.
- c. Een ontslagnemend werkend lid is gehouden tot betaling van de lidmaatschapsbijdragen en tot deelname in:

- de personeels- en functioneringskosten die werden goedgekeurd voor het jaar waarin het ontslag wordt ingediend; alsook
- de kosten verbonden aan het Verplichte pakket die werden goedgekeurd voor het jaar waarin het ontslag wordt ingediend.

Artikel 9. Schorsing

- a. Het lidmaatschap van de werkende leden die hun lidmaatschapsbijdrage voor het lopende jaar niet betalen binnen de door de Algemene Vergadering bepaalde termijn, wordt opgeschort na een eerste aanmaning bij aangetekend schrijven tot regularisatie binnen de maand na het verzenden van die aanmaning.
- b. In geval van verdeling van het eigendomsrecht van een binnen het bedrijventerrein gelegen privaatieve kavel tussen verschillende leden van categorie B, of wanneer deze kavel het voorwerp vormt van afgesplitste gebruiks- en/of genotsrechten tussen leden van categorie B, wordt het recht om aan de beraadslaging en stemming ter Algemene Vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden het werkend lid van categorie B onder hen aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 10. Beëindiging

- a. Als een werkend lid van categorie B of een toegetreden lid handelt in strijd met de doelstelling van de Vzw, kan diens lidmaatschap, op voorstel van de Raad van Bestuur of op verzoek van minstens één vijfde van alle werkende leden, worden beëindigd door een bijzonder besluit van de Algemene Vergadering, waarop minstens de helft van alle werkende leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en waarbij voor de beslissing een twee derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde werkende leden, waaronder de leden van categorie A, vereist is.
- b. Het werkend lid van categorie B of toegetreden lid waarvan de beëindiging van het lidmaatschap wordt voorgesteld heeft het

recht gehoord te worden.

c. In alle gevallen waarin een werkend lid van categorie B of toegetreden lid wordt uitgesloten uit de Vzw zal deze gehouden blijven tot betaling van de lidmaatschapsbijdragen en tot deelname in de kosten die werden goedgekeurd voor het jaar waarin het lidmaatschap wordt beëindigd.

Artikel 11. Uitsluiting

a. Een werkend lid van categorie B kan door de Algemene Vergadering van de Vzw waarop minstens de helft van alle werkende leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn worden uitgesloten, bij beslissing die wordt genomen met een meerderheid van twee derden van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, waaronder de leden van categorie A.

b. Een uitgesloten werkend lid is gehouden tot betaling van de lidmaatschapsbijdragen en tot deelname in de kosten die werden goedgekeurd voor het jaar waarin het ontslag wordt ingediend, alsook de kosten verbonden aan het Verplichte pakket.

Artikel 12. Rechten

Geen enkel lid van de Vzw, noch hun erfgenamen of rechtsopvolgers, kunnen enige aanspraak laten gelden of uitoefenen op de activa van de Vzw op grond van de enkele hoedanigheid van lid. Deze uitsluiting van rechten op de activa van de Vzw geldt te allen tijde, tijdens het lidmaatschap, bij beëindiging van het lidmaatschap om wat voor reden dan ook, bij ontbinding van de Vzw, enz.

VI. De Algemene Vergadering

Artikel 13. Samenstelling - Stemrecht

a. De Algemene Vergadering van de Vzw is samengesteld uit de werkende leden, waarvan het lidmaatschap niet is geschorst overeenkomstig artikel 9 voormeld. Toegetreden leden, waarnemers en deskundigen kunnen de Algemene Vergadering van de Vzw bijwonen en mogen zich, mits toestemming van de

Voorzitter, tot de Algemene Vergadering richten.

b. De werkende leden van de Vzw zijn stemgerechtigd binnen de Algemene Vergadering. Toegetreden leden, waarnemers en deskundigen hebben enkel een raadgevende stem.

c. Elk aanwezig of vertegenwoordigd werkend lid heeft gelijk stemrecht en bijgevolg één stem op de Algemene Vergadering.

Artikel 14. Bevoegdheden

a. Overeenkomstig artikel 4, 1°-8° V&S-wet kunnen volgende exclusieve bevoegdheden uitsluitend door de Algemene Vergadering van de Vzw worden uitgeoefend:

- de wijziging van de statuten;
- de benoeming en afzetting van bestuurders;
- de benoeming en afzetting van de commissaris en het bepalen van diens bezoldiging, voor zover een bezoldiging wordt toegekend;
- de kwijting aan de bestuurders en de commissaris;
- de goedkeuring van de begroting en de rekeningen;
- de ontbinding van de Vzw;
- de omzetting van de Vzw in een vennootschap met een sociaal oogmerk.

b. Daarnaast is de Algemene Vergadering van de Vzw exclusief bevoegd voor:

- alle gevallen waarin de statuten dat vereisen;
- de aanvaarding van een lid;
- de beëindiging van een lidmaatschap en uitsluiting van een lid;
- de vaststelling van de jaarlijkse lidmaatschapsbijdrage;
- de vaststelling van de jaarlijkse bijdrage in de personeelskosten, kosten voor extern advies en begeleiding en functioneringskosten van de Vzw, met inbegrip van het vaststellen van de jaarlijkse provisie;
- het verlenen of stopzetten van diensten begrepen onder het Verplichte pakket, met inbegrip van het vaststellen van de jaarlijkse provisie;
- het aanstellen of ontslaan van één of meer parkmanagers.

Artikel 15. Vergaderingen

a. De jaarlijkse bijeenkomst van de gewone Algemene Vergadering zal gehouden worden in de loop van het eerste trimester van een kalenderjaar. De oproeping tot de gewone Algemene Vergadering wordt minstens 14 kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de Algemene Vergadering naar alle werkende leden verstuurd per aangetekend schrijven op het adres dat het werkend lid daartoe het laatst heeft opgegeven. De toegetreden leden worden per gewone brief uitgenodigd tot de Algemene Vergadering.

b. De vergaderingen worden door de Voorzitter van de Raad van Bestuur van de Vzw bijeengeroepen. Aan de oproeping wordt het tijdstip en plaats van bijeenkomst toegevoegd, evenals een ontwerp van agenda waarbij elk punt op de agenda wordt geplaatst dat door ten minste twee bestuurders wordt aangebracht of dat door ten minste één twintigste van de werkende leden, ten minste 20 kalenderdagen voor de vergadering aangebracht werd. De aangebrachte punten moeten ondertekend zijn door zij die het aanbrachten.

c. De Algemene Vergadering van de Vzw wordt voorgezeten door de Voorzitter van de Raad van Bestuur, die de secretaris van de vergadering aanwijst. Bij verhindering van de Voorzitter wordt de vergadering voorgezeten door de oudste onder de aanwezige bestuurders.

d. Bijzondere bijeenkomsten, in buitengewone Algemene Vergadering kunnen worden samengeroepen door de Raad van Bestuur, telkens als het doel of het belang van de Vzw dit vereist. De Raad van Bestuur zal dit eveneens doen op verzoek van minstens twee bestuurders, waaronder één bestuurder benoemd op voordracht van een lid van categorie A, alsook op verzoek van minstens één vijfde van de werkende leden. Het verzoek dient ondertekend te zijn door alle betrokken aanvragers en dient per aangetekend schrijven overgemaakt te worden aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur. De oproeping tot de buitengewone Algemene Vergadering wordt minstens 14 kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de buitengewone Algemene

Vergadering naar alle werkende leden verstuurd per aangetekend schrijven op het adres dat het werkend lid daartoe het laatst heeft opgegeven. De toegetreden leden worden per gewone brief uitgenodigd tot de buitengewone Algemene Vergadering.

e. De Algemene Vergadering kan alleen geldig beraadslagen over punten die in de agenda zijn opgenomen.

Artikel 16. Vertegenwoordiging

Elk werkend lid kan zich op de Algemene Vergadering door een ander lid laten vertegenwoordigen, of door een persoon die geen lid is van de Vzw, hierna genoemd "Derde". Deze vertegenwoordiging door een Derde kan enkel op voorwaarde dat deze Derde:

- titularis is van een zakelijk recht op een perceel grond en/of het daarop opgerichte gebouw gelegen binnen het bedrijventerrein;
 - titularis is van een persoonlijk gebruiksrecht met een minimale onopzegbare duur van 3 jaar betreffende een perceel grond en het daarop opgerichte gebouw gelegen binnen het bedrijventerrein.
- Volmachten daartoe kunnen worden gegeven via gewone brief, moeten de agenda bevatten en worden gevoegd bij de notulen van de Algemene Vergadering. Elk lid kan maximaal één volmacht dragen.

Artikel 17. Aanwezigheidsquorum

Onverminderd de dwingende bepalingen van artikel 8 en 20 V&S-wet of elders in deze statuten, kan de Algemene Vergadering van de Vzw slechts geldig beraadslagen en beslissen wanneer minstens de helft van de werkende leden aanwezig of vertegenwoordigd is, en wanneer minstens de werkende leden van categorie A aanwezig of vertegenwoordigd zijn.

Indien de voorwaarde vermeld in voorgaande paragraaf niet vervuld is, wordt de vergadering uitgesteld naar een latere datum. Een nieuwe vergadering zal bijeen geroepen worden door de Voorzitter van de Raad van Bestuur van de Vzw op een datum die niet minder dan vijftien kalenderdagen en niet meer dan één

maand van de eerste vergadering verwijderd mag zijn en deze nieuwe vergadering zal geldig kunnen beraadslagen en besluiten ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde werkende leden.

Artikel 18. Stemming

a. Behoudens de in de V&S-wet en de in deze statuten bepaalde uitzonderingen worden de beslissingen van de Algemene Vergadering genomen bij meerderheid van de uitgebrachte stemmen.

b. In afwijking van het bepaalde in paragraaf a van dit artikel:

(i) kunnen beslissingen van de Algemene Vergadering inzake de ontbinding van de Vzw slechts genomen worden met de gekwalificeerde meerderheid zoals bepaald in de V&S-wet, waaronder de stemmen van de leden van categorie A;

(ii) kunnen beslissingen van de Algemene Vergadering inzake een statutenwijziging van de Vzw slechts genomen worden met de gekwalificeerde meerderheid zoals bepaald in de V&S-wet, waaronder de stemmen van de leden van categorie A.

c. De stemming kan gebeuren door afroeping, door handopsteking of, indien gevraagd door minstens één derde van de aanwezige of vertegenwoordigde leden, door geheime stemming.

d. Ingeval van staking van stemming beslist de Voorzitter of de oudste onder de aanwezige bestuurders.

Artikel 19. Notulen

Er worden notulen opgesteld en bewaard van de Algemene Vergaderingen van de Vzw in een notulenregister in de zetel van de Vzw, en dat ter inzage zal zijn van de werkende leden die hun inzagerecht zullen uitoefenen overeenkomstig de modaliteiten bepaald in artikel 9 van het Koninklijk Besluit van 26 juni 2003. Derden die kennis willen nemen van de genoteerde beslissingen van de Algemene Vergadering kunnen daartoe een aanvraag indienen bij de Raad van Bestuur van de Vzw die deze discretionair en zonder verdere motivering kan toestaan of kan

weigeren.

VII. Parkmanagement

Artikel 20. Verplichte pakket

a. De Algemene Vergadering van de Vzw kan, bij beslissing die wordt genomen met een meerderheid van 80 procent van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen van de leden van de categorie B, beslissen om diensten te doen of laten verlenen ten behoeve van de Vzw. Deze diensten worden aangeduid als het "Verplichte pakket".

b. De Vzw sluit ten behoeve van de uitvoering van de diensten bedoeld onder paragraaf a van dit artikel een overeenkomst af met één of meerdere dienstverlener(s), van zodra de Algemene Vergadering hiertoe heeft beslist, waarvan de kosten door de Vzw zullen worden doorgerekend en -gefactureerd aan alle leden van de categorie B overeenkomstig de oppervlakte van het eigen perceel, tenzij een andere verdeelsleutel wordt gehanteerd indien dit met een gekwalificeerde meerderheid wordt beslist.

c. Om de kosten verbonden aan de diensten bedoeld onder paragraaf a van dit artikel te dekken zullen de leden van categorie B jaarlijks een provisie aan de Vzw verschuldigd zijn. Het bedrag van deze provisie wordt jaarlijks vastgesteld door de Algemene Vergadering op basis van een gedetailleerde kostenraming en is voor elk lid afzonderlijk voor het eerst verschuldigd op het ogenblik van goedkeuring van het lidmaatschap zoals bedoeld in artikel 7.b.v. De Raad van Bestuur van de Vzw is bovendien gerechtigd een aanvullende provisie te vragen van de leden van de categorie B ter dekking van uitzonderlijke kosten verbonden aan de diensten bedoeld in paragraaf a van dit artikel, waarvan de Raad van Bestuur zelf het bedrag bepaalt. De Algemene Vergadering van de Vzw kan naderhand bijzondere schikkingen treffen in verband met het beheer van dit reservekapitaal.

Artikel 21. Vrije pakket

- a. De Vzw tracht verder haar doel te verwezenlijken door het doen of laten verlenen door derden van diensten ten behoeve van de leden van categorie B, die daarom verzoeken en dit wensen, aangeduid als het "Vrije pakket".
- b. De Vzw sluit ten behoeve van de uitvoering van de diensten bedoeld onder paragraaf a van dit artikel een overeenkomst af met één of meerdere dienstverlener(s), van zodra alle leden van de categorie B die hebben verzocht om en ingestemd met deze dienstverlening tot een overeenkomst zijn gekomen. De kosten zullen door de Vzw worden doorgerekend en -gefactureerd aan alle leden van de categorie B die hebben verzocht om en ingestemd met deze dienstverlening, overeenkomstig de oppervlakte van het eigen perceel, tenzij een andere verdeelsleutel wordt gehanteerd indien dit met een gekwalificeerde meerderheid van de leden van de categorie B, die hebben verzocht om en ingestemd met deze dienstverlening, wordt beslist.

VIII. Bestuur en vertegenwoordiging

Artikel 22. Samenstelling Raad van Bestuur

- a. De Vzw wordt bestuurd door een Raad van Bestuur die samengesteld is uit een oneven aantal bestuurders met een minimum van drie bestuurders, waarvan het werkend lid categorie A er één van is. De bestuurders moeten deel uitmaken van de Algemene Vergadering. Het aantal bestuurders zal in ieder geval te allen tijde lager zijn dan het aantal personen dat werkend lid is van de Vzw.
- b. De bestuurders worden benoemd door een Algemene Vergadering van de Vzw, bij gewone meerderheid van stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde leden, ingevolge bindende voordracht door de werkende leden zoals hierna georganiseerd.
- c. De bestuurders worden benoemd voor een termijn van 4 jaar en zijn hernoembaar. Hun opdracht eindigt bij de sluiting van de

Algemene Vergadering. Dit met uitzondering van het werkend lid categorie A die voor onbepaalde duur wordt benoemd als bestuurder.

- d. De Raad van Bestuur stelt een bindend werkingsreglement op. In dit werkingsreglement kunnen alle punten opgenomen worden om de vlotte werking van het bestuur te verzekeren, zoals het verkiezen van een Voorzitter, een penningmeester, secretaris, de taakverdeling, specifieke bevoegdheden, bijzondere meerderheden voor beslissingen van de Raad van Bestuur in specifieke materies, wijze van vergaderen, wijze van stemmen, etc. Dergelijk werkingsreglement bindt de bestuurders en kan steeds bij gewone meerderheid worden aangepast. Het raakt niet aan de benoemingsmacht van de bestuurders door de Algemene Vergadering.
- e. Indien de functie van bestuurder zou worden toegewezen aan een rechtspersoon zal deze de natuurlijke persoon aanwijzen die haar zal vertegenwoordigen.
- f. Het verlies of de beëindiging van lidmaatschap van de Vzw om ongeacht welke reden heeft van rechtswege het verlies van mandaat van bestuurder van de Raad van Bestuur tot gevolg.
- g. Ieder lid van de Raad van Bestuur is gerechtigd zelf ontslag te nemen door middel van een schriftelijke kennisgeving bij aangetekend schrijven aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur. Een ontslagnemend bestuurder is verplicht zijn mandaat verder te vervullen tot redelijkerwijze in zijn vervanging kan worden voorzien.
- h. De bestuurders, met uitzondering van het werkend lid categorie A, kunnen te allen tijde worden ontslagen door de Algemene Vergadering van de Vzw die daarover beslist bij gewone meerderheid der stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde leden. De bestuurder waarvan het ontslag wordt voorgesteld heeft het recht gehoord te worden.
- i. Het mandaat van bestuurder wordt kosteloos uitgeoefend. De kosten die de bestuurders maken in het kader van de uitoefening van hun bestuursmandaat worden vergoed. Deze kosten zijn weliswaar beperkt tot de functioneringskosten zoals deze worden

gedefinieerd onder artikel 31.f.

Artikel 23. Vergaderingen, beraadslagingen en beslissingen

- a. De Raad van Bestuur vergadert telkens het belang van de Vzw het vereist, na oproeping door de Voorzitter, evenals op verzoek van ten minste twee bestuurders. De oproepingen moeten ten minste 5 kalenderdagen op voorhand naar elke bestuurder worden gestuurd en bevatten de agenda van de vergadering.
- b. Waarnemers kunnen de Raad van Bestuur van de Vzw bijwonen en mogen zich, mits toestemming van de Voorzitter, tot de vergadering richten. De steden en/of gemeenten op wiens grondgebied het bedrijventerrein gelegen is, worden onder meer als waarnemer beschouwd.
- c. De Raad van Bestuur wordt voorgezeten door de Voorzitter of, bij diens afwezigheid, door de oudste in jaren van de aanwezige bestuurders. De vergadering wordt gehouden op de zetel van de Vzw of op elke andere plaats in het arrondissement Kortrijk, aangewezen in de oproepingsbrief.
- d. De Raad van Bestuur kan slechts geldig beraadslagen en beslissen wanneer ten minste de meerderheid van zijn leden aanwezig is op de vergadering. De besluiten van de Raad van Bestuur worden genomen bij gewone meerderheid van de stemmen van de aanwezige bestuurders. Ingeval van staking van stemmen is de stem van de Voorzitter of de stem van diegene die hem vervangt doorslaggevend. Waarnemers hebben enkel een raadgevende stem.
- e. Van de vergaderingen van de Raad van Bestuur worden notulen opgemaakt door de secretaris, die ondertekend dienen te worden door alle aanwezige bestuurders. Deze notulen worden bewaard in een notulenregister dat ter inzage zal zijn van de werkende leden van de Vzw die hun inzagerecht zullen uitoefenen overeenkomstig de modaliteiten bepaald in artikel 9 van het Koninklijk Besluit van 27 juni 2003.
- f. In uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de Vzw het vereisen, kunnen de besluiten van de Raad van Bestuur worden genomen bij

eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Daartoe is vereist dat er voorafgaand een unaniem akkoord is onder de bestuurders om over te gaan tot schriftelijke besluitvorming. Schriftelijke besluitvorming veronderstelt in ieder geval dat er een beraadslaging plaatsvond per e-mail, video- of telefoonconferentie. Deze procedure kan niet toegepast worden voor de vaststelling van de jaarrekening.

Artikel 24. Tegenstrijdig belang

- a. Indien een bestuurder een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft, dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur behoort, moet hij dit meedelen aan de andere bestuurders, alvorens de Raad van Bestuur een besluit neemt.
- b. De bestuurder met het tegenstrijdig belang verwijdt zich uit de vergadering van de Raad van Bestuur en onthoudt zich van de beraadslaging en de stemming over de aangelegenheid waarop het betrekking heeft.
- c. Deze procedure is niet toepasselijk op gebruikelijke verrichtingen die plaatsvinden onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen.

Artikel 25. Intern bestuur – Beperkingen

- a. De Raad van Bestuur is bevoegd om alle handelingen van intern bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de Vzw, en kan desgevallend alle huishoudelijke reglementen en werkingsreglementen uitvaardigen die de Raad van Bestuur nodig acht en nuttig oordeelt, met uitzondering van die handelingen die volgens de V&S-wet en deze statuten tot de exclusieve bevoegdheid behoren van de Algemene Vergadering.
- b. Onverminderd de verplichtingen die voortvloeien uit collegiaal bestuur, met name overleg en toezicht, kunnen de bestuurders de bestuurstaken onder elkaar verdelen. Dergelijke verdeling van taken kan aan derden niet worden tegengeworpen, zelfs niet

nadat ze openbaar zijn gemaakt. Niet-naleving van de verdeling van taken brengt evenwel de interne aansprakelijkheid van de betrokken bestuurder(s) in het gedrang.

c. De Raad van Bestuur kan [middels volmacht] een deel van zijn bestuursbevoegdheden delegeren aan één of meerdere derden niet-bestuurders, zonder dat deze overdracht evenwel betrekking kan hebben op het algemeen beleid van de Vzw of de algemene bestuursbevoegdheid van de Raad van Bestuur.

Artikel 26. Externe vertegenwoordigingsbevoegdheid

a. De Raad van Bestuur vertegenwoordigt als college de Vzw in alle handelingen in en buiten rechte [door de meerderheid van haar leden]. De Raad van Bestuur treedt op als eiser of als verweerder in alle rechtsgedingen en beslist over het al dan niet aanwenden van rechtsmiddelen.

b. Onverminderd de algemene vertegenwoordigingsbevoegdheid van de Raad van Bestuur als college, wordt de Vzw in en buiten rechte eveneens vertegenwoordigd door de Voorzitter en een bestuurder gezamenlijk handelend.

c. De Raad van Bestuur of de bestuurders die de Vzw vertegenwoordigen kunnen gevolmachtigden van de Vzw aanstellen. Alleen bijzondere en beperkte volmachten voor bepaalde of een reeks bepaalde rechtshandelingen zijn goedgekeurd. De gevolmachtigden verbinden de Vzw binnen de perken van de hun verleende volmacht waarvan de grenzen tegenwerpelijk zijn aan derden overeenkomstig de bepalingen inzake lastgeving.

Artikel 27. Bekendmakingsvereisten

De benoeming van de leden van de Raad van Bestuur en van de personen gemachtigd om de Vzw te vertegenwoordigen en hun ambtsbeëindiging wordt openbaar gemaakt door neerlegging in het verenigingsdossier ter griffie van de rechtbank van koophandel en door publicatie van een uittreksel in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad. Uit die stukken moet in ieder geval blijken of de personen die de Vzw vertegenwoordigen de Vzw ieder afzonderlijk,

gezamenlijk, dan wel als college verbinden alsook de omvang van hun bevoegdheden.

Artikel 28. Dagelijks bestuur

a. Het dagelijks bestuur van de Vzw op intern vlak, alsook de externe vertegenwoordiging wat betreft het dagelijks bestuur, kan door de Raad van Bestuur worden opgedragen aan één of meer personen, "Parkmanager(s)" genoemd, al dan niet bestuurder of lid die ofwel alleen, ofwel gezamenlijk ofwel als college optreden.

b. Indien van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt zal/zullen deze Parkmanager(s) kunnen handelen en dit zowel wat het intern dagelijks bestuur als de externe vertegenwoordigingsbevoegdheid voor dat dagelijks bestuur betreft.

c. De benoeming gebeurt door de Raad van Bestuur bij gewone meerderheid, die hieromtrent geldig beslist indien de meerderheid van de bestuurders aanwezig is.

d. De benoeming van de Parkmanager(s) belast met het dagelijks bestuur en hun ambtsbeëindiging wordt openbaar gemaakt door neerlegging in het verenigingsdossier ter griffie van de rechtbank van koophandel en door publicatie van een uittreksel in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad. Uit die stukken moet in ieder geval blijken of de personen die de Vzw vertegenwoordigen inzake dagelijks bestuur de Vzw ieder afzonderlijk dan wel gezamenlijk verbinden alsook de omvang van hun bevoegdheden.

e. Worden tot daden van dagelijks bestuur gerekend, alle handelingen die dag aan dag moeten worden verricht om de normale gang van zaken van de Vzw te verzekeren en die, hetzij wegens hun minder belang, hetzij wegens de noodzakelijkheid een onverwijlde beslissing te nemen, het optreden van de Raad van Bestuur niet vereisen of niet wenselijk maken.

f. De ambtsbeëindiging van het dagelijks bestuur kan geschieden: (i) op vrijwillige basis door het dagelijks bestuur zelf door een schriftelijk ontslag in te dienen bij de Raad van Bestuur

(ii) door afzetting door de Raad van Bestuur bij gewone meerderheid die hieromtrent geldig beslist indien de meerderheid van de bestuurders aanwezig is. De beslissing hieromtrent door de Raad van Bestuur moet evenwel binnen de zeven kalenderdagen bij aangetekend schrijven ter kennis gebracht worden van de betrokkene.

g. De akten betreffende de ambtsbeëindiging en de benoeming van de personen van het dagelijks bestuur moeten neergelegd worden op de griffie van de rechtbank van koophandel en moeten binnen de dertig dagen na de neerlegging bij uittreksel bekendgemaakt worden in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

Artikel 29. Aansprakelijkheid van de bestuurder en dagelijks bestuurder

a. De bestuurders en de personen belast met het dagelijks bestuur zijn niet persoonlijk verbonden door de verbintenissen van de Vzw.

b. Tegenover de Vzw en tegenover derden is hun verantwoordelijkheid beperkt tot de vervulling van de hun gegeven opdracht overeenkomstig het gemeen recht, het bepaalde in de wet en in de statuten en zijn ze aansprakelijk voor de tekortkomingen in hun bestuur, respectievelijk dagelijks bestuur.

IX. Commissaris

Artikel 30. Toezicht door een commissaris

a. Zolang de Vzw voor het laatst afgesloten boekjaar de drempelbedragen vermeld in artikel 17, §5 V&S-wet niet overschrijdt, is de Vzw niet verplicht een commissaris te benoemen.

b. Zodra de Vzw bedoelde drempelbedragen overschrijdt, wordt de controle op de financiële toestand, op de jaarrekening en op de regelmatigheid van de verrichtingen daarin weer te geven, aan een commissaris opgedragen, te benoemen door de Algemene Vergadering van de Vzw onder de leden van het

Instituut der Bedrijfsrevisoren overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake. De Algemene Vergadering bepaalt tevens de bezoldiging van de commissaris, voor zover een bezoldiging wordt toegekend.

X. Financiering en boekhouding

Artikel 31. Financiering

a. De Vzw zal in eerste instantie worden gefinancierd door de lidgeden van de werkende leden. Alle werkende leden en toetgetreden leden zijn jaarlijks gehouden tot de lidmaatschapsbijdrage zoals respectievelijk omschreven in artikel 7 b.vi en 7 c.iv.

b. De werkende leden van categorie B dragen bij in de personeelskosten, kosten voor extern advies en begeleiding en functioneringskosten van de Vzw.

c. Om de kosten bedoeld onder paragraaf b van dit artikel te dekken zullen de leden van categorie B jaarlijks een provisie aan de Vzw verschuldigd zijn. Het bedrag van deze provisie wordt jaarlijks vastgesteld door de Algemene Vergadering op basis van een gedetailleerde kostenraming en is voor elk lid afzonderlijk voor het eerst verschuldigd op het ogenblik van goedkeuring van het lidmaatschap zoals bedoeld in artikel 7.b.v.

d. Onder personeelskosten worden begrepen:

- (i) de directe brutosalariissen van het dagelijks bestuur, met inbegrip van de wettelijke verplichte werkgeversbijdragen (RSZ werkgever).
- (ii) het vakantiegeld
- (iii) de eindejaarspremie
- (iv) kosten voor woon-werkverkeer
- (v) de arbeidsongevallenverzekering
- (vi) maaltijdcheques
- (vii) beheerskosten sociaal secretariaat
- (viii) geneeskundig onderzoek

e. Onder kosten voor extern advies en begeleiding

- (i) Vergoedingen en erelonen voor studie- en

consulentenbureaus, notaris, zelfstandige parkmanager, etc.

(ii) Uitgaven voor ondersteuning door externe organisaties

(iii) Uitgaven voor evaluatie door externe organisaties

f. Onder functioneringskosten worden begrepen:

(i) De rechtstreeks aan de werking van de Vzw verbonden uitgaven voor verbruiksmaterialen, hulpgoederen, grondstoffen en gereedschappen met een beperkte levensduur (bijvoorbeeld inktpatronen, papier, batterijen, kantoorbenodigdheden, etc.)

(ii) Activiteitenonkosten: de kosten die het organiseren van activiteiten binnen de werking van de Vzw met zich meebrengen.

(iii) Kosten voor het gebruik van gespecialiseerde apparatuur.

(iv) Huur die aan derden moet worden betaald voor het gebruik van gebouwen, lokalen, apparatuur en infrastructuur.

(v) Vrijwilligersvergoedingen

(vi) Sprekersvergoedingen

g. De kosten voor acties uit het Verplichte Pakket worden verdeeld onder alle werkende leden categorie B, dit volgens de regeling uitgewerkt in artikel 20.c. De kosten voor acties uit het Vrije Pakket worden verdeeld onder de leden van categorie B die hebben ingestemd met de dienstverlening volgens de regeling uitgewerkt in artikel 21.b.

h. De Vzw zal verder onder meer worden gefinancierd door subsidies, toelagen, giften, bijdragen, schenkingen en legaten en andere voorzieningen in laatste wilsbeschikking en testamenten, gegeven zowel om de algemene doeleinden van de Vzw te ondersteunen als ter ondersteuning van een specifiek project.

i. De Vzw kan verder fondsen verwerven op elke andere wijze die niet in strijd is met de wet.

Artikel 32. Boekhouding

a. Het boekjaar van de Vzw begint op 1 januari en eindigt op 31 december van ieder jaar.

b. Het boekjaar waarin de Vzw werd opgericht zal evenwel lopen vanaf het verlijden van de oprichtingsakte van de Vzw tot en met

31 december van datzelfde jaar.

c. De boekhouding wordt gevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 V&S-wet en de daarop toepasselijke uitvoeringsbesluiten.

d. De jaarrekening wordt neergelegd in het dossier gehouden op de griffie van de rechtbank van koophandel overeenkomstig het bepaalde in artikel 26novies V&S-wet. Voor zover van toepassing wordt de jaarrekening tevens neergelegd bij de Nationale Bank overeenkomstig het bepaalde in artikel 17, §6 V&S-wet en de desbetreffende uitvoeringsbesluiten.

e. De Raad van Bestuur legt de jaarrekening van het voorgaande boekjaar alsook een voorstel tot begroting ter goedkeuring voor aan de Algemene Vergadering.

XI. Ontbinding

Artikel 33. Ontbinding

a. De Algemene Vergadering zal worden samengeroepen ter bespreking van voorstellen met betrekking tot de ontbinding van de Vzw voorgelegd door de Raad van Bestuur of door minimum één vijfde van alle werkende leden. De samenroeping en agendering vinden plaats overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 voormeld.

b. De beraadslaging en beslissing omtrent de ontbinding respecteert het aanwezigheidsquorum en de meerderheid vereist voor een doelwijziging zoals bepaald door artikel 8 V&S-wet en artikel 18.b.i van deze statuten. Vanaf de beslissing tot ontbinding vermeldt de Vzw steeds dat zij een "Vzw in vereffening" is overeenkomstig artikel 23 V&S-wet.

c. Ingeval het voorstel tot ontbinding wordt goedgekeurd benoemt de Algemene Vergadering één of meer vereffenaars waarvan zij de opdracht zal omschrijven, en tevens de bevoegdheden en de vereffeningvoorwaarden zal bepalen.

d. Ingeval van ontbinding en vereffening van de Vzw, beslist de Algemene Vergadering over de bestemming van het vermogen van de Vzw overeenkomstig de V&S-wet.

e. Alle beslissingen betreffende de ontbinding, de vereffeningvoorwaarden, de benoeming en de ambtsbeëindiging van de vereffenaars, de afsluiting van de vereffening en de bestemming van het actief worden neergelegd ter griffie van de rechtbank van koophandel en bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 en artikel 26novies van de V&S-wet en de uitvoeringsbesluiten daaromtrent.

XII. Indexering

Artikel 34. Indexering

Indexering gebeurt volgens de volgende formule:

$G.B. = B.B. \times \text{nieuwe index}$
basisindex

Waarbij

G.B. = Geïndexeerd bedrag

B.B. = Basisbedrag

Nieuwe index: Indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand voorafgaand aan de datum van het verlijden van de akte houdende de oprichting van de Vzw.

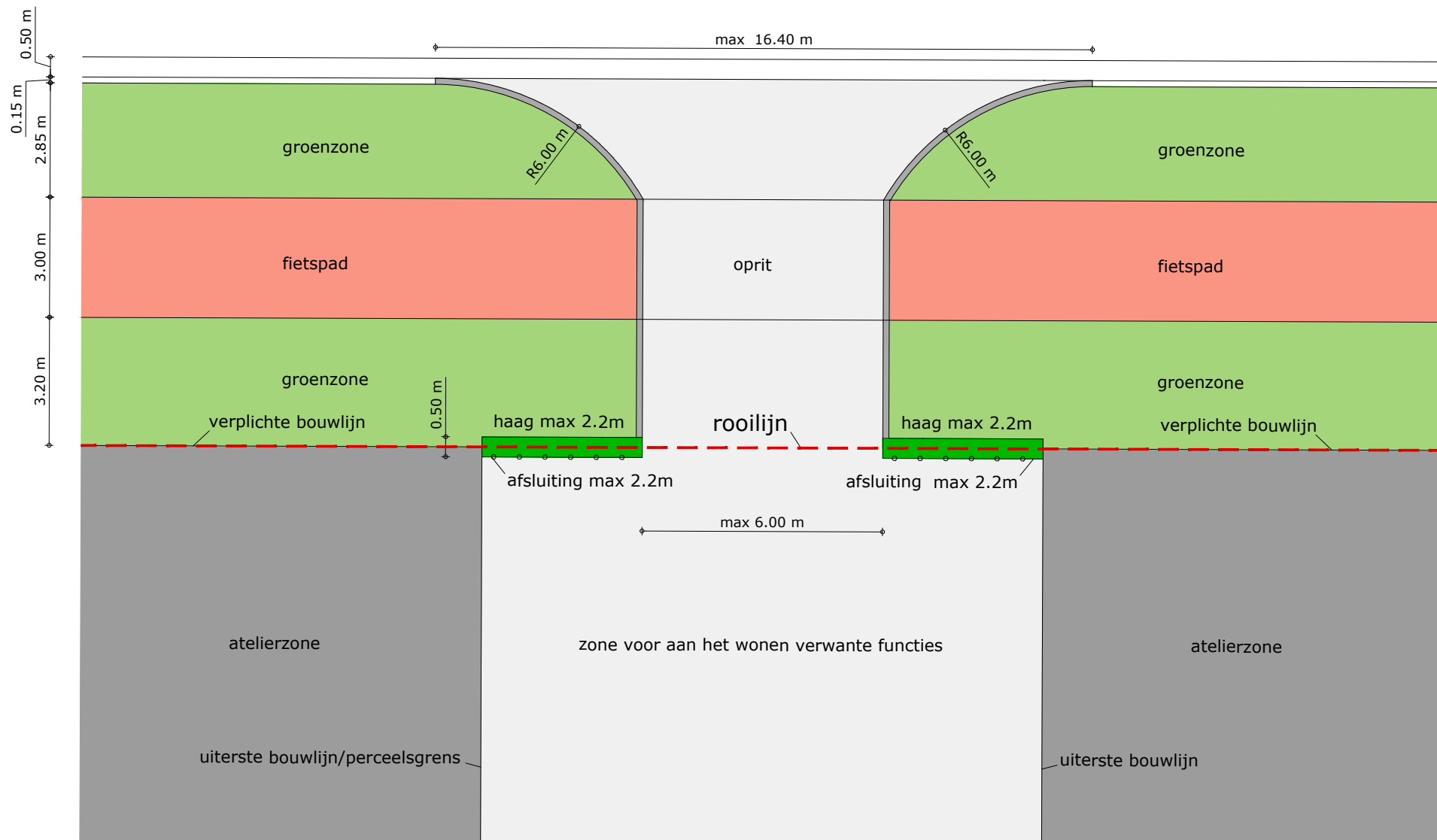
Basisindex: Indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand januari, zijnde de maand voorafgaand aan deze waarin de Algemene Vergadering wordt georganiseerd.

XIII. Slotbepaling

Artikel 35. Slotbepaling

Voor alle aangelegenheden waarin deze statuten niet voorzien is de V&S-wet van toepassing.

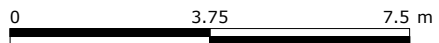
as van de KMO-dreef



BIJLAGE 3



schaal 1/150



BIJLAGE 3: DETAIL OPRIT

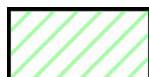
BIJLAGE 4A: GEWESTELIJK RUP AFBAKENING KORTRIJK

Legende:

- Gemengd regionaal bedrijventerrein



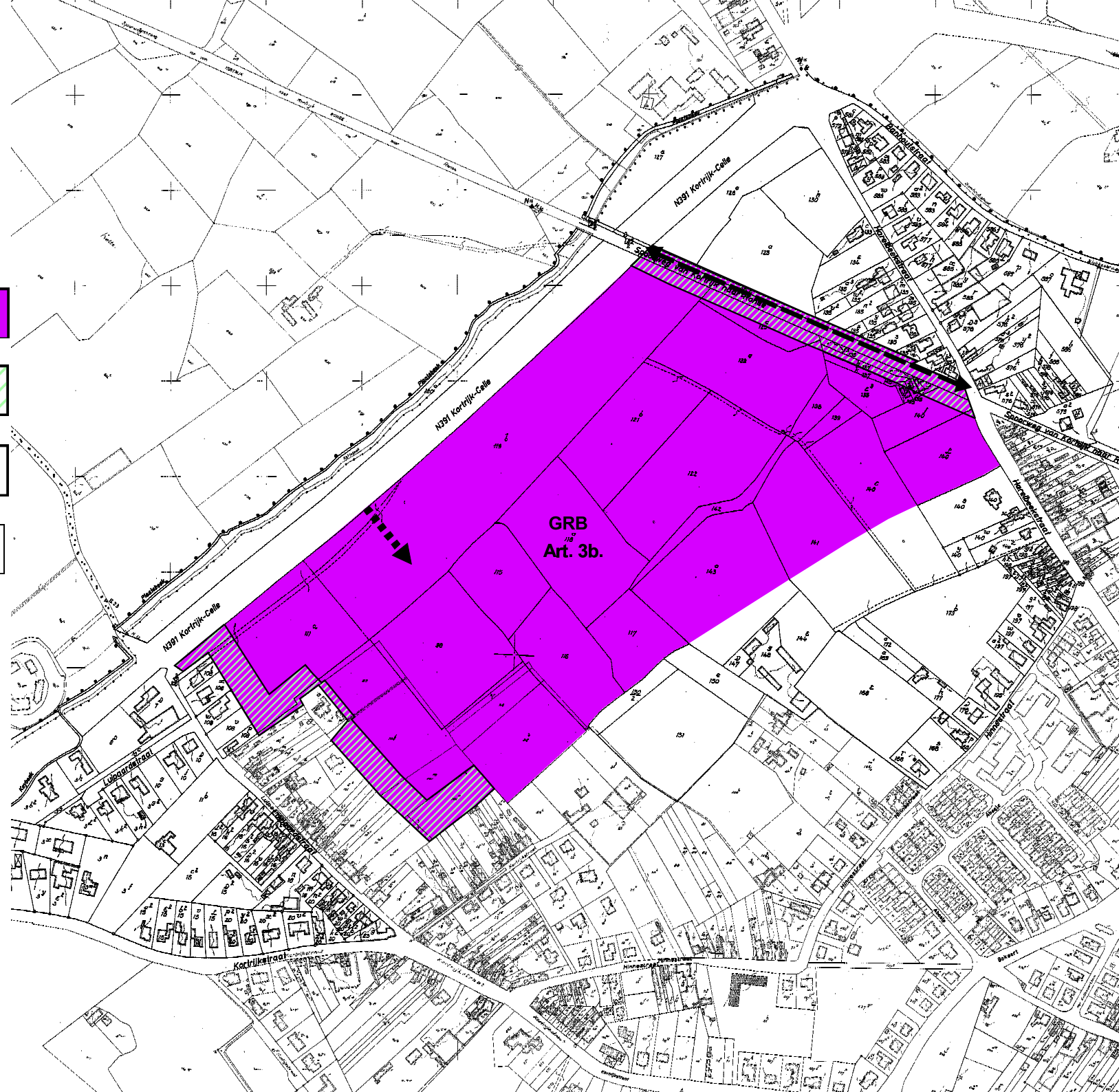
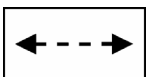
- In overdruk: bufferzone



- Symbolische aanduiding
- Ontsluiting & interne wegenis



- Fietsverbinding

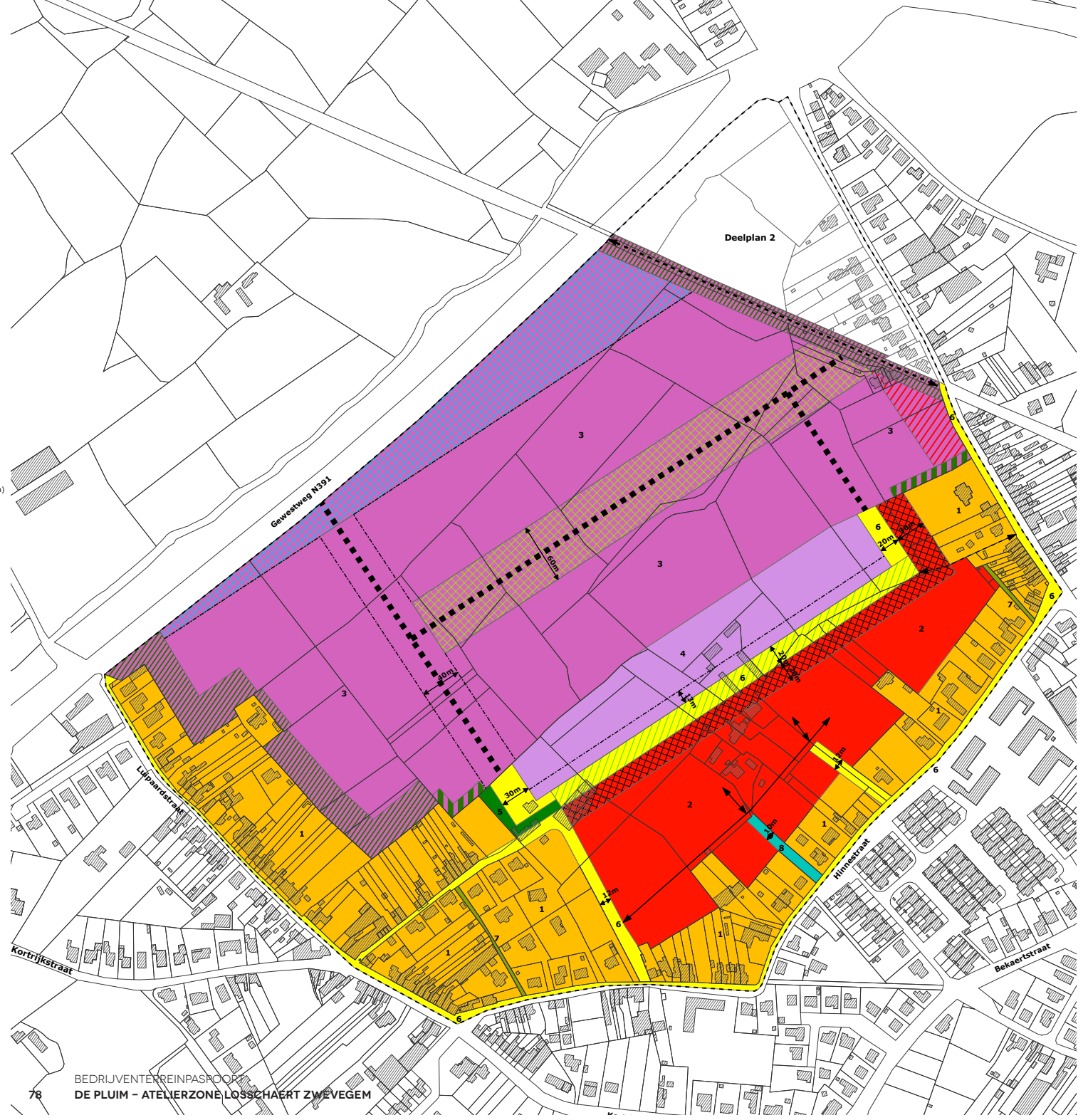


BIJLAGE 4B: GEMEENTELIJK RUP LOSSCHAERT

Deelplan 2

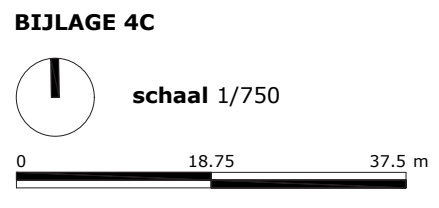
Legende

- zone 1 Zone voor wonen met beperkte nevenfuncties
- zone 2 Zone voor wonen in ruime zin
- aan het wonen verwante functies
- zone 3 Gemengd regionaal bedrijventerrein
- Bufferzone (overdruk)
- zone 4 Zone voor lokaal bedrijventerrein
- zone 5 Zone voor buffergroen
- zone 6 Zone voor openbare wegeninfrastructuur
- Groene dreef (overdruk)
- zone 7 Zone voor garageweg
- zone 8 Zone voor voetgangers- en fietsersverbinding





BIJLAGE 4C:
VERKAVELINGSPLAN



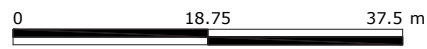
- | | | | | | |
|--|---|--|----------------------------|--|-----------------|
| | afbakening verkaveling | | hoofd- en nevenvolume | | openbaar domein |
| | zone voor aan het wonen verwante functies | | tuinzone | | rooilijn |
| | atelierzone | | carports/autostaanplaatsen | | voorbouwlijn |
| | bouwwrije zone | | weg | | |



BIJLAGE 4C bis



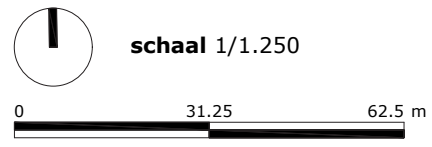
 schaal 1/750



- | | | | | | |
|---|---|---|----------------------------|---|-----------------|
|  | afbakening verkaveling |  | hoofd- en nevenvolume |  | openbaar domein |
|  | zone voor aan het wonen verwante functies |  | tuinzone |  | rooilijn |
|  | atelierzone |  | carports/autostaanplaatsen |  | voorbouwlijn |
|  | bouwvrije zone |  | weg | | |



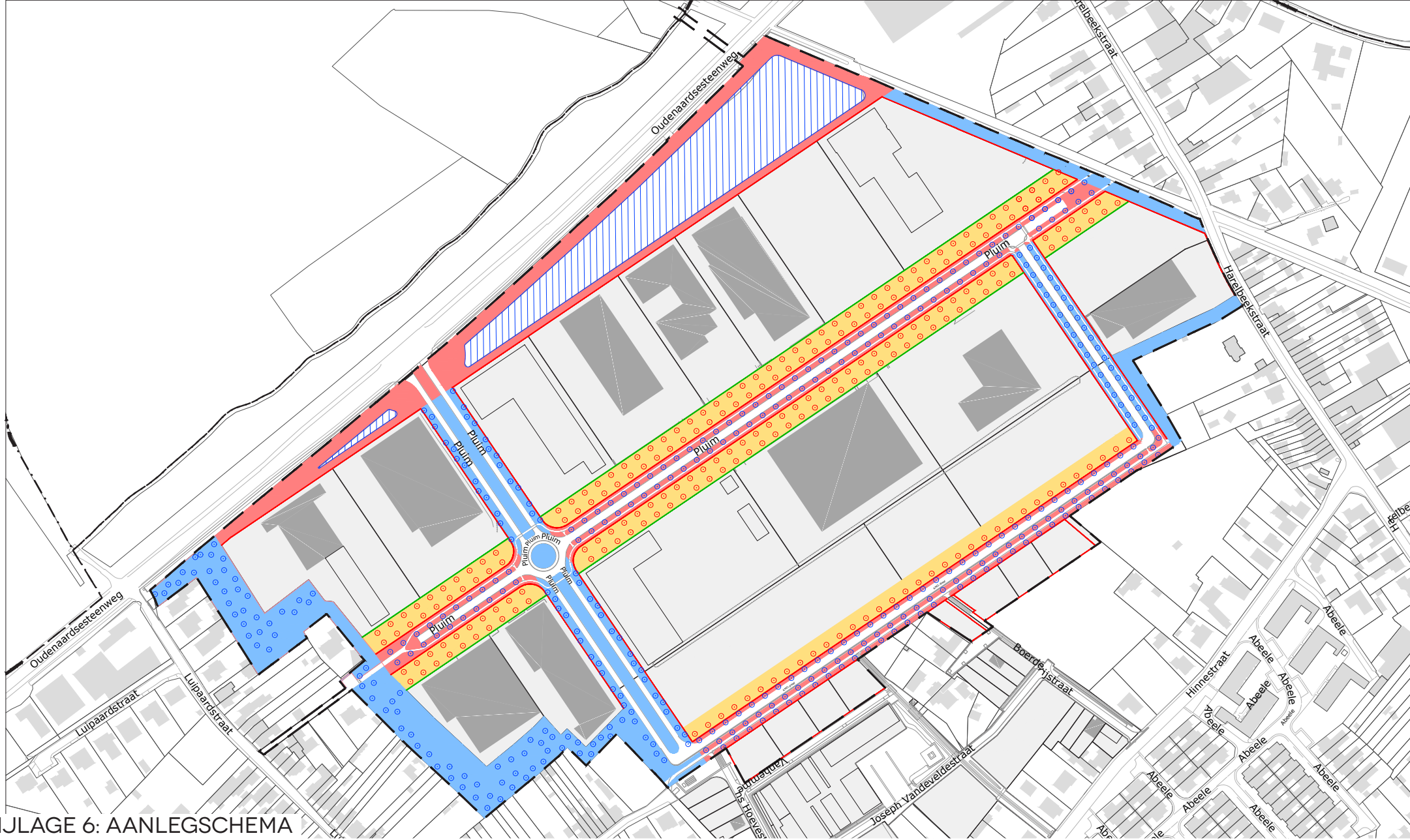
BIJLAGE 5



schaal 1/1.250

- verplichte bouwlijn
- uiterste bouwlijn
- bouwzone atelier
- bouwzone woning
- verplichte bouwhoek

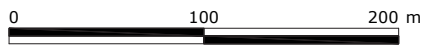
BIJLAGE 5: BOUWLINIEN



BIJLAGE 6: AANLEGSHEMA GROEN



schaal 1/4000



openbaar groen A, ten laste van de gemeente

- groenzones
- bomen
- waterbuffers

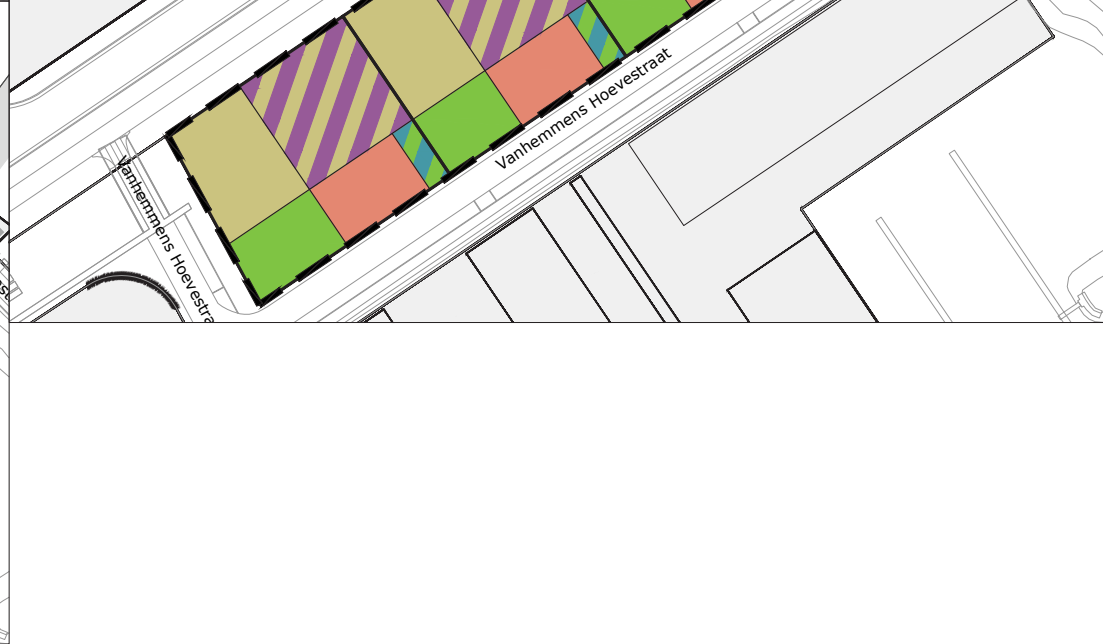
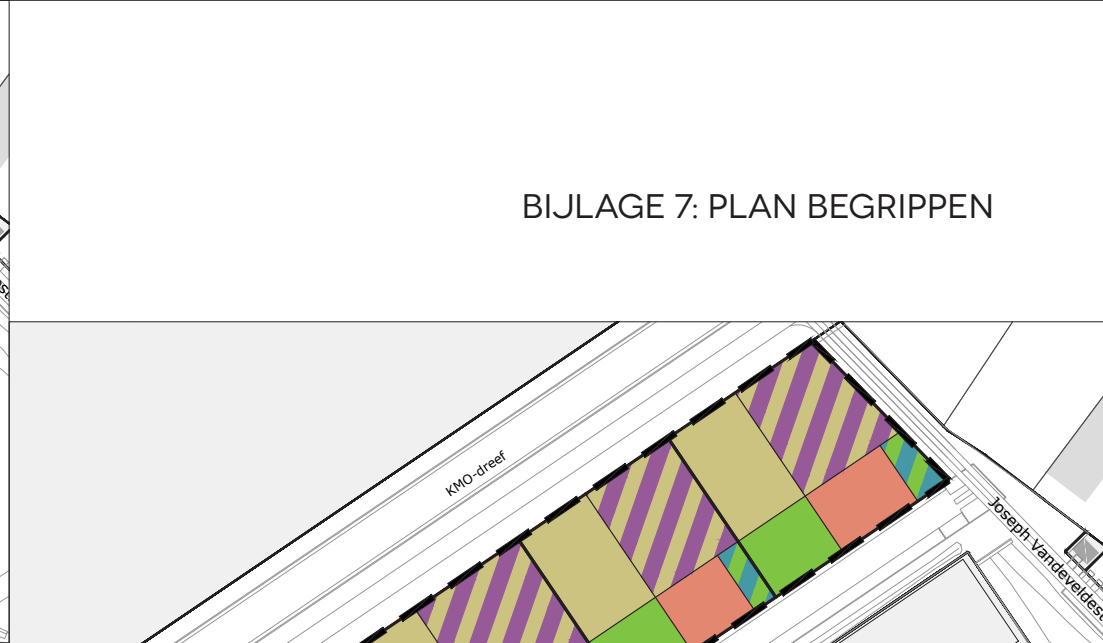
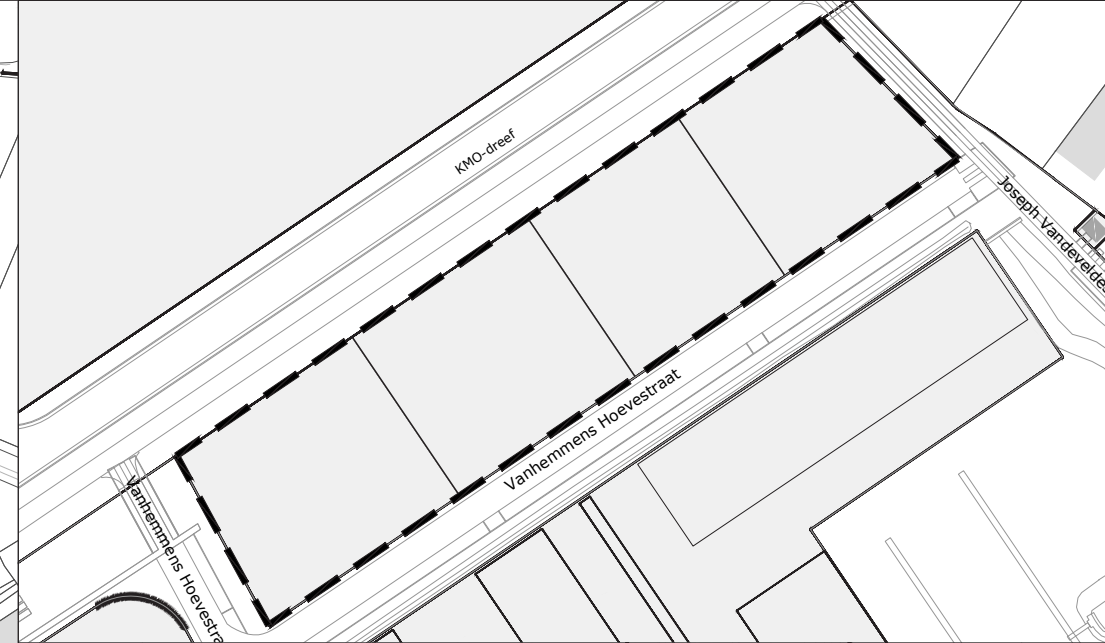
openbaar groen B, ten laste van de kopers

- groenzones
- hagen
- bomen

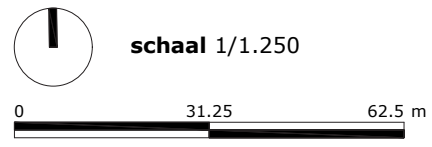
parkeerstrips, ten laste van de kopers





- parkeerstrips
- hagen






BIJLAGE 7: PLAN BEGRIPPEN



BIJLAGE 7



-  afbakening verkaveling
-  zone voor aan het wonen verwante functies
-  atelierzone
-  bouwrijpe zone

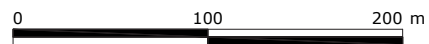
-  hoofd- en nevenvolume
-  tuinzone
-  carports/autostaanplaatsen
-  weg
-  openbaar domein
- rooilijn
- voorbouwlijn



BIJLAGE 8

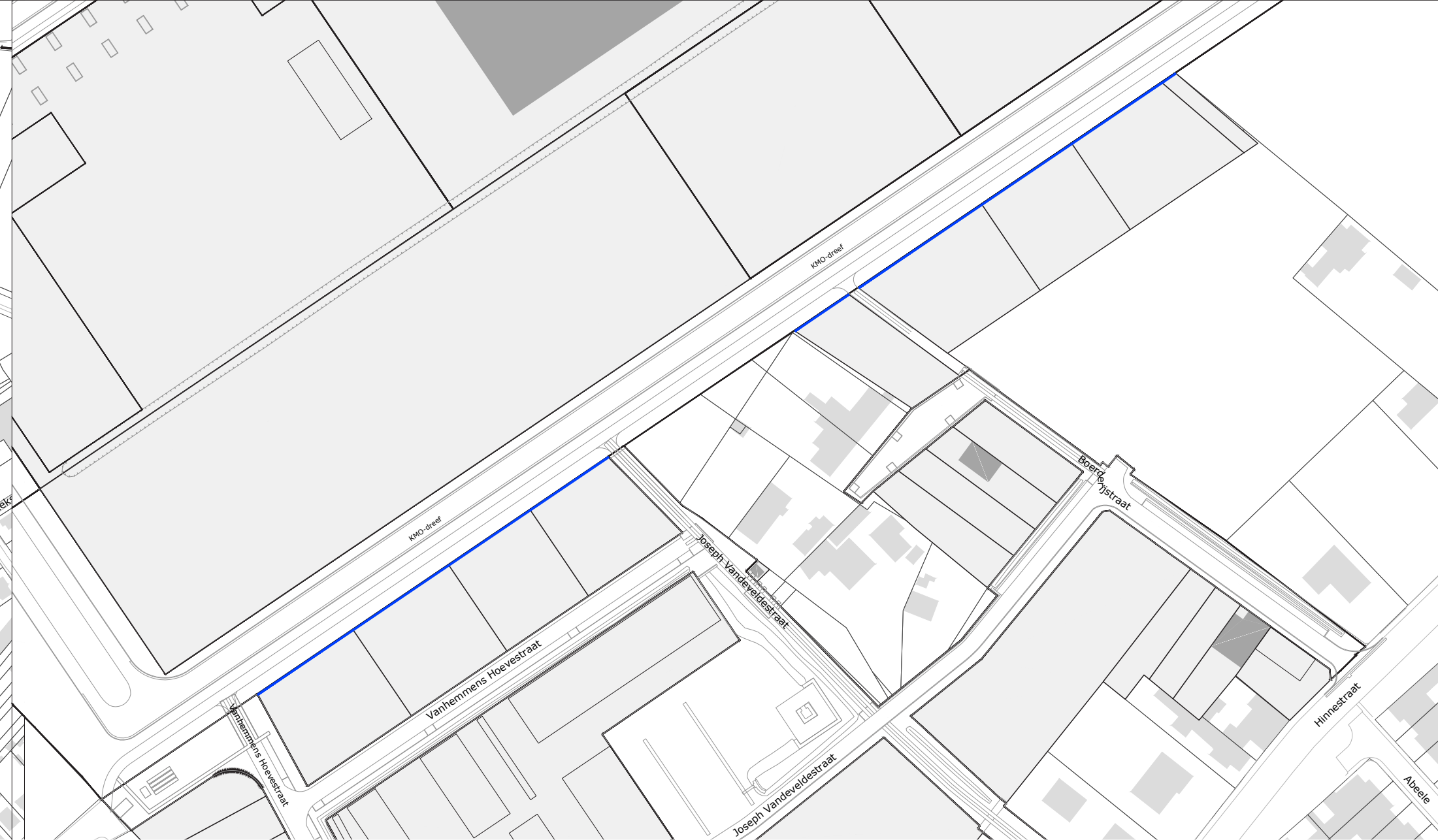


schaal 1/4000




- groenzones
- parkeerstrips
- waterbuffers
- hagen - hoogte 1,2m
- hagen - hoogte 2,2m
- bomen

**BIJLAGE 8:
INSTANDHOUDING GROEN**



BIJLAGE 9

 mogelijkheid tot het plaatsen van een afsluiting
(maximale hoogte 2,20 m)

BIJLAGE 9: AFSLUITINGEN

 **schaal 1/1.500**

