

Bedrijventerreinpaspoort KMO-zone
Bramier, Menen-Lauwe



December 2021

Colofon

Dit document is een publicatie van:
Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
T +32 56 24 16 16

Ontwerpers:
Tine Claeys

Inhoudsopgave

1.	Contactpersonen Leiedal.	5
1.1.	Verkoopsverantwoordelijke	5
1.2.	Bedrijventerreinmanager	5
2.	Algemene info.	7
2.1.	Ligging	7
2.2.	Van monumentale bedrijfsgebouwen...	8
2.3.	... tot ruimte voor ondernemen, wonen en natuur	11
3.	Bramier Futureproof.	12
4.	Aanbod.	16
5.	Technische bouwkundige informatie.	18
5.1.	Nutsleidingen	18
5.2.	Afwatering en waterbuffering	20
5.3.	Fysisch plan - autocad	20
5.4.	Landmeter	21
5.5.	Brandweer	21
5.6.	Contactgegevens wijkagent	22
5.7.	Subsidies en steunmaatregelen	22
5.8.	Archeologie	23
5.9.	Bodem	24
5.10.	Huisnummering	25

Terminologie voorwaarden.	26
---------------------------------------	-----------

Deel I: Verkoopsvoorwaarden.

Titel 1: Algemene bepalingen	28
Titel 2: Beheer & nazorgmanagement	42
Titel 3: Aan Leiedal verschuldigde vergoeding ingeval van vervreemding, vestiging zakelijke rechten en erfdienstbaarheden, verhuring...	44
Titel 4: CO ₂ -neutraliteit	46
Titel 5: VZW Bramier	50

Deel II: inplantings-voorschriften.

Bestemming	52
Gebouwen	53
Omgevingsaanleg	64
Technische uitrusting	70

Bijlagen voorwaarden.

Bijlage 1: Volmachtverklaringen	
CO ₂ -neutraliteit	74
Bijlage 2: Statuten VZW Bramier	75
Bijlage 3: RUP	88
Bijlage 4: Plan voorschriften	90
Bijlage 5: Plan bouwlijnen	92
Bijlage 6: Detailschets oprit	96
Bijlage 7: Plan erfdienstbaarheden	98
Bijlage 8: Plan afsluiting / rooilijn	100
Bijlage 9: Principeschets afsluiting	102
Bijlage 10: Plan vloerpassen	104

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 Bramier. 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 toekomstige 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 verkoopgegevens van het bedrijventerrein Bramier 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 zich te vestigen op Bramier, 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 indien 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



Alien Decock is de verkoopsverantwoordelijke van Leiedal voor het bedrijventerrein Bramier.

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

verkoop@leiedal.be

President Kennedypark 10 - 8500 Kortrijk

T +32 56 24 16 16 - www.leiedal.be

1.2. Bedrijventerreinmanager



Carine Eeckhout is de bedrijventerreinmanager van Leiedal voor het bedrijventerrein Bramier.

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 haar steeds bereiken voor alle terreingerelateerde zaken via:

carine.eeckhout@leiedal.be

President Kennedypark 10 - 8500 Kortrijk

T +32 56 24 16 16 - www.leiedal.be

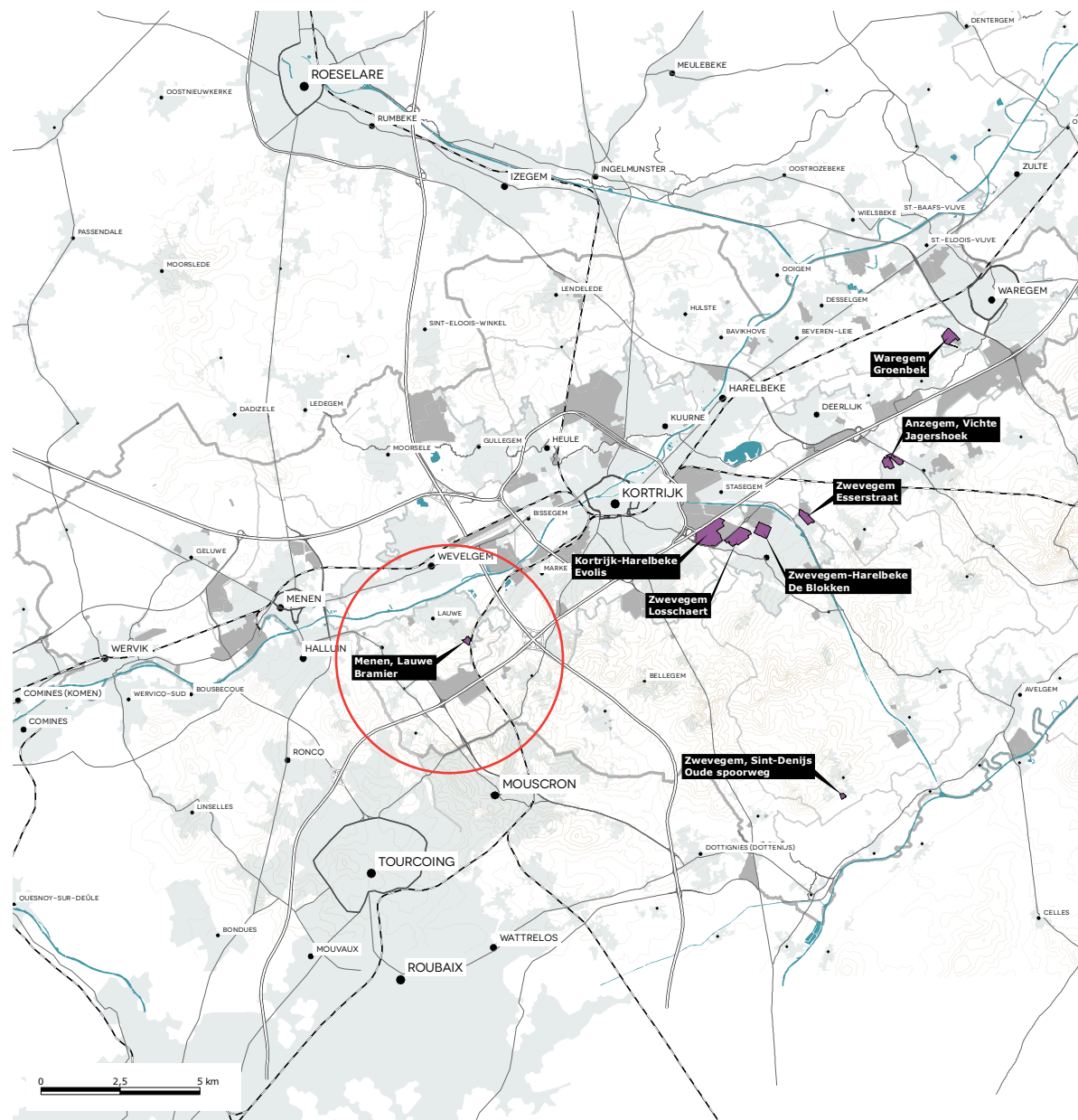


2. Algemene info

2.1. Ligging

U bereikt het bedrijventerrein Bramier via afrit nr. 1 Moeskroen van de autosnelweg E17. Via de gewestweg N58, Dronckaertstraat & Spoorwegstraat vindt u Bramier op ca. 5 min. rijden met uw wagen van de op- en afrit.

Bramier is gelegen in de stationsomgeving van Lauwe. Het voormalige stationsgebouw is nu een feestzaaltje. Het bedrijventerrein ligt op 1,5 km van het centrum van Lauwe, een deelgemeente van de stad Menen.



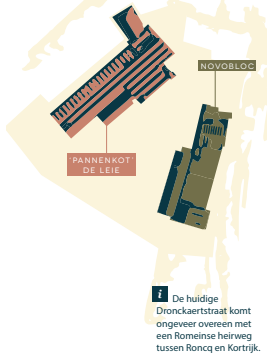
2.2. Van monumentale bedrijfsgebouwen...

De site Bramier in Lauwe herbergt een rijk verleden. Vanaf de jaren 1920 was dit de uitvalsbasis van de pannenfabriek De Leie en de tegelfabriek Novobloc. Na de stopzetting van de tegelproductie van Novobloc (Holcim) in 2004, onderging de site een grondige sanering. In 2008 kocht het stadsbestuur van Mene de grond aan met het oog op een herontwikkeling. In opdracht van het stadsbestuur Mene, onderzocht Leiedal de mogelijkheid om de site opnieuw in te richten als hedendaags bedrijventerrein met een meerwaarde voor de omgeving, de gebruikers en de buurtbewoners.



BRAMIER GISTEREN

Een stukje nostalgie



i De huidige Dronckaertstraat komt ongeveer overeen met een Romeinse heirweg tussen Roncq en Kortrijk.

2018 Volgens de huidige planning start de verkoopspromotie voor de kmo-zone in de loop van 2018.

2015 Leiedal en de stad Meneu plannen een nieuwe kmo-zone waar vroeger twee grote bedrijfsgebouwen stonden.

Ook de leegstaande tegelfabriek kan niet meer zonder gevaar behouden blijven. De sloopwerken vinden plaats in 2013.



2012 Wegens instortingsgevaar en gevaar voor de bevolking sloop de stad Meneu het laatste gedeelte van de steenbakkerij. De karakteristieke gebouwen hebben dan al niet meer het elan van weleer.



1641 De eerste schriftelijke sporen getuigen van landbouw op Bramier. De boer leende de gronden van de heerlijkheid van Heule, deed een beroep op de 'kleine Molen' en betaalde jaarlijks kerkrente en rente voor de armen van Lauwe. Het gehucht Bramier duikt al vroeg op en zou duiden op braamstruiken en bramebos. De naam Bramier is samengesteld uit bramen en rapier (veld met rapen beplant).



1842 Eén van de eerste spoorwegen in België doorkruist Lauwe. De aanleg van de spoorlijn Kortrijk-Moeskroen tussen 1838 en 1842, de bouw van het station in 1868 en het goede-restaurant in 1871 velderen de omgeving grondig. De Bramierstraat wordt een doodloperde straat.

BEGIN 20^{de} EEUW

Begin 20ste eeuw herbergt Lauwe dankzij de kleibodem een bloeiende pannenen- en steenijverheid, naast de vlas- en textielbedrijven met onder meer de in 1898 opgerichte jacquardweverij en linnenfirma De Witte-Lietear.

De holding Holcim besluit om de tegelfabriek Novobloc te sluiten. De betontegels voor binnens- en vooral buitenvloeren hebben zware concurrentie aan keramische en natuurtegels uit Italië. Bovendien drijven zware investeringen in productiemachines zich op. Daardoor verliezen 29 personen hun baan.

1999 De betontegelfabriek Novobloc koopt de naastliggende en leegstaande pannerenfabriek aan om bouwmaterialen te stapelen en een betonbreker te plaatsen.

1990 De magazijnen van de betontegelfabriek worden uitgebreid.

1985 Het bedrijf wordt overgenomen door een Franse groep en later door de Zwitsere holding Holcim. 35 personen werken in de vestiging in Lauwe.

2009 De vroegere kleiputten met veel reliëfverschillen en een kalkrijke bodem vormen een ideale aanzet voor een natuurgebied. Natuurpunt en de stad Meneu besluiten de kleiputten af te sluiten. Na veel inspanningen van de vrijwilligers van Natuurpunt (mengens kalkslib en klei, hellingen zuidgericht aanleggen ...), krijgt de natuur er nu vrij spel. Op vandaag vormen de kleiputten van ongeveer 4 hectare een bijzonder waardevolle en unieke biotoop.

•Kalkrijke bodem? Bij het polijsten van de tegels spoelen de werknemers van Novobloc de vrijgekomen kalk van de tegels. Het kalkrijke water bezinkt in de oude kleiputten. Wanneer een bekkens vol raakt, graven de werknemers het kalkslib uit zodat het op een hoop verder kan drogen. Duizenden ton

kalkslib worden op deze manier opgeslagen. Landbouwers gebruiken een deel van dit slib om hun velden minder zwaar en dus vruchtbaarder te maken. De landbouwers kunnen de productie echter niet volgen, waardoor wellicht meer dan 10.000 ton kalkslib ook nu nog op de site aanwezig is.

1911 Met zijn ervaring in de Pottelberg in Kortrijk is Camiel Van Enis één van de medestichters van de pannerenfabriek Van Enis en Albert of Lauwberg waar nu het bedrijf Lavaert gevestigd is.



1923 Camiel Van Enis verlaat de pannerenfabriek Lauwberg. Hij sticht een nieuwe pannerenfabriek De Leie op Bramier langsheen de Dronckaertstraat en dichtbij de spoorweg. De eerste plek om klei te ontginnen, is waar nu de woningen langsheen de Dronckaertstraat staan. Pas later zal de ontginning klei ontginnen in het lagegelegen gebied tussen de bedrijfsgebouwen en de Knokbeek. De verschillende kleiputten veranderen het landschap.

J'20 Na de Eerste Wereldoorlog zijn enkele werknemers van nv De Witte-Lietear vindrijk: bij de verbranding van kolen in de stoomketels van het textielbedrijf is as (genaamd 'zenders' en afgeleid van 'des cendres') een afvalstof. De werknemers maken stenen uit deze as, cement en zand en bouwen bijgebouwen aan hun woning. Omer De Witte ziet in dit idee een industriële opportuniteit.

1910 De Kristelijke Verenigingen der Werklieden van Zuid-West-Vlaanderen stichten een grote bakkerij 'De Voorzienigheid' of 'La Providence' in gebouwen langsheen de spoorweg. In 1912 verwerken ze 800 kg meel per dag. De bakkerij levert broden tot in Waregem en Moeskroen.



1929 De familie De Witte koopt de gebouwen van La Providence om er een nieuw bedrijf op te richten: nv Novobloc. De bouw van een nieuwe verrijf in de Leiestraat is één van de eerste opdrachten. Andere bedrijfsgebouwen, woningen in de Tuinwijk (1933) ... zouden volgen.

De productie van asstenen wordt uitgebreid met geweftelementen.



1955 Novobloc maakt hoofdzakelijk vloertegels uit marmer-agglomeraten of marmermozaïek.

1964 75 personen werken in Novobloc.



1989 De productie in de pannerenfabriek De Leie wordt stopgezet. Andere sites van Koramic, zoals de Pottelberg beschikken over een modernere infrastructuur. De site wordt verhuurd aan Novobloc en een transportbedrijf.

1923 De bedrijfsleider en zijn zoon wonen in de Spoorwegstraat en de Dronckaertstraat vlakbij hun onderneming.



J'30 Bedrijfsleider Aimée Van Enis richt een mariageport op in de Dronckaertstraat met uitzicht op de pannerenfabriek.



1941 Tussen de Dronckaertstraat en de spoorweg is weinig bebouwing. Men spreekt van enkele herbergen, 'kazerne' reke (flit woningen) en de bakkerij.

1946 Stormweer en een blikseminslag in de droogoven vernielen de pannerenfabriek De Leie of La Lys. De heropbouw van de fabriek kost meer dan een jaar. De droogoven is nu een gebouw met dakgables en tussenmuren zodat een blikseminslag niet meer de volledige infrastructuur kan vernielen.



1951 Door de ramp sluit de pannerenfabriek De Leie zich voor 60% van de aandelen aan bij het Kortrijks Dakpannenkantoor (later Koramic genoemd). Ook de Lauwberg is sedert de jaren '20 in eigendom van het Kortrijks Dakpannenkantoor.

1959 Een nieuwe tunneloven vervingt de Hofmanoven. De dakpannen drogen met warme lucht terwijl ze gestapeld zijn in wagentjes die elkaar vooruit duwen.

•Productieproces Een kraan schept klei uit een kleiput op een wagonnetje. Een afzonderlijke spoorlijn van de dakpannenfabriek brengt de wagons tot het magazijn. Arbeiders mengen de klei met de zachtere zavel en maken hiervan paletten. Een moule drukt uit de paletten dakpannen. De dakpannen drogen eerst in een droogoven. De vele ramen in dit lange gebouw worden geopend afhankelijk van de windrichting. Nadien drogen de pannen in een gestookte Hofmanoven. Tijdens de hoogdagen werken er tot 100 personen in de fabriek.

1981 Elektrische treinen rijden tussen Moeskroen en Kortrijk.

1984 Treinreizigers kunnen niet langer overstappen in het station van Lauwe.



1985 De familie Van Enis trekt zich terug uit De Leie. De pannerenfabriek komt volledig in handen van Koramic, het voormalige Kortrijks Dakpannenkantoor.



2.3. ... tot ruimte voor ondernemen, wonen en natuur

De oude productiesite is nieuw leven ingeblazen. De grote bedrijfsgebouwen uit het verleden ruimen plaats voor verschillende kleine en middelgrote ondernemingen. Nieuwe wegen, een moderne infrastructuur en een aanbod aan volledig uitgeruste kavels zullen een thuishaven vormen voor nieuwe bedrijven en werknemers.

Langs de Spoorwegstraat gaat het bedrijventerrein naadloos over in de stationsomgeving door de bouw van 3 nieuwe woningen die een overgang vormen naar het woongebied langs de Spoorwegstraat.

Richting de Knokbeekvallei werken Natuurpunt en de stad Mene aan een waardevol natuurgebied. Dit achterliggend gebied, dat vroeger gebruikt werd om klei te ontginnen en later als kalkbezinkingsbekken, vormt nu een bijzondere biotoop. De kalkrijke ondergrond is een voedingsbodem voor een uniek natuurgebied. Op Bramier kan je naast talrijke plantensoorten o.a. dodaars, torenvalken, vossen, eikelmuisen en veel vlinders spotten.

De ontwikkeling van Bramier past volledig in de beleidsvisie van Leiedal. Om voldoende ruimte voor bedrijven te creëren zet Leiedal intensief in op de reconversie van bestaande economische ruimte. Leiedal heeft voor de beleidsperiode 2020 - 2026 de ambitie gesteld om 80% van de lokale bedrijventerreinen te realiseren door reconversie.



3. Bramier Futureproof

Samen met u werkt Leiedal aan een toekomstgericht bedrijventerrein als een goede werkplek voor 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:



Geïntegreerd projectproces

- De kwaliteit blijft op lange termijn behouden door de introductie van parkmanagement.
- Via de introductie van parkmanagement worden samen met de bedrijven opportuniteiten tot samenwerking gedetecteerd.
- Een aantal specifieke voorschriften zorgen er voor dat het gebouw makkelijker nieuwe activiteiten kan huisvesten in het geval het pand wordt verkocht of verhuurd.
- Leiedal gaat niet-duurzaam ruimtegebruik zoals langdurige leegstand tegen door de introductie van een bouwverplichting.
- Een gemeenschappelijke parking bij de ingang van het terrein laat toe om ook bij een eigen infoavond of ander uitzonderlijk piekmoment parkeerplaatsen te vinden.





Inplanting - programma - inrichting

- Een verzorgde architectuur wordt bekomen door het vermijden van een veelheid aan vormtaal, materiaalsoorten en kleuren, en door de kantoren en woning in het globale gebouwwolume te integreren.
- Leiedal introduceert hoogwaardig straatmeubilair en signalisatie.
- Leiedal geeft een recreatieve en esthetische meerwaarde aan de noodzakelijke elementen zoals bijvoorbeeld buffer- en bluswaterbekkens, groenbuffers en zachte verbindingen. De aangelegde groenbuffers laten toe om de privacy van de omliggende woningen te bevorderen.



Energie

- Er worden maatregelen genomen om de CO₂-neutraliteit van het bedrijventerrein te garanderen.
- De site wordt uitgerust met openbare verlichting op basis van LED-technologie.
- Er wordt op het openbaar domein ruimte gereserveerd voor toekomstige nutsleidingen.

Tip!

Het VITO biedt informatie over de beste beschikbare technieken van industriële processen (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...



Water

- Regenwater krijgt de kans om te infiltreren en te verdampen voor het vertraagd naar de Knokbeek afvloeit.
- Leiedal integreert gescheiden afwatering van regen- en afvalwater.
- Leiedal voorziet gemeenschappelijke buffer- en bluswaterbekkens.
- De parkeervakken worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.
- Het hergebruik van hemelwater wordt gestimuleerd.

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 spoelbeurt...)

Tip!

Boven uw kantoren 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.



Natuurlijk milieu

- Een combinatie van extensief en intensief groenbeheer verenigt de ecologische waarde met de uitstraling.
- Samen met Natuurpunt werkt Leiedal een ecologische zijberm uit met hoge grassen, bloemrijke planten... Een plantenkeuze in de zijbermen en wadi zorgt voor samenhang tussen het bedrijventerrein, het natuurgebied Bramier en het nabijgelegen Preshoekbos. Nog meer dan in andere recente terreinen van Leiedal wordt ingezet op het natuurlijk milieu van het bedrijventerrein.
- De 2 bedrijfsgevels grenzend aan het natuurgebied vormen een ecologische en akoestische zijgevel met begroeiing.
- Een waterpartij zorgt voor een vlotte overgang tussen het bedrijventerrein en het natuurgebied. Het creëert zicht op het natuurgebied zonder toegang te verlenen aan de uiterst kwetsbare natuurwaarden.



Een combinatie van extensief en intensief groenbeheer op bedrijventerrein Groenbek te Waregem



Mobiliteit

- De vroegere toegang tot de bedrijvigheid werd een verkeersveiliger en groener kruispunt door minder hoogteverschil, een rechte aantakking en een voetpad.
- Een nieuwe doorsteek zorgt voor een vlotte fietsverbinding van Bramier en het centrum van Lauwe via de sportvelden van Racing Lauwe.
- In de nabije toekomst voorziet de provincie West-Vlaanderen langsheen Bramier een fietssnelweg tussen Kortrijk en Moeskroen. Dit zorgt voor een nog betere fietsontsluiting van de omgeving en Bramier.
- In de bedrijfsgebouwen moeten verplicht fietsstalplaatsen worden voorzien.

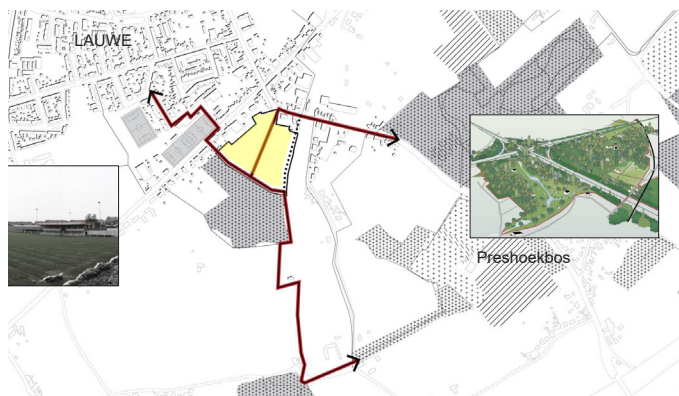


Gezondheid, leefbaarheid & toegankelijkheid

- Bedrijfsleiders ontmoeten elkaar in een jaarlijkse contactavond door Leiedal georganiseerd (Kenje-buren). Informele contacten leiden dikwijls tot fijne samenwerkingen tussen buurbedrijven.
- Werknemers en omwonenden vinden in Bramier een aangenaam wandelcircuit met fijne plekjes om te verpozen.
- Verschillende info- en participatiemomenten maken van Bramier een gedragen project bij de omwonenden.

Tip!

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



Huidige en toekomstige linken voor traag verkeer met de omgeving



Infomomenten op het terrein en in het oude stationsgebouw laten de buurt toe kennis te maken met de plannen van Leiedal.



Innovatie

- Leiedal voorziet wachtbuizen om de integratie van duurzame technologieën mogelijk te maken.
- Gebouwen worden logisch ingeplant, o.m. door een verplichte bouwlijn en een bijzondere aandacht voor beeldbepalende gevels. De koppelbouw en gekoppelde inrit zorgen voor een zuinig ruimtegebruik.
- Een innovatieve verharding van het binnenplein van het bedrijventerrein zorgt voor een kwalitatieve uitstraling.

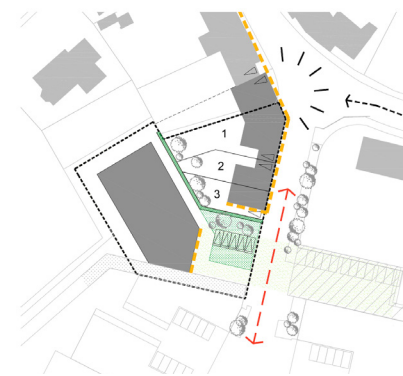


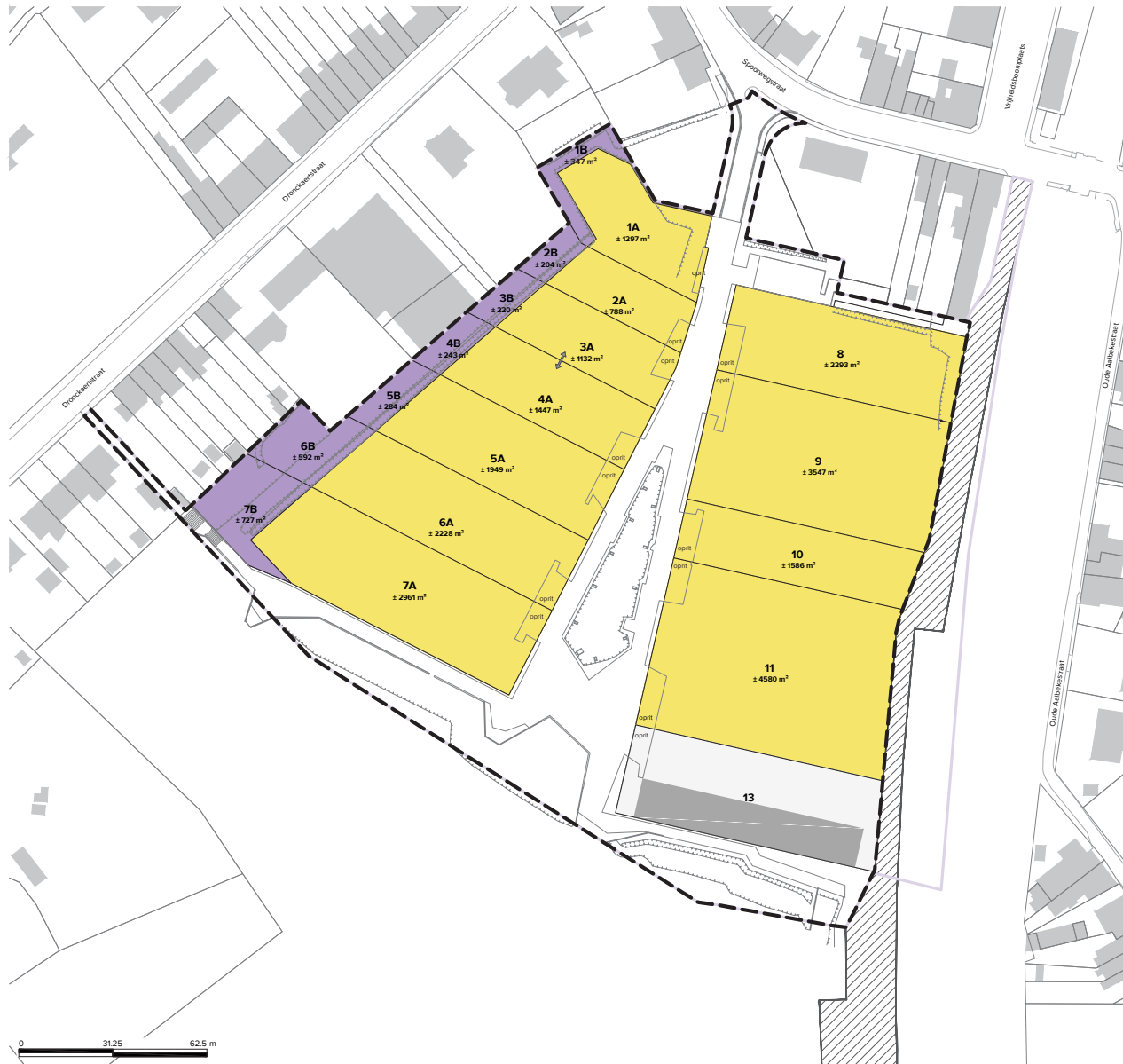
Infomomenten op het terrein en in het oude stationsgebouw laten de buurt toe kennis te maken met de plannen van Leiedal.

4. Aanbod

Het meest recente aanbod en de actuele verkoopprijzen van de bedrijfskavels Bramier vindt u op <https://www.leiedal.be/bramier>.

Als afwerking van het bedrijventerrein Bramier naar de Spoorwegstraat beschikt Leiedal tevens over een aanbod aan 3 woonkavels voor halfopen en gesloten bebouwing. Voor meer info kan u terecht bij petra.decant@leiedal.be.





Lauwe Bramier Verkoopskaart

NR	EIGENAAR	OPGEMETEN OPP
1 A	beschikbaar	0 m ²
1 B	beschikbaar	0 m ²
2 A	beschikbaar	0 m ²
2 B	beschikbaar	0 m ²
3 A	beschikbaar	0 m ²
3 B	beschikbaar	0 m ²
4 A	beschikbaar	0 m ²
4 B	beschikbaar	0 m ²
5 A	beschikbaar	0 m ²
5 B	beschikbaar	0 m ²
6 A	beschikbaar	0 m ²
6 B	beschikbaar	0 m ²
7 A	beschikbaar	0 m ²
7 B	beschikbaar	0 m ²
8	beschikbaar	0 m ²
9	beschikbaar	0 m ²
10	beschikbaar	0 m ²
11	beschikbaar	0 m ²
13	stad Menen	2590 m ²

Bruto oppervlakte: 39665 m²
 Netto verkoopbare oppervlakte: 29016 m²
 Nog beschikbare oppervlakte: 26426 m²

alle afmetingen en oppervlaktes zijn richtinggevend

schaal 1/1250

datum 24/05/2022



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

5. Technische bouwkundige informatie

5.1. Nutsleidingen

5.1.1. LIGGING

Voor de exacte ligging van de nutsleidingen kan u zich best 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 stad aan (indien dit nummer nog niet bekend zou zijn). De straatnaam is "Bramier".

5.1.3. CONTACTINFO NETBEHEERDERS

Op blz 19 staan de gegevens voor de aanvraag van aansluitingen. U vindt hiernaast 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
adres	Pres. Kennedypark 12 8500 Kortrijk
website	www.fluvius.be

WATERGROEP	OPMERKINGEN
https://formulieren.dewatergroep.be/aanvraag.aftakking.bedrijfspan/	voor aanvraag aantakking
https://www.dewatergroep.be/nl.be/storingen.en.werken/storing.melden	02 238 96 99 voor het melden van storingen
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	OPMERKINGEN
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	K in Kortrijk Steenpoort 2 OF 9 8500 Kortrijk T 056 26 83 31
	Ring Shopping Center Ringlaan 34 bus 160, 8500 Kortrijk T 056 36 24 20
	Les Dauphins Rue Père Damien 8 7700 Mouscron T 0800 33 800
website	www.proximus.be

TELENET	OPMERKINGEN
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

5.2. Afwatering en waterbuffering

Tip!

De bevoegde overheden beoordelen de collectieve waterbuffering bij een aanvraag omgevingsvergunning aan de hand van de ingevulde “Aanstijpt 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.

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 Bramier heeft Leiedal een collectieve waterbuffering voorzien, gerekend met de op dat moment geldende ontwerprichtlijnen.



5.3. Fysisch plan - autocad

De kopers en hun architecten kunnen na de infrastructuurwerken een fysisch plan opvragen bij de verkoopverantwoordelijke (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
T +32 056 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 stad te contacteren.

Contactgegevens hulpverleningszone Fluvia

Vragen naar de preventiedienst
Doorniksesteenweg 214a
8500 Kortrijk
T + 32 056 23 99 40
brandpreventie@hvzfluvia.be
www.hvzfluvia.be

5.6. Contactgegevens wijkagent

Politiezone Grensleie
Wijkbureau Lauwe
Koningin Astridlaan 44 8930 Menen
056 41 57 67

wijkagent: Christophe Lavaert
0478 97 15 71
PZ.Grensleie.Wijk@police.belgium.eu



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.fluvius.be/nl/thema/premies/premies-voor-bedrijven

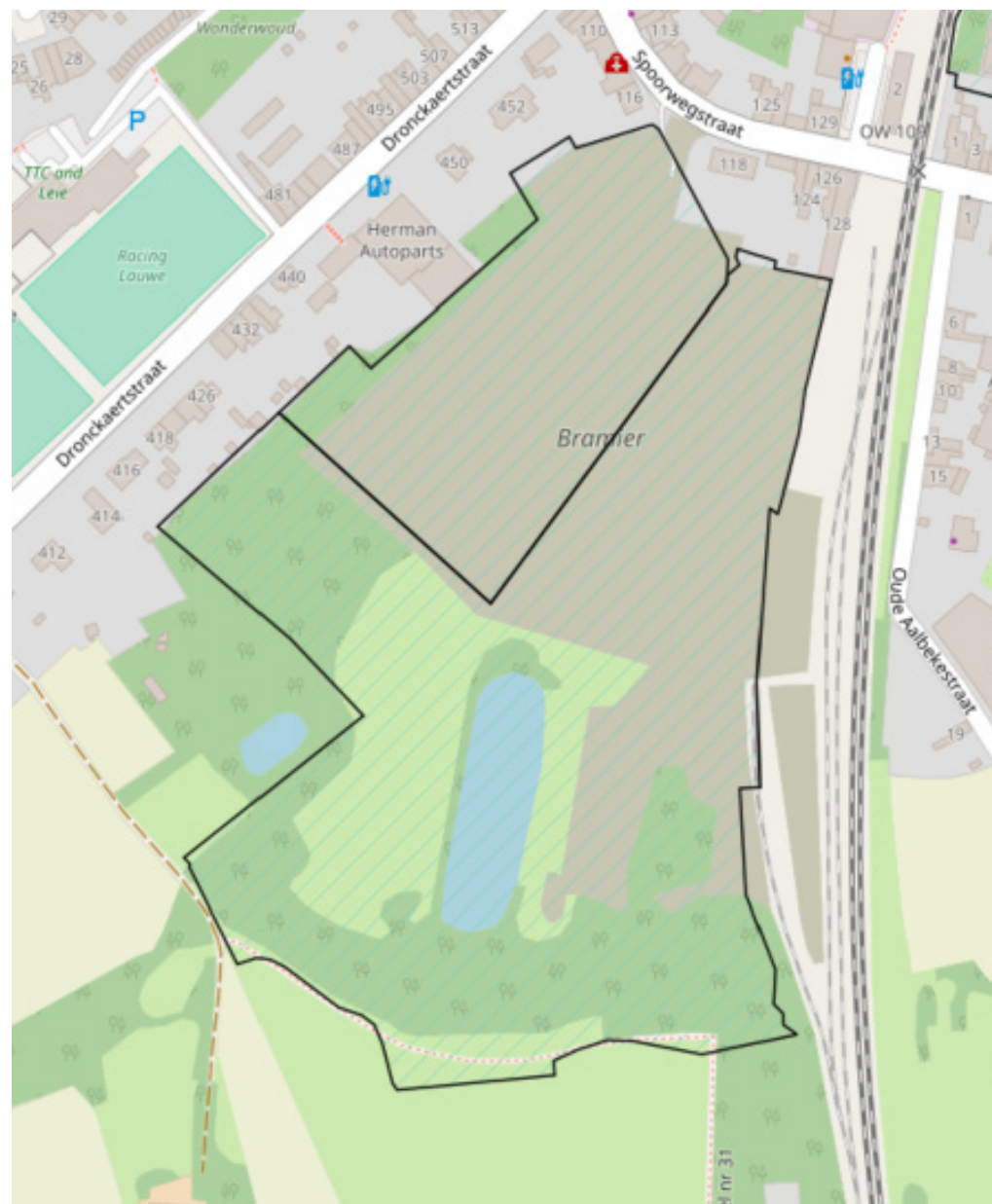
5.8. Archeologie

Sedert 2016 moet elke aanvraag tot omgevingsvergunning vergezeld zijn van een bekrachtigde **archeologienota** opgemaakt door een erkend archeoloog. Op de verplichting van een archeologienota bestaan diverse **uitzonderingen**, zoals:

Ondermeer door vroegere ontginningen is het gebied Bramier zoals hiernaast weergegeven aangeduid als “**Gebied Geen Archeologie** (GGA)”. Wanneer uw bedrijfsperceel binnen de contouren van de GGA-kaart valt, bent u vrijgesteld van de opmaak van een archeologienota.

Contactgegevens

Onroerend erfgoed West-Vlaanderen
Jacob van Maerlantgebouw, Koning Albert I-laan 1.2 bus 92,
8200 Brugge (Sint-Michiels)
050 24 81 50
www.onroerenderfgoed.be/archeologie-bij-vergunningsaanvragen-bouwheren



Extract kaart gebied geen archeologie dd. 6/7/21


5.9. Bodem

De site werd gekenmerkt door een bodemverontreiniging met minerale olie, waardoor bodemsaneringswerken werden uitgevoerd. Een drijfslag werd ontgraven en het grondwater werd door grondwateronttrekking behandeld.

De figuur geeft indicatief aan waar de bodemsaneringswerken zijn uitgevoerd. De bodemsaneringswerken werden afgerond. Hierover kan bijkomende gedetailleerde informatie worden opgevraagd.



Plan sanering bodem

LEGENDE
 gesaneerde verontreiniging minerale olie
(indicatieve aanduiding)

5.10. Huisnummering

In de straat Bramier kende de stad Mene volgende huisnummers toe





Voorwaarden

Terminologie voorwaarden

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

- **Bedrijventerrein Bramier:** Het bedrijventerrein Bramier is bestemd voor kleine en middelgrote ondernemingen en bestaat uit het Eerste Perceel, de Westelijke Zone en de Oostelijke Zone en het bijhorende Openbaar Domein.
- **Voorwaarden Bramier:** De verkoopsvoorwaarden en inplantingsvoorschriften voor het Bedrijventerrein Bramier, inclusief de bijlages.
- **RUP:** Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Menen 8.2 Lauwe Stationsomgeving (definitief vastgesteld op 28 november 2016). Een extract van het verordend grafisch plan is opgenomen in bijlage 3.
- **Plan Voorschriften:** Het Plan Voorschriften in bijlage 4 van deze voorwaarden verduidelijkt Deel II: Inplantingsvoorschriften en vormt er één geheel mee.
- **Rooilijn:** De grens tussen het openbaar en het privaat domein.
- **Voorbouwlijn:** De verplichte bouwlijn zoals aangeduid op het plan in bijlage 5.
- **Openbare Zijbermen:** de openbare stroken tussen de rand van de verharde rijweg en de Rooilijn.
- **Oprit:** de oprit tot het bedrijf gelegen tussen de rand van de weg en de Rooilijn zoals aangeduid op het plan in bijlage 6.
- **Circulatiweg:** de private weg aansluitend op de Oprit en lopend tot de uiterste achteruitbouwlijn zoals aangeduid op het plan in bijlage 6, die dienst doet als toegang naar de bedrijfsgebouwen.
- **Vrije Zijperceelsgrens:** de zijperceelsgrens van het perceel aan de zijde waar Leiedal een Oprit voorziet.
- **Koppelzijperceelsgrens:** de zijperceelsgrens van het perceel aan de zijde waar Leiedal geen Oprit voorziet.
- **Minimale Bouwvrije Parkeerzone:** bouwvrije zone zoals aangeduid op het Plan in bijlage 5.
- **Centrale Waterbuffer:** de Centrale Waterbuffer zoals aangeduid op het Plan Voorschriften in bijlage 4.
- **Groenbuffer Natuurgebied:** de Groenbuffer Natuurgebied zoals aangeduid op het Plan Voorschriften in bijlage 4.
- **Groenbuffer Dronckaertstraat:** de Groenbuffer Dronckaertstraat zoals aangeduid op het Plan Voorschriften in bijlage 4.
- **Groenbuffer Spoorwegstraat:** de Groenbuffer Spoorwegstraat zoals aangeduid op het Plan Voorschriften in bijlage 4.
- **Groenbuffer Spoor:** de Groenbuffer Spoor zoals aangeduid op het Plan Voorschriften in bijlage 4.
- **Groen:** het geheel van de Centrale Waterbuffer, Groenbuffer Natuurgebied, Groenbuffer Dronckaertstraat, Groenbuffer Spoorwegstraat en de Groenbuffer Spoor.
- **Gemeenschappelijke Parking:** de Gemeenschappelijke Parking

zoals aangeduid op het Plan Voorschriften in bijlage 4.

- Haag Eerste Perceel: de Haag Eerste Perceel zoals aangeduid op het Plan Voorschriften in bijlage 4.
- Openbaar Domein: het geheel van de goederen met een publieke bestemming die toebehoren aan de Stad of Leiedal. Het Openbaar Domein omvat onder meer de openbare weg- en riolinfrastructuur, de Openbare Zijbermen, de Centrale Waterbuffer, Groenbuffer Natuurgebied, Groenbuffer Spoorwegstraat en de Gemeenschappelijke Parking.
- Bewegwijzering: Het geheel van uniforme signalisatie op het bedrijventerrein bestaande uit een totem aan de ingang, richtingssignalisatie op straatniveau en individuele signalisatie ter hoogte van de bedrijfskavels.
- Nazorgmanagement: het beheer van het bedrijventerrein met de bedoeling de kwaliteit van de openbare en privatieve ruimte op lange termijn te garanderen, rekening houdend met de dynamiek in de omgeving, nieuwe kansen en de veranderde wensen van de bedrijven. Het is een permanente activiteit en een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Leiedal en de kopers. Toezicht op de naleving van de Voorwaarden Bramier maakt hier ook deel van uit.
- VZW: de vereniging zonder winstoogmerk die wordt opgericht om de bedrijven op Bramier 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 (zie bijlage).
- De Gemeente of De Stad: de stad Meneu.

Deel I: Verkoopsvoorwaarden

Hieronder wordt de basistekst weergegeven van het ontwerp 'verkoopsvoorwaarden' die zullen worden opgenomen in de verkoopsakten met de bedrijven.

Titel 1: Algemene bepalingen

ARTIKEL 1: STAAT

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

ARTIKEL 2: EIGENDOM EN GENOT

De kopers krijgen, met in achtneming van de in deel I en II van de in onderhavige voorwaarden opgelegde beperkingen, de volle eigendom, het genot en het gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte, en zij zullen vanaf dezelfde datum ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen.

ARTIKEL 3: OPENBARE VOORZIENINGEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN

3.1 Openbare voorzieningen

De openbare voorzieningen (bij de eerste aanleg) betreffen de infrastructuurwerken en openbare nutsvoorzieningen tussen de rooilijnen, namelijk:

- de rijweg;
- openbare verlichting;
- gescheiden rioelstelsel;
- waterleiding;
- elektriciteit laagspanning;
- elektriciteit hoogspanning;
- gas - middendruk;
- informatie- en communicatiesignalen (onder andere coax en glasvezel).

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

Worden niet ten laste genomen door Leiedal, en zijn dus niet in de verkoopprijs begrepen :

- aanlegkosten van andere openbare nutsvoorzieningen en infrastructuurwerken dan deze bij de eerste aanleg voorzien, hiervoor opgesomd,

- aanlegkosten voor voorzieningen op privaat terrein,
- aanlegkosten van door de kopers gevraagde elektriciteitsleidingen (hoog- en/of laagspanning), indien op het ogenblik van de aanvraag vanwege de kopers voor aansluiting op deze leidingen, het gevraagde vermogen of de gevraagde capaciteit hoger ligt dan het vermogen of de capaciteit van de leidingen die bij de eerste aanleg werd voorzien,
- de kosten voor het verplaatsen van openbare verlichtingspalen, wat slechts in uitzonderlijke gevallen mogelijk is en na voorafgaande toelating van Leiedal, de Stad en de distributienetbeheerder. De kosten van een eventuele verplaatsing van een openbare verlichtingspaal zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de kopers.

Onverminderd het bepaalde in artikel 9 hierna, zijn alle aansluitingen op de openbare voorzieningen (riolering, water, elektriciteit, telefoon...) en de daarmee verband houdende kosten, uitsluitend ten laste van de kopers, ook al dient een gedeelte van de aansluiting in het Openbaar Domein te worden uitgevoerd, al dan niet met onderboring van het wegdek. Ingeval immers (bepaalde) openbare nutsvoorzieningen gelegen zijn aan de overzijde van de wegenis, zal de aansluiting op deze nutsvoorzieningen moeten gebeuren via een onderboring van het wegdek en geldt als regel dat de kosten voor de eventuele onderboring ten laste zijn van de kopers, tenzij de nutsmaatschappij deze kosten ten laste neemt.

De kopers zijn verplicht rekening te houden met het gescheiden rioolstelsel (zijnde een droogwederafvoer en een regenwaterafvoer) en dient zijn privaat rioolstelsel daarop af te stemmen. Alle gevolgen van het niet naleven van deze verplichting zijn ten laste van de koper.

3.2 Ondergrondse erfdienstbaarheden

In het voordeel van het Openbaar Domein wordt in functie van

mogelijke toekomstige ondergrondse leidingen, kabels en/of (nuts) voorzieningen (vb. warmtenet) op het verkochte goed ten kosteloze titel en eeuwigdurend een ondergrondse erfdienstbaarheid gevestigd in een strook met een breedte van 5 [vijf] meter vanaf de Rooilijn, voor de aanleg en de instandhouding van ondergrondse leidingen, kabels en/of (nuts)voorzieningen. De kopers verbinden zich ertoe deze (toekomstige) leidingen, kabels en/of (nuts) voorzieningen te allen tijde te vrijwaren en te handhaven.

De kopers zijn ertoe gehouden de uitvoering van de hiervoor beschreven werken te gedogen zonder dat zij uit dien hoofde aanspraak zouden kunnen maken op enige welkdanige vergoeding ten laste van wie ook. De hiervoor bedongen bepalingen zijn enkel van toepassing voor zover Leiedal, de overheid of een nutsleidingmaatschappij hiertoe opdracht geeft.

Teneinde de werken hiervoor beschreven zonder moeilijkheden te kunnen uitvoeren, mogen de kopers binnen de omschreven vijf meter brede strook, behalve de nodige aansluitingen op de nutsvoorzieningen, geen bovengrondse noch ondergrondse hindernissen, zoals o.m. kamers voor watermeters, riool- en regenwaterputten, benzine- en stookolietanks, pompeilanden, benzinepompen, laadkaden, buisleidingen of welkdanige constructies ook, aanbrengen.

3.3 Erfdienstbaarheid - Gekoppelde Circulatieweg - Recht van Overgang

Het bedrijventerrein Bramier wordt gekenmerkt door een duurzaam ruimtegebruik en zet in op koppelbouw van de bedrijfsgebouwen. Bij deze gekoppelde bedrijfsgebouwen wordt een gemeenschappelijke en gekoppelde Circulatieweg aangelegd door de kopers naar de nieuwe interne wegenis, elk voor de helft op eigen (privaat) terrein en op eigen kosten aansluitend op de Oprit aangelegd door Leiedal. De modaliteiten van de aanlegwijze van deze gekoppelde Circulatieweg zijn opgenomen in Deel II "Inplantingsvoorschriften" van de Voorwaarden Bramier.

De kopers van de aanpalende en gekoppelde Oprit en Circulatieweg geven elkaar wederzijds een eeuwigdurend en kosteloos recht van overgang over het aanpalend perceel, met name over de gekoppelde Oprit en Circulatieweg gelegen op het aanpalend perceel, zoals aangeduid in bijlage 7.

Aan dit recht van overgang zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- De kosten van onderhoud van de gekoppelde Oprit en Circulatieweg is ten laste van de beide eigenaars, elk voor de helft van de kosten;
- Geen van de eigenaars van de gekoppelde Oprit en/of Circulatieweg, noch de gebruikers ervan, mogen de vrije toegang ervan belemmeren, door bijvoorbeeld door het plaatsen of parkeren van wagens, door het plaatsen van materiaal, of welke andere wijze dan ook;
- De voorrang van gebruik van de gekoppelde Oprit en/of Circulatieweg, is steeds aan de inrijder naar het bedrijfsgebouw, zodat desgevallend de uitrijder naar de interne wegenis van het bedrijventerrein Bramier zal moeten terugkeren en plaats maken voor de inrijder;
- Het recht van overgang kan uitgeoefend worden door alle types van voertuigen.
- Het recht van overgang geldt voor de volledige breedte en lengte van de Oprit en Circulatieweg tussen Oprit en Achterperceelsgrens.
- Indien één eigenaar sneller dan de andere eigenaar een bedrijfsgebouw bouwt, dan heeft de eerste bouwer het recht om zowel op eigen terrein als op het terrein van zijn buur (over de volledige lengte van de Circulatieweg en met een breedte van maximaal 2 meter) steenslag te voorzien als voorlopige uitrusting van de Circulatieweg. Ten laatste bij de start van

de economische activiteit van de tweede bouwer, verwijdert de eerste bouwer de voorziene steenslag en leggen ze gezamenlijk de Circulatieweg definitief aan volgens voorgaande modaliteiten.

3.4 Erfdienstbaarheid Groenbuffer Spoor en Groenbuffer Dronckaertstraat

De kopers in de Westelijke Zone en het Eerste Perceel geven Leiedal, de door Leiedal of de Stad aangestelde aannemer in het kader van Nazorgmanagement en de Stad een erfdienstbaarheid ter hoogte van de Groenbuffer Dronckaertstraat zoals aangeduid op het plan “Erfdienstbaarheden” in bijlage 7, dit ten kosteloozen titel en eeuwigdurend, in functie van het onderhoud. Indien de kopers een afsluiting zouden plaatsen, voorzien zij een doorgang van minstens 3 meter voor het onderhoud.

De kopers in de Oostelijke Zone geven Leiedal en de Gemeente een erfdienstbaarheid ter hoogte van de de Groenbuffer Spoor zoals aangeduid op het plan “Erfdienstbaarheden” in bijlage 7, dit ten kosteloozen titel en eeuwigdurend, in functie van het onderhoud. Indien de kopers een afsluiting zouden plaatsen, voorzien zij een doorgang van minstens 3 meter voor het onderhoud.

De kopers verbinden zich er toe te allen tijde, ongehinderd en kosteloos toegang te verlenen via de Oprit & Circulatieweg tot de Groenbuffer Spoor en de Groenbuffer Dronckaertstraat met het oog op de uitvoering van werken voor het onderhoud, de installatie, exploitatie, en Instandhouding van de onder- en bovengrondse collectieve voorzieningen.

Aannemers en/of personeel die in opdracht van hetzij Leiedal, hetzij de Gemeente, belast worden met uitvoering van voornoemde werken, zullen de Groenbuffer Spoor en Groenbuffer Dronckaertstraat kosteloos mogen betreden voor de volledige duur van de werken. Er zal naar gestreefd worden om de duur van de werken minimaal te houden en de kopers tijdig vooraf te informeren (uitgezonderd onderhoudswerken).

De kopers verklaren zich akkoord met het feit dat Leiedal geen garantie kan geven omtrent de timing van uitvoering of afwerking van de genoemde werken. Ter zake zullen de kopers geen eis tot schadeloosstelling ten opzichte van Leiedal instellen. De kopers verbinden zich ertoe geenszins de hiervoor genoemde werken te zullen hinderen. De kopers zullen alle feitelijke stoornissen, ongemakken, hinder gedurende de aanleg als tijdens de afwerking moeten gedogen, zonder recht op schadevergoeding.

ARTIKEL 4

4.1 Economische activiteit

Alle economische activiteiten die op het bij deze overeenkomst verkochte goed worden uitgeoefend, dienen steeds verenigbaar te zijn met de voorschriften vastgelegd in of voortspuitend uit geldende aanleg-, bestemmings-, inrichtings- of ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Bovendien dienen de op het bij deze overeenkomst verkochte goed uitgeoefende economische activiteiten steeds in overeenstemming/verenigbaar te zijn met de bepalingen, voorschriften en voorwaarden in het RUP en met deze in Deel II hierna, onverminderd de voorwaarden die de Stad en/of de vergunnende overheid in voorkomend geval kunnen opleggen.

Inzake “toelaatbare” activiteiten wordt in dit verband verwezen naar het bepaalde in het RUP Menen 8.2. Lauwe Stationsomgeving. De kopers zullen op het bij deze overeenkomst verkochte goed de (economische) activiteit uitoefenen en in stand houden zoals bepaald in de Bijzondere Voorwaarden van onderhavige akte.

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

Zijn verboden: alle activiteiten die een sterke en/of blijvende hinder veroorzaken op gebied van rook, stof, reuk, trillingen, geluid,

afvalwaters, bodem en alles wat hinderlijk wordt geacht door de bevoegde besturen.

4.2 Bouw- en ingebruiknameverplichting

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

De kopers dienen minstens **één/derde** van het bij deze overeenkomst verkochte goed te bebouwen, aan te vangen **binnen de twee jaar te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte.**

De uitvoering van de bouwwerken dient, zodra zij wordt aangevat, op normale wijze, binnen normale termijnen en conform de toepasselijke regelgeving en de bekomen omgevingsvergunningen en toelatingen, te worden voortgezet en beëindigd.

De bouwwerken dienen voltooid te zijn binnen de vier jaar te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte.

De hiervoor in dit artikel vermelde economische activiteit(en) dienen een aanvang te nemen binnen eenzelfde termijn van vier jaar te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte en dienen in stand te worden gehouden.

De kopers dienen minstens **twee/derde** van het bij deze overeenkomst verkochte goed te bebouwen, aan te vangen **binnen de zes jaar te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte.** De uitvoering van de bouwwerken dient, zodra zij wordt aangevat, op normale wijze, binnen normale termijnen en conform de toepasselijke regelgeving en de bekomen omgevingsvergunningen en toelatingen, te worden voortgezet en beëindigd. **De bouwwerken dienen voltooid te zijn (en voor de in dit artikel vermelde economische activiteit(en) in gebruik worden genomen) binnen de acht jaar te rekenen vanaf de**

datum van het verlijden van de authentieke akte.

Deze twee/derde ruimte-inname houdt de verplichting in **dat minstens 50 % van het bij deze overeenkomst verkochte goed ingenomen moet worden hoofdzakelijk door gebouwen en in bijkomende orde door overdekte stapelplaatsen.**

Onder “bebouwen” wordt verstaan het oprichten van bedrijfsgebouwen. De aangelegde toegangswegen, de stroken belast met de erfdienstbaarheid non-aedificandi (onder meer de verplichte achteruitbouwzones en de stroken belast met bouwverbod) en de verplichte groene zones zullen als bebouwde oppervlakte worden aangerekend (niet verplichte groene zones worden derhalve niet beschouwd als bebouwde oppervlakte).

Verharde terreinoppervlakte (o.m. de oppervlakte voor activiteit in openlucht, voor parkings) wordt enkel als bebouwde oppervlakte beschouwd mits:

- de kopers formeel kunnen aantonen dat de verharde terreinoppervlakte wezenlijk en functioneel noodzakelijk is voor de in dit artikel vermelde economische activiteit(en); en
- ze aangelegd wordt in een materiaal dat geen stofvorming geeft voor de omgeving (onder meer en bij wijze van voorbeeld: dolomietverharding, grasdalen, kws, beton, klinkers...); en
- er voor het aanleggen ervan een omgevingsvergunning vereist is; en
- de verharde terreinoppervlakte niet louter wordt uitgevoerd in steenslagverharding.

Bij fasegewijs ruimtelijk gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed, moet iedere fase zo aangelegd worden dat het onbebouwd deel optimaal kan gebruikt worden (ook eventueel later door derden), als een autonoom perceel kan functioneren, en op een volwaardige manier kan ontsloten worden op de openbare

weg (o.a. beschikken over een toegangstrook van minimaal 4 m breedte hetzij in eigendom, hetzij door erfdienstbaarheid).

Uit de plannen bij de eerste bouwaanvraag, en a priori indien in een eerste fase slechts één/derde wordt bebouwd, moet duidelijk blijken dat aan bovenvermelde principes wordt voldaan.

Indien aan de hiervoor vermelde bouw- en ingebruiknameverplichtingen niet werd voldaan zullen de kopers van rechtswege, na een voorafgaande ingebrekestelling, aan Leiedal een schadevergoeding verschuldigd zijn van € 100,00 per dag vertraging in de nakoming van deze verplichtingen (in het bijzonder per dag vertraging die de voltooiing van bedoelde werken of de aanvang van de bedrijfsactiviteiten zou hebben ondergaan), onverminderd de toepassing van andere clausules in deze akte voorzien. Het bedrag van €100,00 wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijsen.

Onder de voorwaarde dat dit toegelaten is door de geldende reglementen (wetten, decreten, bestemmingsplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen) en door de vergunningverlenende besturen, is er slechts één bedrijfswoning van maximum 200 m² op het bij deze verkochte goed toegelaten. Deze bedrijfswoning maakt integrerend deel uit van het geheel. Aldus mag de bedrijfswoning niet afzonderlijk vervreemd worden.

4.3 Schetsontwerp

De vestiging van een bedrijf in Westelijke of Oostelijke Zone en de verkoop van een perceel, kunnen door Leiedal steeds afhankelijk worden gesteld van het voorleggen door de kopers van een schetsontwerp met aanduiding van de voorgenomen bebouwing en terreininrichting.

De vestiging van een bedrijf op het Eerste Perceel zal steeds afhankelijk gesteld worden van het voorleggen van een schetsontwerp met aanduiding van de voorgenomen bebouwing en terreininrichting.

Toelichting schetsontwerp

Leiedal wenst het schetsontwerp en/of de bouwplannen na te kijken vanuit de bekommernis van Leiedal om een kwalitatieve, harmonische en een duurzame ruimtelijke en architecturale invulling van Bramier te verkrijgen.

Dit schetsontwerp moet opgemaakt worden volgens de richtlijnen van Leiedal.

4.4 Bouwplannen

Vooraleer de aanvraag tot omgevingsvergunning bij de stad Menen in te dienen, moeten de kopers de bouwplannen aan Leiedal ter goedkeuring voorleggen. 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 bekomen worden. In ieder geval kan Leiedal niet aansprakelijk worden gesteld, en ten aanzien van de kopers tot geen enkele vergoeding gehouden worden, indien de bevoegde besturen een vergunning zouden weigeren, of andere en/of bijkomende (strengere) voorwaarden aan de kopers zouden opleggen.

ARTIKEL 5: NIET-NALEVING VOORWAARDEN BRAMIER

Bij niet naleving van de Voorwaarden Bramier tot gebruik opgenomen in deze overeenkomst zijnde onder meer doch niet beperkt tot:

(Type: inbreuken op gestelde termijnen, vertraging in uitvoering, ...)

- het niet aanvangen en/of voltooien van de bouw- en uitrustingswerken binnen de termijnen zoals voorzien in artikel 4.2 Deel I, Titel 1 van deze voorwaarden;
- het niet aanvangen van de economische activiteit(en), binnen de termijn(en) zoals bepaald in artikel 4.2 Deel I, Titel 1 van deze voorwaarden;
- de staking van de economische activiteit;

- niet betaling van de aan Leiedal verschuldigde vergoeding in de gevallen vermeld onder artikel 7 Deel I, Titel 1, en uiteengezet onder Deel I, Titel 3 hierna;
- het niet (tijdig) betalen van de facturen voor herstelling van het openbaar domein;
- het niet (tijdig) stellen van de bankgarantie op eerste verzoek (artikel 9.2 Deel I, titel 1).

(Type: inbreuken op bepaalde verplichtingen, ...)

- de overschrijding van de gestelde maximum grondinname voor de bedrijfswoning;
- het voorzien van een bedrijfswoning zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van Leiedal;
- de niet naleving van de minimale en de overschrijding van de maximale bezettingscoëfficiënten;
- de niet naleving van de inplantingsvoorschriften zoals uiteengezet in Deel II hierna;
- de niet naleving van de minimale achteruitbouwstroken;
- het niet aanleggen en het niet behouden van voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- het verrichten van de handelingen vermeld in artikel 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 € 100,00 per dag voor de duur van de overtreding/vertraging, met een maximum van € 50.000,00;

Toelichting terugkooprecht

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 terugkooprecht is dan ook het recht waarover Leiedal beschikt om de gronden en opstallen terug te kopen indien de ondertekende voorwaarden niet worden nageleefd en de beschikbare ruimte niet zinvol wordt gebruikt. Dit recht heeft een sanctionerende werking.

- hetzij € 25.000,00 per inbreuk.

Voormelde bedragen worden jaarlijks op de verjaardag van de authentieke akte geïndexeerd.

Voormelde schadevergoeding sluit de toepassing niet uit:

- van het recht van terugkoop, bedoeld in hiernavolgend artikel 6 van Deel I, Titel 1 van deze voorwaarden.
- van andere sancties en andere (schade)vergoeding vermeld in deze voorwaarden.

ARTIKEL 6: TERUGKOOPRECHT

6.1

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

1. de volledige grond en de opstallen dan wel een substantieel deel van de grond gedurende meer dan twee jaar niet gebruiken of voor een andere bedrijvigheid gebruiken dan voor de bedrijvigheid vermeld in artikel 4.1.;
2. voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de onderhavige voorwaarden van gebruik niet naleven;
3. de sectorale regelgeving schenden die op hen van toepassing is, en als daardoor ernstige hinder voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein wordt veroorzaakt, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is.

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

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

Als Leiedal vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van één jaar, vermeld in het eerste lid, nog altijd of opnieuw sprake is

van een schending van de verplichtingen zal zij tot de terugkoop kunnen overgaan, uiterlijk binnen de termijn van één jaar.

6.2

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

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

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

6.3

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

6.4

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

6.5

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

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

Daarbij zal de volgende procedure worden gevolgd:

a.

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

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

b.

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

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

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

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

Indien uit het bodemattest blijkt dat het onroerend goed is opgenomen in het grondeninformatieregister of indien uit het oriënterend onderzoek blijkt dat er aanwijzingen zijn van bodemverontreiniging die de bodemsaneringsnormen overschrijdt of dreigt te overschrijden zal de overdrager, na daartoe door OVAM

te zijn aangemaand, binnen de maand opdracht geven tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek.

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

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

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

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

Indien de overdrager binnen de 2 maanden hieraan geen gevolg geeft, of indien de overdrager gedurende meer dan één maand in gebreke blijft de betaalstaten van de aangestelde bodemsaneringsfirma's te vereffenen, of indien door de eigen houding van de overdrager de werkzaamheden abnormaal worden vertraagd, wordt Leiedal, na vruchteloze ingebrekestelling

Toelichting doorverkoop

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

terzake, gemachtigd in naam en voor rekening van de overdrager de saneringswerkzaamheden uit te voeren, kosten lastens de overdrager.

In ieder geval zal Leiedal de overeenkomstig artikel 6.2 verschuldigde vergoeding in bewaring geven bij de Deposito – en Consignatiekas. Leiedal zal deze vergoeding kunnen aanwenden voor de financiering van alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het oriënterend onderzoek, beschrijvend onderzoek, bodemsaneringsproject en bodemsaneringswerken.

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

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

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

ARTIKEL 7: DOORVERKOOP

7.1

Het is de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van Leiedal, 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 bij aangetekende brief waarbij minstens het ontwerp van akte en de omschrijving van de economische activiteit die op het goed zal worden uitgeoefend, worden gevoegd.

Leiedal 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.

7.2

Indien de akte, bedoeld in het eerste lid, betrekking heeft op een zakelijk recht moet zij alle vermeldingen bevatten opgenomen in de artikelen 4 en 6 van deze overeenkomst. Zij dient eveneens een beding in te houden dat de rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten, perfect kennis hebben van de voorwaarden vervat in Deel I en van de inplantingsvoorschriften vervat in Deel

II, dat – in voorkomend geval – zij volledig gesubrogeerd worden in alle daaruit voortvloeiende rechten en plichten, dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze verkoopsvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

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

- de overname van art. 31 van het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012, dat bepaalt:
 - “Als de gronden of daarop opgerichte opstallen ter beschikking gesteld worden aan andere gebruikers door huur, of andere vergelijkbare persoonlijke gebruiks- of genotsrechten, moet in de overeenkomst waarbij het gebruiks- of genotsrecht aan de gebruiker wordt verleend, worden voorzien in :
 - 1° de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in de voorafgaande akten omschreven economische bedrijvigheid;
 - 2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;
 - 3° eventueel de verplichting om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van het terrein of opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden;
 - 4° een verwijzing naar dit artikel;
 - 5° een overname van het bepaalde in artikel 33.
 - De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, die de gronden of de daarop opgerichte opstallen ter beschikking heeft gesteld, draagt de verantwoordelijkheid voor het naleven door de gebruiker van de vereisten, vermeld in het eerste lid. Hij kan zich niet beroepen op de nalatigheden van de gebruikers om zich tegen de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername te verzetten. Het recht van terugkoop of recht van wederovername kan bij de uitoefening door de begunstigde ervan beperkt worden tot het perceel van de nalatige gebruiker.”

- een overname van art. 33 van dat decreet, dat bepaalt: “De gebruiks- of genotsrechten die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik aan derden zijn toegekend, nemen bij de uitoefening van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername van rechtswege een einde zonder dat daarvoor vanwege de begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername een vergoeding verschuldigd is. De begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername die het recht uitoefent, kan evenwel beslissen om de gebruiks- of genotsrechten te handhaven die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik toegekend zijn.”;
- dat de gronden en opstallen moeten aangewend worden voor de in de vooraf aan de akten omschreven economische activiteit en overeenkomstig de algemene voorwaarden voor het gebruik, waarvan de doorkoper verklaart kennis te hebben ze te zullen naleven en dat hij/zij op hun beurt deze verkoopvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

ARTIKEL 8: RECHT VAN VOORKOOP

Wanneer de kopers de intentie hebben of verplicht zijn het bij deze overeenkomst verkochte goed geheel of gedeeltelijk te verkopen aan een derde, dan zal Leiedal een recht van voorkoop op dit (deel van het) goed genieten.

In dit verband verbinden de kopers zich ertoe Leiedal bij aangetekend schrijven met ontvangstmelding te informeren over de prijs en de andere voorwaarden waaraan de derde bereid is dit (deel van het) goed te kopen.

Leiedal zal haar recht van voorkoop moeten uitoefenen binnen de 30 werkdagen na ontvangst van het voormeld aangetekend schrijven met ontvangstmelding.

Toelichting voorkooprecht

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.

Indien Leiedal haar recht van voorkoop binnen de gestelde termijn uitoefent, dan zullen de kopers het betrokken (deel van het) goed verkopen aan Leiedal tegen de door de derde aangeboden prijs en voorwaarden, zoals deze aan Leiedal werden meegedeeld.

Indien de kopers het betrokken (deel van het) goed niet binnen een redelijke termijn aan de derde verkopen tegen de prijs en de voorwaarden die aan Leiedal werden meegedeeld, dan dient de hierboven vermelde procedure te worden hernomen.

Onverminderd andere sancties, zullen de kopers of hun rechtverkrijger(s)/rechtsopvolger(s), bij miskenning van het recht op voorkoop van Leiedal, gehouden zijn tot vergoeding van alle door Leiedal hierdoor geleden schade en gemaakte kosten.

ARTIKEL 9: HERSTELLING VAN HET OPENBAAR DOMEIN – BANKGARANTIE OP EERSTE VERZOEK

9.1 Herstelling van het Openbaar Domein

Ingeval het Openbaar Domein (in het bijzonder de aangelegde Openbare zijbermen) door de kopers (of hun aannemer) zouden worden beschadigd, 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.

9.2 Bankgarantie op eerste verzoek

Tot waarborg dat de hiervoor in dit artikel vermelde herstellingskosten van het Openbaar Domein door de kopers zullen betaald worden, verbinden de kopers er zich onvoorwaardelijk toe om “een bankgarantie op eerste verzoek” te stellen, hierna genoemd “Bankgarantie”, in het voordeel van Leiedal. Het

bedrag van de Bankgarantie wordt bepaald als volgt: 100 euro vermenigvuldigd met het aantal lopende meter Rooilijn van het verkochte goed langs één van de openbare wegen.

De Bankgarantie heeft volgende modaliteiten:

- Leiedal heeft ten allen tijde het recht heeft om een andere begunstigde aan te duiden (in voorkomend geval zal de Stad als begunstigde van de Bankgarantie worden aangeduid);
- Het bedrag van de herstellingskosten van het Openbaar Domein wordt zonder voorbehoud en op eerste verzoek door de kredietinstelling wordt vrijgegeven na het verstrijken van de betalingstermijn voor de niet-betaalde facturen van de herstellingskosten van het Openbaar Domein, hiervoor in dit artikel vermeld;
- De Bankgarantie wordt in stand gehouden tot op het ogenblik dat Leiedal, of de aangeduide begunstigde (stad Mene) zich akkoord verklaard heeft, met de herstelling, en uiterlijk tot drie jaar na de datum waarop de omgevingsvergunning voor vermelde werken werd bekomen.
- Het origineel van de Bankgarantie moet overhandigd worden aan Leiedal of aan de door haar aangeduide begunstigde, uiterlijk bij het indienen door de kopers van de eerste aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bij deze overeenkomst verkochte goed.
- Leiedal of de door haar aangeduide begunstigde kan aan alle afspraken in dit artikel vermeld verzaken

De kopers kunnen er voor kiezen om in de plaats van een bankgarantie een waarborg te storten op de waarborgrekening van Leiedal. (rekening met nummer BE47 0882 9181 3680).

Deze waarborg heeft de volgende modaliteiten:

Toelichting herstelling

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 onder meer het openbaar domein kan bijvoorbeeld plaatsvinden naar aanleiding van het aanleggen van de toegang tot het perceel.

- Het bedrag van de waarborg wordt bepaald als volgt: 100 euro vermenigvuldigd met het aantal lopende meter Rooilijn van het verkochte goed langs één van de openbare wegen;
- Het bedrag van de herstellingskosten van het Openbaar Domein wordt zonder voorbehoud vrijgegeven in het voordeel van Leiedal na het verstrijken van de betalingstermijn voor de niet-betaalde facturen van de herstellingskosten van het Openbaar Domein, hiervoor in dit artikel vermeld;
- De waarborg blijft staan op de rekening van Leiedal tot op het ogenblik dat Leiedal, of de aangeduide begunstigde (stad Menen) zich akkoord verklaard heeft, met de herstelling, en uiterlijk tot drie jaar na de datum waarop de omgevingsvergunning voor vermelde werken werd bekomen.
- De waarborg moet volstort zijn, uiterlijk bij het indienen door de kopers van de eerste aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bij deze overeenkomst verkochte goed.

zijn uitsluitend de Rechtbanken van West- Vlaanderen, afdeling Kortrijk bevoegd.

ARTIKEL 10

Het niet uitoefenen door Leiedal in het verleden of in de toekomst van één van de rechten of een gedeelte ervan, zoals vermeld in deze voorwaarden, kan nooit beschouwd worden als een afstand om dergelijk recht of een gedeelte ervan uit te oefenen.

ARTIKEL 11

Alle kosten, opmetingskosten, rechten en erelonen voor het opmaken en het verlijden van huidige authentieke akte zijn ten laste van de kopers.

ARTIKEL 12

Onderhavige overeenkomst is onderworpen aan het Belgisch Recht. Voor alle geschillen betreffende onderhavige overeenkomst

Titel 2: Beheer & nazorgmanagement

ARTIKEL 13

Toelichting nazorgmanagement

Op oudere bedrijventerreinen staan bedrijven soms zelf in voor de aanleg en het onderhoud van zijbermen en bufferstroken. Dit leidt veelal tot een weinig kwalitatieve uitstraling (zijbermen worden verhard met asfalt of beton, vuil stapelt zich op...)

Door deze ervaring heeft Leiedal beslist om het beheer na verkoop te sturen om de ruimtelijke kwaliteit op lange termijn te behouden. Leiedal voorziet een eerste aanspreekpunt voor bedrijven, stimuleert samenwerking tussen bedrijven en biedt een basispakket onderhoud.

Bijkomend voordeel van een blijvend onderhoud is dat de site en bedrijfsgebouwen hun uitstraling en dus ook vastgoedwaarde behouden.

De kopers en hun rechtsopvolger(s)/rechtsverkrijger(s) verbinden zich uitdrukkelijk ertoe om bij te dragen in de kosten van het onderhoud van de Openbare Zijbermen, het Groen, de Private Zijbermen en de Bewegwijzering, volgens de hierna uiteengezette regeling.

Het onderhoud van de Haag Eerste Perceel ligt ten laste van het Eerste Perceel.

1. De bijdrage in het onderhoud is jaarlijks verschuldigd. Leiedal zal aan een aannemer opdracht geven om het onderhoud uit te voeren.
2. De jaarlijkse bijdrage is aan Leiedal verschuldigd.
3. Leiedal heeft evenwel steeds het recht om de zorg voor het onderhoud over te dragen aan een derde. Ondermeer bestaat de mogelijkheid dat, na een nog niet nader bepaalde termijn, de Stad in plaats van Leiedal de zorg voor de uitvoering van het onderhoud op zich zal nemen (vb. na overdracht van de Openbare Zijbermen door Leiedal aan de Stad).
4. In het geval dat Leiedal de zorg voor het onderhoud aan een derde overdraagt, zal de jaarlijkse bijdrage door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) verder verschuldigd zijn aan deze derde. De kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtsverkrijger(s) verklaren zich hiermee zonder voorbehoud akkoord.
5. De bijdrage is verschuldigd door de kopers, hun rechtsopvolgers(s)/ rechtverkrijger(s) vanaf de voorlopige overname en aanvaarding door Leiedal van de aanlegwerken van de Openbare Zijbermen, het Groen, de Private Zijbermen en

de Bewegwijzering,

6. De factuur dient betaald te worden binnen de 30 dagen na factuurdatum. Ingeval van niet betaling van het verschuldigd 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 zorg voor de uitvoering van het onderhoud door Leiedal werd overgedragen). Voor het eerste jaar zal de bijdrage door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) verschuldigd zijn pro rata het aantal maanden van het nog te lopen jaar. Een begonnen maand wordt als een nog te lopen maand gerekend.
7. De bijdrage is door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/ rechtverkrijger(s) verschuldigd tot zolang het onderhoud wordt uitgevoerd hetzij in opdracht van Leiedal, hetzij in opdracht van een derde (aan wie de zorg voor de uitvoering van het onderhoud door Leiedal werd overgedragen). 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.
8. Vanaf het ogenblik dat aan de kopers, hun rechtsopvolger(s)/ rechtverkrijger(s) kennis wordt gegeven dat het onderhoud niet meer in opdracht van hetzij Leiedal, hetzij een derde (aan wie de zorg voor de uitvoering van het onderhoud door Leiedal werd overgedragen) wordt uitgevoerd, vervalt de verplichting tot bijdrage en zullen de kopers, hun rechtsopvolger(s)/ rechtverkrijger(s) zelf op eigen kosten moeten instaan voor het in stand houden en onderhoud van de Openbare Zijbermen, de Private Zijbermen en de Bewegwijzering,
9. Het jaarlijks bedrag dat door de kopers moet betaald worden zal bepaald worden op basis van de prijs opgegeven in het kader van de overheidsopdracht voor het onderhoud en wordt om de 3 jaar herzien, gelijklopend met de aanbesteding van het

groenonderhoud, en dit op volgende wijze:

- De jaarlijkse bijdrage wordt herrekend op basis van de nieuwe offerte, vermeerderd met 10% coördinatiekosten en 10% onvoorziene kosten;
- Indien er een nieuwe jaarlijkse bijdrage wordt vooropgesteld dan zullen de bedrijven hiervan met een aangetekend schrijven op de hoogte worden gesteld bij aanvang van het eerste jaar volgend op de voorbije periode van het raamcontract (groen)onderhoud;
- De jaarlijkse bijdrage zal nooit het maximale bedrag, zoals vooropgesteld in de verkoopsvoorwaarden hierna, overschrijden;
- Deze jaarlijkse bijdrage wordt dan de daaropvolgende jaren aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen met als basisjaar het eerste jaar volgend op de voorbije periode van het raamcontract (groen)onderhoud.

10. Het maximumbedrag van de jaarlijkse bijdrage bedraagt € 1,5/ m²/jaar (excl. BTW) op basis van de totale oppervlakte van het verkochte goed en zal jaarlijks geïndexeerd worden met als referentieperiode oktober 2021.

11. Voor de kopers die tijdens het jaar waarop de bijdrage betrekking heeft, geen lid zijn geweest van de VZW (indien een VZW wordt opgericht: zie hierna), wordt de bijdrage verhoogd met een forfaitaire vergoeding van 15%. Deze verhoging geldt niet voor kopers die, na kandidaatstelling zoals bepaald in artikel 19 van de statuten, nog niet als lid door de Algemene vergadering werden aanvaard.



Totem & voorwegwijzer Evolis

Toelichting bewegwijzering

Om zoekverkeer te vermijden, zorgt leiedal voor een duidelijke bewegwijzering:

- Een totem markeert de ingang van Bramier voor gemotoriseerd verkeer.
- 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 commerciële wegwijzers overbodig. Op die manier wordt een waaier aan verschillende signalisatieborden binnen het bedrijventerrein vermeden.
- Alle bedrijven krijgen hun adres in de straat "Bramier" en zijn zo makkelijk via gps te vinden.
- De bedrijventerreinmanager overlegt, op het moment van de bouwfase, met elk bedrijf rond de exacte naamsaanduiding op de brievenbus en over de plaats van de brievenbus.

Titel 3: Aan Leiedal verschuldigde vergoeding ingeval van vervreemding, vestiging zakelijke rechten en erfdienstbaarheden, verhuring...

ARTIKEL 14

14.1

Het zijn de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van Leiedal, het bij deze overeenkomst verkochte goed met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk:

1. te vervreemden om niet of onder bezwarende titel. Onder vervreemding om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke eigendomsoverdracht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dit ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van verkoop, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen...
2. te bezwaren met eender welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking;
3. te bezwaren met eender welk persoonlijk gebruiks- of genotsrecht. In dit verband wordt verwezen naar hetgeen eerder werd uiteengezet onder Deel I titel 1, artikels 6, 7 en 8.

14.2 Aanvraag tot schriftelijk akkoord - Basisvergoeding

De kopers, hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) zullen

een aanvraag om het schriftelijk akkoord te bekomen, dienen te richten aan Leiedal bij ter post aangetekende brief. Ongeacht de beslissing die Leiedal ter zake zal nemen, zullen de kopers, hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) voor het onderzoek en de behandeling van voormelde aanvraag, aan Leiedal, ter vergoeding van administratiekosten, een basisvergoeding verschuldigd zijn van € 800,00. Het bedrag van deze vergoeding wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen, op de verjaardag van de authentieke akte.

14.3 Bijkomende vergoeding

Indien Leiedal haar recht van terugkoop (Deel I, titel 1, art. 6) niet uitoefent of haar recht van voorkoop (Deel I, titel 1, art.8) niet uitoefent, zullen als voorwaarde voor het schriftelijk akkoord, de kopers, hun rechtsopvolger(s) / rechtverkrijger(s) aan Leiedal, boven de basisvergoeding (hiervoor onder 14.2 vermeld), nog een bijkomende vergoeding verschuldigd zijn. Deze bijkomende vergoeding is verschuldigd ingeval van vervreemding van een onbebouwd terrein hiervoor onder 14.1. vermeld, en wordt als volgt berekend:

De verschuldigde vergoeding wordt als volgt berekend:

$20\% \times \text{aantal m}^2 \text{ verkochte oppervlakte} \times \text{laatste door Leiedal gehanteerde verkoopprijs voor de zone Bramier.}$

Het bedrag van de laatst gehanteerde verkoopprijs wordt jaarlijks automatisch geïndexeerd op de verjaardag van de authentieke akte.

of

De verschuldigde vergoeding wordt als volgt berekend: $20\% \times \text{aantal m}^2 \text{ verkochte oppervlakte} \times \text{gehanteerde verkoopprijs in de compromis tussen verkoper en nieuwe eigenaar. Het hoogste bedrag van beide formules geldt als verschuldigde vergoeding.}$

De bijkomende vergoeding is niet verschuldigd in geval van inbreng, fusie of splitsing welke plaatsvinden tussen vennootschappen waarvan duidelijk kan aangetoond worden dat ze behoren tot éénzelfde groep.

14.4

De onder 14.2. en 14.3. 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.

Titel 4: CO₂-neutraliteit

Toelichting

Het CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik versterkt de duurzaamheid van het bedrijventerrein.

Toelichting

Groene stroom kan bij nagenoeg alle leveranciers aangekocht worden, tegen een minimaal prijsverschil met grijze stroom.



ARTIKEL 15

15.1 Ministerieel besluit 14 mei 2014

De kopers verklaren, vóór het ondertekenen van de verbintenis tot aankoop, door Leiedal grondig te zijn geïnformeerd van de bepalingen, voorwaarden en repercussies van het Ministerieel Besluit van 14 mei 2014, houdende de uitwerking van de CO₂-neutraliteit op de bedrijventerreinen, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 25 augustus 2014, dat samen met eventuele latere wijzigingen van toepassing is op het alhier verkochte goed.

Voormeld Ministerieel Besluit, alsmede eventuele latere wijzigingen, wordt hierna kortweg genoemd “Ministerieel Besluit”.

De kopers ontslaan Leiedal en de instrumenterende notaris of ambtenaar van de dienst vastgoedtransacties ervan om het Ministerieel Besluit aan de authentieke akte te hechten of de tekst mee over te schrijven.

15.2 CO₂-neutraliteitsverplichting – resultaatsverbintenis

15.2.1

De kopers verbinden zich ertoe dat de “CO₂-neutraliteit” op het verkochte goed ten allen tijde zal worden gegarandeerd volgens het Ministerieel Besluit.

15.2.2

De CO₂-neutraliteitsverplichting is een essentiële contractverplichting en tevens resultaatsverbintenis in hoofde van de kopers.

De kopers zijn ten aanzien van Leiedal integraal verantwoordelijk voor de naleving ervan, ook door hun rechtsopvolgers, rechtverkrijgenden, eventuele gebruikers, e.d., aan wie zij de CO₂-

neutraliteitsverplichting dienen op te leggen, overeenkomstig het bepaalde in art. 8, deel I, titel 1 van de onderhavige voorwaarden.

De kopers zullen zich ten aanzien van Leiedal aan deze verantwoordelijkheid nooit kunnen onttrekken op grond van eventuele inbreuken vanwege hun rechtsopvolgers, rechtverkrijgenden, eventuele gebruikers, e.d.

15.2.3

De CO₂-neutraliteitsverplichting van de kopers gaat in per 01 januari van het jaar dat volgt op het jaar waarin (het gebouw op) het verkochte goed door de kopers in gebruik wordt genomen of uiterlijk in gebruik dient te worden genomen.

Immers, overeenkomstig het bepaalde in artikel 4.2. van deel I, titel 1 van de onderhavige voorwaarden, dient het verkochte goed in gebruik te worden genomen uiterlijk binnen de vier jaar na het verlijden van de authentieke koopakte m.b.t. het verkochte goed.

15.2.4

Aan de verplichting van CO₂-neutraliteit kan worden voldaan op één van de volgende wijzen:

- het verbruik van groene stroom;
- de compensatie van de CO₂-emissies tengevolge van het elektriciteitsverbruik door de aankoop van emissiekredieten;
- de combinatie van de mogelijkheden vermeld in punt 1 en 2.

15.3 Berekenings- en handelwijze te compenseren CO₂-emissies

Het Ministerieel Besluit stelt aangaande de berekenings- en handelwijze m.b.t. de te compenseren CO₂-emissies in hoofdstuk III het volgende:

Artikel 6

§1 Als de onderneming ervoor opteert om aan de verplichting

tot CO₂-neutraliteit te voldoen door geheel of gedeeltelijk het elektriciteitsverbruik te compenseren voor de CO₂-emissies, worden de te compenseren CO₂-emissies per kalenderjaar en per onderneming, uitgedrukt in kg, als volgt berekend:

het elektriciteitsjaarverbruik tijdens het voorgaande kalenderjaar minus de door het bedrijf verbruikte groene stroom in diezelfde periode, telkens uitgedrukt in kWh, vermenigvuldigd met de emissiefactor van het Vlaamse fossiele elektriciteitspark, exclusief warmtekrachtkoppelingsinstallaties en netgekoppelde stoomturbines, uitgedrukt in kg CO₂/kWh.

Voor de toepassing van dit besluit geldt als emissiefactor van het Vlaamse fossiele elektriciteitspark een factor 0,708.

Artikel 7

De resterende te compenseren CO₂-emissies voor een bepaald jaar, vermeld in artikel 6, worden door de onderneming gecompenseerd door de aankoop van verhandelbare emissiekredieten.

De verhandelbare emissiekredieten die daarvoor in aanmerking komen, zijn de projectgebonden internationale emissiekredieten van het soort emissiereductie-eenheid (ERU) of gecertificeerde emissiereductie-eenheid (CER), verleend overeenkomstig artikel 6 respectievelijk artikel 12 van het Protocol van Kyoto en de overeenkomstig het UNFCCC of het Protocol van Kyoto genomen besluiten.

De verhandelbare emissiekredieten die een onderneming aankoopt om te voldoen aan de verplichting van CO₂-neutraliteit, moeten gestort worden op de persoonstegoedrekening van het Vlaams Gewest bij het Nationaal register

De onderneming kan een overschot aan gecompenseerde CO₂-emissies overdragen naar een volgend jaar.

15.4 Jaarlijkse rapporteringsverplichting

Het Ministerieel Besluit stelt aangaande de rapporteringsverplichting in hoofdstuk IV het volgende:

Artikel 8.

Uiterlijk op 31 maart van het jaar dat volgt op een jaar waarin de onderneming aan de CO₂-neutraliteitsverplichting moet voldoen, rapporteert de onderneming aan de beheerder over de wijze waarop ze voldaan heeft aan de CO₂-neutraliteit conform de bepalingen die zijn opgenomen in de voorwaarden van de verkoopsovereenkomst of een andere overeenkomst voor de terbeschikkingstelling van de kavel.

De onderneming rapporteert jaarlijks aan de beheerder door een bewijs van het verbruik van groene stroom of een bewijs van storting van verhandelbare emissiekredieten of een combinatie van die bewijzen voor te leggen.

15.5 Sancties

Algemeen gesteld erkennen de kopers bij deze, gelet op het bepaalde in art. 15.2.2., dat elke inbreuk op de CO₂-neutraliteitsverplichting een ernstige tekortkoming uitmaakt op hun contractverplichtingen.

Onverminderd de toepassing van andere bepalingen in onderhavige voorwaarden, zal in geval van inbreuk door de kopers op de CO₂-neutraliteitsverplichting volgende regeling van toepassing zijn:

15.5.1

In geval voor een bepaald jaar de kopers op 31 maart niet strikt hebben voldaan aan de jaarlijkse rapporteringsverplichting, zoals hiervoor vermeld onder 15.4, dan zullen de kopers vanaf 01 april aan Leiedal automatisch en van rechtswege een vergoeding verschuldigd zijn van minimaal 100,00 (honderd) euro per dag tot zolang aan de rapporteringsverplichting voor dat jaar niet is

voldaan.

Voormeld bedrag van 100,00 euro/dag wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Leiedal heeft steeds het recht om van de kopers de vergoeding te eisen van de reële schade indien deze meer bedraagt.

15.5.2 Aankoop voor rekening

Ingeval Leiedal vaststelt dat door de verkopers in een aangegeven jaar, waarvoor de verplichting tot CO₂-neutraliteit geldt, de verplichting tot CO₂-neutraliteit niet werd gehaald, stelt zij deze bij aangetekend schrijven in gebreke om de maatregelen te treffen nodig voor het behalen van de CO₂-neutraliteit en doet daarbij opgave van de hoeveelheid emissiekredieten die zij nodig acht om de CO₂-neutraliteit voor het betrokken jaar te behalen.

Indien de kopers binnen de 30 kalenderdagen vanaf de poststempel van voormelde aangetekende ingebrekestelling niet bewijzen dat zij de verplichting tot CO₂-neutraliteit hebben gerealiseerd, heeft Leiedal een discretionair keuzerecht, maar niet de plicht, om voor rekening en risico van de gebruiker de emissiekredieten te kopen die nodig zijn voor het realiseren van de CO₂-neutraliteit van de kopers voor het gegeven jaar. Daartoe verlenen de kopers een voor de duur van zijn verplichting tot CO₂-neutraliteit onherroepelijk mandaat aan Leiedal om in eigen naam, maar voor rekening en risico van de kopers de hoeveelheid emissiekredieten te kopen die Leiedal opgegeven heeft in voormelde aangetekende ingebrekestelling.

De kopers verzaken hierbij uitdrukkelijk aan ieder recht om de aankoopprijs die Leiedal betaalt voor de aankoop van de emissiekredieten te betwisten, behoudens in het geval van bedrog door Leiedal. De kopers zijn gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van Leiedal de aankoopprijs van de emissiekredieten verhoogd met 5% ter vergoeding van de administratieve kosten van Leiedal voor de vaststelling, opvolging en remediëring van de niet-naleving van de verplichting tot CO₂-neutraliteit, te betalen

door storting of overschrijving op rekeningnummer (BE64 0910 1100 2152) van Leiedal. De betaaltermijn is 15 kalenderdagen vanaf de datum van het schriftelijk verzoek van Leiedal. Bij gebreke van betaling binnen deze termijn zal de gebruiker automatisch en van rechtswege, zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling, een interest verschuldigd zijn gelijk aan de interestvoet van toepassing onder de Wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties.

Aangezien Leiedal niet de plicht heeft om gebruik te maken van zijn discretionair keuzerecht tot aankoop van emissierechten voor rekening en risico van Leiedal verzaakt Leiedal onherroepelijk aan ieder recht tot betwisting van of recht op schadevergoeding wegens de niet-uitoefening ervan door Leiedal. Het discretionair keuzerecht van Leiedal houdt geen beperking in voor Leiedal om bij niet naleving van de plicht tot CO₂-neutraliteit naar haar keuze andere middelen van gemeen recht aan te wenden.

15.5.3 Beding houdende verhaal ingeval van terugvordering van subsidies

Ingeval een subsidie geheel of gedeeltelijk wordt teruggevorderd door een subsidiërende overheid, omwille van de niet-naleving door de kopers van hun verplichting tot CO₂-neutraliteit, bezorgt Leiedal middels aangetekend schrijven kopie van de beslissing of het voornemen van de subsidiërende overheid aan de kopers met aanduiding van de niet-naleving van de plicht tot CO₂-neutraliteit van de kopers die aanleiding geeft tot de terugvordering.

Indien de kopers van oordeel zijn dat de terugvordering door de subsidiërende overheid moet aangevochten worden, dienen zij daartoe een gemotiveerd standpunt over te maken aan Leiedal binnen de 15 dagen na de poststempel van voormeld aangetekend schrijven van Leiedal en binnen dezelfde termijn het bedrag van de terugvordering te storten op een geblokkeerde rekening op naam van de kopers. Tevens dienen de kopers binnen de 60 kalenderdagen de betwisting van de terugvordering daadwerkelijk te starten voor de administratieve of burgerlijke rechter. Bij gebreke hiervan worden de kopers onherroepelijk geacht te verzaken aan het recht om de terugvordering door de subsidiërende overheid of het doorrekenen van de financiële last daarvan naar de kopers te betwisten.

Indien de terugvordering door de subsidiërende overheid gebaseerd is op de niet-naleving van de verplichting tot CO₂-neutraliteit door meerdere kopers, geldt voorgaande regeling mutatis mutandis, waarbij het bedrag dat de individuele kopers gehouden zijn te storten op een geblokkeerde rekening bepaald wordt door de breuk met in de teller het bedrag van de terugvorderingen en in de noemer het aantal kopers wier schending van de verplichting tot CO₂-neutraliteit aanleiding geeft tot de terugvordering.

Het bedrag gestort op de geblokkeerde rekening kan alleen na voorlegging van een definitieve gerechtelijke uitspraak of dading worden vrijgegeven voor overschrijving op de rekening van, al naar gelang de inhoud van de gerechtelijke uitspraak of de dading, de subsidiërende overheid of de kopers.

De kopers dienen verder op eigen kosten en risico de terugvordering te betwisten en de maatregelen in rechte of buiten rechte te treffen die zij daartoe passend achten.

Indien de kopers de terugvordering door de subsidiërende overheid niet (tijdig) betwisten overeenkomstig het voorgaande, zijn zij onherroepelijk gehouden het bedrag van de terugvordering te storten of over te schrijven op het rekeningnummer (BE64

0910 1100 2152) van Leiedal. Indien de terugvordering door de subsidiërende overheid gebaseerd is op de niet-naleving door meerdere kopers van de verplichting tot CO₂-neutraliteit, geldt voorgaande regeling mutatis mutandis, waarbij het bedrag dat de individuele kopers gehouden zijn te storten op een geblokkeerde rekening bepaald wordt door de breuk met in de teller het bedrag van de terugvorderingen en in de noemer het aantal kopers wier schending van de verplichting tot CO₂-neutraliteit aanleiding geeft tot de terugvordering.

15.5.4

De kopers zullen automatisch en van rechtswege, telkens op 31 mei van een bepaald jaar, aan Leiedal een vergoeding verschuldigd zijn van 25.000,00 (vijfentwintigduizend) euro, indien zij op die datum niet het formeel (en ondubbelzinnig) bewijs kunnen voorleggen dat zij aan de CO₂-neutraliteitsverplichting voor het voorgaande jaar m.b.t. het verkochte goed hebben voldaan.

Voormeld bedrag van 25.000,00 euro wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Titel 5: VZW Bramier

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 vzw

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, wil Leiedal de bedrijven een instrument aanreiken om overleg te plegen en vormen van samenwerking te organiseren, onder 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...

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

ARTIKEL 16: PARTICIPATIE VANWEGE DE KOPERS

De kopers erkennen op de hoogte te zijn van het feit dat Leiedal een vereniging wenst op te richten genoemd "Bramier", onder de vorm van een Vereniging zonder Winstoogmerk waarvan Leiedal één van de stichtende leden is, en waarvan de (ontwerp) statuten integraal deel uitmaken van deze verkoopvoorwaarden en aan de aankoopverbintenis en de authentieke akte zullen worden gehecht "ne varietur" door partijen getekend. De statuten zijn als bijlage aan deze voorwaarden toegevoegd in bijlage 2.

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 het Bedrijventerrein Bramier 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 Bramier zal ten vroegste gebeuren indien twee derde van de netto verkoopbare oppervlakte van het bedrijventerrein is verkocht is door middel van een authentieke koopakte én twee derde van de bedrijven - die reeds eigenaar zijn van een perceel gelegen in bedrijventerrein door het verlijden van een authentieke koopakte - akkoord zijn met de oprichting van een VZW.

Deel II: inplantingsvoorschriften

Toelichting bestemming

Grote bedrijven kunnen bij wijze van uitzondering ook worden toegelaten. Het is echter vooral de doelstelling ruimte te bieden aan lokale kleine en middelgrote bedrijven.

Toelichting Lokaal

'Lokaal' bedrijf verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf, wel naar het kleinschalig karakter en de beperkte impact van het bedrijf.

Toelichting Seveso

Seveso-bedrijven slaan bepaalde hoeveelheden gevaarlijke stoffen op die een vastgelegde drempelwaarde overschrijden.

In dit hoofdstuk worden de stedenbouwkundige voorschriften weergegeven die zullen worden opgenomen in de verkoopsakten met de bedrijven. In het huidige deel worden voorschriften beschreven van toepassing op de bedrijven gelegen in Bedrijventerrein Bramier.

Leiedal wijst erop dat bij de opmaak van de bouwplannen 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.

Behoudens strengere bindende voorwaarden uitgaande van de vergunnende overheid of de brandweer zijn deze stedenbouwkundige voorschriften van toepassing.

Het plangebied maakt deel uit van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Menen 8.2. Lauwe Stationsomgeving, dat definitief werd goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 28 november 2016.

Om de bedrijven een coherent en samenhangend geheel van inplantingsvoorschriften en stedenbouwkundige voorschriften voor te leggen, heeft Leiedal de voorschriften uit het RUP zoveel mogelijk in dit document geïntegreerd, dit louter ter informatieve titel. Ingeval van tegenstrijdigheden of lacunes in dit document, heeft het RUP, met het verordend plan en de stedenbouwkundige voorschriften voorrang. Een extract van het grafisch verordend plan is opgenomen in bijlage 3.

Voor de volledige document geldt de volgende kleurenlegende:

- zwart: inplantingsvoorschriften
- zwart cursief: letterlijke overname van stedenbouwkundige voorschriften uit het RUP

1. Bestemming

- *De zone is bestemd voor bedrijven van verschillende schaal:*
 - *kleine bedrijven: percelen kleiner dan 5.000 m²*
 - *middelgrote bedrijven: percelen van 5.000 m² tot 10.000 m²*
 - *grote bedrijven: percelen groter dan 10.000 m²*
 - De grote bedrijven worden enkel toegelaten aan de zijde van het spoor.*
- *Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten:*
 - *bedrijven met een grote invloed op mobiliteit en verkeersleefbaarheid*
 - *afvalverwerking met inbegrip van recyclage; als hoofdactiviteit*
 - *verwerking en bewerking van mest, slib en verontreinigde bodems;*
 - *Seveso-inrichtingen, als bedoeld in artikel 3 §1^o lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken';*
 - *bedrijven die alleen en uitsluitend zijn gericht op kleinhandel en/of autonome kantoren.*
 - *De voorkeur wordt gegeven aan percelen tot 5.000 m². Afwijkend van het RUP worden percelen groter dan 6.000 m² niet toegestaan.*

2. Gebouwen

2.1. ALGEMEEN - UITWENDIG VOORKOMEN

- *Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op een goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving.*
- De gebouwen zullen allen een bedrijfstypologie hebben (geen woningtypologie).
- De bouwplannen houden rekening met de voorschriften van de brandweer die een invloed kunnen hebben op de positie, inrichting en opbouw van de gebouwen (o.m. in functie van de evacuatiemogelijkheden en bereikbaarheid voor hulpploegen).
- Er wordt gestreefd naar een samenhang en eenvoud van materialen en kleuren van de verschillende gebouwen.

2.2. KOPPELBOUW - BOUWZONES - BOUWLINIEN

Koppelbouw

- De bedrijfsgebouwen van de aanpalende percelen worden per twee gekoppeld op één zijperceelsgrens, met name de Koppelzijperceelsgrens, uitgezonderd:
 - het Eerste Perceel, de meest noordelijke bedrijfsgebouwen zowel in de Oostelijke Zone als in de Westelijke Zone. De bedrijfsgebouwen worden inpland binnen de uiterste zijbouwlijnen zoals voorzien in bijlage 5.
 - de meest zuidelijke bedrijfsgebouwen zowel in de Oostelijke Zone als in de Westelijke Zone. Deze bedrijfsgebouwen moeten tot tegen de Verplichte Zijbouwlijn / Zijbouwlijn Brandweer gebouwd worden zoals aangeduid in bijlage 5. Er mogen geen deuren voorzien worden in de gevel die op de zijperceelsgrens wordt opgetrokken.

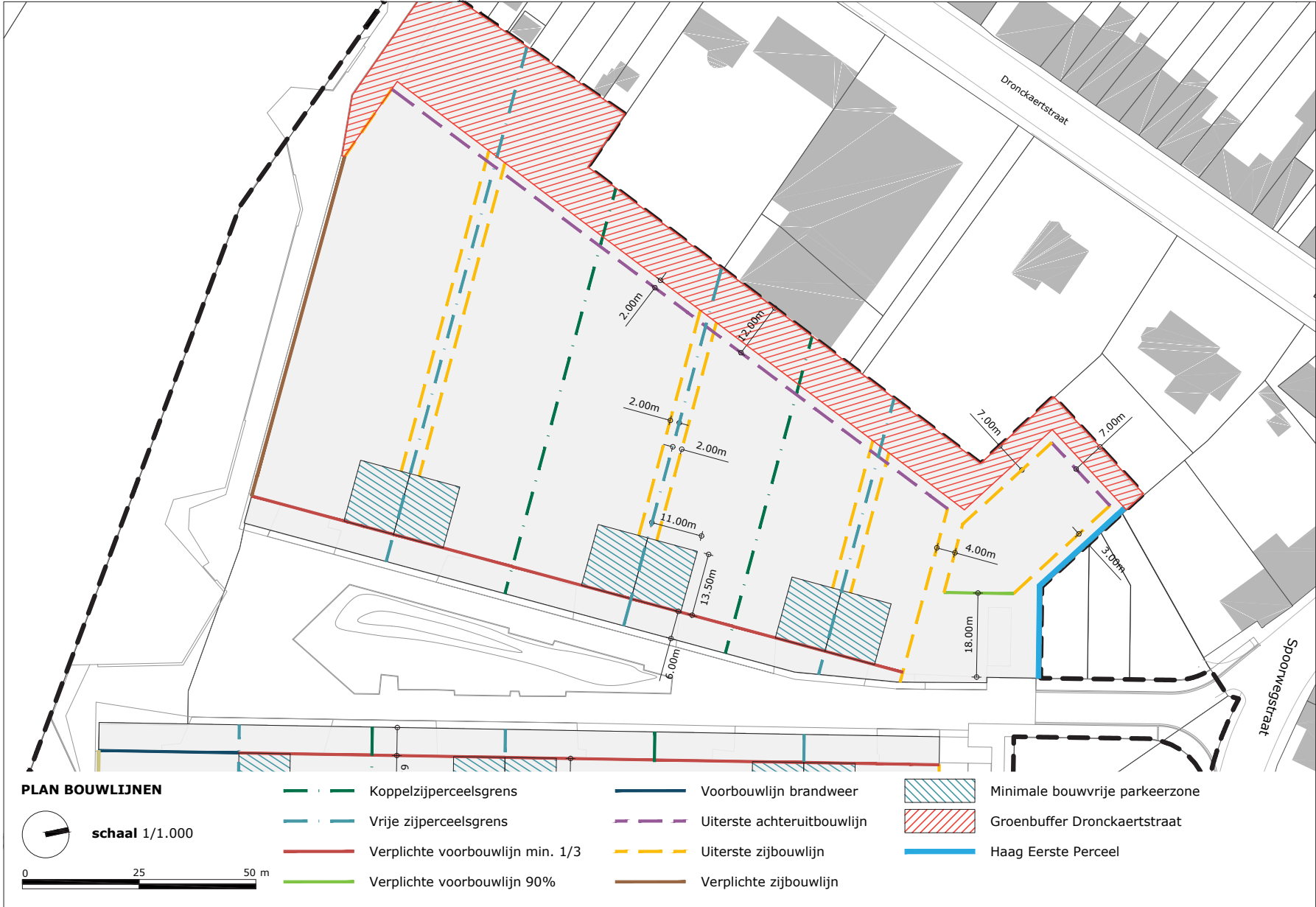
- Elk gekoppeld bedrijf plaatst een eigen muur als onderdeel van een volwaardig bedrijfsgebouw tegen de Koppelzijperceelsgrens. Als uitzondering kan een gemeenschappelijke bedrijfsmuur toegestaan worden bij akkoord tussen beide bedrijven en toestemming van de brandweer.
- Alle funderingen van de bedrijfsgebouwen dienen op het eigen perceel voorzien te worden, tenzij onderling tussen de aanpalende bedrijven anders wordt afgesproken.
- De gekoppelde zijmuur heeft een brandweerstand van minstens 60 minuten ($R_f = 60$) of hoger indien gevraagd door de brandweer. Er mogen geen vensters en openingen voorzien worden in de gevel die op de zijperceelsgrens wordt opgetrokken.
- De muur gebouwd op de Koppelzijperceelsgrens en de grens tussen het Eerste Perceel en het meest noordelijke perceel in de Westelijke Zone voldoet aan volgende karakteristieken:
 - Een brandweerstand van minstens 60 minuten ($R_f = 60$) of hoger indien gevraagd door de brandweer. .
 - Er mogen geen vensters en openingen voorzien worden in de gevel.
- De muur gebouwd op de Koppelzijperceelsgrens, de Verplichte Zijbouwlijn, de Zijbouwlijn Brandweer en de grens tussen het Eerste Perceel en het meest noordelijke perceel in de Westelijke Zone voldoet aan volgende karakteristieken:
 - 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.

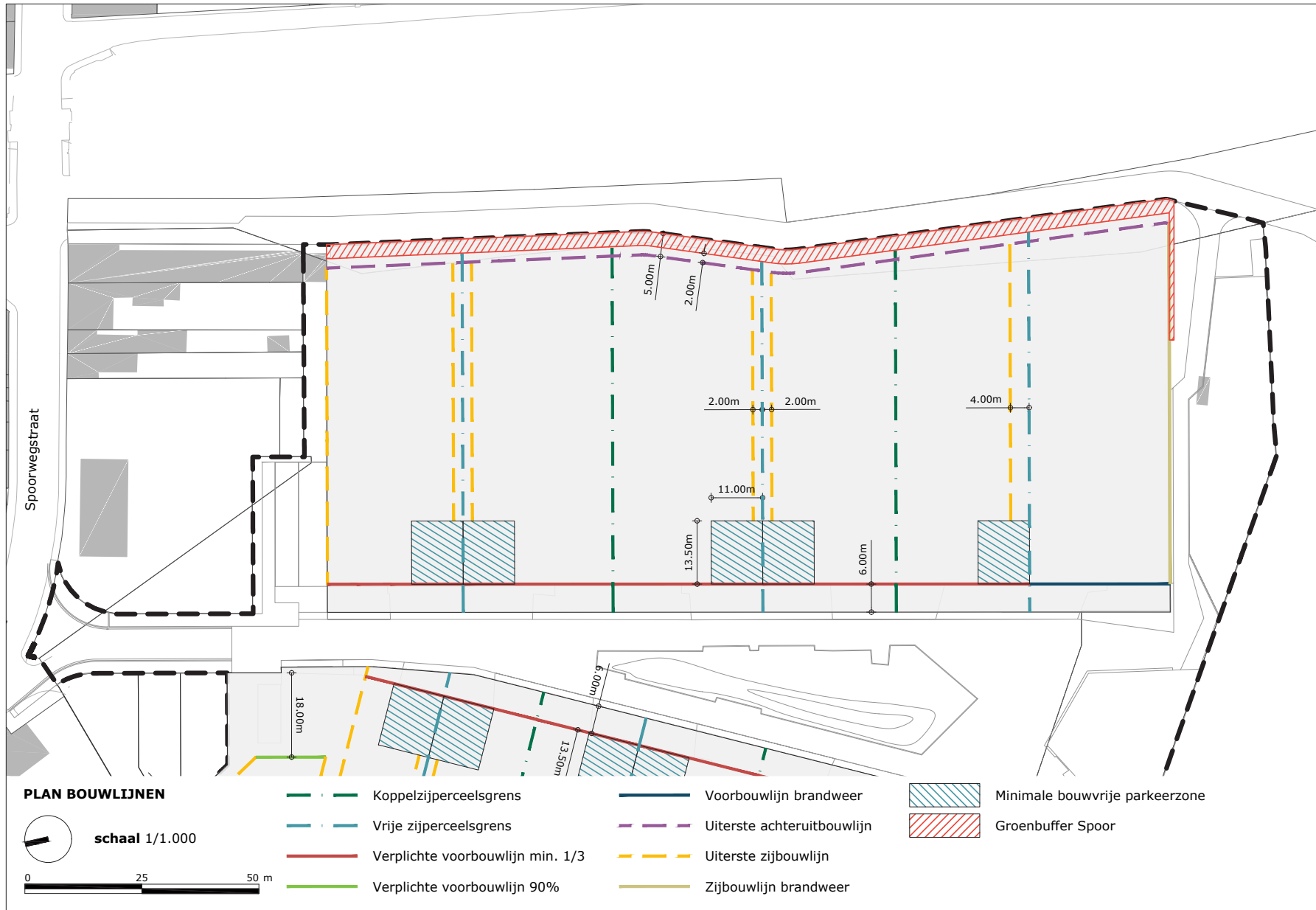
Toelichting koppelbouw

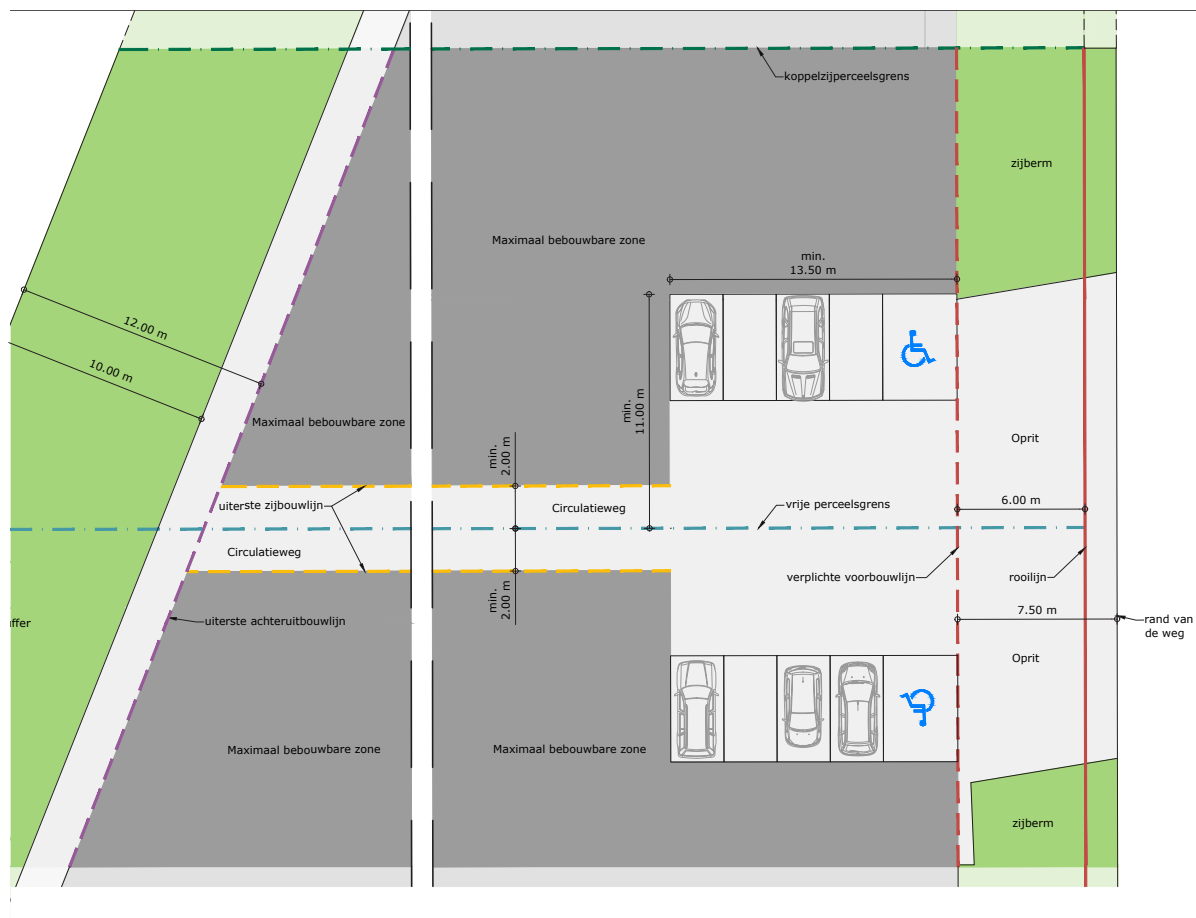
De beschikbare bedrijfsruimte in onze regio is schaars. Leiedal wenst zorgvuldig met ruimte om te springen. Koppelbouw vermijdt dat langs beide zijden van het bedrijfsgebouw een ruime niet-bebouwbare strook ligt. Bovendien versterkt een gekoppelde inrit nog verder dit zuinig ruimtegebruik.

Tip brandweerstand

Ondermeer voor bedrijfsgebouwen hoger dan 12 meter zal de brandweer strengere normen opleggen.







Detailschets oprit

Gekoppelde inrit

- De bedrijven leggen een gemeenschappelijke en gekoppelde Circulatiweg aan tussen de Oprit (aangelegd door Leiedal) en de nieuwe interne wegenis, elk voor de helft op eigen (privaat) terrein en op eigen kosten.
- Indien één eigenaar sneller dan de andere eigenaar start met het bouwen van zijn bedrijfsgebouw, dan heeft de eerste bouwer het recht om zowel op eigen terrein als op het terrein van zijn buur steenslag te voorzien als voorlopige uitrusting van de Circulatiweg. De eigenaar mag op het terrein van zijn buur op de toekomstige vrije zijstrook over de volledige lengte van de Circulatiweg (vanaf de Oprit tot de uiterste achterbouwlijn) en met een breedte van maximaal 2 meter steenslag voorzien.
- Ten laatste bij de start van de economische activiteit van het aangrenzende bedrijfsgebouw van de tweede bouwer, verwijdert de tweede bouwer de voorziene steenslag en leggen de eerste en tweede bouwer gezamenlijk de Circulatiweg definitief aan in eenzelfde verharding en volgens de modaliteiten beschreven onder DEEL I 3.3.

Bouwlijnen

- *Alle gebouwen dienen te worden gebouwd volgens de richting die zo goed mogelijk een orthogonale patroon volgt, parallel aan de interne wegeninfrastructuur van het bedrijventerrein.*
- De bedrijfsgebouwen zijn enkel toegelaten binnen het Eerste Perceel, de Westelijke en Oostelijke Zone en binnen de bouwzones. Deze bouwzones worden begrensd door de verplichte Voorbouwlijn, de uiterste achterbouwlijn, de Koppelzijperceelsgrens of Verplichte Zijbouwlijn, de uiterste zijbouwlijn(en) en de bouwvrije parkeerzone in bijlage 5.
- Parallel aan de interne wegeninfrastructuur van het bedrijventerrein geldt een verplichte Voorbouwlijn. Deze

bouwlijn ligt op 6m van de rooilijn. Per bedrijfsperceel moet minstens 1/3 van de totale perceelsbreedte na de realisatie van de volledige bouwverplichting – bebouwd zijn (zie bijlage 5).

- Een uitzondering hierop geldt voor het Eerste Perceel waarbij de Verplichte Voorbouwlijn op 18m van de rooilijn ligt en 90% bebouwd dient te zijn (zie bijlage 5).
- Een uitzondering op de verplichte bouwlijn geldt tevens voor het meest zuidelijke perceel in de Oostelijke Zone.
- In de hoek van de verplichte Voorbouwlijn en de Vrije Zijperceelsgrens dient het bedrijf bouwvrije ruimte te voorzien. In deze bouwvrije ruimte moet het bedrijf in de Oostelijke en Westelijke Zone minstens drie van haar minimale vijf parkeerplaatsen en haar circulatie voorzien (zie tevens 3.3). Hiertoe geldt een Minimale Bouwvrije Parkeerzone startend uit de hoek van de verplichte Voorbouwlijn en de Vrije Zijperceelsgrens met een minimale breedte van 11m langs de verplichte voorbouwlijn en een minimale diepte van 13,5 m langs Vrije Zijperceelsgrens (zoals aangeduid op bijlage 5).
 - Een uitzondering op de Minimale Bouwvrije Parkeerzone geldt voor het Eerste Perceel en het meest Zuidelijke perceel in de Oostelijke Zone.
- De Koppelzijperceelsgrens geldt als een verplichte bouwlijn uitgezonderd de percelen vernoemd onder 2.2 Koppelbouw.
- Ten opzichte van de Vrije Zijperceelsgrens moeten bedrijven in de Westelijke en Oostelijke Zone een vrije strook bewaren van minimum 2 meter voor de aanleg van de Circulatieweg. Bouwen kan tot de Uiterste Zijbouwlijn in bijlage 5.
 - Een uitzondering geldt voor het Eerste Perceel en de twee meest zuidelijke percelen in de Oostelijke Zone zoals in bijlage 5. Deze percelen voorzien een individuele circulatieweg.
- Ten opzichte van de achterperceelsgrens moeten bedrijven in

de Westelijke Zone een vrije strook bewaren van minimum 2 meter bovenop de Groenbuffer Dronckaertstraat of Groenbuffer Spoor. Zie ook 2.3 Bouwhoogte voor de Westelijke Zone.

- Een uitzondering geldt voor het Eerste Perceel, zie bijlage 5.
- De vrije zijstroken moeten zo aangelegd worden dat er permanent doortocht kan worden verleend ten behoeve van brandbestrijding (zie hierboven onder Koppelbouw). De vrije zijstroken mogen verhard worden. De verharding van de Circulatieweg dient uitgevoerd in een materiaal dat geen stofvorming geeft voor de omgeving (vb. asfalt, betonverharding, betonklinkers, grasdallen...).
- Overkragingen, luifels, dakoverstekten, etc. zijn enkel toegelaten wanneer ze architecturaal geïntegreerd zijn, geen bouwlijnen overschrijden en mits voorafgaand akkoord van Leiedal.
- Het is niet toegelaten om toegangen/ingangen/voordeuren of poorten te voorzien op de verplichte Voorbouwlijn.
- *De bedrijven op de uiterste percelen tegen het natuurdomein ten zuiden dienen te bouwen op de zuidelijke perceelsgrens naar de groenzone toe. De gevel op deze perceelsgrens dient vormgegeven te worden met een bijzondere aandacht voor de akoestische waarde (zie 3.4 Beplanting).*

Toelichting bouwlijn

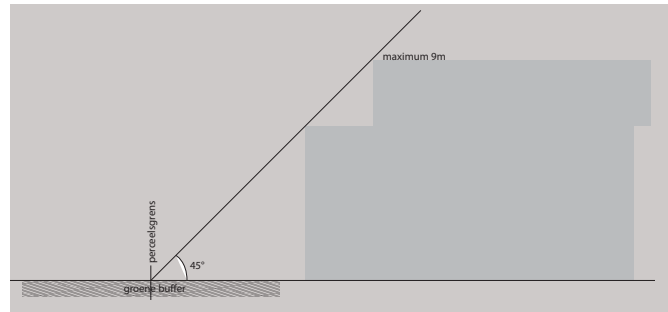
Door verplichte bouwlijnen krijgt bramier een harmonieus en samenhangend uitzicht.

Voorbeeld 1/3de bebouwd

- Totale perceelsbreedte: 36 meter
- Minimaal bebouwd: 1/3^{de} van 36 meter
- In dit geval moet de koper minimaal 12 meter op de verplichte voorbouwlijn bouwen.

Toelichting bouwhoogte

De minimale bouwhoogte stimuleert het bouwen in meerdere lagen of het stapelen in de hoogte én laat de herinvulling met nieuwe bedrijfsactiviteiten in de toekomst toe.



Bouwhoogte westelijke zone langs perceelsgrens Dronckaertstraat



Voorbeeld van een bijzondere dakvorm als deel van de architectuur (Waregem)

2.3. BOUWHOOGTE - DAKVORM

- *Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben.*
- Een uitzondering op de verplichte horizontale dakvorm kan voor een gedeelte van het gebouw worden toegelaten, indien dit deel uitmaakt van het architecturaal concept en het architecturaal voorkomen bepaalt.
- De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 7 m.
- *Voor de bedrijfsgebouwen in de strook grenzend aan de woonpercelen langs de Dronckaertstraat (Westelijke Zone) geldt: maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 9 m vanaf de Groenbuffer Dronckaertstraat en onder een hoek van 45° vanaf de Groenbuffer Dronckaertstraat (zie schets).*
- *Voor de bedrijfsgebouwen in de strook grenzend aan het spoor (Oostelijke Zone) geldt er geen beperking in bouwhoogte, uitgezonderd voor het meeste noordelijke bedrijfsgebouw: Er geldt een maximale bouwhoogte van het bedrijfsgebouw van 9 m.*
- *Het bedrijfsgebouw het dichtst tegen de woningen van de Spoorwegstraat dient rekening te houden met de aanwezigheid van de reeds bestaande woningen en een goed nabuurschap. Dit bedrijfsgebouw voorziet geen ramen op de verdieping met zicht op de woningen langs de Spoorwegstraat.*
- Het hoogteverschil tussen de voorgevels van gekoppelde bedrijfsgebouwen is onbestaande of bedraagt minimum 0,5 meter op de gemeenschappelijke perceelsgrens.
- De bouwhoogte wordt gemeten ten opzichte van de gemiddelde hoogte van de Oprit.

- De draagkracht van daken op bedrijfspanden is voldoende om zonnepanelen te installeren en te onderhouden.
- Technische voorzieningen van de gebouwen zijn toegelaten bovenop het gebouw, maar overschrijden de maximale bouwhoogte niet. Belangrijk is dat de technische voorzieningen geïntegreerd worden of niet zichtbaar zijn vanaf het maaiveld. De hoogte van de technische voorzieningen wordt beperkt met de 45° regel vanaf de dakrand van het gebouw. Hierdoor is de hoogte van de technische voorziening (van dakoppervlak tot hoogste punt technische voorziening) de minimale afstand die aangehouden moet worden vanaf de dakrand.



Voorbeelden van een horizontaal uitzicht van daken (Zwevegem en Waregem)

Toelichting ondergeschikt

Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn:

- Een autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit van een toonzaal als verkooppunt van auto's;
- Een productiebedrijf met kantoren voor administratie;
- Een productiebedrijf met een bedrijfswoning.

Toelichting bedrijfswoning

Eventuele bedrijfswoningen moeten aan de binnenzijde van het bedrijventerrein worden ingeplant om te vermijden dat de achterzijde van de bedrijven (vnl. Aan de spoorwegzijde) een ongeordend geheel wordt en om inkijk in de tuinen van de omringende woningen te beperken. De maximale vloeroppervlakte van de Bedrijfswoning is exclusief garage, tuin en terras.

Toelichting architecturale veruitwendiging

Het architecturaal veruitwendigen van kantoren, bedrijfswoningen en toonzalen kan onder meer door te spelen met volumewerking, materiaalkeuze, textuur, ...



2.4. GEÏNTEGREERDE BEDRIJFSWONINGEN, KANTOREN EN TOONZALEN

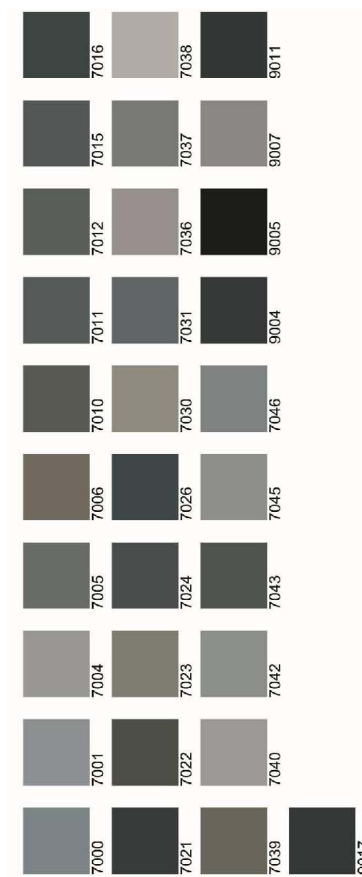
- *Kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.*
- Kantoren en toonzalen vormen één geheel met het bedrijfsgebouw, maar kunnen wel architecturaal veruitwendigd worden.
- Kantoren en toonzalen zijn op gelijkvloers en op de verdiepingen toegelaten.
- *Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten maar enkel aan de binnenzijde (gericht op de groene as) van het bedrijventerrein. In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, een zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.*
- Als de kopers een bedrijfswoning wensen, dan ligt deze binnen het volume van het bedrijfsgebouw, verplicht op de verdieping en qua uiterlijk voorkomen geïntegreerd en in harmonie met de andere delen van het bedrijfsgebouw.
- Per perceel is 1 bedrijfswoning toegelaten.
- De kopers kunnen het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning niet gebruiken voor het huisvesten van (groepen van) arbeiders.
- De kopers mogen de bedrijfswoning nooit afzonderlijk vervreemden.

Voorbeelden van goed geïntegreerde bedrijfswoningen, kantoren en toonzalen (Wevelgem, Waregem, Zwevegem)

- Geïntegreerde bedrijfswoningen, kantoren en toonzalen hebben minstens dezelfde bouwhoogte als het hoofdgebouw. (Verlaagde) aangebouwen voor - of zijwaarts van het eigenlijke bedrijfsgebouw zijn niet toegelaten.
- De kopers geven de nodige aandacht aan het vermijden van inkijk ten aanzien van de eventuele naburige (bedrijfs)woningen.

2.5. EXTERNE GEVELKLEUREN EN MATERIALISATIE

- Wat betreft kleuren en materialen streven de kopers maximaal naar eenheid, soberheid en harmonie. Dit kan onder meer door het beperken van het aantal verschillende materialen voor de verschillende gevels, een harmonieuze samenhang van materialen en een beperking in kleurgebruik.
- De kleuren beperken zich in hoofdorde tot grijswaarden met RAL 7038 als ondergrens, onafhankelijk van het materiaalgebruik (beton, baksteen, vergrijzend hout, etc.).
- Constructies en bouwsystemen bestaande uit zichtbare beton- of staalkolommen met invoeging van betonelementen (klassieke landbouwloodsen en -schuren) zijn niet toegelaten.
- Felle accentkleuren zijn niet toegelaten.
- Er gaat extra aandacht naar de architecturale kwaliteit en afwerking van de kopse gevel op de verplichte voorbouwlijn en de zijgevel ter hoogte van de bouwrijpe parkeerzone (zie bijlage 5).
- De kopers werken blinde gevels af in het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.
- Het gebruik van gladde cellenbeton is enkel toegelaten als deze wordt geschilderd of met crepy is bezet, conform voornoemde grijswaarden.
- Voor het buitenschrijnwerk:
 - gaat de voorkeur uit naar glasvlakken;
 - is symmetrie in het gevelbeeld niet toegelaten;
 - zijn kleine ramen in een gesloten vlak niet toegelaten of maw er wordt verticaliteit in de raampartijen nagestreefd.
 - is de kleur dezelfde als de gevel of beperkt deze zich tot grijswaarden met RAL7038 als ondergrens



Toelichting harmonie

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.

Toelichting materiaal & kleur

Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door:

- het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden;
- de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen;
- het gebruiken van donkere grijswaarden in hoofdrde in combinatie met lichtere grijswaarden in tweede orde.

Toelichting naambord

Alle lokale bedrijven op Bramier krijgen hetzelfde type naambord. In dit naambord zal ook een brievenbus geïntegreerd worden. Door deze éénduidigheid van naamborden met geïntegreerde brievenbus vindt elke bezoeker duidelijk en snel zijn weg naar het juiste bedrijf, zodat commerciële wegwijzers overbodig worden. Op die manier wordt een waaiër aan verschillende signalisatieborden binnen het bedrijventerrein vermeden.

Tip!

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



Aandacht voor gevelkleuren, materialisatie en bouwlijnen geven een aangenaam beeld in Esserstraat Zwevegem.

2.6. LOGO'S EN NAAMAANDUIDINGEN

- Naamaanduidingen, reclamepanelen en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw.
- Lichtgevende en bewegende reclame-installaties zijn niet toegelaten.
- Naamaanduidingen en logo's en/of het uitlichten met neon- en/of ledverlichting kan enkel in wit of in corporate kleuren.
- Totem en vlaggen met logo en/of naam aan de voorzijde van het perceel zijn toegelaten. Totem en vlaggen staan achter de verplichte Voorbouwlijn en dwars op de Voorbouwlijn. De totem 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. 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.

Tip!

Het plaatsen van publiciteitsborden is slechts in enkele situaties vrijgesteld van stedenbouwkundige vergunning. Vrijstelling geldt voor niet-lichtgevende uithangborden die aan het gebouw worden bevestigd met een maximale oppervlakte van 4 m², voor zover het een naamsaanduiding betreft. Als ook een merknaam wordt vermeld (vb. Janssens - bosch toestellen) geldt de vrijstelling niet.

Tip!

Naamaanduidingen en logo's komen het best tot hun recht als ze wat afstand houden van de randen van de gevel (vb. Één meter)



Voorbeelden van aantrekkelijke naamaanduidingen en logo's op gevels, al dan niet uitgelicht.

Publiciteitspyloon (Boven), totem (midden) vlaggen (onder)

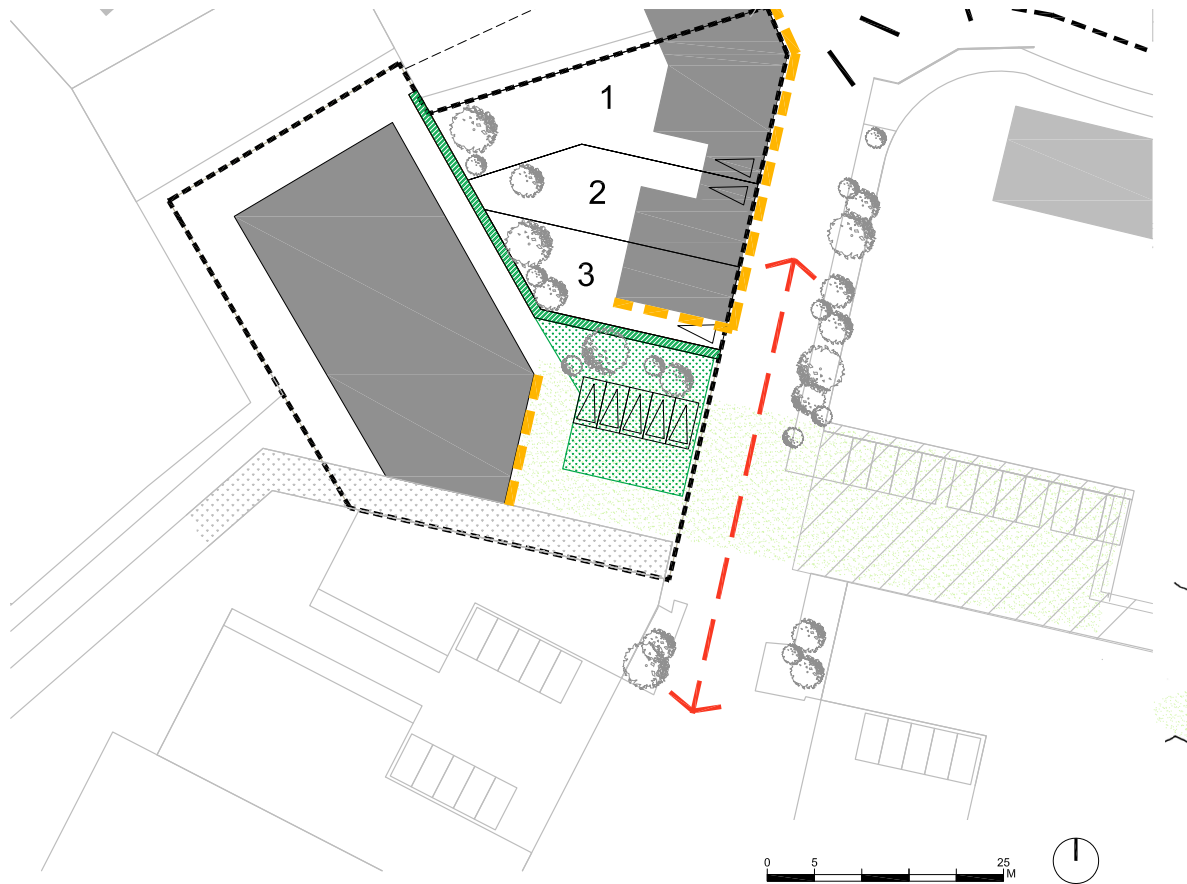
3. Omgevingsaanleg

3.1. ALGEMEEN

- De kopers besteden bijzondere aandacht aan de aanleg van de omgeving rondom de bedrijfsgebouwen.
- Een gedetailleerd plan van de omgevingsaanleg maakt deel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.
- De groenaanleg op het eigen terrein moet gerealiseerd zijn bij het in werking treden van het bedrijf of uiterlijk tijdens het eerstvolgend plantseizoen.
- Oppervlaktes die niet worden ingenomen door parking, circulatieruimte, oprit of andere functionele oppervlaktes (vb. terras aan de woning) worden aangelegd met groen.

3.2. ONTSLUITING VAN HET PERCEEL

- De toegang tot het perceel dient, ook tijdens de bouwfase, te geschieden via de plaats van de definitieve Oprit.
- De Oprit naar het perceel, aansluitend op de openbare weg tot de verplichte Voorbouwlijn, wordt aangelegd door Leiedal. De kopers mogen de Oprit niet verbreden of versmallen, noch de uitvoering of materiaalkeuze aanpassen zonder toelating van Leiedal en hun buur waarmee ze de Oprit delen.



AR-tuur

Arch. Lorenzo KEMEL & Arch. annelies VANCRAEYVELDT
Bijkragelaan 31 B-4790 WAREGEM
+32 56 60 05 80 | +32 477 501 173 | +32 477 507 123
@: #info@ar-tuur.be | www.ar-tuur.be



3.3. PARKEER- EN CIRCULATIERUIMTE

Auto's, bestelwagens en vrachtwagens

- Ieder bedrijf is verplicht op eigen privaat terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.
- Het parkeren en laden en lossen van vrachtwagens mag nooit op het openbaar domein gebeuren. De kopers richten de laad- en loszone daarom zo in dat een vrachtwagencombinatie volledig op eigen terrein kan staan.
- Leiedal voorziet de Oprit aansluitend op de openbare weg.
- De geplaatste Oprit door Leiedal is iets verder aangelegd dan de Voorbouwlijn. Bij de definitieve aanleg van de Circulatieweg door de kopers dient het beton achter de Voorbouwlijn verwijderd te worden door middel van een zaagsnede op de Voorbouwlijn.
- Aansluitend op de Oprit voorzien de kopers een gezamenlijke Circulatieweg met een breedte van minstens 4 meter (zijnde minstens 2 m op het eigen terrein elk). De Circulatieweg sluit vloeiend aan op de Oprit.
- *Er geldt een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen per bedrijf voor personenwagens en bestelwagens op eigen terrein.*
- Het bedrijf op het Eerste Perceel legt de minimale parkeerplaatsen zodanig aan zodat de plaats en materialen van het groen en de parkeerplaatsen visueel een eenheid vormen met de Gemeenschappelijke Parking.

- De parkeerplaatsen voor de bedrijven in de Westelijke en Oostelijke Zone worden in eerste instantie in de Minimale Bouwvrije Parkeerzone gerealiseerd (zoals aangeduid in bijlage 5). De Parkeerplaatsen worden aangelegd in waterdoorlatende verharding, uitgezonderd de parkeerplaats voor personen met een beperking.
- Van het minimum van 5 parkeerplaatsen is minstens één parkeerplaats aangepast voor personen met een beperking. Concreet heeft deze parkeerplaats een breedte van 3,5 meter. Vanaf 30 parkeerplaatsen voorzien de kopers minstens twee aangepaste parkeerplaatsen. Deze liggen zo dicht mogelijk bij de hoofdingang van het bedrijfsgebouw.
- Bij een tekort aan parkeerplaatsen kunnen de kopers achter de bedrijfsgebouwen extra parkeerplaatsen voorzien (rekening houdend met de vrije doorgang in functie van brandbestrijding) in waterdoorlatende materialen.
- In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik kunnen bijkomende parkings voor personen - en bestelwagens ook in, onder of op het bedrijfsgebouw worden voorzien.
- De kopers kunnen elektrische laadpalen op de parkeerplaatsen plaatsen.

Tip incorporeren!

Extra parkeerplaatsen in het bedrijfsgebouw incorporeren, kan voornamelijk interessant zijn in zones waar de bestaande niveaoverschillen dat vereenvoudigen.

Voorbeeld stofvorming

Materiaal dat geen stof veroorzaakt is bijvoorbeeld kws, betonverharding, betonstraatstenen... Keitjes tussen het asfalt of beton en de perceelsgrens laten water door.

Toelichting halfverharding

Het is raadzaam dat - waar mogelijk - delen van de private bedrijfspcelen onverhard blijven of met halfverhardingen worden aangelegd. Dat maakt het mogelijk aan de hemelwaterverordening te voldoen. Waterdoorlatende materialen zijn bijvoorbeeld waterdoorlatende betonstraatstenen, dolomiet, keien, grasbetontegels of graskunststofplaten.

Wetgeving laadpalen

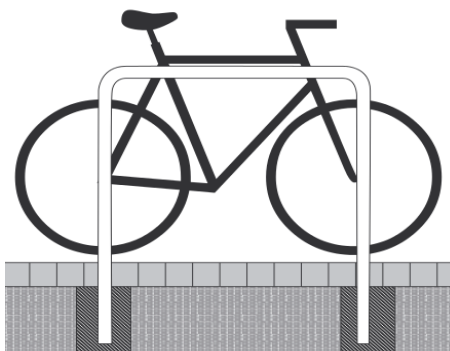
Sinds maart 2021 geldt volgens het Energiebesluit dat ondermeer bedrijfsgebouwen met meer dan twintig parkeerplaatsen uiterlijk op 1 januari 2025 uitgerust worden met minstens twee oplaadpunten voor normaal of hoog vermogen voor een elektrisch voertuig.



Voorbeelden van waterdoorlatende verharding: waterdoorlatende betonstraatstenen, kunststof stabilisatieplaten met grind opgevuld, grasdallen, etc.



Voorbeeld van Nietjes of Fietsaanleunbeugels



Fietsen

- Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen privaat terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw. Er dient minimum 1 fietsstalplaats per werknemer te worden voorzien met een absoluut minimum van 5. De fietsvoorziening is overdekt en maakt het mogelijk de fiets via een slot vast te maken.
- Elk bedrijf voorziet voor zijn werknemers een afgesloten fietsenberging binnen het bedrijfsgebouw. Als dit om een bepaalde reden niet mogelijk of wenselijk is, voorziet het bedrijf in een fietskluis: de fietskluis herbergt minstens 5 fietsparkeerplaatsen;
 - de kleur van de fietskluis wordt beperkt tot grijswaarden.
- De kopers voorzien minstens 4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers door middel van twee fietsaanleunbeugels (“nietjes”).
- Wanneer bepaalde bedrijven dergelijke activiteiten uitoefenen die grote bezoekersstromen met zich mee kunnen brengen, is het voor deze bedrijven verplicht een overdekte en voldoende grote fietsenparking te voorzien.



voorbeeld van een fietskluis



3.4. BEPLANTING

Algemeen

- Geen enkele boom langs de openbare weg Bramier mag worden verwijderd.
- Het Groen wordt aangelegd door Leiedal en wordt in stand gehouden door de kopers. Het onderhoud gebeurt in het kader van Nazorgmanagement.

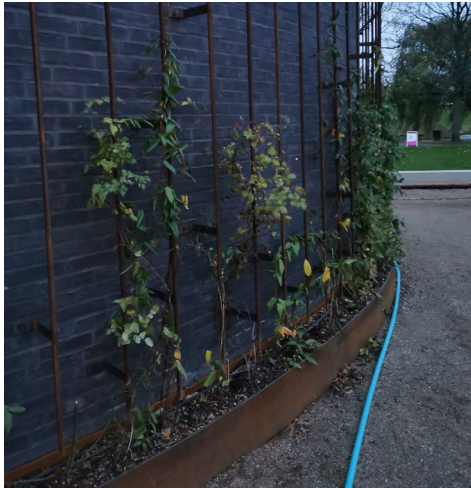
Groenaanleg

- Leiedal staat in voor de aanleg van het Groen.
- De Centrale Waterbuffer, de Groenbuffer Natuurgebied en de Groenbuffer Spoorwegstraat worden aan de stad Menen aangeboden om opgenomen te worden in het openbaar domein.
- De Groenbuffer Dronckaerstraat, Groenbuffer Spoor en Haag Eerste Perceel worden aangelegd op de private gronden van de toekomstige bedrijven en worden niet overgedragen naar het Openbaar domein.
- Het onderhoud van de Groenbuffer Dronckaerstraat, Groenbuffer Spoor en Haag Eerste Perceel gebeurt tot aan de definitieve oplevering (of dus twee jaar na de voorlopige oplevering) van de aanlegwerken ervan door de aannemer die door Leiedal werd aangesteld. Na deze periode
 - zal het onderhoud van de Groenbuffer Dronckaerstraat en de Groenbuffer Spoor onderdeel vormen van het Nazorgmanagement (zie Deel I titel 2). De koper(s) verbinden zich om de Groenbuffer Dronckaerstraat en de Groenbuffer Spoor ten allen tijde in stand te houden en er geen wijzigingen in aan te brengen. Deze zone mag niet afgesloten worden, behalve met afsluitingen zoals vermeld in artikel 3.4 van Deel I.

- dienen de kopers van het Eerste Perceel op eigen initiatief en eigen kosten in te staan voor het groenonderhoud van de Haag Eerste Perceel. De koper(s) van het Eerste Perceel verbinden zich om deze zone ten allen tijde te onderhouden en in stand te houden en er geen wijzigingen in aan te brengen.

Groenbuffer Dronckaerstraat

- *De zone voor buffergroen, zoals aangeduid op het plan in bijlage 4 als Groenbuffer Dronckaerstraat en Groenbuffer Natuurgebied, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene buffer tussen het bedrijventerrein en de aanpalende functies. Deze zone speelt bovendien een rol in de groene landschapsopbouw van de omgeving.*
- *De bufferzone tussen industriezone en woonzone, zoals aangeduid op het plan in bijlage 4 als de Groenbuffer Dronckaerstraat, moet bestaan uit een hoog en dicht scherm dat het zicht beperkt. Deze zone mag wel gedeeltelijk verhard worden bijv. voor aanleg onderhoudspad en doorgang brandweer. Indien de bodem infiltratiegevoelig is, kunnen waterdoorlatende materialen worden gebruikt.*
- *In deze zone geldt een absoluut bouwverbod.*
- *Het gebied moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen struiken en bomen die standplaatsgeschikt zijn.*
- *De buffer dient frequent te worden onderhouden, heraanplanting bij uitval is verplicht.*
- *Landschappelijke waterbuffering, ondergrondse afwaterings- en infiltratiebuizen, wadi's en grachten zijn toegelaten.*



Ecologische zijgevels

Toelichting gevels met verhoogde akoestische waarde

Onder gevels met verhoogde akoestische waarde kunnen verticale buffers worden verstaan, bijv. een ecologisch groenscherm waar vogels in de gevel kunnen nesten. Verticale buffers bieden mogelijkheid voor andere natuurlijke uitwisselingen zoals bijv. een ecologische meerwaarde.

Ecologische zijgevel

- De bedrijven op de uiterste percelen tegen het natuurdomein ten zuiden dienen te bouwen op de zuidelijke perceelsgrens naar de groenzone toe. De gevel op deze perceelsgrens dient vormgegeven te worden met een bijzondere aandacht voor de akoestische waarde. Deze zijgevel dient te worden vormgegeven als een ecologische gevel:

- Tussen de verharding van de groenbuffer en de perceelsgrens werd ca. 75 cm vrijgehouden op het openbaar domein voor de aanplant en groei van klimplanten en/of heesters. De planten worden gekozen zodat zij het potentieel hebben om de volledige gevel te begroeien; wat ook het doel is van de ecologische gevel.
- De bedrijven krijgen de toelating om de klimplanten te plaatsen op het openbaar domein van de Groenbuffer Natuurgebied.
- De klimplanten en/of heesters dienen tegen de muur geleid te worden met of zonder klimhulp.
- De zijgevel draagt het gewicht van de klimplanten en/of heesters.
- Het plantvak kan verder naar eigen keuze worden ingericht met vaste planten en/of heesters en/of natuurlijk materiaal met bodembedekkende eigenschappen dit teneinde de uitstraling en groenbeheer te vereenvoudigen.
- Het bedrijf staat in voor het onderhoud, instandhouding en vervanging van de klimplanten en/of heesters voor de ecologische zijgevel.

AFSLUITINGEN

- De kopers plaatsen bij voorkeur geen afsluitingen.
- Indien de kopers toch een afsluiting wensen te plaatsen, dan:
 - Zijn alle onderdelen (draad, hek, palen, poort, etc.) zwart, meer bepaald RAL9005.
 - Bedraagt de maximale hoogte 2 meter.
 - Een afsluiting is mogelijk zoals aangeduid op het plan in bijlage 8 op de Koppelzijperceelsgrens en langs de achterzijde van het gebouw:

- op de westelijke zijde van de Groenbuffer Spoor bij de Oostelijke Zone.
- op de oostelijke zijde van de Groenbuffer Dronckaerstraat bij de Westelijke Zone.
- op de zij- en achterperceelsgrens van het Eerste Perceel.
- Staan de afsluitingen aan de voorzijde:

ofwel optie 1: achter de bouwrijpe parkeerzone van beide bedrijven met gekoppelde Oprit Circulatieweg (zie bijlage 9) aan de voorzijde van de bedrijfsgebouwen. Deze afsluiting is enkel mogelijk door gezamenlijke plaatsing van de afsluiting in dezelfde uitvoering door beide bedrijven met maximaal één gemeenschappelijke poort.

ofwel optie 2: louter op het eigen perceel in het verlengde van de zijgevel, zodat de gekoppelde Circulatieweg niet in de afsluiting is meegenomen.

3.5. OPSLAG

- De opslag van goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden.
- De opslag buiten het bedrijfsgebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:
 - De opslag mag in geen geval hoger dan 4m zijn.
 - De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Het bedrijf dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen.
 - De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving.
 - De opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het openbaar domein).
 - De opslag voor bedrijven in de Oostelijke Zone mag gebeuren aan de zijde van de spoorweg achter de Groenbuffer Spoor.
 - De opslag mag de vrije doortocht ten behoeve van de brandbestrijding niet belemmeren.

- Geen afvalstoffen, noch grondstoffen en niet - afgewerkte producten mogen gestort en gestapeld worden op het openbaar domein.
- De opslag mag niet bestaan uit materialen met geur- of stuifrisico.
- De opslag op het Eerste Perceel houdt rekening met het behoud van de Haag Eerste Perceel.

3.6. NIVEAUVerschillen

- Op de percelen kunnen er hoogteverschillen voorkomen. De kopers vangen deze hoogteverschillen integraal op eigen terrein op.
- Nivelleringen gebeuren zo dat de afwatering van het volledige terrein naar de riolering verzekerd blijft en dat waterstagnatie op de aanpalende percelen vermeden wordt.
- De kopers dienen te bouwen rekening houdend met de vloerpassen in het plan in bijlage 10. Afwijkingen van deze vloerpassen zijn enkel mogelijk in overleg en na goedkeuring met Leiedal.



Toelichting afsluiting

Leiedal wenst een eenheid van sobere gebouwen die zich goed integreren in de groene omgeving waar perceelsgrenzen niet nadrukkelijk aanwezig zijn. Verschillende afsluitingstypes, - kleuren en -hoogtes geven een slordige indruk. Een zwarte afsluiting is niet duurder dan andere kleuren en integreert goed met gebouwen en groen.

Toelichting begrenzing

Een samenhangende en kwaliteitsvolle begrenzing kan bijvoorbeeld bestaan uit levende haag, bakstenen muur, betonnen muur, etc. Het heeft betrekking op alle bedrijfsperven aan de spoorwegzijde samen.

Tip!

Na voorafgaandelijk contact met de verkoopverantwoordelijke, kan u onderzoeken, proeven, grondboringen, grondsonderingen... (Laten) uitvoeren op het door u gewenste bedrijfspervel om een zicht te krijgen op mogelijks grondverzet, de samenstelling van de bodem, de grondstabiliteit ifv. Benodigde funderingen... Voorafgaand aan het ondertekenen van de aankoopverbintenis.

Toelichting regenput

In 2021 verplicht de hemelwaterverordening volgende regenput voor bedrijfsgebouwen: *Het volume van de hemelwaterput bedraagt minimaal 50 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte, afgerond naar het hogere duizendtal, met een maximale inhoud van 10 000 liter, tenzij gemotiveerd aangetoond kan worden dat een groter nuttig hergebruik mogelijk is of zal zijn.* In veel gevallen is een regenwaterput van 10.000 liter verplicht, maar het loont de moeite om bij de vergunning een grotere regenwaterput te motiveren bij veel gebruik van regenwater.

4. Technische uitrusting

4.1. GESCHEIDEN AFWATERINGSSTELSEL

- Bramier beschikt over een gescheiden rioolstelsel met riolen voor afvalwater en riolen, wadi's en bufferbekkens voor hemelwater. De kopers zijn verplicht rekening te houden met het gescheiden stelsel en stemmen hun privaat rioleringsstelsel daarop af.
- De kopers sluiten aan op het door Leiedal voorziene gescheiden rioolstelsel. Leiedal voorziet infiltratie- en waterbufferingssystemen die het bedrijf (minstens gedeeltelijk) toelaten de hemelwaterverordening te volgen. Een uitzondering hierop geldt voor het Eerste Perceel: het Eerste Perceel voorziet op het eigen perceel de volledige nodige infiltratie- en waterbufferingssystemen.
- De kopers vangen afvalwater en hemelwater volstrekt gescheiden op.
- Rechtstreekse gravitaire kelderaansluitingen op de rioleringen zijn niet toegelaten.
- De koper draagt alle gevolgen van het niet naleven van deze verplichtingen.

4.2. OPVANG EN HERGEBRUIK HEMELWATER

- *Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.*

- De kopers zijn verplicht op eigen terrein regenwaterreserves aan te leggen met een grootte conform de geldende wetgeving.
- De kopers hergebruiken deze reserves maximaal op het bedrijfsperceel door er minimaal het sanitair, één buitenkraan en één binnenkraan op aan te sluiten.

4.3. VERLICHTING

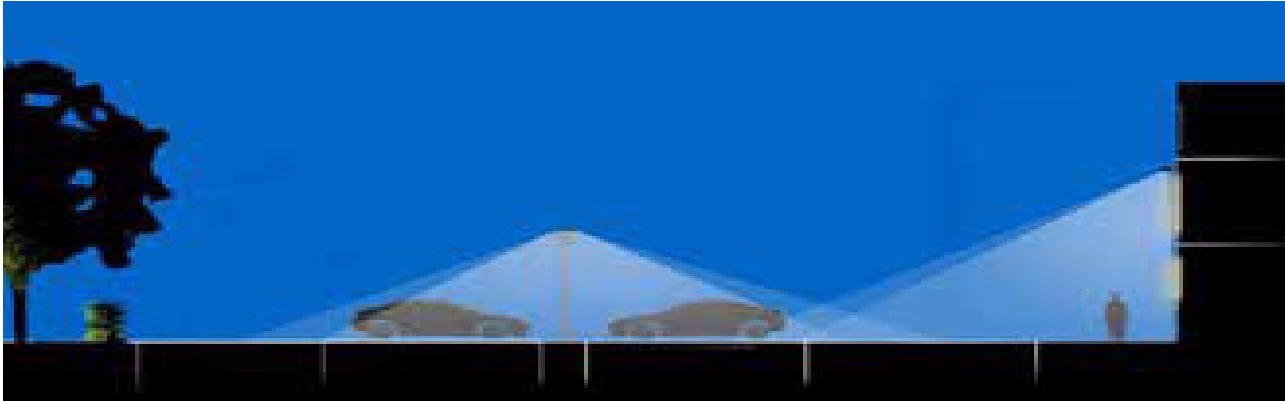
- Het gebruik en de intensiteit van verlichting in open lucht beperkt zich tot het strikt noodzakelijke voor de exploitatie en veiligheid. Wanneer er geen activiteiten zijn wordt de verlichting zoveel als mogelijk gedoofd.
- Lichtbronnen worden maximaal naar de grond gericht en zo ontworpen dat lichtoverdracht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

4.4. ELEKTRICITEITSCABINES

De koper integreert elektriciteitscabines binnen het gebouw. Als dit omwille van technische of veiligheidsvereisten niet mogelijk is, wordt dit samen met Leiedal en geval tot geval bekeken en besproken.

4.5. MAATREGELEN TER BRANDPREVENTIE EN BRANDBESTRIJDING

- 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



Voorstel: basisverlichting geplaatst op de gevel en indien nodig aangevuld met een lichtmast



Voorstel: algemene verlichting, aangevuld met specifieke verlichting voor het laden & lossen.

Toelichting criteria vergunning

- Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.
- Bij de beoordeling van de vergunningsaanvraag wordt niet alleen rekening gehouden met het zuinig ruimtegebruik maar ook o.m.: Met:
 - De invloed op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid
 - De relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen
 - De inpassing in de omgeving
- Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel voor aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...

TIP Omgevingsvergunning

De stad Meneen vraagt een vooroverleg te voorzien tussen het bedrijf, de architect en de dienst omgeving van de stad voorafgaand aan elke vergunningsaanvraag. Op die manier kan de vergunning het vlottst besproken en verkregen worden.

de gebouwen (o.m. ifv de evacuatiemogelijkheden en de bereikbaarheid voor de hulpploegen).

- De plaatselijke brandweerautoriteiten moeten geraadpleegd worden en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten gerespecteerd worden.
- Zijgevels binnen een afstand van 4 meter tegenover de aanpalende perceelsgrens moeten een minimale brandweerstand van 60 minuten (Rf =60) hebben waarbij er maximaal 15% "openingen" in de gevel mogen zijn zonder brandweerstand (bvb. deuren en ramen...)

4.6. AANSLUITING SPOORNETWERK

- *In de zone die direct aansluit op het spoor zijn technische installaties mogelijk voor de vlotte aansluiting op het spoor netwerk.*

4.7. DOSSIER AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

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

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal moeten vergezeld zijn van een inrichtingsplan voor de ganse site dat als nieuw toetsingskader kan dienen. Hiervoor kan verwezen worden naar het indicatief inrichtingsplan in bijlage 11.

Elke aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- *zorgvuldig ruimtegebruik;*
- *een kwaliteitsvolle aanleg van het bedrijfsperceel en afwerking van de bedrijfsgebouwen;*
- *het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat;*
- *voldoende ruimte voor het parkeren, stationeren en manoeuvreren van personen- en vrachtwagens op eigen terrein of gegroepeerd voor verschillende bedrijven;*
- *maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen;*
- *impact op de mobiliteit en verkeersleefbaarheid.*

De technieken voor zover van toepassing op het dak worden in de vergunningsaanvraag mee opgenomen.

Bijlagen voorwaarden

Bijlage 1: Volmachtverklaringen CO₂-neutraliteit

VOLMACHTVERKLARING VOOR AANKOOP EMISSIERECHTEN

Volmacht

NAAM FIRMA _____
ADRES (STRAAT + NUMMER) _____
POSTCODE _____
GEMEENTE _____
NAAM CONTACTPERSOON _____

Geeft volmacht aan Leiedal:
om met de gestorte bedragen op de bankrekening
BE64 0910 1100 2152 CER en/of ERU's aan te kopen tegen de
gemiddelde marktwaarden van de maand, volgend op de maand
waarop de voorschotfacturen gestort werden.

DATUM _____

Ondertekening:

VOLMACHTVERKLARING VOOR OPVRAGEN ELEKTRICITEITSVERBRUIK

Volmacht

NAAM FIRMA _____
ADRES (STRAAT + NUMMER) _____
POSTCODE _____
GEMEENTE _____
NAAM CONTACTPERSOON _____

Geeft volmacht aan Leiedal:
om de verbruiksgegevens van elektriciteit te raadplegen via NPS
(Indexis) of enig ander systeem dat de meterstanden van op afstand
kan inlezen en om het percentage groene stroom op te vragen via
de VREG.

De volgende EAN-nummers in kwestie zijn:

54144	54144
54144	54144
54144	54144
54144	54144
54144	54144

DATUM _____

Ondertekening:

Bijlage 2: Statuten VZW Bramier

I. De comparanten

Het jaar twee duizend en zeventien

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 vijftwintig 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 Bramier, gelegen op grondgebied van de stad Menen, hierna kortweg “Bramier”.

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 Bramier. 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

e. De VZW draagt de naam “Bramier”.

- f. 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 openbaarmakingsvereisten daaromtrent 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 Bramier 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 toekomstige 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 toegetreden 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 toegetreden 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. Toegetreden leden

- i. De VZW kan natuurlijke en/of rechtspersonen als toegetreden 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. (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 toetredend lid.

- iii. (iii) Toetredend leden verbinden zich ertoe de doelstellingen van de vereniging te honoreren en te steunen. Toetredend leden hebben geen stemrecht.
- iv. (iv) Alle toetredend leden onderschrijven bij de aanvang van hun lidmaatschap automatisch de statuten van de vereniging. De toetredend 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 indexerings 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 privaat 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 toetredend 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 toetredend 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 toetredend 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. Toegetroden 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. Toegetroden 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 toetredenen 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

toetredenen 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 genotuleerde 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 geoorloofd. 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 onverwijde 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 lidgelden van de werkende leden. Alle werkende leden en toegetroeden 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 brutosalissen 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 consulentebureaus, 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.

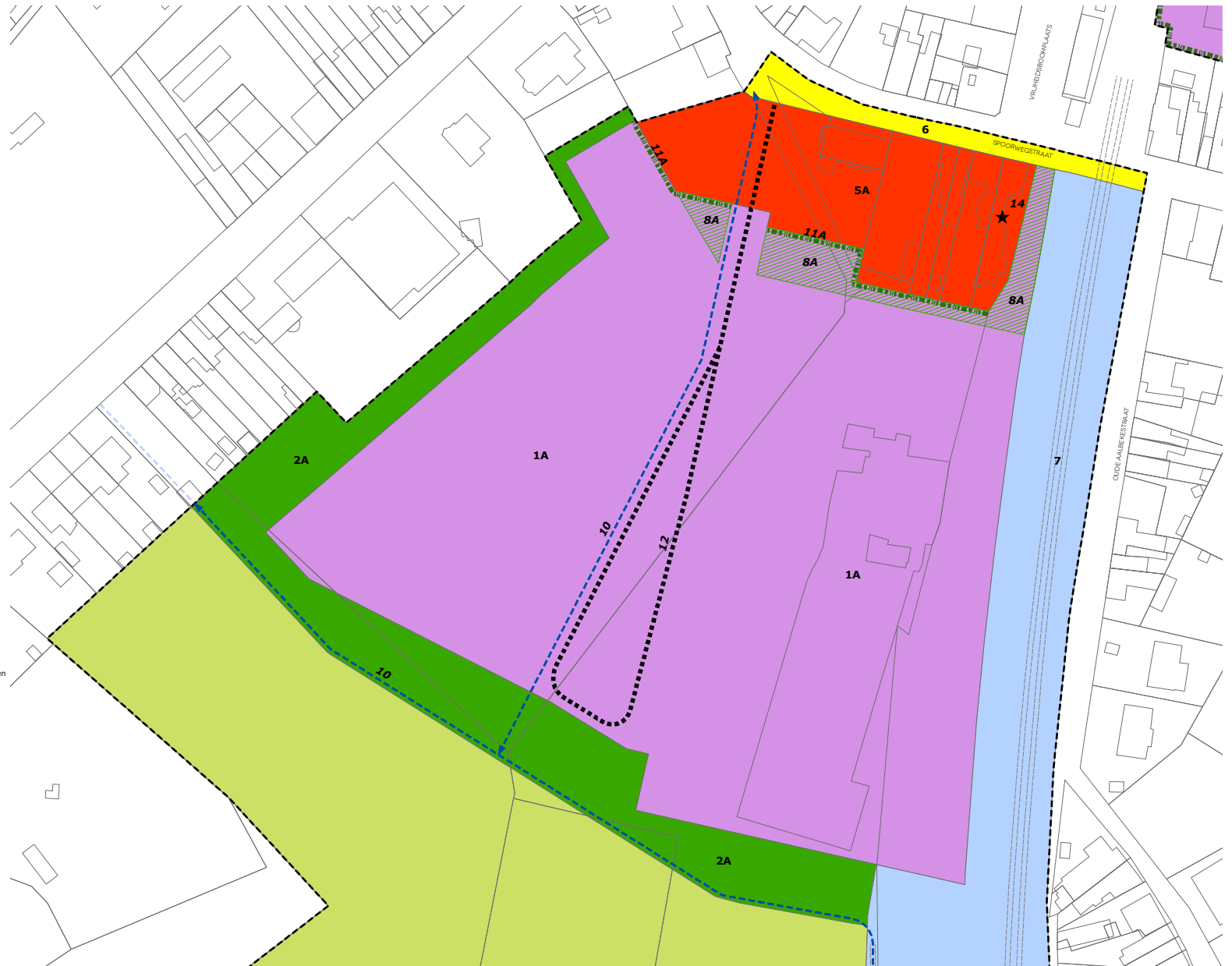
Basisindex: Indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand januari, zijnde de maand voorafgaand aan deze waarin de Algemene Vergadering wordt georganiseerd.

XIII. Slotbepaling

Artikel 35. Slotbepaling

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

Bijlage 3: RUP



LEGENDE

- plangebied

- zones**
- 1 zone voor bedrijvigheid
- 2 zone voor buffergroen
- 3 zone voor groen
- 4 zone voor bedrijvigheid met nabestemming groen
- 5 zone voor gemengde functies
- 6 zone voor openbaar domein
- 7 zone voor gemeenschapsvoorzieningen

- overdrukken**
- 8 overgangsgroen
- 9 toegang
- 10 voetgangers- en fietsersverbinding (indicatief)
- 11 aslijn wintergroen scherm (indicatief)
- 12 aslijn toegangsweg (indicatief)
- 13 aslijn beek (indicatief)
- 14 ★ beeldbepalende gevel (indicatief)
- 15 K kantoorfunctie
- 16 bedrijfsverzamelgebouw
- 17 bedrijfsverzamelgebouw - uitbreiding

Bijlage 4: Plan voorschriften















PLAN VOORSCHRIFTEN



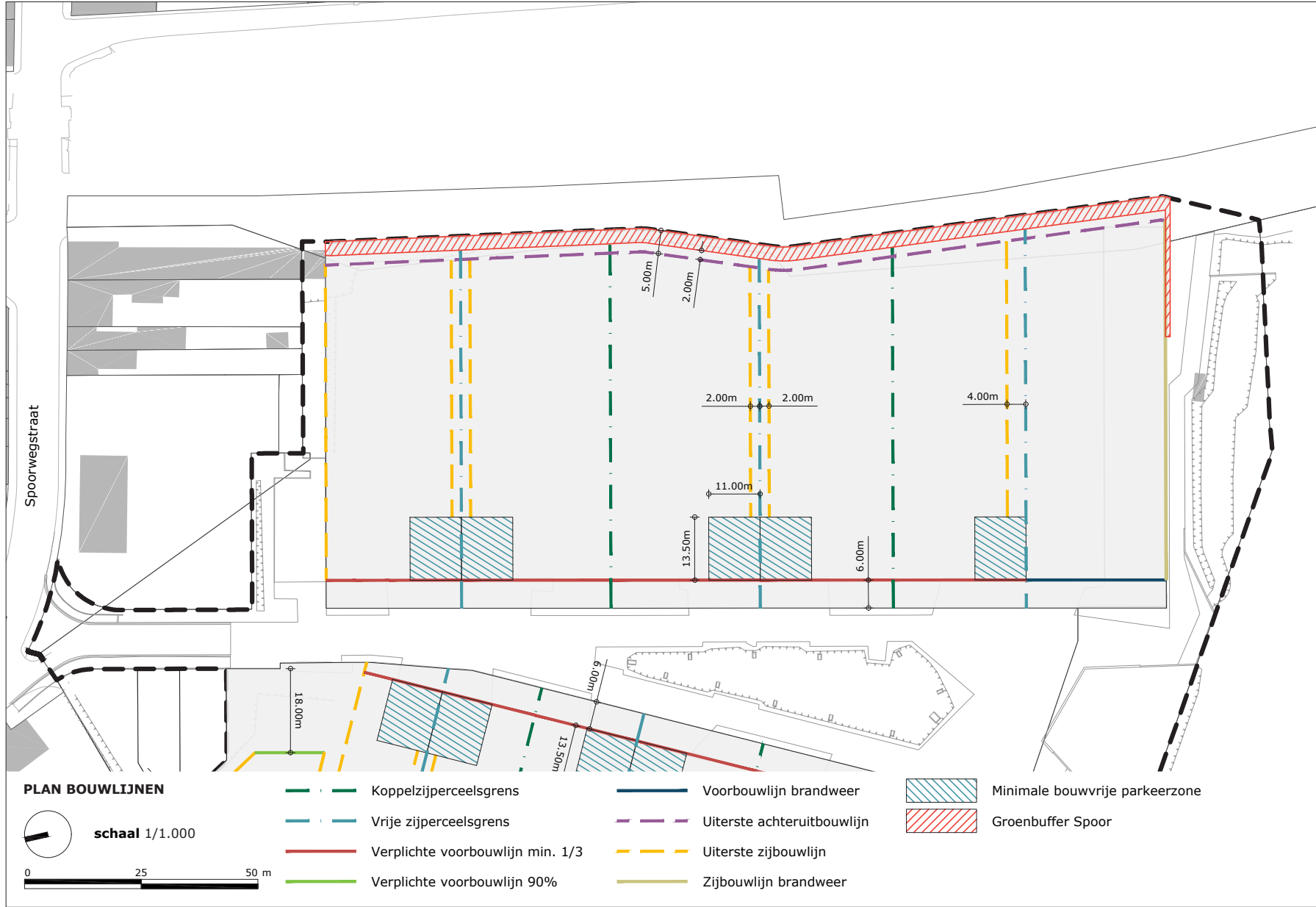
schaal 1/2.000



- | | | | | | |
|---|----------------------|--|------------------------------|---|----------------------------|
|  | Eerste Perceel |  | Groenbuffer Natuurgebied |  | Verkaveling Bramier |
|  | Westelijke zone |  | Groenbuffer Dronckaertstraat |  | Natuurgebied Bramier |
|  | Oostelijke zone |  | Groenbuffer Spoorwegstraat |  | Gemeenschappelijke Parking |
|  | Centrale Waterbuffer |  | Groenbuffer Spoor |  | Haag Eerste Perceel |

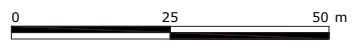
Bijlage 5: Plan bouwlijnen















PLAN BOUWLINIEN


schaal 1/1.000



- | | | | | | |
|---|----------------------------------|---|----------------------------|---|--------------------------------|
|  | Koppelzijperceelsgrens |  | Voorbouwlijn brandweer |  | Minimale bouwrijpe parkeerzone |
|  | Vrije zijperceelsgrens |  | Uiterste achteruitbouwlijn |  | Groenbuffer Spoor |
|  | Verplichte voorbouwlijn min. 1/3 |  | Uiterste zijbouwlijn | | |
|  | Verplichte voorbouwlijn 90% |  | Zijbouwlijn brandweer | | |

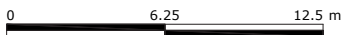
Bijlage 6: Detailschets oprit



DETAILSCHETS OPRIT



schaal 1/250



Bijlage 7: Plan erfdienstbaarheden



Bijlage 8: Plan afsluiting / rooilijn



PLAN AFSLUITING/ROOILIJN

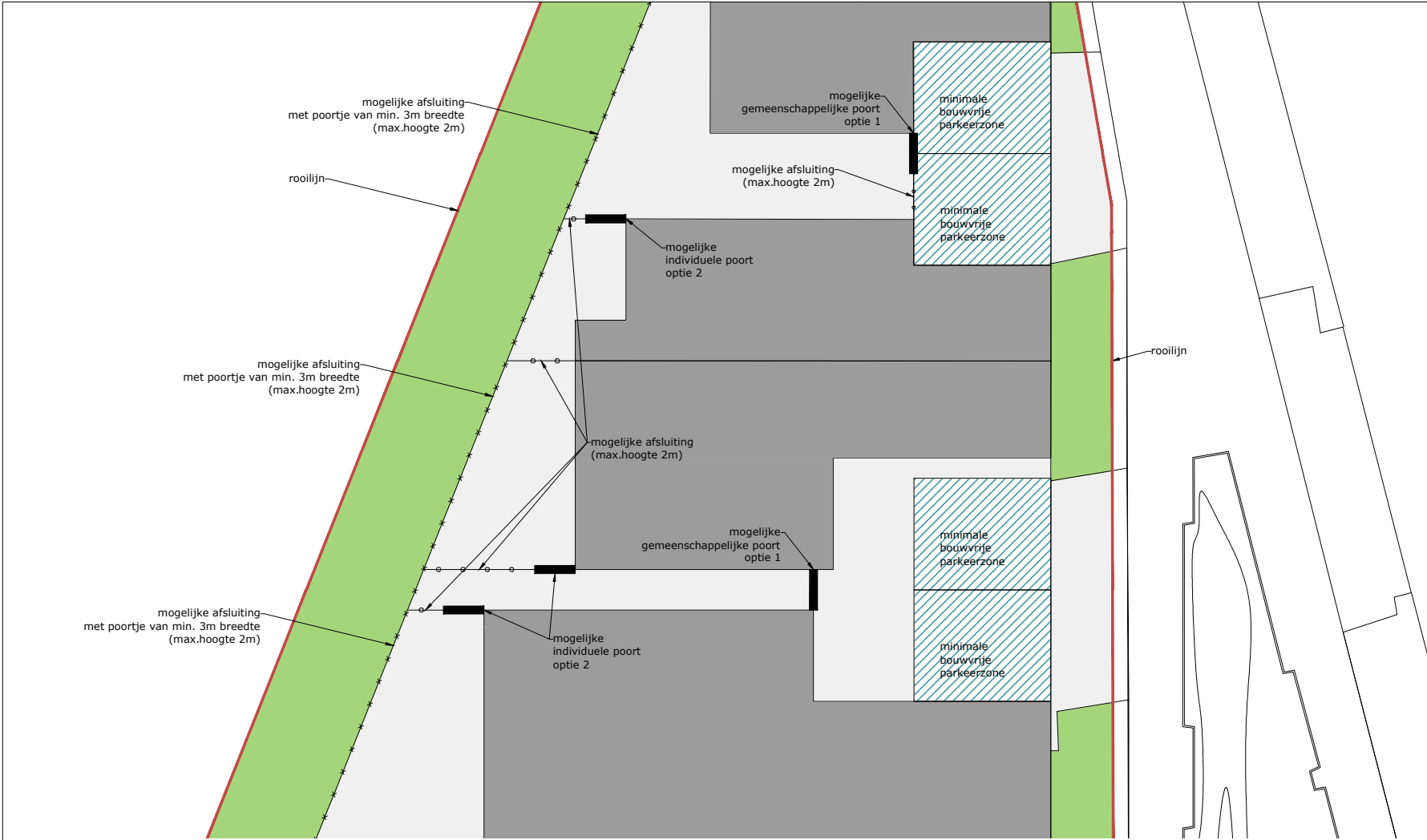


schaal 1/2.000

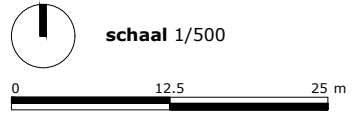


- mogelijkheid tot het plaatsen van afsluiting met poort van minimaal 3 m breedte (maximale hoogte 2 m)
- mogelijkheid tot het plaatsen van afsluiting (maximale hoogte 2 m)
- gemeenschappelijke poort
- rooilijn

Bijlage 9: Principeschets afsluiting



PRINCIPESCHETS AFSLUITING



Bijlage 10: Plan vloerpassen

