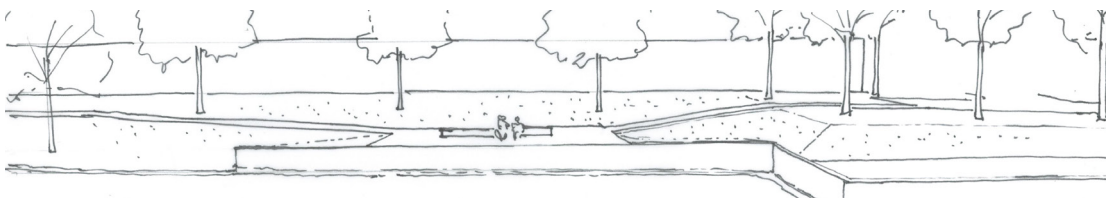


BEDRIJVENTERREIN EMDEKA II BELLEGEM
VOORWAARDEN EN INPLANTINGSVOORSCHRIFTEN



Maart 2023

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16 - www.leiedal.be
ondernemen@leiedal.be

INHOUDSOPGAVE

DEEL I: VOORWAARDEN	6
TITEL 1 ALGEMENE BEPALINGEN	6
TITEL 2 BEHEER EN NAZORGMANAGEMENT	16
TITEL 3 AAN LEIEDAL VERSCHULDIGDE VERGOEDING INGEVAL VAN VERVREEMDING, VESTIGING ZAKELIJKE RECHTEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN, VERHURING, ...	17
TITEL 4 CO2-NEUTRALITEIT	19
TITEL 5 VZW	24
DEEL II: INPLANTINGSVOORSCHRIFTEN	26
1. BESTEMMING	26
2. GEBOUWEN	27
2.1. ALGEMEEN – UITWENDIG VOORKOMEN	27
2.2. BOUWZONES A EN B EN VERPLICHTE BOUWLIJN	27
2.3. GEMEENSCHAPPELIJKE BUITENRUIMTE C	27
2.4. BEDRIJFSWONINGEN, KANTOREN EN/OF TOONZALEN	28
2.5. ONBEOUWDE, VRIJE STROKEN BINNEN BOUWZONES A EN B.	29
2.6. BOUWHOOGTES EN DAKVORM	29
2.7. EXTERNE MATERIALEN- EN KLEURGEBRUIK	29
3. OMGEVINGSAANLEG	30
3.1. ALGEMEEN	30
3.2. ONTSLUITING VAN HET PERCEEL VOOR GEMOTORISEERD VERKEER	30
3.3. PARKEER- EN CIRCULATIERUIMTE	30
3.4. TOEGANG TOT HET PERCEEL	31
3.5. GROENE BUFFERSTROOK E	31
3.6. ANDERE BEPLANTING	32
3.7. AFSLUITINGEN	32
3.8. OPSLAG	32
3.9. LOGO'S, NAAMAANDUIDINGEN EN VERLICHTING	33
3.10. NIVEAUVERSCHILLEN	33
4. TECHNISCHE UITRUSTING	34
4.1. GESCHEIDEN AFWATERINGSSTELSEL	34
4.2. OPVANG EN HERGEBRUIK REGENWATER	34
4.3. VERLICHTING	34
4.4. MAATREGELEN TER BRANDPREVENTIE EN BRANDBESTRIJDING	34
4.5. ELEKTRICITEITSCABINES	35
4.6. DOSSIER AANVRAAG TOT VERGUNNING	35
5. BIJLAGE: PLAN VOORSCHRIFTEN	37
6. BIJLAGE: INRICHTINGSPLAN	38
7. BIJLAGE: HUIDIG WETTELIJK KADER	39
7.1. VERORDENEND PLAN	39
8. BIJLAGE: STATUTEN VZW	40

VOORAFGAANDE UITEENZETTING

TERMINOLOGIE

- Bedrijvenzone EMDEKA II: De bedrijvenzone EMDEKA II is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven en is de noordelijke uitbreidingszone van het bedrijventerrein EMDEKA, gelegen ten noorden van de Meubelmakersdreef en ten oosten van de Manpadstraat te Bellegem.
- Voorwaarden EMDEKA II: De Voorwaarden EMDEKA II zijn de voorwaarden en inplantingsvoorschriften voor het bedrijventerrein EMDEKA II.
- RUP: Het plangebied maakt deel uit van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Kortrijk 8.1 Bellegem Manpadstraat, dat definitief werd goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 5 september 2013.
- Plan Voorschriften: Het Plan Voorschriften in bijlage van deze voorwaarden verduidelijkt Deel II: Inplantingsvoorschriften en vormt er één geheel mee.
- Inrichtingsplan: Het inrichtingsplan in bijlage verduidelijkt de inrichting en geeft een indicatieve, mogelijke invulling van de bedrijvenzone EMDEKA II weer. De opdeling van de percelen en de inplanting van de gebouwen is opgemaakt ter illustratie en is niet bindend.
- Rooilijn: De Rooilijn is de grens tussen openbaar en privaat domein.
- Openbare Zijberm: De Openbare Zijberm is de strook openbaar domein tussen de rand van de verharde rijweg en de Rooilijn.
- Ter ontsluiting van het bedrijventerrein is een nieuwe openbare weg aangelegd ; de Meubelmakersdreef.
- Nazorgmanagement: Het Nazorgmanagement is het continu op peil houden van de kwaliteit en het vestigingsmilieu op het bedrijventerrein rekening houdend met de dynamiek in de omgeving, nieuwe kansen en de veranderde wensen van de bedrijven. Het is een permanente activiteit waarin het beheer van ruimte en voorzieningen centraal staat in functie van het behoud aan kwaliteitsniveau. Het betreft een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Leiedal en de kopers. Onder Nazorgmanagement wordt ondermeer verstaan het sturen van de inrichting en beheer van een bedrijventerrein, met als doel het verkrijgen van een blijvend hoog kwaliteitsniveau van openbare en private ruimte. Nazorgmanagement kan ondermeer en bij wijze van voorbeeld betrekking hebben op het onderhoud van de groenaanleg, onderhoud van openbaar domein tussen de Rooilijn en rijweg, beveiliging, gezamenlijke energieaankoop, vervoersmanagement...
- De Stad: de stad Kortrijk.
- Groene Bufferzone E: de groene bufferzone wordt aangelegd op initiatief en kosten van Leiedal als buffer tussen het bedrijventerrein en de omgeving. Deze zone zal behoren tot de (mede-) eigendom van de aanpalende bedrijven.

DEEL I: VOORWAARDEN

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

Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast in de staat waarin het zich thans bevindt, wel gekend door de kopers, met zijn gebreken, zichtbare en verborgene, met alle actieve en passieve, zichtbare en verborgen erfdiensbaarheden 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.

De kopers zullen diensvolgens geen aanspraak kunnen maken op enige vergoeding of op enige vermindering van de in onderhavige akte uitgedrukte prijs, noch wegens gebreken, zichtbare of verborgene, noch wegens misrekening van de in onderhavige akte uitgedrukte oppervlakte.

Artikel 2

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

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 afwateringsstelsel;
- waterleiding;
- elektriciteit laagspanning (min. gegarandeerd vermogen 25 kVA);
- elektriciteit hoogspanning (min. gegarandeerd vermogen 630 kVA);
- gas - middendruk (min. gegarandeerd vermogen 40 m³ /u);
- informatie- en communicatiesignalen.

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. De kopers dienen bij de aanleg en de inrichting van het bij deze overeenkomst verkochte goed rekening te houden met de bestaande openbare verlichtingspalen. Voor verplaatsing van openbare verlichtingspalen zullen de kopers zich dienen te richten tot de betrokken nutsvoorzieningmaatschappijen. 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 [in het geval 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 afwateringssysteem (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. Groene Bufferzone E

De aanleg van de Groene Bufferzone E gebeurt in opdracht van en op kosten van Leiedal.

De exacte inrichting van deze Bufferzone wordt bepaald door Leiedal op het ogenblik van de aanleg van het groen, en zal beantwoorden aan de voorschriften zoals bepaald in artikel 3.5 van Deel II, waarmee de kopers zich volledig en uitdrukkelijk akkoord verklaren.

De kopers verbinden zich om de groenaanleg (gras, bomen, hagen...) in deze Groene Bufferzone E ten allen tijde te onderhouden en in stand te houden en er geen wijzigingen aan aan te brengen. Deze zone mag niet afgesloten worden, behalve met afsluitingen zoals vermeld in artikel 3.7 van Deel II.

Het groenonderhoud van de Groene Bufferzone E gebeurt tot aan de definitieve oplevering (dit is twee jaar na de voorlopige oplevering) van de aanlegwerken ervan door de aannemer die door Leiedal werd aangesteld. Na deze periode zal de Groene Bufferzone E dienen de kopers op eigen initiatief en eigen kosten (volgens de quotiteiten in de mede-eigendom) in te staan voor het groenonderhoud van de Groene Bufferzone E.

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 voortvloeiend 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 8.1 Bellegem-Manpadstraat, en met deze in Deel II hierna, onverminderd de voorwaarden die de Stad Kortrijk en/of de vergunnende overheid in voorkomend geval kunnen opleggen.

Inzake “toelaatbare” activiteiten wordt in dit verband verwezen naar het bepaalde in het RUP 8.1 Bellegem-Manpadstraat. 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.

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

4.2. Bouw- en ingebruiknameverplichting

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

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

De uitvoering van de bouwwerken dient, zodra zij wordt aangevat, op normale wijze, binnen normale termijnen en conform de toepasselijke regelgeving en de bekomen 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 (dus niet uitvoering in steenslagverharding, e.d).

Bij fasegewijs ruimtelijk gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed, moet iedere fase zo aangelegd worden dat het onbebouwd deel optimaal kan gebruikt worden (ook eventueel later door derden), als een autonoom perceel kan functioneren, en op een volwaardige manier kan ontsloten worden op de openbare weg (o.a. beschikken over een toegangstrook van minimaal 8 m breedte).

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

Indien aan de hiervoor vermelde bouw- en ingebruikname-verplichtingen 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 consumptieprijzen.

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. Bouwplannen

Vooraleer de aanvraag tot omgevingsvergunning bij de stad Kortrijk in te dienen, moeten de kopers de bouwplannen aan Leiedal ter goedkeuring voorleggen. Dit ontwerp bevat onder meer de hierna vermelde elementen, teneinde de toetsing door Leiedal aan de voorschriften mogelijk te maken:

- alle gegevens die aanduiden dat de kopers voldoen aan de verplichtingen inzake het uitwendig voorkomen, het gabariet en de inplanting van de gebouwen;
- een gedetailleerd plan van aanleg van de achteruitbouwstroken, de vrije zijstroken, de parkeerplaatsen voor personen-, bestel- en vrachtwagens, de wijze van circulatie voor bestel- en vrachtwagens, de brandwegen, de eventuele stapelplaatsen in open lucht en andere verharde oppervlakten;
- aanduiding van de voorziene afsluitingen;
- een gedetailleerde beschrijving van de geplande bedrijfsactiviteiten;
- aanduiding van het gehele rioleringsstelsel op het eigen terrein, met inbegrip van de aansluiting en concrete aansluitingspunten op de openbare riolen.

De kopers zullen rekening houden met de opmerkingen, suggesties, eisen die Leiedal formuleert.

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

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

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

- het niet aanvangen en/of voltooiën van de bouw- en uitrustingswerken binnen de termijnen zoals voorzien in artikel 4.2 Deel I, Titel 1 van deze voorwaarden;
- het niet aanvangen van de economische activiteit(en), binnen de termijn(en) zoals bepaald in artikel 4.2 Deel I, Titel 1 van deze voorwaarden;
- de staking van de economische activiteit;
- niet betaling van de aan Leiedal verschuldigde vergoeding in de gevallen vermeld onder artikel 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;

(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;
- 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 consumptieprijsen. 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 consumptieprijsen.

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 terugkoop prijs 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 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.

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

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

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

Artikel 9: Herstelling van het openbaar domein

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 herstellingswerken 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.

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

TITEL 2 BEHEER EN NAZORGMANAGEMENT

Artikel 13: nihil

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 in bepaalde gevallen

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 terrein hiervoor onder 14.1. vermeld, en wordt als volgt berekend:

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

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

OF

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

Het hoogste bedrag van beide formules geldt als verschuldigde vergoeding.

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

Artikel 15

15.1 . Ministerieel besluit 01 oktober 2007

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 01 oktober 2007, houdende de uitwerking van de CO₂-neutraliteit op de bedrijventerreinen, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 15.10.2007, 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 het aankoopcomité 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:

- de afname van groene stroom;
- de productie van groene stroom door de kopers zelf ter plaatse of door deelname van de kopers in de productie van groene stroom op het terrein;
- de aankoop en het gebruik van garanties van oorsprong;

- de compensatie van de CO₂-emissies tengevolge van het elektriciteitsverbruik door de aankoop van emissierechten;
- de combinatie van de vorige vier mogelijkheden.

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 afgenomen groene stroom in diezelfde periode minus de door het bedrijf zelf geproduceerde groene stroom in diezelfde periode, telkens uitgedrukt in kWh, vermenigvuldigd met de emissiefactor van het Vlaams fossiel elektriciteitspark, exclusief warmtekrachtkoppelinginstallaties en netgekoppelde stoomturbines, uitgedrukt in kg CO₂/kWh.

§2 Voor toepassing van dit besluit geldt als emissiefactor van het Vlaams fossiel elektriciteitspark, een factor 0,6.

Artikel 7. §1 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.

§2 De verhandelbare emissiekredieten die hiervoor 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.

§3 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.

§4 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. §1 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.

§2 De onderneming rapporteert jaarlijks aan de beheerder door een bewijs van het verbruik van groene stroom of een bewijs van storting van verhandelbare emissiekredieten op het nationaal register 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. 16.2.2., 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.

BIJLAGEN

1. 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:

2. 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 _____ 54144 _____ 54144 _____

Datum: _____

Ondertekening:

TITEL 5 VZW

Artikel 16: Participatie vanwege de kopers

De kopers erkennen op de hoogte te zijn van het feit dat Leiedal een vereniging wenst oprichten genoemd "Emdeka", 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 verkoopsvoorwaarden 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.

De oprichting van de VZW Emdeka 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. (Voor de berekening van de hiervoor vermelde percentages wordt het bedrijventerrein Emdeka per fase bekeken.)

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

DEEL II: INPLANTINGSVOORSCHRIFTEN

In dit hoofdstuk worden de stedenbouwkundige voorschriften weergegeven die zullen worden opgenomen in de verkoopsakten met de bedrijven.

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) Kortrijk 8.1. Bellegem Manpadstraat, dat definitief werd goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 5 september 2013. Teneinde de bedrijven een coherent en samenhangend geheel van inplantingsvoorschriften en stedenbouwkundige voorschriften voor te leggen, werd getracht de voorschriften uit het RUP zoveel als mogelijk in dit document te integreren, dit louter ter informatieve titel (aangeduid in cursief). Ingeval van tegenstrijdigheden of lacunes in dit document, heeft het RUP, met het verordend plan en de stedenbouwkundige voorschriften voorrang.

1. BESTEMMING

De zone is bestemd voor kleine en middelgrote bedrijven. De perceelsoppervlakte van een bedrijf bedraagt maximum 5.000 m².

Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten:

- *milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven;*
- *afvalverwerking met inbegrip van recyclage;*
- *verwerking en bewerking van mest, slib en grondstoffen;*
- *bedrijven die alleen en uitsluitend zijn gericht op kleinhandel en/of autonome kantoren.*

Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten:

- *Kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken.*
- *Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. In specifieke gevallen kan onder bewakingspersoneel ook de eigenaar, zaakvoerder of kaderlid worden begrepen, voor zover diens aanwezigheid nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf.*

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 goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving.*
- De gebouwen op Emdeka II dienen allen uit eenzelfde typologie te bestaan en dienen op elkaar afgestemd te worden zodat ze een harmonieus geheel vormen. Per gebouw dient één architecturaal concept uitgewerkt, zelfs al huisvest dit gebouw meer dan één bedrijf. Bij voorkeur wordt hiervoor gewerkt met één en dezelfde architect.
- Er wordt gestreefd naar een samenhang en eenvoud van materialen en kleuren van de verschillende gebouwen.
- Het concept dient uitgewerkt te worden in samenspraak en samenwerking met Leiedal.

2.2. BOUWZONES A EN B EN VERPLICHTE BOUWLIJN

- De bedrijfsgebouwen van de kleine en middelgrote ondernemingen zijn enkel toegelaten binnen de bouwzones A en B. Deze bouwzones zijn begrensd door de verplichte bouwlijnen, de uiterste bouwgrenzen, de bouwzones D en de Groene Bufferzone E.
- In deze bouwzones A en B geldt telkens een verplichte bouwlijn zoals aangeduid op het Plan Voorschriften in bijlage. Per bedrijfsperceel moet minstens 75% van de totale lengte van de verplichte bouwlijn van het betreffende perceel – na de realisatie van de volledige bouwverplichting – bebouwd zijn.
- Openingen in de gevel op de verplichte bouwlijn zijn beperkt en sober. Ze hebben een overheersende verticale ritmering. Dit kan door de hoogte van die openingen groter te voorzien dan de breedte.
- Binnen elke bouwzone moeten de gebouwen geordend worden volgens een orthogonaal patroon, loodrecht en parallel met de verplichte bouwlijn, zoals aangegeven op het Plan Voorschriften in bijlage.
- Binnen één bouwzone (A of B) dient één aaneengesloten gebouw opgericht te worden, zelfs al vestigen zich binnen die bouwzone meer dan één bedrijf.
- Om de mogelijkheid tot het voorzien van parkeerplaatsen niet te hypothekeren zijn op volgende plaatsen geen poorten in de gevel toegelaten: in de 6 meest oostelijke meter van de bouwzone A en B (gemeten vanaf de rand van groene bufferstrook E), kant gemeenschappelijke buitenruimte C2 én over de volledige lengte van de westelijke gevel van bouwzone B, kant gemeenschappelijke buitenruimte C1, tenzij aangetoond kan worden dat dit op een andere wijze volledig gegarandeerd kan worden.

2.3. GEMEENSCHAPPELIJKE BUITENRUIMTE C

- Alle bedrijven op Emdeka II maken gebruik van de gemeenschappelijke en gedeelde buitenruimte C. Deze buitenruimte C bestaat uit deelzones C1 en C2 (zie plan Voorschriften in bijlage).
- Voor deze buitenruimte C dient één globaal concept uitgewerkt te worden, over de diverse percelen heen.
- Verder omschrijving is te vinden onder punt 3. Omgevingsaanleg.

2.4. BEDRIJFSWONINGEN, KANTOREN EN/OF TOONZALEN

2.4.1. Algemeen

- Bedrijfswoningen, kantoren en/of toonzalen zijn als nevenbestemmingen toegelaten binnen zowel de bouwzone A, B alsook de specifieke zone D.
- De toegang tot bedrijfswoningen, kantoren en/of toonzalen met gemotoriseerd verkeer moet steeds gebeuren via de Meubelmakersdreef en is niet toegelaten vanaf de Manpadstraat.
- Per bedrijf is 1 bedrijfswoning toegelaten, met een maximale vloeroppervlakte van 200 m².
- De bedrijfswoning mag nooit afzonderlijk vervreemd worden.
- De bedrijfswoning, kantoor en/of toonzaal moeten steeds een architecturaal geheel vormen met het bijhorende bedrijfsgebouw. Deze moeten tevens worden voorzien binnen het toegelaten gabariet van het bedrijfsgebouw (zie 2.6.)
- Als er een bedrijfswoning wordt gebouwd, dient ze binnen het volume van het bedrijfsgebouw gelegen te zijn en qua uiterlijk voorkomen geïntegreerd en in harmonie te zijn met de overige delen van het bedrijfsgebouw. Er kan in twee bouwlagen gewerkt worden waarbij maximaal 60 % van de woongelegenheden op het gelijkvloers mag georganiseerd worden. De koper dient tevens, onder zijn verantwoordelijkheid, ervoor te zorgen dat inkijk t.a.v. een naburige woning voorkomen wordt..
- Ondergeschikte kantoren moeten volwaardig geïntegreerd worden in het globale volume van het gebouw. (Verlaagde) Bijgebouwen voor- of zijwaarts van het eigenlijke bedrijfsgebouw zijn niet toegelaten. Indien de vloeroppervlakte ingenomen door kantoren, exporuites, gezondheidsinstellingen, ontvangstruimte,... meer dan 100 m² bedraagt, dient het gedeelte boven 100 m² op de verdieping georganiseerd te worden.

2.4.2. Zone D

- *Langs de Manpadstraat is er een zone D die specifiek is voorbehouden voor:*
 - *Bedrijfswoningen en bijhorende tuinen of terrassen. Elke bedrijfswoning moet steeds functioneel gekoppeld blijven aan de uitbating van het bedrijf.*
 - *Kantoren en/of toonzalen gekoppeld aan de activiteit van individuele bedrijven voor zover deze activiteiten geen intensieve loketfunctie hebben en geen autonome activiteit uitmaken.*
- *Er moet bijzondere aandacht uitgaan naar het architecturaal voorkomen van bedrijfswoningen, kantoren en/of toonzalen t.o.v. de Manpadstraat. De bedrijfswoning, kantoor en/of toonzaal moeten steeds een architecturaal geheel vormen met het bijhorende bedrijfsgebouw.*
- Het bouwen van bedrijfsgebouwen is niet toegelaten in deze zone D.
- De zone D langs de Manpadstraat is 15m breed, gemeten vanaf de rooilijn van Manpadstraat. Hierbij moet de eerste 6m langs de rooilijn van de Manpadstraat groen en bouwvrij blijven om te voldoen aan de verordenende bepalingen van het RUP. In deze strook van 6m zullen bomen en een haag(massief) aangeplant worden door Leiedal (= achter de rooilijn op privaat gedeelte). Deze bomen en haag dienen in stand te worden gehouden.
- In de effectieve bouwzone vanaf de 6 m-lijn vanaf de rooilijn van de Manpadstraat zijn in de totaliteit voor Emdeka II maximaal 10 parkeerplaatsen voor personenwagens toegelaten en dit volgens een ordening zoals aangeduid op het inrichtingsplan in bijlage.

2.5. ONBEBOUWDE, VRIJE STROKEN BINNEN BOUWZONES A EN B.

- De onbebouwde, vrije zijstroken binnen bouwzone A en B mogen niet verhard worden en dienen groen ingericht te worden. Er mag niet gestapeld worden.

2.6. BOUWHOOGTES EN DAKVORM

- De gebouwen (= binnen de bouwzones A en B) hebben een maximale kroonlijsthoogte van 6m en een maximale nokhoogte van 8m.
- Er dient verplicht gebruik gemaakt te worden van hellende daken met maximale integratie in het landschap.
- De draagkracht van de daken dient voldoende te zijn om zonnepanelen (vb. fotovoltaïsche panelen) te installeren en te onderhouden. Op het meest noordelijk gelegen dakvlak binnen bouwzone A, dat gericht is naar het (noordelijk gelegen) open landschap worden geen zonnepanelen toegelaten.

2.7. EXTERNE MATERIALEN– EN KLEURGEBRUIK

- Er moet gestreefd worden naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit dient onder meer te gebeuren door het volgende:
 - het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden.
 - de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen.
 - de gebruikte kleuren dienen zich te beperken in het pallet van middelgrijs (de ondergrens is hier RAL 7038) tot zwart.
 - indien men kiest voor het gebruik van bakstenen dan is - naast het pallet van middelgrijs tot zwart - ook een bruinrode kleur toegelaten.
 - Het gebruik van hout met behoud van de natuurlijke houtkleur is eveneens toegelaten.
- De buitenmuren en gevels van alle gebouwen dienen een esthetisch uitzicht te hebben en moeten uitgevoerd worden in de daartoe geschikte materialen.
- Constructies en bouwsystemen bestaande uit zichtbare betonkolommen met invoeging van betonelementen (klassieke landbouwloodsen en vlasschuren) zijn niet toegelaten.
- Felle accentkleuren zijn niet toegelaten.
- Blinde gevels moeten afgewerkt worden in het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.
- Luifels of uitbouwen zijn enkel toegelaten indien ze deel uitmaken van het architecturaal concept en mede het architecturaal voorkomen bepalen.
- Het gebruik van gladde cellenbeton is enkel toegelaten als deze wordt geschilderd in een donkere grijswaarde of als er een donkergrijze crepy-bedekking op wordt aangebracht.
- Zowel de kleur als het materiaal van gevel en dak sluiten op elkaar aan en zijn bij voorkeur dezelfde.
- Er wordt geen blinkend materiaal toegestaan voor gevel en dak.

3. OMGEVINGSAANLEG

3.1. ALGEMEEN

- Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden 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.

3.2. ONTSLUITING VAN HET PERCEEL VOOR GEMOTORISEERD VERKEER

- De toegang tot het bedrijfsp perceel wordt genomen vanaf de Meubelmakersdreef. Toegang nemen vanaf de Manpadstraat is niet toegelaten.
- Er is slechts één gemeenschappelijke toegang voor Emdeka II, gelegen tussen de bestaande openbare elektriciteitscabine aan het begin van de Meubelmakersdreef en het bestaande waterbufferbekken langsheen deze straat.
- *De breedte van de toegang bedraagt maximum 8 meter ter hoogte van de rooilijn.*
- De breedte van oprit bedraagt maximaal 8 meter. In de eerste 3 meter vanaf de rand van de betonweg mag deze verbreden tot maximum 14 meter ter hoogte van de wegrand.
- Er mag niet rechtstreeks geparkeerd worden vanaf de openbare weg. De parkeerzone wordt ontsloten via de centrale inrit.
- Het circuleren en manoeuvreren van en naar de parkeerplaatsen moet volledig op de (mede-) eigendom van de bedrijven gebeuren.
- De toegang tot het perceel dient, ook tijdens de bouwfase, te geschieden via de plaats van de definitieve opritten.
- De koper of eigenaar is verantwoordelijk voor de beschadiging van de Openbare Zijbermen en bomen en voor de uitvoering van de nodige herstellingen.
- Het verplaatsen van OV-palen (openbare verlichtingspalen) en bomen is slechts in heel uitzonderlijke gevallen en mits voorafgaande schriftelijke toelating van Leiedal mogelijk. Als een verplaatsing van een OV-paal toch toegelaten wordt, dienen de kopers zich te richten tot de betrokken nutsvoorzieningmaatschappijen. De kosten van een eventuele verplaatsing van OV-palen of bomen zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de kopers.
- De toegang tot de gebouwen dient te gebeuren via het centrale erf tussen de bouwzones A en B.

3.3. PARKEER- EN CIRCULATIERUIMTE

- *Ieder bedrijf is verplicht om op eigen privaat terrein of op collectief 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.*
- *Er geldt een absoluut minimum van vijf parkeerplaatsen per bedrijf voor personenwagens en bestelwagens.*

- *Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen privaat terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.*
- De parkeerplaatsen voor personenwagens en bestelwagens dienen in eerste instantie voorzien te worden in de zone D en meer specifiek in de zone vanaf de 6 m-lijn vanaf de rooilijn van de Manpadstraat. Aldaar zijn in de totaliteit voor Emdeka II maximaal 10 parkeerplaatsen voor personenwagens toegelaten en dit volgens een ordening zoals aangeduid op het inrichtingsplan in bijlage.
- Bij een tekort aan parkeerplaatsen in de zone D kunnen extra parkeerplaatsen voorzien worden in de buitenruimte C. Er dient evenwel steeds rekening gehouden te worden met de vrije doorgang ten behoeve van de brandbestrijding alsook met de nodige circulatieruimte. Het bedrijf dient in te staan voor de nodige signalisatie van de parkings.
- De parkeerplaatsen voor personenwagens en bestelwagens dienen in waterdoorlatende materialen (vb. waterdoorlatende betonstraatstenen, dolomiet, keien, grasbetontegels of graskunststofplaten,...) te worden aangelegd.
- In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik kunnen parkeerplaatsen ook in, onder of op het bedrijfsgebouw worden geïncorporeerd.
- Het plaatsen van elektrische laadpalen op de parkeerplaatsen is toegestaan.
- Ieder bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende ruimte te voorzien voor fietsenstallingen bij voorkeur binnenin de eigen bedrijfsgebouwen, zowel voor eigen personeel als voor bezoekers.
- Bij de aanleg van laadkaden moeten deze derwijze aangelegd worden dat de bijhorende vrachtwagencombinatie volledig op eigen terrein kan staan. Het parkeren en het laden en lossen van vrachtwagens mag nooit op het openbaar domein gebeuren.
- *Laad- en losactiviteiten mogen niet gericht worden naar de Manpadstraat.*

3.4. TOEGANG TOT HET PERCEEL

De uitvoeringsmodaliteiten worden hieronder in detail weergegeven:

- De ontsluiting van de zijkanten van de oprit zelf dient te gebeuren met groundborduren van het type ID1. De bovenkant van deze borduren dient het niveau van de naastliggende zijbermen te volgen.
- De toegang dient, vanaf de rand van de weg tot aan de rooilijn, te worden aangelegd in grijze betonstraatstenen 220/110/100 mm in halfsteensverband.

3.5. GROENE BUFFERSTROOK E

- *De Groene Bufferstrook E is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een groene bufferstrook tussen het bedrijventerrein en de aanpalende open ruimte. Naast de hoofdfunctie als groene bufferstrook is deze zone ook specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van waterbufferbekkens, afwateringsgrachten en of waterinfiltratievoorzieningen die noodzakelijk zijn voor het behoud van het waterbergend vermogen voor Emdeka II.*
- Leiedal staat in voor de aanleg van de Groene Bufferstrook E.
- Groene Bufferstrook E zal aangelegd worden op de gronden (in mede-eigendom) van de toekomstige bedrijven. Deze zone wordt niet overgedragen naar het Openbaar domein.
- Het onderhoud van de Groene Bufferzone E gebeurt tot aan de definitieve oplevering (dit is twee jaar na de voorlopige oplevering) van de aanlegwerken ervan door de aannemer die door Leiedal werd aangesteld. Na deze periode dienen de kopers op eigen initiatief en eigen kosten (volgens de quotiteiten in de mede-eigendom) in te staan voor het groenonderhoud van de Groene Bufferzone E.
- De koper(s) verbinden zich om deze zone ten allen tijde te onderhouden en in stand te houden en er geen wijzigingen aan aan te brengen. Deze zone mag niet afgesloten worden, behalve met afsluitingen zoals vermeld in artikel 3.7 van Deel II.

3.6. ANDERE BEPLANTING

- De eerste 6m langs de rooilijn van de Manpadstraat dient groen en bouwvrij te blijven om te voldoen aan de verordenende bepalingen van het RUP. In deze strook van 6m zullen bomen en een haag(massief) aangeplant worden door Leiedal (= achter de rooilijn op privaat gedeelte). Deze bomen en haag dienen in stand te worden gehouden en mogen niet verwijderd worden.
- De aanleg van alle niet-verharde ruimten moet kwaliteitsvol zijn en moet in overeenstemming met de omgevingsaanleg van het openbaar domein.

3.7. AFSLUITINGEN

Er worden bij voorkeur geen afsluitingen geplaatst.

Indien de koper opteert om alsnog een afsluiting te plaatsen dient dit te gebeuren overeenkomstig volgende regels:

- De afsluitingen mogen nooit het gemeenschappelijk gebruik van de privatieve buitenruimte C in het gedrang brengen.
- Er worden geen afsluitingen toegestaan in de eerste 3 meter vanaf de perceelsgrens evenwijdig met en palend aan het openbaar domein van de Meubelmakersdreef.
- Er worden geen afsluitingen toegestaan in de eerste 6m langs de rooilijn van de Manpadstraat.
- Er worden geen afsluitingen toegestaan in Groene Bufferstrook E.
- Verder worden volgende afsluitingen toegestaan:
 - In de bouwzones A en B (dus inclusief op de verplichte bouwlijnen en op de uiterste bouwgrenzen) en de buitenruimte C (inclusief hun randen) zijn afsluitingen en poorten toegelaten met een maximale hoogte van 2,15 meter. De afsluitingen dienen steeds gecombineerd te worden met levend groen (haag of struweel) met een te ontwikkelen groeihoogte die minimaal even hoog is als de afsluiting.
- Kleur van de afsluitingen en poorten: zwart (RAL 9005).

3.8. OPSLAG

- *De opslag van producten, grondstoffen, materialen, afvalstoffen, materieel en containers dient maximaal binnen de bedrijfsgebouwen georganiseerd te worden.*
- Bij wijze van uitzondering kan de opslag buiten de bedrijfsgebouwen worden toegelaten in overleg met de vergunningverlenende instanties. Hierbij gelden onder meer volgende voorwaarden:
 - *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 van producten, grondstoffen, materialen, afvalstoffen en/of materieel mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving.*
 - *De opslag mag de vrije doortocht ten behoeve van brandbestrijding niet belemmeren.*
 - *De opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het openbaar domein).*
 - *Geen afvalstoffen, noch grondstoffen en niet-afgewerkte producten mogen gestort en gestapeld worden op het openbaar domein.*
 - *De opslag mag enkel gebeuren in het gedeelte van buitenruimte C dat zich tussen de gebouwen bevindt (deelzone C2) en voor zover deze van tijdelijke aard is (bv. in afwachting van ophaling).*
 - *De opslag mag niet gebeuren in de 3 meter strook tussen de perceelsgrens langs de Meubelmakersdreef en de bouwzone B, alsook niet in bouwzone A en B, zone C1 en zone D en zone*

E.

3.9. LOGO'S, NAAMAANDUIDINGEN EN VERLICHTING

- *Op de gevels van de gebouwen mag de naam of het logo van het bedrijf worden aangebracht* (losse letters of panelen op de gevel en niet boven op het gebouw). Deze opschriften mogen niet boven de kroonlijst uitsteken. Dit is evenwel niet toegelaten op de gevels die gericht zijn naar het open landschap, met name de noordzijde en de oostzijde van het terrein.
- De logo's of naamaanduiding op de gevel van het bedrijfsgebouw of het uitlichten ervan met neon- of ledverlichting zijn enkel toegelaten in witte kleur of de corporate kleuren.
- Lichtbakken zijn niet toegelaten.
- Reclame is niet toegelaten. Reclame in nissen of achter glas is niet toegelaten.
- Publiciteitsmasten zijn niet toegelaten.
- Publiciteitszuilen worden toegelaten indien deze maximaal 2,5m hoog en maximaal 1m breed zijn; ze maken deel uit van een vergunningsaanvraag. Publiciteitszuilen bevinden zich loodrecht op de rooilijn ter hoogte van de bezoekerstoegang, waarbij enkel het logo of de bedrijfsnaam kan gevisualiseerd worden in witte kleur of corporate kleuren. Publiciteitszuilen moeten op voorhand ter goedkeuring worden voorgelegd aan Leiedal. Er wordt slechts één (collectieve) publiciteitszuil toegelaten voor bedrijvenzone Emdeka II.
- Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in openlucht dienen zich te beperken tot de noodwendigheden inzake de uitbating en veiligheid. De verlichting dient bij voorkeur uitgeschakeld te worden wanneer de bedrijfssite inactief is.
- De verlichting moet dermate geconcipieerd zijn dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt. Lichtbronnen worden maximaal naar de grond gericht.
- Lichtbronnen in de openlucht worden bij voorkeur voorzien als lichtarmatuur op de gevel. De lichtpunten worden geïntegreerd met de grijslint van de gebouwen.
- Alle verlichting mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.
- Leiedal voorziet op haar kosten een naambord met geïntegreerde brievenbus voor elk gevestigd bedrijf ter hoogte van de bezoekerstoegang. 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.

3.10. NIVEAUVERSCHILLEN

- Op de percelen kunnen er hoogteverschillen voorkomen. Deze hoogteverschillen moeten op eigen terrein worden opgevangen, tenzij in gezamenlijk overleg met de aanpalende bedrijven een andere regeling wordt overeengekomen (schriftelijk akkoord). Hier geldt dat, ook qua hoogtepeilen, voor de gemeenschappelijke buitenruimte C één globaal concept dient uitgewerkt te worden, over de diverse percelen heen.
- De vloerpassen van de verschillende gebouwen binnen Emdeka II dienen op elkaar afgestemd te worden.
- Nivelleringen dienen zo te gebeuren dat de afwatering van het volledige terrein verzekerd blijft en dat waterstagnatie op de aanpalende percelen vermeden wordt.

4. TECHNISCHE UITRUSTING

4.1. GESCHEIDEN AFWATERINGSSTELSEL

- Het afwateringsstelsel van het bedrijventerrein wordt geconcipeerd als een gescheiden stelsel, met riolen voor afvalwater in de Manpadstraat en open gracht/wadi/bufferbekken voor het hemelwater (in de Groene Bufferstrook E), aansluitend op het open grachtenstelsel langs de Manpadstraat.
- De kopers zijn verplicht rekening te houden met het gescheiden afwateringsstelsel en met de eisen van de milieureglementering ter zake en dienen hun privaat rioleringsstelsel daarop af te stemmen.
- Gezien het gemeenschappelijk karakter van de buitenruimte C, zal ook het private afwateringsstelsel deels collectief uitgevoerd dienen te worden (collectief aansluitingspunt DWA-riool, deels collectieve leidingen, etc.). De kopers dienen hiermee rekening te houden.
- Alle gevolgen van het niet naleven van deze verplichting zijn ten laste van de kopers. De kopers dienen het afvalwater en het hemelwater volstrekt gescheiden op te vangen en af te voeren naar het openbaar afwateringsstelsel. Rechtstreekse gravitaire kelderaansluitingen op de rioleringen zijn niet toegelaten.

4.2. OPVANG EN HERGEBRUIK REGENWATER

- *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 van hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.*
- Tenzij er door de bevoegde besturen of de brandweer grotere volumes zouden geëist worden, zijn de kopers verplicht op eigen terrein regenwaterreserves aan te leggen van minstens 20.000 liter.
- De kopers moeten deze reserves maximaal pogen te herbruiken binnen het bedrijfsgebouw (sanitair).

4.3. VERLICHTING

- Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht dienen zich te beperken tot de noodwendigheden inzake de uitbating en veiligheid. De verlichting dient bij voorkeur uitgeschakeld te worden wanneer de bedrijfssite inactief is.
- De verlichting moet dermate geconcipeerd zijn dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt. Lichtbronnen worden maximaal naar de grond gericht.
- Lichtbronnen in de open lucht worden bij voorkeur voorzien als lichtarmatuur op de gevel. De lichtpunten worden geïntegreerd met de grijstint van de gebouwen.

4.4. 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 de gebouwen (o.m. ifv brandweerstand, de evacuatiemogelijkheden en de bereikbaarheid voor de hulpploegen).
- De plaatselijke brandweerautoriteiten moeten geraadpleegd worden en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten gerespecteerd worden.

4.5. ELEKTRICITEITSCABINES

Elektriciteitscabines worden geïntegreerd binnen het gebouw. Indien dit omwille van technische of veiligheidsvereisten niet mogelijk blijkt, zal dit samen met Leiedal en geval tot geval bekeken en besproken worden.

4.6. DOSSIER AANVRAAG TOT VERGUNNING

Elke aanvraag tot omgevingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- *een zorgvuldig ruimtegebruik;*
- *een kwaliteitsvolle aanleg van de bedrijfssite 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.*

Zo zal uit elke aanvraag tot vergunning moeten blijken dat voldaan wordt aan de gestelde bepalingen en stedenbouwkundige voorschriften. De aanvraag tot omgevingsvergunning dient – naast de wettelijke dossiersamenstelling – onder meer volgende elementen te bevatten:

- alle gegevens die aanduiden dat de kopers voldoen aan de verplichtingen inzake het uitwendig voorkomen, het gabariet en de inplanting van de gebouwen.
- een gedetailleerd plan van aanleg van de achteruitbouwstroken, de vrije zijstroken, de parkeerplaatsen voor personen-, bestel- en vrachtwagens, de wijze van circulatie voor bestel- en vrachtwagens, de brandwegen en andere verharde oppervlakten.
- aanduiding van de voorziene afsluitingen.
- een gedetailleerde beschrijving van de geplande bedrijfsactiviteiten.
- aanduiding van het gehele rioleringsstelsel op het eigen terrein, met inbegrip van de aansluiting en concrete aansluitingspunten op de openbare riolen.

5. BIJLAGE: PLAN VOORSCHRIFTEN

Bellegem
Emdeka
Plan voorschriften

- A** bouwzone
- B1** bouwzone
- B2** bouwzone
- B2** bouwzone
- C1** gemeenschappelijke buitenruimte
- C2** gemeenschappelijke buitenruimte
- D** zone
- E** groene bufferstrook
- E** verplichte bouwlijn

alle afmetingen en oppervlaktes zijn richtgegevend

schaal 1/500 datum 23/02/2023



Intercommunale Leiedal
 Provinciale Kermisvork 10
 18500 Kermisvork 10
 T +32 56 21 16 16
 info@leiedal.be



6. BIJLAGE: INRICHTINGSPLAN

Bellegem
Emdeka
Inrichtingsplan

alle afmetingen en oppervlaktes zijn richtinggevend

schaal 1:500

datum 23/02/2023



Intercommunale Leiedal
Boulevard de l'Industrie 10
BE-13500 Kerrebroek
T +32 352 241616
info@leiedal.be



7. BIJLAGE: HUIDIG WETTELIJK KADER

7.1. VERORDENEND PLAN

Het plangebied maakt deel uit van het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Kortrijk 8.1 Bellegem Manpadstraat, dat definitief werd goedgekeurd door de Deputatie op 5 september 2013. Het verordenend plan en de stedenbouwkundige voorschriften blijven onverminderd van toepassing.



8. BIJLAGE: STATUTEN VZW

I. De comparanten

Het jaar twee duizend en eenentwintig

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 Emdeka, gelegen op grondgebied van de stad Kortrijk, hierna kortweg "Emdeka".

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 Emdeka. Nazorgmanagement omvat een basispakket aan vitale diensten die in essentie de kwalitatieve inrichting en beeldkwaliteit het bedrijventerrein op langere termijn waarborgen; het betreft onder andere het onderhoud en de instandhouding van het openbare groen en de instandhouding van de bewegwijzering. Dit geheel van diensten wordt hierna "Nazorgmanagement" genoemd. Leiedal staat zelf in voor Nazorgmanagement.

Anderzijds wil Leiedal dit doel bereiken door de introductie en implementatie van Parkmanagement op het bedrijventerrein. Parkmanagement omvat een pakket aan diensten en samenwerkingsinitiatieven die een duidelijke meerwaarde kunnen hebben voor de bedrijven (vb. consortiumbewaking, gezamenlijke energieaankoop, organiseren jobbeurs, ...). Dit geheel van diensten wordt hierna "Parkmanagement" genoemd. Binnen Parkmanagement wordt dan verder een onderscheid gemaakt tussen:

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

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

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

III. Rechtsvorm – Naam – Zetel - Duur

Artikel 1. Rechtsvorm

De vereniging wordt opgericht als een entiteit met afzonderlijke rechtspersoonlijkheid en in het bijzonder als een vereniging zonder winstoogmerk (hierna "VZW") op grond van de wet van 27 juni 1921 betreffende de vereniging zonder winstoogmerk en de stichtingen, zoals gewijzigd door de wet van 2 mei 2002 en de wet van 16 januari 2003 (hierna "V&S-wet").

Artikel 2. Naam

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

Artikel 3. Zetel

- a. De zetel van de VZW is gevestigd te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 10, in het gerechtelijke arrondissement Kortrijk.
- b. De Algemene Vergadering van de VZW is bevoegd om, overeenkomstig de regels voor de wijziging van de statuten, de zetel van de VZW te verplaatsen naar iedere plaats binnen het arrondissement Kortrijk en de nodige 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 Emdeka te groeperen met de bedoeling gestructureerd onderling overleg te plegen, duurzame samenwerking te realiseren en gezamenlijke

initiatieven ter ondernemen.

Artikel 6. Activiteiten

Teneinde de doelstelling te verwezenlijken, kan de VZW alle initiatieven nemen die rechtstreeks of onrechtstreeks met de realisatie van het maatschappelijke doel te maken hebben en/of dit kunnen bevorderen, met inbegrip van en zij het niet beperkt tot:

a.het aanstellen van één of meer Parkmanagers die onder meer:

- (i) bilaterale of multilaterale samenwerking tussen de bedrijven initiëren, faciliteren en promoten;
- (ii) die als aanspreekpunt voor de bedrijven functioneren voor wat betreft terreingebonden problemen of behoeftes;
- (iii) de diensten van het Verplichte en Vrije pakket beheren;
- (iv) overeenkomstig artikel 28 a van deze statuten het dagelijks bestuur van de VZW opnemen, zowel op intern vlak als wat betreft de externe vertegenwoordiging.

b.het doen of laten verlenen van diensten binnen het Verplichte Pakket.

c.het doen of laten verlenen van diensten binnen het Vrije Pakket.

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

V. Lidmaatschap

Artikel 7. Werkende en 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) Kandidaat-toegetreden leden richten hun kandidatuurstelling per aangetekend schrijven aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur van de VZW. De Raad van Bestuur van de VZW zal beslissen over de aanvaarding van de kandidaat als toegetreden lid op haar eerstvolgende vergadering.

Op deze vergadering dienen minstens de helft van leden van de Raad van Bestuur aanwezig of vertegenwoordigd te zijn. De beslissing wordt genomen met een gewone meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde leden van de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur kan zonder verdere motivatie beslissen dat een kandidaat niet wordt aanvaard als toegetreden lid.

(iii) Toegetreden leden verbinden zich ertoe de doelstellingen van de vereniging te honoreren en te steunen. Toegetreden leden hebben geen stemrecht.

(iv) Alle toegetreden leden onderschrijven bij de aanvang van hun lidmaatschap automatisch de statuten van de vereniging.

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

Artikel 8. Ontslag

a. Elk werkend lid van categorie B wordt van rechtswege geacht zich terug te trekken uit de VZW en niet langer werkend lid meer te zijn van de VZW zodra hij niet langer voldoet aan één van de voorwaarden bedoeld in artikel 7.b.iv.

b. Elk werkend lid van de VZW kan zich op elk ogenblik terugtrekken uit de VZW door een aangetekend schrijven te richten aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur van de VZW met een opzeggingstermijn van drie maanden.

c. Een ontslagnemend werkend lid is gehouden tot betaling van de lidmaatschapsbijdragen en tot deelname in:

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

Artikel 9. Schorsing

a. Het lidmaatschap van de werkende leden die hun lidmaatschapsbijdrage voor het lopende jaar niet betalen binnen de door de Algemene Vergadering bepaalde termijn, wordt opgeschort na een eerste aanmaning bij aangetekend schrijven tot regularisatie binnen de maand na het verzenden van die aanmaning.

b. Ingeval van verdeling van het eigendomsrecht van een binnen het bedrijventerrein gelegen privatieve kavel tussen verschillende leden van categorie B, of wanneer deze kavel het voorwerp vormt van afgesplitste gebruiks- en/of genotsrechten tussen leden van categorie B, wordt het recht om aan de beraadslaging en stemming ter Algemene Vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden het werkend lid van categorie B onder hen aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 10. Beëindiging

a. Als een werkend lid van categorie B of een toegetreden lid handelt in strijd met de doelstelling van de VZW, kan diens lidmaatschap, op voorstel van de Raad van Bestuur of op verzoek van minstens één vijfde van alle werkende leden, worden beëindigd door een bijzonder besluit van de Algemene Vergadering, waarop minstens de helft van alle werkende leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn en waarbij voor de beslissing een twee derde meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde

werkende leden, waaronder de leden van categorie A, vereist is.

b. Het werkend lid van categorie B of toegetreden lid waarvan de beëindiging van het lidmaatschap wordt voorgesteld heeft het recht gehoord te worden.

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

Artikel 11. Uitsluiting

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

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

Artikel 12. Rechten

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

VI. De Algemene Vergadering

Artikel 13. Samenstelling - Stemrecht

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

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

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

Artikel 14. Bevoegdheden

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

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

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

- alle gevallen waarin de statuten dat vereisen;
- de aanvaarding van een lid;
- de beëindiging van een lidmaatschap en uitsluiting van een lid;
- de vaststelling van de jaarlijkse lidmaatschapsbijdrage;

- de vaststelling van de jaarlijkse bijdrage in de personeelskosten, kosten voor extern advies en begeleiding en functioneringskosten van de VZW, met inbegrip van het vaststellen van de jaarlijkse provisie;
- het verlenen of stopzetten van diensten begrepen onder het Verplichte pakket, met inbegrip van het vaststellen van de jaarlijkse provisie;
- het aanstellen of ontslaan van één of meer parkmanagers.

Artikel 15. Vergaderingen

- a. De jaarlijkse bijeenkomst van de gewone Algemene Vergadering zal gehouden worden in de loop van het eerste trimester van een kalenderjaar. De oproeping tot de gewone Algemene Vergadering wordt minstens 14 kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de Algemene Vergadering naar alle werkende leden verstuurd per aangetekend schrijven op het adres dat het werkend lid daartoe het laatst heeft opgegeven. De toetredende 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 toetredende 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 medelen aan de andere bestuurders, alvorens de Raad van Bestuur een besluit neemt.
- b. De bestuurder met het tegenstrijdig belang verwijderd 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 hun verleende volmacht waarvan de grenzen tegenwerpelijk zijn aan derden overeenkomstig de bepalingen inzake lastgeving.

Artikel 27. Bekendmakingsvereisten

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

Artikel 28. Dagelijks bestuur

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

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

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

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

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

f. De ambtsbeëindiging van het dagelijks bestuur kan geschieden:

(i) op vrijwillige basis door het dagelijks bestuur zelf door een schriftelijk ontslag in te dienen bij de Raad van Bestuur

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

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

Artikel 29. Aansprakelijkheid van de bestuurder en dagelijks bestuurder

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

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

IX. Commissaris

Artikel 30. Toezicht door een commissaris

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

b. Zodra de VZW bedoelde drempelbedragen overschrijdt, wordt de controle op de financiële toestand, op de jaarrekening en op de regelmatigheid van de verrichtingen daarin weer te geven, aan een commissaris opgedragen, te benoemen door de Algemene Vergadering van de VZW onder de leden van het Instituut der Bedrijfsrevisoren overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake. De Algemene Vergadering bepaalt tevens de bezoldiging van de commissaris, voor zover een bezoldiging wordt toegekend.

X. Financiering en boekhouding

Artikel 31. Financiering

a. De VZW zal in eerste instantie worden gefinancierd door de lidgeden van de werkende leden. Alle werkende leden en 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 brutosalariissen van het dagelijks bestuur, met inbegrip van de wettelijke verplichte werkgeversbijdragen (RSZ werkgever).

(ii) het vakantiegeld

(iii) de eindejaarspremie

(iv) kosten voor woon-werkverkeer

(v) de arbeidsongevallenverzekering

- (vi) maaltijdcheques
- (vii) beheerskosten sociaal secretariaat
- (viii) geneeskundig onderzoek
- e. Onder kosten voor extern advies en begeleiding
 - (i) Vergoedingen en erelonen voor studie- en 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 26 novies 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:

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

Waarbij

G.B. = Geïndexeerd bedrag

B.B. = Basisbedrag

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

Basisindex: Indexcijfer van de consumptieprijs 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.

