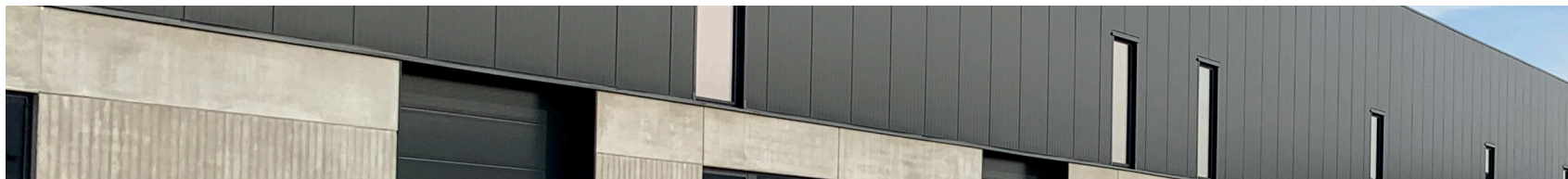


Gebouwpaspoort
Bedrijfsverzamelgebouw Den Tuft, Lendelede



juni 2023, finaal document

Colofon

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal

President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk

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

Redactie:

Stijn Vannieuwenborg

Julie Vanmeenen

Ignace Braecke

Disclaimer:

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

Inhoudsopgave

1.	Gebouwpaspoort?.....	4
2.	Over de verkoper.....	4
3.	Contactpersonen.....	5
4.	Algemene info over de KMO-zone Nelca.....	6
4.1.	Ligging	6
4.2.	Nelca vroeger	8
4.3.	Nelca future proof	12
5.	Bedrijfsverzamel-gebouw “Den Tuft”.....	16
5.1.	Ontwerp	16
5.2.	Realisatie	16
5.3.	Commercialisatie	17
5.4.	Documenten	17
5.5.	Overzicht units	18
5.6.	Technische omschrijving	20
6.	Statuten.....	28
6.1.	Basisakte	28
6.2.	Reglement van mede-eigendom	28
6.3.	Reglement van interne orde	28
7.	Voorwaarden deel I: verkoopvoorwaarden.....	30
8.	Voorwaarden deel II: inrichtingsvoorschriften.....	48
8.1.	Bestemming	49
8.2.	Gebouwen	49
8.3.	Omgevingsaanleg	50
8.4.	Specifieke voorwaarden uitbreiding unit 11	52
8.5.	Technische uitrusting Nelca	53
9.	Overige informatie.....	54
9.1.	Plannen	54

TOELICHTING

Algemene verkoopvoorwaarden

Deze voorwaarden focussen onder meer op rechten en plichten in verband met doorverkoop, sitemanagement en het gebruik van het goed.

Algemene inrichtingsvoorwaarden

Deze voorwaarden stimuleren het behoud en het bevorderen van de esthetische en architecturale kwaliteiten van het goed.

Statuten

De statuten omvatten de basisakte (BA) en het reglement van mede-eigendom (RME). De BA beschrijft de privative en gemeenschappelijke delen van het gebouw, de quotiteiten, etc. Het RME focust vooral op de (financiële) afspraken binnen de vereniging van mede-eigenaars.

Reglement van intern orde (RIO)

Het RIO bevat het geheel van gedrag- en leefregels over het gebruik van de privative en gemeenschappelijke delen.

1. Gebouwpaspoort?

Het gebouwpaspoort verzamelt diverse verkoopgegevens van het bedrijfsverzamelgebouw “Den Tuft” in één document, zodat een potentiële koper in de verschillende fasen van het verkoopproces makkelijk de juiste gegevens kan terugvinden.

Het gebouwpaspoort omvat:

1. algemene informatie en een voorstelling van het gebouw
2. technische informatie van het gebouw
3. de algemene verkoopvoorwaarden
4. de algemene inrichtingsvoorwaarden
5. de statuten, zijnde de basisakte (BA), het reglement van mede-eigendom (RME) en het reglement van interne orde (RIO)

Bij ondertekening van de akte ondertekent de koper niet het gebouwpaspoort, maar enkel de individuele onderdelen die hiervoor van 3 tot en met 5 worden opgesomd.

In de kantlijn staan regelmatig stukken tekst in blauw. Deze stukken tekst zijn een korte duiding bij of toelichting van bepaalde begrippen, met de bedoeling het document leesbaarder te maken.

2. Over de verkoper

Leiedal ontstond in 1960 op initiatief van de gemeenten van het arrondissement Kortrijk als intercommunale voor ruimtelijke ordening, economische expansie en reconversie. Ondertussen is Leiedal uitgegroeid tot een zeer veelzijdige dienstverlener, actief op veel domeinen voor de 13 steden en gemeenten in Zuid-West-Vlaanderen: Anzegem, Avelgem, Deerlijk, Harelbeke, Kortrijk, Kuurne, Lendeledede, Menen, Spiere-Helkijn, Waregem, Wervik, Wevelgem en Zwevegem.

3. Contactpersonen



Alien Decock

projectmanager / verweefcoach

056 24 16 16

alien.decock@leiedal.be

Verkoopsverantwoordelijke. Alien Decock is de verkoopsverantwoordelijke van Leiedal voor het project “Den Tuft”. Voor al uw vragen met betrekking tot een (eventuele) aankoop van een unit kunt u bij haar terecht.



Maarten Bullens

facility- & parkmanager

056 24 16 16

maarten.bullens@leiedal.be

Bedrijventerreinmanager. Maarten Bullens is de bedrijventerreinmanager van Leiedal voor de KMO-zone Nelca. De bedrijventerreinmanager staat in voor volgende opdrachten:

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

4. Algemene info over de KMO-zone Nelca

4.1. Ligging

Lendelede is een kleine en landelijke gemeente in het zuiden van West-Vlaanderen. De gemeente toont de laatste 10 jaar een grote aantrekkingskracht door haar landelijke karakter, in combinatie met een relatief hoog uitrustingsniveau voor een gemeente van net geen 6.000 inwoners.

Lendelede heeft een kleuterschool, basisschool en middelbare school (1^{ste} graad). Er is een zeer divers aanbod van horeca en kleinhandelszaken waaronder ook een supermarkt SPAR (recht tegenover het Woonproject Nelca) en MATCH (vlakbij het Woonproject Bergkapel).

Lendelede ligt in het midden van de driehoek Kortrijk-Roeselare-Waregem, een gebied met de laagste werkloosheidsgraad van België. Vanuit Lendelede zijn deze steden vlot bereikbaar. Via de N36 is er een rechtstreekse aansluiting op de E403 (Kortrijk-Brugge) en E17 (Kortrijk-Gent).





4.2. Nelca vroeger

In 1879 laat de Kortrijkse fabrikant Felix Denucé aan de zuidelijke zijde van de Stationsstraat in Lendeledede een fabriekje met woonhuis bouwen, waar emballagegoed en zakken worden geweven. 7 jaar later wordt de kleine juteweaverij overgenomen door Emiel Neiryndck en schoonbroer Emiel Holvoet. De nieuwe eigenaars laten een vergroting van de weverij uitvoeren. De spoelmolen en scheermachine werden toen nog aangedreven door een kleine rosmolen.

Vlak voor de eeuwwisseling worden de eerste stoommachines geplaatst, samen met een 12 meter hoge schouw. Thuisarbeid wordt immers meer en meer vervangen door fabriekswerk, met toenemende productiviteit. Ten zuiden van de gebouwen aan straatzijde wordt een fabrieksgebouw opgericht, vermeld bij het kadaster als “stoomlinnenfabriek”.

In 1906 wordt de weverij versterkt met mechanische spinmachines die ingevoerd werden vanuit Groot-Brittannië. Neiryndck-Holvoet wordt zo het eerste geïntegreerde bedrijf in België, waar jute wordt gesponnen en vervolgens geweven werd. In de jaren twintig vervangt elektriciteit het gebruik van stoom. Tot aan de tweede wereldoorlog volgen verschillende uitbreidingen zich op. In 1928 telt de fabriek 1.300 medewerkers, haar hoogtepunt.

Na de oorlog wordt de fabriek opnieuw gemoderniseerd en worden uitbreidingen ten noorden van de straat gemaakt. In 1947 wordt het “Sociaal Oord” (home) aan de overzijde van de straat ingehuldigd. In 1958 begint men met het tuften van kamerbreed tapijt. In 1975 wordt de productie van jute stopgezet. In 1991 wordt het bedrijf gesplitst in de wolspinnerij “NV Neiryndck-Holvoet” en het tuftingbedrijf “Nelca”. Beide worden verkocht.

In 2007 wordt de textielgroep Dejaeghere/Nelca failliet verklaard. Een einde van 128 jaar textielproductie. De fabrieksgebouwen aan weerszijden van de straat komen leeg te staan. Het achterliggende

Neiryndck-Holvoet blijft bestaan maar zet in mei 2008 zijn spinnerijactiviteiten stop. 400 medewerkers komen op straat te staan.

4.3. NELCA NU

“Doorn in het oog” kopten De Standaard en Het Nieuwsblad in 2010, nadat uit een rondvraag bleek dat de inwoners van Lendeledede zich het meest ergeren aan de leegstaande gebouwen van het vroegere Nelca. Sinds het faillissement lag de site er immers verlaten en verwaarloosd bij.

Door de complexe afwikkeling van het faillissement duurde het tot begin 2011 voor de site te koop kon worden aangeboden. Verschillende partijen toonden interesse, maar het is uiteindelijk Leiedal die midden 2011 het gebied van zo'n 10 hectare verwierf. Aanvullend kocht Leiedal nog een aanpalende villa en café om het projectgebied te optimaliseren.

Leiedal en het gemeentebestuur willen door de herontwikkeling van Nelca de leefbaarheid van Lendeledede verhogen. De site is van strategisch belang voor de gemeente omwille van de schaal, de ligging vlakbij het centrum en de opportuniteiten die het kan bieden, zoals bijkomende ruimte om te ondernemen, de realisatie van nieuwe verbindingen en een opwaardering van de Stationsstraat.

De creatie van nieuwe bijkomende ruimte om te ondernemen is voor de gemeente Lendeledede cruciaal, gezien de gemeente in buitengebied ligt en de Vlaamse overheid in deze gebieden een beleid voert dat verdere ontwikkelingen van bijkomende bedrijventerreinen wil matigen. Niettegenstaande is er in Lendeledede, en bij uitbreiding in de ganse regio Kortrijk, een grote vraag naar bedrijfspercelen voor lokale en ambachtelijke bedrijven. Door haar specifieke ligging krijgt de site Nelca een gemengde invulling. Echter ligt de klemtoon op bedrijvigheid: van de 9,8 hectare bruto beschikbare oppervlakte wordt circa 7,1 hectare of 71,6% als netto ruimte voor bedrijven ter beschikking gesteld. In nevenorde kwam er een nieuwe verbindingsweg, een kwalitatieve openbare ruimte (plein, zachte verbindingen, etc.) en een 30-tal wooneenheden langsheen de Stationsstraat, met de bedoeling om de straat opnieuw het karakter van een woonstraat te geven.

Het reconversieproject betekent een beduidende verbetering op ruimtelijk vlak. Het project maakt een einde aan de historisch gegroeide industriële enclave die zich in het centrum van Lendeledede heeft gevestigd. In ruil komt er een bedrijventerrein dat, wat schaal betreft, nauwer aansluit bij de omliggende bebouwing. Bovendien past het project beter in haar omgeving door middel van een kwalitatief openbaar domein, stedenbouwkundige voorschriften die de kwaliteit van de gebouwen garanderen, een betere verweving, etc.

De ontwikkeling van Nelca past volledig in de beleidsvisie van Leiedal. Om voldoende ruimte voor bedrijven te creëren zet Leiedal intensief in op de reconversie van bestaande economische ruimte.

STALENAFDELING

In de stalenaafdeling werd tapijt versneden in kleine staaltjes om te versturen naar een andere firma die dan de staalboeken maakte voor Nelca. De staalboeken werden naar hun grootste klanten verstuurd of via de verkopers aan de klant gegeven. De kostprijs van een staalboek kon hoog oplopen. Vandaag ligt er nog een hele voorraad in de lege gebouwen.

De randen van de staaltjes moesten mooi schuin afgesneden worden met de machine (om het pluizen te vermijden) en op de juiste maat.



3

VERVERIJ

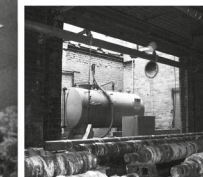
In de ververij kwamen de tapijten wit toe. Vervolgens werden de tapijten in 2 grote kuipen geverfd of via de "continuëmachine" geverfd en gedroogd. Alle tapijten vertrokken dan gedroogd op een rol naar de latex of scheerzaal.

5

LATEX

De latexafdeling is de laatste bewerking van het tapijt. De rugkant van het tapijt wordt er afgevoerd met een lijmlaag (latex) om het ingetufte gare te verankeren. Daarop worden nog eens verschillende rugafwerkingen zoals jute, vilt, gel of mousse aangebracht. De lange ovens werden op de juiste temperatuur gebracht om de rug zo snel mogelijk te drogen. De afgewerkte rol onderging een kwaliteitscontrole en kreeg een code volgens de kwaliteitsnorm. Eerste keus kwaliteit was steeds het streefdoel. Betwiste rollen kregen nog een extra controle in de snijzaal.

Nelca had 2 latexeerstraten. Eén straat kon, bij de lichte kwaliteiten, tot 20 meter per minuut afwerken. De machines konden in de breedte aangepast worden. Door de hoge verwerkingscapaciteit van de latexeerstraten was het noodzakelijk dat de tuftafdeling per dag zo'n 80.000 m² tot 100.000 m² tapijt kon produceren.



4

SNIJZAAL

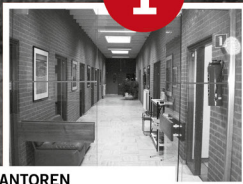
In de snijzaal werden de rollen op lengte gesneden (20, 25 of 30 meter) volgens bestelling van de klant en verpakt. Dan gingen de rollen naar de 'kathedraalen', klaar om te verzenden.



2

HOME

In de home zat de showroom, maar onder andere ook de keuken en kantine, een vertrouwde plek voor het personeel.



1

KANTOREN

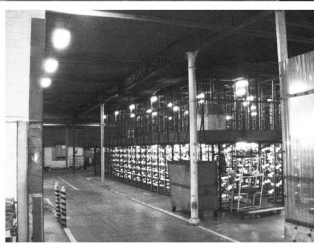
Hier zat de directie en administratie.

7

TUFTAFDELING

Het tuftproces begint met het opzetten van bobijnen met garens op rekken. Na het opzetten worden de garens door kleine buisjes naar de naalden in de tuftmachine geleid.

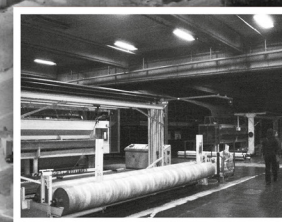
Een tuftmachine is eigenlijk een grote naaimachine van 4 of 5 meter breed die met honderden naalden tegelijk het gare in een gronddeek naait. Afhankelijk van de deling (de afstand tussen de naalden) heeft een tuftmachine tussen de 450 en 2000 naalden. Op een tuftmachine kunnen verschillende dessins ontwikkeld worden door te kiezen voor verschillende patronen, combinaties van kleuren of door met hoogteverschillen te tuften. Het product dat van een tuftmachine komt wordt een moederrol genoemd. Dit is een rol van 4 of 5 meter breed en een lengte van ongeveer 200 meter. De ongekleurde getufte doeken vertrekken dan naar de ververij voor een gepast verbad.



8

DRIJKERIJ

Hoogtechnologische machines bedrukten tegen hoge snelheid de getufte tapijten met de meest uiteenlopende motiefjes, tot wel 1 miljoen m² tapijt per maand.



6



4.4. Nelca future proof



GEÏNTEGREERD PROJECTPROCES
BEHEER

- De kwaliteit blijft op lange termijn behouden door de introductie van parkmanagement.
- Via de introductie van parkmanagement worden samen met de bedrijven opportuniteiten tot samenwerking gedetecteerd.
- Een aantal specifieke voorschriften zorgen er voor dat het gebouw makkelijker nieuwe activiteiten kan huisvesten in het geval het pand wordt verkocht of verhuurd.
- Leiedal gaat niet-duurzaam ruimtegebruik zoals langdurige leegstand tegen door de introductie van een bouwverplichting.



NPLANTING – PROGRAMMA – INRICHTING)
RUIMTELIJKE KWALITEITEN

- Gebouwen worden logisch ingeplant, o.m. door een aantal verplichte bouwlijnen en een bijzondere aandacht voor beeldbepalende gevels en zichtlocaties.
- Een verzorgde architectuur wordt bekomen door het vermijden van een veelheid aan vormtaal, materiaalsoorten en kleuren, en door de kantoren en woning in het globale gebouwwolume te integreren.
- De bedrijven investeren in een verzorgde aanleg van de achteruitbouwzones, o.m. door parkings te integreren in de groenaanleg.
- Leiedal introduceert hoogwaardig straatmeubilair en signalisatie.
- Leiedal geeft een recreatieve en esthetische meerwaarde aan de noodzakelijke elementen zoals bijvoorbeeld buffer- en bluswaterbekkens, groenbuffers en zachte verbindingen.



ENERGIE
ENERGIE

- Er worden maatregelen genomen om de CO2-neutraliteit van het bedrijventerrein te garanderen.
- De site wordt uitgerust met openbare verlichting op basis van LED-technologie.
- In het bedrijfsverzamelgebouw delen de bedrijven collectieve (energie)voorzieningen zoals PV-panelen, batterijen, laadpalen en een hoogstapelaar.
- **TIP!** Het VITO biedt informatie over de beste beschikbare technieken van industriële processen (<http://www.emis.vito.be/bbt>).



WATER
WATER

- Regenwater krijgt de kans om te infiltreren en te verdampen voor het vertraagd naar de Ledebek afvloeit.
- Leiedal integreert gescheiden afwatering van regen- en afvalwater.
- Leiedal voorziet gemeenschappelijke buffer- en bluswaterbekkens.
- Er wordt op het openbaar domein ruimte gereserveerd voor toekomstige nutsleidingen.
- De parkeervakken worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.
- Het hergebruik van hemelwater wordt gestimuleerd.
- Er wordt geïnvesteerd in een in een scheiding van de stroomafwaartse afwateringsinfrastructuur tot aan de vuilwatercollector en Ledebek.



NATUURLIJK MILIEU
GROEN & NATUURONTWIKKELING

- Bestaande waardevol groen wordt maximaal behouden en in het nieuwe project geïntegreerd.
- Een combinatie van extensief en intensief groenbeheer verenigt de ecologische waarde met de uitstraling.



MOBILITEIT
MOBILITEIT

- De concentratie en localisatie van activiteiten tussen de kern en de gewestweg tussen de E17 en E403 helpt om het aantal vrachtwagens te beperken dat het centrum van Lendeledede moeten doorkruisen.
- De oostelijke randweg zorgt globaal voor een betere verkeersdoorstroming in het dorp.
- Er wordt voorzien in voldoende zachte verbindingen om gebruik van fiets te stimuleren.
- In bedrijfsgebouwen moeten verplicht fietsstalplaatsen worden voorzien.



LEID, LEEFBAARHEID & TOEGANKELIJKHEID
FYSISCH MILIEU

- Bedrijfsleiders ontmoeten elkaar in een jaarlijkse contactavond door Leiedal georganiseerd (Ken-je-buren). Informele contacten leiden dikwijls tot fijne samenwerkingen tussen buurbedrijven.
- Verschillende info- en participatiemomenten maken van Nelca een gedragen project bij de omwonenden.



INNOVATIE
INNOVATIE

- Het buffer- en bluswaterbekken is een nieuw concept waarbij het aanpalende publieke plein - naast haar publieke functie - ook een deel als waterbuffer dient bij hevige regenval. Op die manier wordt oppervlakte gewonnen.
- Leiedal voorziet wachtbuizen om de integratie van duurzame technologieën mogelijk te maken.

5. Bedrijfsverzamelgebouw “Den Tuft”

5.1. Ontwerp

Ontwerpteam - architecturaal ontwerp

Bureau DBG
Beneluxpark 5 in 8500 Kortrijk
+32 56 25 97 25

Ontwerpteam - studie stabiliteit

Bureau DBG
Beneluxpark 5 in 8500 Kortrijk
+32 56 25 97 25

Ontwerpteam - studie technieken

DD Technix
Vlamingstraat 4 in 8560 Wevelgem
+32 479 40 90 97

Ontwerpteam - veiligheidscoördinatie

Caus & Co NV
Karel van Manderstraat 8 in 8510 Marke
+32 56 21 54 46

Ontwerpteam – EPB verslaggeving

Asteria Energy Consulting bv
Meensesteenweg 336 in 8800 Roeselare
+32 51 67 55 81

5.2. Realisatie

Ruwbouw en buitenaanleg

Spanbo bv
Breulstraat 111A in 8890 Moorslede
+32 51 78 00 33

Van de Walle Industrial Building Contractor bv

Knokkebaan 25B in 9880 Aalter
+32 9 216 78 39

Technieken - basisuitrusting

EVF Vanhoutte Filip bv
Michel Vandewielestraat 5 in 8510 Marke
+32 56 21 04 00

Technieken - hernieuwbare energie

Atom bv
Lindestraat 104 in 9090 Melle
+32 9 278 00 00

Sanitair

Vergote bv
Decaevillestraat 26 in 8510 Marke
+32 56 19 52 43

Groenaanleg

Dewulf bv
Diksmuidseweg 501 in 9804 Boezinge
+32 57 42 21 58

5.3. Commercialisatie

Notariaat

Notariaat Noreillie
Dorpsplein 27 in 8860 Lendeledede
+32 51 30 24 92

5.4. Documenten

Diepsonderingsverslag

Uitgevoerd door de firma Verbeke bvba
Referentie diepsonderingsverslag: Rapport 19123762
00.37. documenten - verslag milieutechnisch bodemonderzoek
Uitgevoerd door de firma Saneco
Referentie verslag: 20-04885
00.39. documenten - diversen

Omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning dd. 04/06/2020
Referentie : OMV_2020019340 – 2020/4496

Sloopopvolgingsplan

SOP van B²ASC dd. 19/12/2019, conformverklaard op 23/01/2020
Referentie : SOP/2019/443, conformverklaring: TRA-KQBH-204334
– CSOP - v1

Technisch verslag grondverzet

TV van Saneco dd. 26/11/2020
Referentie: 20-04885

Postinterventiedossier en as-built

In opmaak

Energieprestatiecertificaat

In opmaak

5.5. Overzicht units

Unit	Oppervlakte	Vrije hoogte	Quotiteit	Adres	EAN-codes	Parkeerplaatsen met privatief gebruiksrecht
Unit 1	399 m ²	8,75 tot 9,1 m	86/1000	Nelcastraat 4J	elektriciteit: 541449200007978255 aardgas: 541449200007978262	PP3 + PP4
Unit 2	348 m ²	8,75 tot 9,1 m	75/1000	Nelcastraat 4I	elektriciteit: 541449200007978231 aardgas: 541449200007978224	PP9 + PP10
Unit 3	334 m ²	8,75 tot 9,1 m	72/1000	Nelcastraat 4H	elektriciteit: 541449200007978200 aardgas: 541449200007978194	PP11 + PP12
Unit 4	320 m ²	8,75 tot 9,1 m	69/1000	Nelcastraat 4G	elektriciteit: 541449200007978170 aardgas: 541449200007978163	PP18 + PP19
Unit 5	304 m ²	8,75 tot 9,1 m	66/1000	Nelcastraat 4F	elektriciteit: 541449200007978149 aardgas: 541449200007978132	PP20 + PP21
Unit 6	290 m ²	8,75 tot 9,1 m	63/1000	Nelcastraat 4E	elektriciteit: 541449200007978101 aardgas: 541449200007978118	PP24 + PP25
Unit 7	276 m ²	8,75 tot 9,1 m	60/1000	Nelcastraat 4D	elektriciteit: 541449200007978071 aardgas: 541449200007978095	PP26 + PP27
Unit 8	491 m ²	8,75 tot 9,1 m (m.u.v. één centrale ligger)	107/1000	Nelcastraat 4C	elektriciteit: 541449200007978040 aardgas: 541449200007978064	PP28 + PP29
Unit 9	231 m ²	8,75 tot 9,1 m	50/1000	Nelcastraat 4B	elektriciteit: 541449200007978019 aardgas: 541449200007978033	PP38 + PP39
Unit 10	394 m ²	8,75 tot 9,1 m (m.u.v. één centrale ligger)	85/1000	Nelcastraat 4A	elektriciteit: 541449200007977586 aardgas: 541449200007977609	PP40 + PP41
Unit 11	1231 m ² (849 m ² bebouwd)	6,9-7,1 m	267/1000	E. Neyrinckstraat 1A	elektriciteit: 541449200007977548 aardgas: 541449200007977562	PP46 t.e.m. PP53
Gemene delen	58 m ²	Niet van toepassing	Niet van toepassing	Niet van toepassing	elektriciteit: 541449200007977579 riolering: 541449200007978286	Alle overige parkeerplaatsen

TOELICHTING

Postinterventiedossier

Een postinterventiedossier (PID) bevat verschillende documenten die men nodig heeft bij eventuele latere werken aan een gebouw. Al de gebruikers, hetzij eigenaars, huurders, of, bij eventuele verbouwingen, architecten of aannemers, moeten op een eenvoudige manier kunnen achterhalen welke bv. de structuren van het gebouw zijn, hoe de structuur werd opgebouwd en welke materialen er in een gebouw zitten. Daarom worden alle technische gegevens met betrekking tot een gebouw verzameld in een dossier, genaamd "postinterventiedossier".

Energieprestatiecertificaat

Het energieprestatiecertificaat informeert de koper over de energetische kwaliteit van het gebouw. Het energieprestatiecertificaat is in principe tien jaar geldig.

5.6. Technische omschrijving

Hierna volgt een algemene beschrijving van bouwkundige aspecten. Meer gedetailleerde informatie is te vinden in het [postinterventiedossier](#), [energieprestatiecertificaat](#), bouwplannen, keuringsverslagen van de elektrische installaties, etc.

5.6.1. BUITENAANLEG / RIOLERING

- **Circulatie-, laad- en loszone in betonverharding:** 15 cm beton bovenop een pakket van (1) van geotextiel, (2) 35 cm betongranulaat en (3) PE folie. Het beton heeft een vezelwapening van 30 kg / m³. De sterkteklasse bedraagt minimaal C^{30/37}. De betonverharding is gepolijst afgewerkt en ingezaagd in open krimpvoegen die niet opgespoten werden. De laad- en loszone heeft een grijze kleur en is niet egaal.
- **Parkeerplaatsen in grasbetontegels:** tegels van 60 x 40 x 12 cm op een pakket van (1) 35 cm steenslag en (2) een dunne egalisatielaag in porfier.
- **Loopzone in betonstraatstenen langs de gevels:** grijze betonstraatstenen 11 x 22 x 8 cm op een pakket van (1) geotextiel, (2) 20 cm betongranulaat en (3) 25 cm gestabiliseerd zand.
- **Riolering:** het buizenstelsel van de riolering werd uitgevoerd in PVC-buizen, waarvan het verloop en de sectie van de buizen werd bepaald in functie van de af te voeren debieten. Er zijn 3 toezichtspuiten in PVC voor de DWA (droogweerafvoer of afvoer voor vuil water) en 1 controleput in beton t.h.v. de aansluiting op het rioelstelsel in de E. Neirynckstraat. Per unit is er een aansluitput in PVC. Er zijn 2 septische putten voorzien.
- **Groenaanleg:** houtkant aan de westelijke perceelsgrens, van de parkeerplaatsen afgescheiden d.m.v. een wadi (infiltratiezone). Groenbuffer tegen de oostelijke gevel en noordelijke perceelsgrens.

5.6.2. RUWBOUW

- **Structuur:** het gebouw heeft een volledig skelet in beton, met betonkolommen en betonbalken (I-profiel). Het dak bestaat uit TT-gewelven.
- **Dakopbouw units 1-10.** Isolatieplaten PIR 10 cm bovenop de TT-gewelven. Afwerking met bitumineuze dakafdichting.
- **Dakopbouw unit 11.** Rotswol 5 cm bovenop de TT-gewelven, afgewerkt met de bestaande 2-laagse bitumineuze dakafdichting en een nieuwe toplaag, eveneens in bitumineuze dakafdichting.
- **Dakranden, muurafdekkappen.** De dakranden en muurafdekkappen worden uitgevoerd met een dakrandprofiel in metaal. 10 noodspuwers om overtollig regenwater te evacueren, evenwichtig verspreid over de dakranden.
- **Westelijke gevel:** kolommen in beton met stalen draagstructuur voor de gevelbekleding, bestaande uit (1) sandwichbetonpanelen onderaan in grijze kleur met bekistingspatroom (25 cm waarvan 9 cm isolatieplaat) en (2) metalen sandwichpanelen bovenaan in RAL7016 (kern van 12 cm ECOsafe en FIREsafe PIR). Tussen beide types panelen is stalen plooierwerk aangebracht voor een waterdichte aansluiting.
- **Zuidelijke gevel unit 10:** kolommen in beton met stalen draagstructuur voor de gevelbekleding, bestaande uit (1) gladde sandwichbetonpanelen onderaan in grijze kleur (25 cm waarvan 9 cm isolatieplaat) en (2) metalen sandwichpanelen bovenaan in RAL7016 (kern van 12 cm ECOsafe en FIREsafe PIR). Tussen beide types panelen is stalen plooierwerk aangebracht voor een waterdichte aansluiting.
- **Zuidelijke gevel unit 11:** kolommen in beton met stalen draagstructuur voor de gevelbekleding, bestaande uit (1) sandwichbetonpanelen onderaan in grijze kleur met

bekistingpatroon (25 cm waarvan 9 cm isolatieplaat) en (2) metalen sandwichpanelen bovenaan in RAL7016 (kern van 12 cm ECOsafe en FIREsafe PIR. De betonnen gevel springt circa 2,5 meter achteruit tegenover de metalen sandwichpanelen.

- **Oostelijke gevels en noordelijke gevel unit 11:** betonnen gevelpanelen met silexafwerking, met isolatiekern van 5 cm in EPS.
- **Noordelijke gevel unit 1:** betonnen gevelpanelen met silexafwerking, met isolatiekern van 5 cm in EPS, verder esthetisch afgewerkt met enkelwandige metalen profielplaten.
- **Scheidingswanden tussen de units:** zelfdragende sandwichpanelen van 12 cm met brandweerstand IE60 tussen units 1,2,3,4 en 5, tussen units 6, 7, 8, 9 en 10. Zelfdragende sandwichpanelen van 12 cm met brandweerstand IE120 tussen unit 5 en 6 en tussen unit 11 en units 9 en 10. Panelen in RAL9002.
- **Vloerplaat:** 12 cm beton bovenop een reeds bestaande betonvloer van 25 cm dikte. Tussen beide zit een zuiverheidslaag. Het nieuwe beton heeft een vezelwapening van 30 kg / m³. De sterkteklasse bedraagt minimaal C³⁰/₃₇. De vloer is gepolijst afgewerkt en ingezaagd in open krimpvoegen welke niet werden opgespoten. De vloer heeft een grijze kleur en is niet egaal.

5.6.3. BUITENSCHRIJWERK & POORTEN

- **Schrijnwerk algemeen:** alle schrijnwerk is in aluminium vervaardigd en heeft aan de buitenzijde RAL7016 (structuurlak) als kleur. De dagkanten (waar van toepassing) zijn eveneens met aluminium omkaderingselementen- en panelen afgewerkt in dezelfde kleur.

- **Poorten:** Alle poorten zijn sectionaalpoorten met een gladde oppervlaktetextuur. Kleur RAL9002 aan de binnenzijde. De poorten zijn geïsoleerd met panelen in polyurethaan. Elektrische aandrijving via elektrische bedieningskast aan de binnenzijde (op-stop-neer-schakelaar) en via sleutelcontact aan de buitenzijde. Ook manueel met standaard poortbeslag te openen. Trekveren berekend op minimum 200.000 openingen ("zwaar belaste poorten"). De poorten zijn voorzien van een onderloopbeveiliging. De elektrische aansluiting van de poort is ten laste van de koper. Stootpalen aan beide zijden van elke poort. Poort van 3000x3800 mm (bxh) voor units 1 tot 10 (unit 8 heeft 2 poorten). Poort van 4000x4310 mm (bxh) voor unit 11. Poort van 3000x3000 mm voor de garage voor de hoogstapelaar.
- **Raam- en deurgehelen algemeen:** Alle gehelen zijn vervaardigd in aluminiumprofielen met drie kamers. Het buitenvlak van het vast en beweegbaar kader liggen in hetzelfde vlak. Raam- en deurorpels in blauwe hardsteen. Beglazing met dubbel glas met warmtedoorgangscoefficiënt van max. 1,0 W/m²K en met kunststof afstandhouders (warm-edge spacers).
- **Raam- en deurgehelen in westgevel:** 1 vast raam van 990x3000 mm (unit 10); 15 vaste ramen van 1000x2500 mm op de verdieping (alle units); 10 raam- en deurgehelen van 3000x3000 mm op het gelijkvloers (alle units).
- **Raam- en deurgehelen in zuidgevel:** 2 raam- en deurgehelen van 3000x3250 mm.
- **Raam- en deurgehelen in noordgevel unit 11:** 4 buitendeuren van 1000x2160 mm voor de technische lokalen.
- **Raam- en deurgehelen in noordgevel unit 1:** 1 buitendeur van 1010x2000 mm.

5.6.4. AANSLUITINGEN

- **Gas:** gasaansluiting met een gasmeter type G4 (60 kW) per unit, met een druk van 21 mbar en met maximale doorvoer van 6 m³ per uur.
- **Stadswater:** aansluiting drinkwater met een huishoudelijke teller met maximaal debiet van 10 m³ per uur. Voor de algemene delen wordt een brandteller voorzien, waar alle haspels op aangesloten zullen zijn. Hierop werd een drukverhogingsstelsel geïnstalleerd om de minimaal door de brandweer geëiste debieten te garanderen.
- **Elektriciteit:** er worden 11 standaard tellers voorzien van 40A 3N400V, nl. 1 per unit (x11). Het tellerlokaal werd echter gedimensioneerd rekening gehouden met een mogelijk verzwaring van max. 3 tellers boven de 80A. De extra kosten voor die verzwaring, zowel voor de teller, de aansluiting als voor eventueel vervangen van de binnenkabels valt ten laste van de koper.
- **Data en telefonie:** in iedere unit wordt er 1 aansluiting van Telenet binnengebracht en 1 UTP-kabel voor eventuele aansluiting op Proximus.

5.6.5. TECHNIEKEN

- **Algemeen:** technische installaties zoals verwarming, (nood) verlichting, sanitair, ... binnen de units zijn ten laste van de koper. Alle nutsvoorzieningen worden vanuit de tellerlokalen tot in iedere unit binnengebracht. Er werd telkens rekening gehouden met de afstanden en hiermee gepaarde drukverliezen of spanningsval in het dimensioneren van de leidingen zodat iedere unit over dezelfde basisvermogen beschikt. Alle kabels en vaste leidingen hangen aan het plafond. De kabels komen op één punt naar beneden.

- **Branddetectie:** in iedere unit wordt voorzien in (1) een detectiesysteem (rookmelders), (2) een druksmeldknop en (3) een sirene.
- **Brandbestrijding:** brandhaspels zijn voorzien in de 2 grootste units, zijnde unit 8 en unit 11. In functie van brandbestrijding zijn ook buitenhydranten voorzien gekoppeld aan een droge leiding PE DN100 PN16. Blustoestellen worden door de kopers zelf in de unit voorzien.
- **Rook- en warmte-afvoer:** elke unit heeft minstens 1 platdakraam van 140 x 140 cm in heldere kunststof.
- **Dakwaterafvoer:** onderdrukafvoersysteem en 10 noodspuwers. Het onderdrukafvoersysteem is bevestigd aan het plafond.
- **Regenwater:** 2 collectieve regenwaterputten van elk 10.000 liter (t.h.v. units 1 en 10). Iedere unit heeft een aansluiting naar één van de twee collectieve regenwaterputten. De HDPE-aanzuigleiding tot binnenin de unit is voorzien. Hier kan door de kopers een hydrofoorpomp op aangesloten worden, wat niet voorzien is.

5.6.6. BRIEVENBUSSEN EN SIGNALISATIE

- **Brievenbus:** iedere unit heeft een eigen brievenbus, naast het raam- en deurgeheel van de unit.
- **Signalisatie:** het Bedrijfsverzamelgebouw wordt met signalisatie aangeduid vanaf de Nelcastraat.
- **Naamaanduiding:** de bedrijfsnaam wordt op een uniforme wijze op de ramen aangebracht. Leiedal staat hier voor in.

5.6.7. GEDEELDE VOORZIENINGEN

- **Middenspanningscabine:** er is een middenspanningscabine van 400kVA voorzien voor de algemene delen en de gemeenschappelijke laadinfrastructuur.

- **Teller- en technische lokalen:** er zijn 4 gemeenschappelijke lokalen ten noorden van unit 11. Van oost naar west: (1) gas, (2) elektriciteitstellers en patchkasten voor telecom, (3) water en (4) lokaal brandweer.
- **Hernieuwbare energie:** het gebouw beschikt over een PV-installatie van 89 hoogrendementspanelen monokristalijn 410 Wp (samen 35.237 kWh) voor gemeenschappelijk gebruik. De installatie voedt twee installatie wordt gebruikt voor het opladen van twee batterijen van samen 20 kWh, die op hun beurt de buitenverlichting en de gemeenschappelijke hoogstapelaar van energie voorzien. De batterijen bevinden zich in een bergruimte t.h.v. unit 8.
- **Collectieve hoogstapelaar:** de kopers van de units beschikken over een elektrisch aangedreven hoogstapelaar voor gemeenschappelijk gebruik. De hoogstapelaar en het laadstation bevindt zich in dezelfde bergruimte als deze van de batterijen.
- **Laadinfrastructuur:** de kopers van de units beschikken over 6 laadpunten (22 kW) voor het opladen van de batterijen van hun elektrische voertuigen.



Buitenzijde unit: schrijnwerk



Buitenzijde: gevelritmiek



Binnenzijde unit: schrijnwerk



Buitenzijde: parkings in grasdallen en laad- en loszone in gepolierd beton





Binnenzijde unit: mogelijkheid tot het integreren van een kantoor/showroom aan de linkerzijde



Binnenzijde unit: vloer in gepolierd beton



Binnenzijde unit: afscheidingen in zelfdragende sandwichpanelen



Binnenzijde unit: doorvoor bekabeling en leidingen, koepel voor rook- en warmteafvoer



Binnenzijde unit: brandtechnieken



Binnenzijde unit: aansluitmogelijkheden elektriciteit, gas, data, drinkwater



Binnenzijde unit: bediening sectionaalpoort



Binnenzijde unit: aansluitleiding regenwaterput en aansluiting waterafvoer

6. Statuten

Elke mede-eigendom omvat verplicht drie statuten: (1) de basisakte, (2) het reglement van mede-eigendom en (3) het reglement van interne orde.

Notariskantoor Noreillie staat in voor de opmaak van de basisakte en het reglement van mede-eigendom.

Hierna worden de belangrijkste kenmerken van de statuten samengevat. De volledige versie vindt u in bijlage van het bouwspaspoort.

6.1. Basisakte

De basisakte (BA) beschrijft welke delen van het gebouw privaat zijn en welke delen gemeenschappelijk. Het bepaalt ook welk aandeel iedere mede-eigenaar heeft in de gemeenschappelijke delen. Onderdelen zijn:

- benaming
- rechtspersoonlijkheid van de vereniging van mede-eigenaren
- aan de BA aangehechte documenten (vergunningen, quotiteitenverslag, etc.)
- bepalingen rond gebeurlijke wijzigingen
- mandaat van Leiedal als lasthebber
- beschrijving van het gebouw per verdieping
- omschrijving van begrippen privaat en gemeen delen
- beschrijving van de privaat kavels en gemeenschappelijke delen
- verdeling van de gemeen aandelen
- bijzondere bepalingen (toegang, erfdienstbaarheden, bepalingen rond centrale stookplaats en tellerlokaal)

6.2. Reglement van mede-eigendom

Het reglement van mede-eigendom (RME) beschrijft de rechten en plichten van de mede-eigenaars, regelt de gemeenschappelijke kosten en doet uitspraken over werk- en reservekapitaal.

Onderdelen zijn:

- terminologie
- rechten en plichten van de eigenaars m.b.t. de privaat delen (uitzicht en gebruik, werken, veiligheidsvoorschriften, huisdieren, vuilnis)
- voorschriften over het gebruik van de gemeenschappelijke delen (exclusieve gebruiksrechten, gebruik en onderhoud, vermijden van overlast, verhuren en verhuizen)
- criteria en berekeningswijze van de verdeling van de lasten (quotiteiten, onverdeeldheid, overdracht, gedwongen inning van bijdragen, brandverzekering, aansprakelijkheidsverzekering, gemeenschappelijke baten en inkomsten)

6.3. Reglement van interne orde

Het reglement van interne orde (RIO) of het huishoudelijk reglement bevat alle praktische informatie omtrent de organen en de organisatie van de mede-eigendom. Het doet uitspraken over de werking van de algemene vergadering, de vereniging van mede-eigenaars en het mandaat van de syndicus.

Concreet omvat de RIO:

- de periode waarin de algemene vergadering samenkomt, de manier van bijeenroeping, de werkwijze, de bevoegdheden
- de benoeming van de syndicus, zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de regels over een hernieuwing of opzegging van zijn mandaat
- de vaststelling van de jaarlijkse periode van 15 dagen

waarbinnen de gewone algemene vergadering van de VME plaatsvindt

- de plichten en bevoegdheden van de commissaris(sen) van de rekeningen
- de inzagemogelijkheid van de mede-eigenaars

De algemene vergadering van de VME dient nog een volledig RIO op te maken en goed te keuren.

7. Voorwaarden deel I: verkoopvoorwaarden

TERMINOLOGIE

- **Bedrijventerrein Nelca:** het Bedrijventerrein Nelca is bestemd voor kleine en middelgrote ondernemingen en bestaat uit de zones A, B, C, D, E, F, G, H en I (zie Overzichtsplan als bijlage 01) en bijhorende Openbaar Domein.
- **Voorwaarden Nelca:** de verkoopvoorwaarden en de inplantingsvoorschriften voor het bedrijventerrein Nelca, inclusief de bijlages.
- **Bedrijfsverzamelgebouw:** bedrijfsverzamelgebouw Den Tuft, bestaande uit de privaatieve units en de gemene delen, waarvan de contour werd vastgelegd in een afbakeningsplan (zie Afbakeningsplan Perceel 20 als bijlage 02).
- **Voorwaarden Den Tuft:** de verkoopvoorwaarden en de inrichtingsvoorschriften voor het Bedrijfsverzamelgebouw op Bedrijventerrein Nelca, inclusief de bijlages.
- **RUP:** het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Stationsstraat (definitief vastgesteld 24/01/2013) tot zone voor bedrijven, zone voor wonen in de ruime zin, zone voor wonen, halfopen en open bebouwing en zone voor kleine en middelgrote bedrijven, verenigbaar met het wonen, zone voor wonen met openbare ruimte, zone voor openbare ruimte en zone voor openbare weginfrastructuur (en diverse overdrukken) en het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Stationsstraat-Zuid (definitief vastgesteld 18/06/2015) tot zone voor bedrijven en zone voor wonen in de ruime zin (en diverse overdrukken).
- **Rooilijn:** de grens tussen het openbaar en het privaat domein.
- **Openbare Zijbermen:** de openbare stroken tussen de rand van de verharde rijweg en de Rooilijn, aangeduid in blauw op het Overzichtsplan opgenomen als bijlage 01.
- **Wadi:** de privaatieve strook voor waterafvoer en -infiltratie van 8 meter breed, gelegen tussen zones A en F enerzijds en zones B en G anderzijds, aangeduid in paars op het Overzichtsplan opgenomen als bijlage 01.
- **Bufferzone:** het openbaar domein met de openbare groene en zachte verbindingen ten westen van de Duifhuizelaan en ten noorden van deelzones A, B en C, aangeduid in groen op het Overzichtsplan opgenomen als bijlage 01.
- **Buffer- en bluswaterbekken:** de openbare betonnen constructie, bedoeld voor de collectieve buffering van het regenwater van het Bedrijventerrein Nelca en voor de door de brandweer opgelegde bluswatervoorraad, aangeduid in oranje op het Overzichtsplan opgenomen als bijlage 01.
- **Rooilijnhagen:** de private hagen, net achter en parallel met de Rooilijn, éénmalig door Leiedal op haar kosten aangeplant.
- **Groen:** het geheel van Openbare Zijbermen, de Wadi, de Bufferzone en Rooilijnhagen dat door Leiedal wordt aangelegd en collectief wordt onderhouden.
- **Bewegwijzering:** het geheel van uniforme signalisatie op het bedrijventerrein bestaande uit een totem aan de ingang, richtingssignalisatie op straatniveau en individuele naamborden ter hoogte de bedrijfskavels.
- **Openbaar Domein:** het geheel van de goederen met een publieke bestemming die toebehoren aan de Gemeente of Leiedal. Het Openbaar Domein omvat onder meer de openbare weg- en rioolinfrastructuur, de Openbare Zijbermen, de

Bufferzone en het Buffer- en bluswaterbekken.

- Nazorgmanagement: het beheer van het bedrijventerrein met de bedoeling de kwaliteit van de openbare en privatieve ruimte op lange termijn te garanderen, rekening houdend met de dynamiek in de omgeving, nieuwe kansen en de veranderde wensen van de bedrijven. Het is een permanente activiteit en een gezamenlijke verantwoordelijkheid van Leiedal en de kopers. Toezicht op de naleving van de Voorwaarden Nelca maakt hier ook deel van uit.
- De Gemeente: de Gemeente Lendeledede.
- Netto Verkoopbare Oppervlakte: is de som van de oppervlaktes van zones A, B, C, D, E, F, G, H en I.
- VZW: de vereniging zonder winstoogmerk die wordt opgericht om de bedrijven op Nelca te groeperen met de bedoeling gestructureerd onderling overleg te plegen, duurzame samenwerking te realiseren en gezamenlijke initiatieven te ondernemen. De volledige en concrete werking van de VZW wordt verder uitgewerkt in de Statuten van de Vzw (bijlage 03).

Titel 1

Algemene bepalingen

Artikel 1 Staat

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

Artikel 2 Genot

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

Artikel 3 Openbare voorzieningen en ondergrondse erfdienstbaarheid

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 rioolstelsel;
- waterleiding;
- elektriciteit - middenspanning (min. gegarandeerd vermogen 1000 kVA);
- elektriciteit - laagspanning (min. gegarandeerd vermogen 56 kVA);
- gas - middendruk (min. gegarandeerd vermogen 160 m³/u);
- informatie- en communicatiesignalen (o.a. coax en glasvezel).

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

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

3.2. Ondergrondse erfdienstbaarheden

In het voordeel van het Openbaar Domein wordt in functie van mogelijke toekomstige ondergrondse leidingen, kabels en/of (nuts)voorzieningen (bv. warmtenet...) op het verkochte goed ten kostelozen titel en eeuwigdurend een ondergrondse erfdienstbaarheid gevestigd in een strook zoals aangeduid op het plan "Erfdienstbaarheden" in bijlage 04, voor de aanleg en de instandhouding (onderhoud, herstelling, beheer en vervanging) van ondergrondse leidingen, kabels en/of (nuts)voorzieningen. De kopers verbinden zich ertoe deze (toekomstige) leidingen, kabels en/of (nuts)voorzieningen te allen tijde te vrijwaren en te handhaven.

De kopers zijn ertoe gehouden de uitvoering van de hiervoor beschreven werken te gedogen zonder dat zij uit dien hoofde aanspraak zouden kunnen maken op enige welkdanige vergoeding ten laste van wie ook. De hiervoor bedongen bepalingen zijn

enkel van toepassing voor zover Leiedal, de overheid of een nutsleidingmaatschappij hiertoe opdracht geeft.

Teneinde de werken hiervoor beschreven zonder moeilijkheden te kunnen uitvoeren, mogen de kopers binnen de omschreven strook, behalve de nodige aansluitingen op de nutsvoorzieningen, geen bovengrondse noch ondergrondse hindernissen aanbrengen, zoals onder meer kamers voor watermeters, riool- en regenputten, benzine- en stookolietanks, pompeilanden, benzinepompen, laadkaden, buisleidingen of welkdanige constructies ook. Dit met uitzondering van de constructies zoals in hoofdstuk "Voorwaarden Deel II: Inplantingsvoorschriften" voorgeschreven.

Artikel 4

Economische activiteit en ingebruiknameverplichting, bouwplannen

4.1.

Economische activiteit

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

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

Inzake "toelaatbare" activiteiten wordt in dit verband verwezen naar het bepaalde in het RUP. 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, afvalwater, bodem en alles wat hinderlijk wordt geacht door de bevoegde besturen.

4.2.

ingebruiknameverplichting

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

Indien aan de hiervoor vermelde ingebruiknameverplichting niet werd voldaan, zullen de kopers van rechtswege, na een voorafgaande ingebrekestelling, aan Leiedal een schadevergoeding verschuldigd zijn van € 100 per dag vertraging in de nakoming van deze verplichtingen, onverminderd de toepassing van andere clausules in deze akte voorzien. Het bedrag van € 100 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.

Artikel 5

Niet - naleving Voorwaarden Nelca

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 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;

(Type: inbreuken op bepaalde verplichtingen...)

- de niet-naleving van de inplantingsvoorschriften zoals uiteengezet in Deel II hierna;
- 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 van € 100,00 per dag voor de duur van de overtreding/vertraging met een maximum van € 50.000,00.

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

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

Artikel 6.

Terugkooprecht

6.1.

Ingeval de kopers en/of hun algemene rechtsopvolgers en/of hun - door Leiedal 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 per aangetekende brief de kopers en/of hun algemene rechtsopvolgers en/of hun vooraf toegelaten (bijzondere)

rechtsopvolger(s), uiterlijk binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis heeft gekregen van een feit dat haar toelaat de terugkoop te vorderen, aanmanen deze binnen één jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

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

6.2.

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

De opstallen, met uitzondering van het materieel en de outillage die de gebruiker toebehoren en op de grond zijn gelegen, worden teruggekocht tegen de venale waarde van die opstallen op het moment van de terugkoop. De venale waarde van de opstallen wordt bepaald door een expert-schatter. Die wordt in onderling overleg aangewezen door Leiedal 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

Voor het geval Leiedal gebruik zou 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 dezen zouden zijn verschuldigd en dit tot beloop van de koopsom door Leiedal te betalen voor de terugkoop. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan worden gedaan aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

6.4

De overeenkomstig artikel 6.2 door Leiedal verschuldigde terugkoopprijs zal slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat Leiedal een bodemattest heeft bekomen waaruit blijkt:

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

Daarbij zal de volgende procedure worden gevolgd:

a.

Indien de overdracht aanzien dient te worden als **een 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 het 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 ter zake, 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 ter zake, 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 ter zake, 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 rechtverkrijgenden 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 (met uitzondering van huur: een melding aan Leiedal volstaat) op toe te kennen of het te bezwaren met om het even welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Leiedal.

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

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

Leiedal deelt haar beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om de voorafgaande toestemming heeft ontvangen. Als binnen de termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarden van artikel 7.2 hierna.

De kopers zullen, naar aanleiding van de aanvraag tot het schriftelijk akkoord vanwege Leiedal, steeds een vergoeding aan Leiedal verschuldigd zijn in de gevallen en onder de voorwaarden, zoals uiteengezet in Deel I, Titel 3 hierna.

7.2.

Indien de akte, bedoeld in het eerste lid, betrekking heeft op een zakelijk recht moet zij alle vermeldingen bevatten opgenomen in de artikelen 4 en 6 van deze overeenkomst. Zij dient eveneens een

beding in te houden dat de rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten, perfect kennis hebben van de voorwaarden vervat in Deel I en van de inplantingsvoorschriften vervat in Deel II, dat – in voorkomend geval – zij volledig gesubrogeerd worden in alle daaruit voortvloeiende rechten en plichten, dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze verkoopvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

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

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

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

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

2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;

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

4° een verwijzing naar dit artikel;

5° een overname van het bepaalde in artikel 33.

De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of

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

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

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

- dat de gronden en opstallen moeten worden aangewend 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 per aangetekend schrijven met ontvangstmelding te informeren over de prijs en de andere voorwaarden waaraan de derde bereid is dit (deel van het) goed te kopen.

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

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

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

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

Artikel 9

Recht van overgang

Ten behoeve van een nog te realiseren (woon)project op de hoek van de Emiel Neiryckstraat en de Stationsstraat zal een erfdienstbaarheid van overgang gecreëerd worden over de parkeerplaatsen P61 tot en met P64. Zodra het (woon)project wordt gefinaliseerd, zal deze strook niet meer als parkeermogelijkheid

aangewend kunnen en mogen worden. Deze parkeerplaatsen worden momenteel door een louter gedogen aangewend als gemeenschappelijke parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen waarvoor geen privaat gebruiksrecht werd toegekend kunnen door de Kopers exclusief gebruikt worden tijdens de kantooruren (8:30 - 17:30 uur) op werkdagen. Op werkdagen maar buiten deze uren, tijdens het weekend en op wettelijke feestdagen staan de kopers toe dat deze parkeerplaatsen door buurtbewoners gebruikt worden. Hiervoor is geen vergoeding verschuldigd.

De parkeerplaatsen met een laadpunt kunnen door de Kopers exclusief gebruikt worden tijdens de kantooruren (8:30 - 17:30 uur) op werkdagen. Op werkdagen maar buiten deze uren, tijdens het weekend en op wettelijke feestdagen staan de kopers toe dat buurtbewoners of naburige bedrijven gebruik kunnen maken van deze laadinfrastructuur tegen een marktconforme vergoeding. De kopers kunnen via de vereniging van mede-eigenaars een meer flexibele regeling uitwerken.

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 nazorg

worden binnen de 30 dagen na factuurdatum. Ingeval van niet betaling van het verschuldigd bedrag binnen de gestelde termijn zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn, onverminderd andere sancties elders

Artikel 13

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

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

vermeld. De betaling dient te gebeuren door overschrijving op het rekeningnummer van Leiedal of van de derde (aan wie de zorg voor de uitvoering van het onderhoud door Leiedal werd overgedragen). Voor het eerste jaar zal de bijdrage door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) verschuldigd zijn pro rata het aantal maanden van het nog te lopen jaar. Een begonnen maand wordt als een nog te lopen maand gerekend.

7. De bijdrage is door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) verschuldigd tot zolang het onderhoud wordt uitgevoerd hetzij in opdracht van Leiedal, hetzij in opdracht van een derde (aan wie de zorg voor de uitvoering van het onderhoud door Leiedal werd overgedragen). Leiedal of de derde hebben steeds het recht om hieraan een einde te stellen, zonder hiervoor enige aansprakelijkheid te dragen of tot enige vergoeding verschuldigd te zijn.
8. Vanaf het ogenblik dat aan de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) kennis wordt gegeven dat het onderhoud niet meer in opdracht van hetzij Leiedal, hetzij een derde (aan wie de zorg voor de uitvoering van het onderhoud door Leiedal werd overgedragen) wordt uitgevoerd, vervalt de verplichting tot bijdrage en zullen de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) zelf op eigen kosten moeten instaan voor het in stand houden en onderhoud van het Groen, het Buffer - en bluswaterbekken en Bewegwijzering.
 - Het jaarlijks bedrag dat door de kopers moet betaald worden zal bepaald worden op basis van de prijs opgegeven in het kader van de overheidsopdracht voor het onderhoud van het Groen en Buffer- en bluswaterbekken (de aanbesteding) en wordt om de 3 jaar herzien, gelijklopend met de aanbesteding van het groenonderhoud, en dit op volgende wijze:
 - De jaarlijkse bijdrage wordt herrekend op basis van de nieuwe offerte, vermeerderd met 10% coördinatiekosten en 10% onvoorziene kosten;
 - Indien er een nieuwe jaarlijkse bijdrage wordt vooropgesteld

dan zullen de bedrijven hiervan met een aangetekend schrijven op de hoogte worden gesteld bij aanvang van het eerste jaar volgend op de voorbije periode van het raamcontract groenonderhoud;

- De jaarlijkse bijdrage zal nooit het maximale bedrag, zoals vooropgesteld in de verkoopvoorwaarden hierna, overschrijden;
 - Deze jaarlijkse bijdrage wordt dan de daaropvolgende jaren aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen met als basisjaar het eerste jaar volgende op de voorbije periode van het raamcontract groenonderhoud.
9. Het maximumbedrag van de jaarlijkse bijdrage bedraagt € 1,00/m²/jaar (excl. BTW) op basis van de totale oppervlakte van het verkochte goed en zal jaarlijks geïndexeerd worden met als referentieperiode september 2023.
 10. Voor de kopers die tijdens het jaar waarop de bijdrage betrekking heeft, geen lid zijn geweest van de VZW (indien een VZW wordt opgericht: zie hierna), wordt de bijdrage verhoogd met een forfaitaire vergoeding van 15%. Deze verhoging geldt niet voor kopers die, na kandidaatstelling zoals bepaald in artikel 19 van de statuten, nog niet als lid door de Algemene vergadering werden aanvaard. titel 3 Aan leiedal verschuldigde vergoeding in geval van vervreemding, vestiging zakelijke rechten en erfdienstbaarheden,...

Titel 3

Aan leiedal verschuldigde vergoeding in geval van vervreemding, vestiging zakelijke rechten en erfdienstbaarheden,...

Artikel 14

14.1.

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

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

- te bezwaren met eender welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking.
- te bezwaren met eender welk persoonlijk gebruiks- of genotsrecht (met uitzondering van huur). In dit verband wordt verwezen naar hetgeen eerder werd uiteengezet onder titel I, artikels 6, 7 en 8.

14.2.

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

De kopers, hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) zullen een aanvraag om het schriftelijk akkoord te bekommen, dienen te richten aan Leiedal bij ter post aangetekende brief.

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

De basisvergoeding dient betaald te worden binnen de 10 dagen na schriftelijke vraag van Leiedal, en uiterlijk vóór het verlijden van de betreffende overeenkomst of akte van eigendomsoverdracht.

Onverminderd het feit dat de betaling van deze vergoeding geldt als voorwaarde tot het schriftelijk akkoord van Leiedal met de voorgenomen vervreemding, zal bij niet-tijdige betaling op het verschuldigd bedrag van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke interest verschuldigd zijn.

Titel 4

Co2-neutraliteit

Artikel 15

15.1 Ministerieel Besluit 14 mei 2014

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

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

De kopers ontslaan Leiedal en de instrumenterende notaris of ambtenaar van 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 te 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 Deel I artikel 8 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 Deel I artikel 4.2. 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 ten gevolge van het elektriciteitsverbruik door de aankoop van emissierechten
- de combinatie van de vorige vier mogelijkheden

15.3 Berekenings- en handelwijze

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

Artikel 6.

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 warmtekraftkoppelinginstallaties en netgekoppelde stoomturbines, uitgedrukt in kg CO₂/kWh. Voor toepassing van dit besluit geldt als emissiefactor van het Vlaams fossiel elektriciteitspark, een factor 0,708.

Artikel 7.

De resterende te compenseren CO₂-emissies voor een bepaald jaar, vermeld in artikel 6, worden door de onderneming gecompenseerd door de aankoop van verhandelbare emissiekredieten. De verhandelbare emissiekredieten die 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. De verhandelbare emissiekredieten die een onderneming aankoopt om te voldoen aan de verplichting van CO₂-neutraliteit, moeten gestort worden op de persoonstegoedrekening van het Vlaams Gewest bij het

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

15.4 Jaarlijkse rapporteringsverplichting

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

Artikel 8.

Uiterlijk op 31 maart van het jaar dat volgt op een jaar waarin de onderneming aan de CO₂-neutraliteitsverplichting moet voldoen, rapporteert de onderneming aan de beheerder over de wijze waarop ze voldaan heeft aan de CO₂-neutraliteit conform de bepalingen die zijn opgenomen in de voorwaarden van de verkoopsovereenkomst of een andere overeenkomst voor de terbeschikkingstelling van de kavel. De onderneming rapporteert jaarlijks aan de beheerder door een bewijs van verbruik van groene stroom of een bewijs van storting van verhandelbare emissiekredieten of een combinatie van die bewijzen voor te leggen.

15.5 Sancties

Algemeen gesteld erkennen de kopers bij deze, gelet op het bepaalde in Deel I artikel 16.2., 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. Vergoeding - Schade

Ingeval voor een bepaald jaar de kopers op 31 maart niet strikt hebben voldaan aan de jaarlijkse rapporteringsverplichting, zoals hiervoor vermeld onder 16.4, dan zullen de kopers vanaf 01 april aan Leiedal automatisch en van rechtswege een vergoeding

verschuldigd zijn van minimaal 50 (vijftig) euro per dag tot zolang aan de rapporteringsverplichting voor dat jaar niet is voldaan. Voormeld bedrag van 50 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 zij 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 (IBAN BE64 0910 1100 2152 - BIC GKCCBEBB) 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 in geval 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 worden aangevochten, 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 (IBAN BE64 0910 1100 2152 - BIC GKCCBEBB) 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 15.000,00 (vijftienduizend) 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 15.000,00 euro wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen.

BIJLAGE

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 voorschoffacturen 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:

Mandaat of volmachtverklaring

Titel 5

Vzw Nelca

Artikel 16. Participatie vanwege de kopers

De kopers erkennen op de hoogte te zijn van het feit dat Leiedal een vereniging kan oprichten genoemd "Nelca", onder de vorm van een Vereniging Zonder Winstoogmerk waarvan Leiedal één van de stichtende leden is, en waarvan de statuten integraal deel uitmaken van de aankoopverbintenis en aan de authentieke akte zullen worden gehecht "ne varietur" door partijen getekend. De statuten zijn in bijlage 03 van deze verkoopsvoorwaarden toegevoegd.

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

De oprichting van de VZW kan ten vroegste gebeuren indien twee derde van de Netto Verkoopbare Oppervlakte van het Bedrijventerrein Nelca is verkocht door middel van een authentieke koopakte én twee derde van de bedrijven - die reeds eigenaar zijn van een perceel gelegen in Bedrijventerrein Nelca door het verlijden van een authentieke koopakte - akkoord gaan met de oprichting van een VZW.

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.

8. Voorwaarden deel II: inrichtingsvoorschriften

In dit hoofdstuk worden de stedenbouwkundige voorschriften weergegeven van toepassing op en als bijlage gehecht aan de verkoopsakten voor de KMO-units binnen het Bedrijfsverzamelgebouw.

Gezien het gebouw en de omgevingsaanleg al zijn gerealiseerd hebben de meeste van deze voorschriften op heden weinig relevantie, met uitzondering voor de mogelijke uitbreiding van unit 11. Deze voorschriften worden echter opnieuw relevant in functie van mogelijke toekomstige wensen tot aanpassing van gebouw en/of omgeving.

Voor unit 11 zijn bovenop deze inrichtingsvoorschriften een aantal bijkomende voorschriften van toepassing, verrat onder punt 8.4.

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

Het project maakt deel uit van de gemeentelijk RUP nr. 8.1 Stationsstraat en 13.1 Stationsstraat Zuid, die respectievelijk definitief werden goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 28 februari 2013 en 18 juni 2015. Teneinde de bedrijven een coherent en samenhangend geheel van inplantingsvoorschriften en stedenbouwkundige voorschriften voor te leggen, werd getracht de voorschriften uit de RUP's zoveel mogelijk in dit document te integreren, dit louter ten informatieve titel. Ingeval van tegenstrijdigheden of lacunes in dit document heeft het RUP, met het verordenend plan en de stedenbouwkundige voorschriften, voorrang.

Voor het volledige document geldt volgende kleurenlegende:

- zwart: inplantingsvoorschriften
- zwart cursief: letterlijke overname van stedenbouwkundige voorschriften uit één van beide RUP's
- blauw: toelichtingen bij inplantingsvoorschriften
- blauw cursief: letterlijke overname van toelichtingen uit één van beide RUP's

8.1. Bestemming

De zone is bestemd voor bedrijven van verschillende schaal:

- *Kleine bedrijven: percelen kleiner dan 5.000 m²*
- *Middelgrote bedrijven: percelen van 5.000 m² tot 10.000 m²*
- *Grote bedrijven: percelen groter dan 10.000 m²*
- *Groothandel en bedrijfsverzamelgebouwen zijn binnen de bestemmingszone toegelaten*
- *Een openbaar containerpark is toegelaten ten noorden van de Stationsstraat, met uitzondering van de percelen langs de westelijke zonegrens of de bedrijfspcelen aansluitend bij de zone voor wonen met openbare ruimte.*
- *Kantoren, detailhandel en/of diensten zijn enkel toegelaten indien ze gekoppeld zijn aan een bedrijfshoofdactiviteit en indien de oppervlakte beperkt blijft.*
- *Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel/ eigenaar, zaakvoerder/kaderlid van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Dit kan maximum 1 woongelegenheid per bedrijf omvatten.*
- *Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van een bedrijventerrein zijn eveneens toegelaten*

Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten:

- *Grootschalige milieubelastende of milieuvervuilende bedrijven*
- *Verwerking en bewerking van mest, slib, afval*
- *Seveso-inrichtingen*
- *Transportbedrijven*

Naast bedrijven is de zone ook bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

8.2. Gebouwen

8.2.1. ALGEMEEN UITWENDIG VOORKOMEN

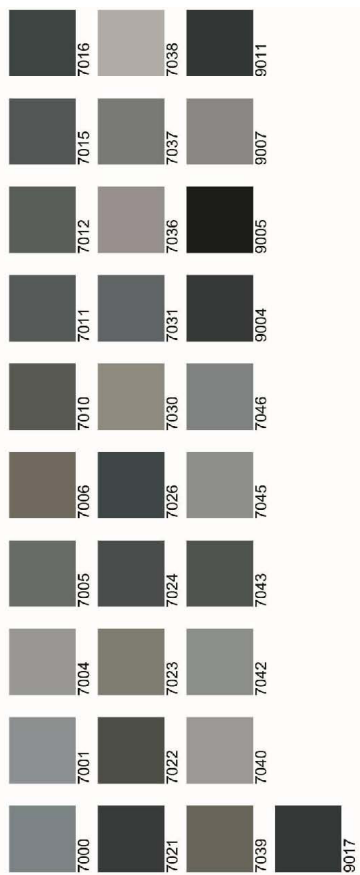
- *Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren.*
- *De kopers besteden aandacht aan de architecturale kwaliteit van de gebouwen. De gebouwen worden op goede wijze geïntegreerd in de ruimere omgeving.*

8.2.2. BOUWLINIEN

- *Overkragingen, luifels, dakoverstekten, etc. zijn toegelaten, maar mogen geen bouwlijnen overschrijden.*
- *Zijgevels binnen een afstand van 4 meter tegenover de aanpalende perceelsgrens moeten een minimale brandweerstand van 60 minuten hebben (Rf=60), waarbij er maximaal 15% "openingen" in de gevel mogen zijn zonder brandweerstand (bv. deuren en ramen).*

8.2.3. BOUWHOOGTES EN DAKVORM

- *De minimale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 6 m. De maximale bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt 12 m.*
- *Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken.*
- *Een uitzondering op de verplichte dakvorm kan voor een gedeelte van het gebouw worden toegelaten, als dit deel uitmaakt van het architecturaal concept en het architecturaal voorkomen bepaalt.*



OM EEN RUSTIG EN HARMONIEUS TOTAALBEELD TE BEREIKEN IS HET NOODZAKELIJK OM HET AANTAL KEUZEMOGELIJKHEDEN TE BEPERKEN. DE BEPERKING WORDT OPGELEGD IN HET GEBRUIK VAN KLEUR, NIET IN HET GEBRUIK VAN MATERIALEN

- *De draagkracht van alle daken is voldoende om zonnepanelen te installeren en te onderhouden.*

8.2.4. EXTERNE GEVELKLEUREN EN MATERIALISATIE

- Wat betreft kleuren en materialen streven de kopers maximaal naar eenheid, soberheid en harmonie. Dit kan onder meer door het beperken van het aantal verschillende materialen voor de verschillende gevels, een harmonieuze samenhang van materialen en een beperking in kleurgebruik.
- De kleuren beperken zich tot grijswaarden, met RAL 7038 als ondergrens, onafhankelijk van het materiaalgebruik (beton, baksteen, vergrijzend hout, etc.).
- Constructies en bouwsystemen met zichtbare beton- of staalkolommen en invoeging van betonelementen (klassieke landbouwloodsen en -schuren) zijn niet toegelaten.
- Felle kleuraccenten zijn niet toegelaten.
- De kopers werken blinde gevels af in het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.
- Het gebruik van gladde cellenbeton is enkel toegelaten als deze wordt geschilderd of met crepy is bezet, conform voornoemde grijswaarden.
- Voor buitenschrijnwerk:
 - gaat de voorkeur uit naar glasvlakken
 - is symmetrie in het gevelbeeld niet toegelaten
 - zijn kleine ramen in een gesloten vlak niet toegelaten
 - is de kleur dezelfde als de gevel of beperkt deze zich tot grijswaarden, met RAL 7038 als ondergrens.

8.2.5. LOGO'S EN NAAMAANDUIDINGEN

- *Naamaanduidingen, reclamepanelen, lichtreclames en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw of losstaand of op losstaande constructies in de voortuin.*
- Voor het Bedrijfsverzamelgebouw wordt een uniforme naamaanduiding voorzien op de glaspartijen van elk van de units. Het bedrijf plaatst geen andere vormen van publiciteit op de gevels of het dak, zoals lichtbakken, LED-schermen en logo's in neon- en/of ledverlichting, productreclame, ook niet in nissen of achter glas, publiciteitspylonen, totems en vlaggen.
- Leiedal voorziet voor elk bedrijf een naambord van het Bedrijfsverzamelgebouw ter hoogte van de toegang. Het bedrijf plaatst geen (andere) commerciële wegwijzers.

8.3. Omgevingsaanleg

8.3.1. ONTSLUITING VAN HET BEDRIJFSVERZAMELGEBOUW

- *Voor de bedrijven ten noorden van de Stationsstraat geldt dat er per bedrijf maximum 1 ontsluiting genomen mag worden van max. 8 meter breedte ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraal ter hoogte van de aansluiting op de rijweg.*
- De breedte van de toegang bedraagt minstens 6 meter en maximum 8 meter ter hoogte van de rooilijn en maximum 15 meter ter hoogte van de openbare rijweg.
- De toegang op de rooilijn ligt telkens op 6 meter van de noordelijke perceelsgrens. De afstand tot de zuidelijke perceelsgrens varieert naargelang de totale perceelsbreedte.

- Tijdens de bouwfase ligt de toegang tot het perceel op dezelfde plaats als de definitieve oprit.
- Bij de aanleg van de bedrijfspercelen geldt dat:
 - het beperkt verplaatsen van OV-palen (openbare verlichtingspalen) slechts in heel uitzonderlijke gevallen mogelijk is, mits voorafgaande toelating van Leiedal, de gemeente en de distributienetbeheerder.
 - als een verplaatsing van een OV-paal toch toegelaten wordt, de kopers zich tot de distributienetbeheerder richten.
 - de kosten voor de verplaatsing uitsluitend en volledig ten laste van de kopers zijn.
- De oprit naar het perceel, gelegen tussen de rand van de weg en de rooilijn, wordt aangelegd in grijze betonstraatstenen 220/110/100 mm in halfsteenverband.
- De oprit wordt opgesloten met grondborduren van het type ID1. De bovenzijde van de borduren volgt het niveau van de naastliggende groene zijbermen.
- De kopers mogen de haag net achter de rooilijn verwijderen over de breedte van de oprit. Aan de beide zijden van de oprit voorzien de kopers een houten paal met dwarssteun van hetzelfde type als de bestaande palen. De kopers spannen de geleidingsdraden terug op.

8.3.2. VOORZIENINGEN VOOR GEMOTORISEERD VERKEER

- Ieder bedrijf legt op het eigen perceel voldoende parkeerruimte, stationeer- circulatieruimte aan voor wagens van personeel en bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.
- Het parkeren en het laden en lossen van vrachtwagens mag nooit op het openbaar domein gebeuren. De kopers richten de laad- en loszone daarom zo in dat een vrachtwagencombinatie

volledig op eigen terrein kan staan.

- Er geldt een absoluut minimum van 5 parkeerplaatsen per bedrijf voor personenwagens en bestelwagens. Voor commerciële activiteiten geldt een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per 100 m² vloeroppervlakte.
- De kopers kunnen elektrische laadpalen op de parkeerplaatsen plaatsen.
- De kopers voeren de parkeerplaatsen uit in waterdoorlatende materialen, m.u.v. de aangepaste parkeerplaats(en).
- Voor units 1 tot en met 10 zijn per unit 2 parkeerplaatsen voorzien die binnen de gemene delen vallen maar waarop een privaatief gebruiksrecht rust.
- Voor unit 11 zijn 8 parkeerplaatsen voorzien die binnen de gemene delen vallen maar waarop een privaatief gebruiksrecht rust.
- Aan de westzijde van het Bedrijfsverzamelgebouw zijn 2 MIVA-parkeerplaatsen (parkeerplaatsen voor mindervalide personen) voorzien. Aan de oostzijde is er 1 MIVA-parkeerplaats. Deze parkeerplaatsen vallen binnen de gemene delen en hierop rust geen privaatief gebruiksrecht.
- Aan de westzijde van het Bedrijfsverzamelgebouw zijn 6 parkeerplaatsen voorzien van een laadpunt voor elektrische wagens. Aan de oostzijde zijn 4 parkeerplaatsen uitgerust om op een later tijdstip door de vereniging van mede-eigenaars te worden voorzien van een laadpunt. Deze parkeerplaatsen vallen binnen de gemene delen en hierop rust geen privaatief gebruiksrecht.
- Na aftrek van de parkeerplaatsen met een privaatief gebruiksrecht, de MIVA-parkeerplaatsen en de parkeerplaatsen met een laadpunt resten aan de westzijde 16, en aan de

oostzijde 4 parkeerplaatsen voor vrij gebruik. De eigenaars van de KMO-units, hun werknemers en bezoekers kunnen hiervan gebruik maken. Buurtbewoners kunnen eveneens van deze parkeerplaatsen gebruik maken buiten de kantooruren (kantooruren = 8:30 tot 17:30 uur).

8.3.3. VOORZIENINGEN VOOR FIETSEN

- *Elk bedrijf wordt ook verplicht om op privaat terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.*
- Elke koper voorziet voor zijn werknemers ruimte voor het bergen van fietsen binnenin het bedrijfsgebouw. Als dit om een bepaalde reden niet mogelijk of wenselijk is, voorziet de koper in een fietskluis. Dit gebeurt bij voorkeur op niveau van het volledige Bedrijfsverzamelgebouw, via de vereniging van mede-eigenaars. In voorkomend geval herbert de fietskluis minstens 5 fietsparkeerplaatsen en wordt de kleur beperkt tot grijswaarden.
- De kopers voorzien minstens 4 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers door middel van 2 fietsaanleunbeugels ('nietjes').
- Wanneer bepaalde bedrijven dergelijke activiteiten uitoefenen die grote bezoekersstromen met zich mee kunnen brengen, is het voor deze bedrijven verplicht een overdekte en voldoende grote fietsenparking te voorzien.

8.3.4. AFSLUITINGEN

- De kopers plaatsen geen afsluitingen

8.3.5. OPSLAG

- *De opslag van goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden.*

- Opslag buiten de bedrijfsunit is niet toegelaten.

8.3.6. GEBRUIKSBEPERKINGEN SCHEIDINGSWANDEN

De zelfdragende scheidingswanden tussen de verschillende units mogen op geen enkele wijze belast worden, bijvoorbeeld door deze als steun te gebruiken, of zaken aan deze wanden te bevestigen of te hangen.

8.4. Specifieke voorwaarden uitbreiding unit 11

8.4.1. BOUWLIJNEN

- De kopers van unit 11 kunnen de unit naar de Emiel Neiryckstraat uitbreiden, in het verlengde van het volume van de unit zelf, tot aan opmetingspunten 65 en 66 op het afbakeningsplan.

8.4.2. GEÏNTEGREERDE BEDRIJFSWONINGEN, KANTOREN EN TOONZALEN

- *Inrichtingen voor de huisvesting van bewakingspersoneel/ eigenaar, zaakvoerder/kaderlid van maximaal 200 m² vloeroppervlakte, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, zijn toegelaten. Dit kan maximum 1 woongelegenheden per bedrijf omvatten.*
- Geïntegreerde bedrijfswoningen, kantoren en/of toonzalen vormen een geheel met het bedrijfsgebouw, maar kunnen wel architecturaal veruitwendigd worden.
- Als de kopers een bedrijfswoning wensen, dan ligt deze binnen het volume van het bedrijfsgebouw, verplicht op de verdieping en qua uiterlijk voorkomen geïntegreerd en in harmonie met de andere delen van het bedrijfsgebouw.

- De kopers kunnen het bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning niet gebruiken voor het huisvesten van (groepen van) arbeiders.
- De kopers mogen de bedrijfswoning nooit afzonderlijk vervreemden.
- Bedrijfsgebouwen, kantoren en toonzalen hebben minstens dezelfde bouwhoogte als het hoofdgebouw.
- *Als de totale vloeroppervlakte van kantoren, exposuimtes, EHBO-lokaal, ontvangstruimtes, etc. meer dan 100 m² bedraagt, dan organiseren de kopers het deel boven 100 m² op de verdieping.*

8.5. Technische uitrusting Nelca

8.5.1. GESCHEIDEN AFWATERINGSSTELSEL

- *Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning (ondertussen 'omgevingsvergunning'), gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.*
- Nelca beschikt over een gescheiden rioolstelsel, met riolen voor afvalwater en riolen, wadi's (waterafvoer door infiltratie) en bufferbekkens voor hemelwater.
- De kopers zijn verplicht rekening te houden met het gescheiden stelsel en stemmen hun privaat rioleringsstelsel daarop af.
- De kopers vangen afvalwater en hemelwater volstrekt gescheiden op.
- De koper draagt alle gevolgen van het niet naleven van deze verplichtingen.

8.6. VERLICHTING

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

9. Overige informatie

9.1. Plannen

De kopers en hun architecten kunnen een plan opvragen bij de verkoopsverantwoordelijke (zie 1.1) in functie van de opmaak van inrichtingsplannen.

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

Bijlage 01

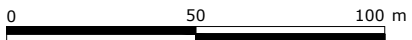
Overzichtsplan



OVERZICHTSPLAN



schaal: 1/2.000



Openbare zijbermen



Bufferzone



Buffer- en bluswaterbekken



Wadi



wegenis



Rooilijnhagen

Bijlage 02

Afbakeningsplan perceel 20

Bijlage 03

Statuten VZW

I. De comparanten

Het jaar twee duizend en zeventien

Op [***]

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

Verschenen:

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

hierna genoemd "Leiedal".

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

Hierna genoemd "xxx".

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

Hierna genoemd "xxx".

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

Hierna genoemd "xxx".

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

II. Voorafgaande uiteenzetting

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

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 Nelca. 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 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 "Nelca".
- 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 Nelca 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 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.
 - vii. 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

- i. vereniging.
- ii. 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 indexerings van dit maximumbedrag gebeurt jaarlijks volgens de formule zoals bepaald in artikel 34 van deze statuten.

Artikel 8. Ontslag

- a. Elk werkend lid van categorie B wordt van rechtswege geacht zich terug te trekken uit de VZW en niet langer werkend lid meer te zijn van de VZW zodra hij niet langer voldoet aan één van de voorwaarden bedoeld in artikel 7.b.iv.
- b. Elk werkend lid van de VZW kan zich op elk ogenblik terugtrekken uit de VZW door een aangetekend schrijven te richten aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur van de VZW met een opzeggingstermijn van drie maanden.
- c. Een ontslagnemend werkend lid is gehouden tot betaling van de lidmaatschapsbijdragen en tot deelname in:
 - de personeels- en functioneringskosten die werden goedgekeurd voor het jaar waarin het ontslag wordt ingediend; alsook
 - de kosten verbonden aan het Verplichte pakket die werden goedgekeurd voor het jaar waarin het ontslag wordt ingediend.

Artikel 9. Schorsing

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

- b. Ingeval van verdeling van het eigendomsrecht van een binnen het bedrijventerrein gelegen privative 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 toegetroden 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 toegetroden 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

- a. 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.
- b. 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.

- a. 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 inzage recht zullen uitoefenen overeenkomstig de modaliteiten bepaald in artikel 9 van het Koninklijk Besluit van 27 juni 2003.
- b. In uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de VZW het vereisen, kunnen de besluiten van de Raad van Bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Daartoe is vereist dat er voorafgaand een unaniem akkoord is onder de bestuurders om over te gaan tot schriftelijke besluitvorming. Schriftelijke besluitvorming veronderstelt in ieder geval dat er een beraadslaging plaatsvond per e-mail, video- of telefoonconferentie. Deze procedure kan niet toegepast worden voor de vaststelling van de jaarrekening.

Artikel 24. Tegenstrijdig belang

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

Artikel 25. Intern bestuur – Beperkingen

- a. De Raad van Bestuur is bevoegd om alle handelingen van intern bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de VZW, en kan desgevallend alle huishoudelijke reglementen en werkingsreglementen uitvaardigen die de Raad van Bestuur nodig acht en nuttig oordeelt, met uitzondering van die handelingen die volgens de V&S-wet en deze statuten tot de exclusieve bevoegdheid behoren van de Algemene Vergadering.
- b. Onverminderd de verplichtingen die voortvloeien uit collegiaal bestuur, met name overleg en toezicht, kunnen de bestuurders de bestuurstaken onder elkaar verdelen. Dergelijke verdeling van taken kan aan derden niet worden tegengeworpen, zelfs niet nadat ze openbaar zijn gemaakt. Niet-naleving van de verdeling van taken brengt evenwel de interne aansprakelijkheid van de betrokken bestuurder(s) in het gedrang.
- c. De Raad van Bestuur kan [middels volmacht] een deel van zijn bestuursbevoegdheden delegeren aan één of meerdere derden niet-bestuurders, zonder dat deze overdracht evenwel betrekking kan hebben op het algemeen beleid van de VZW of de algemene bestuursbevoegdheid van de Raad van Bestuur.

Artikel 26. Externe vertegenwoordigingsbevoegdheid

- a. De Raad van Bestuur vertegenwoordigt als college de VZW in alle handelingen in en buiten rechte [door de meerderheid van haar leden]. De Raad van Bestuur treedt op als eiser of als verweerder in alle rechtsgedingen en beslist over het al dan niet aanwenden van rechtsmiddelen.
- b. Onverminderd de algemene vertegenwoordigingsbevoegdheid van de Raad van Bestuur als college, wordt de VZW in en buiten rechte eveneens vertegenwoordigd door de Voorzitter en een bestuurder gezamenlijk handelend.

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

Artikel 27. Bekendmakingsvereisten

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

Artikel 28. Dagelijks bestuur

- a. Het dagelijks bestuur van de VZW op intern vlak, alsook de externe vertegenwoordiging wat betreft het dagelijks bestuur, kan door de Raad van Bestuur worden opgedragen aan één of meer personen, "Parkmanager(s)" genoemd, al dan niet bestuurder of lid die ofwel alleen, ofwel gezamenlijk ofwel als college optreden.
- b. Indien van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt zal/zullen deze Parkmanager(s) kunnen handelen en dit zowel wat het intern dagelijks bestuur als de externe vertegenwoordigingsbevoegdheid voor dat dagelijks bestuur betreft.
- c. De benoeming gebeurt door de Raad van Bestuur bij gewone meerderheid, die hieromtrent geldig beslist indien de meerderheid van de bestuurders aanwezig is.

- d. De benoeming van de Parkmanager(s) belast met het dagelijks bestuur en hun ambtsbeëindiging wordt openbaar gemaakt door neerlegging in het verenigingsdossier ter griffie van de rechtbank van koophandel en door publicatie van een uittreksel in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad. Uit die stukken moet in ieder geval blijken of de personen die de VZW vertegenwoordigen inzake dagelijks bestuur de VZW ieder afzonderlijk dan wel gezamenlijk verbinden alsook de omvang van hun bevoegdheden.
- e. Worden tot daden van dagelijks bestuur gerekend, alle handelingen die dag aan dag moeten worden verricht om de normale gang van zaken van de VZW te verzekeren en die, hetzij wegens hun minder belang, hetzij wegens de noodzakelijkheid een 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 lidgelden van de werkende leden. Alle werkende leden en toegetreden 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 brutosalaries 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 worden begrepen:
 - i. Vergoedingen en erelonen voor studie- en consulentenbureaus, notaris, zelfstandige parkmanager, etc.
 - ii. Uitgaven voor ondersteuning door externe organisaties
 - iii. Uitgaven voor evaluatie door externe organisaties
- f. Onder functioneringskosten worden begrepen:
 - i. De rechtstreeks aan de werking van de VZW verbonden uitgaven voor verbruiksmaterialen, hulpgoederen, grondstoffen en gereedschappen met een beperkte levensduur (bijvoorbeeld inktpatronen, papier, batterijen, kantoorbenodigdheden, etc.)
 - ii. Activiteitenonkosten: de kosten die het organiseren van activiteiten binnen de werking van de VZW met zich meebrengen
 - iii. Kosten voor het gebruik van gespecialiseerde apparatuur.
 - iv. Huur die aan derden moet worden betaald voor het gebruik van gebouwen, lokalen, apparatuur en infrastructuur
 - v. Vrijwilligersvergoedingen
 - vi. Sprekersvergoedingen
- g. De kosten voor acties uit het Verplichte Pakket worden verdeeld onder alle werkende leden categorie B, dit volgens de regeling uitgewerkt in artikel 20.c. De kosten voor acties uit het Vrije Pakket worden verdeeld onder de leden van categorie B die hebben ingestemd met de dienstverlening volgens de regeling uitgewerkt in artikel 21.b.
- h. De VZW zal verder onder meer worden gefinancierd door subsidies, toelagen, giften, bijdragen, schenkingen en legaten en andere voorzieningen in laatste wilsbeschikking en testamenten, gegeven zowel om de algemene doeleinden van de VZW te ondersteunen als ter ondersteuning van een specifiek project.
- i. De VZW kan verder fondsen verwerven op elke andere wijze die niet in strijd is met de wet.

Artikel 32. Boekhouding

- a. Het boekjaar van de VZW begint op 1 januari en eindigt op 31 december van ieder jaar.
- b. Het boekjaar waarin de VZW werd opgericht zal evenwel lopen vanaf het verlijden van de oprichtingsakte van de VZW tot en met 31 december van datzelfde jaar.
- c. De boekhouding wordt gevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 17 V&S-wet en de daarop toepasselijke uitvoeringsbesluiten.
- d. De jaarrekening wordt neergelegd in het dossier gehouden op de griffie van de rechtbank van koophandel overeenkomstig het bepaalde in artikel 26novies V&S-wet. Voor zover van toepassing wordt de jaarrekening tevens neergelegd bij de Nationale Bank overeenkomstig het bepaalde in artikel 17, §6 V&S-wet en de desbetreffende uitvoeringsbesluiten.
- e. De Raad van Bestuur legt de jaarrekening van het voorgaande boekjaar alsook een voorstel tot begroting ter goedkeuring voor aan de Algemene Vergadering.

XI. Ontbinding

Artikel 33. Ontbinding

- a. De Algemene Vergadering zal worden samengeroepen ter bespreking van voorstellen met betrekking tot de ontbinding van de VZW voorgelegd door de Raad van Bestuur of door minimum één vijfde van alle werkende leden. De samenroeping en agendering vinden plaats overeenkomstig het bepaalde in artikel 15 voormeld.
- b. De beraadslaging en beslissing omtrent de ontbinding respecteert het aanwezigheidsquorum en de meerderheid vereist voor een doelwijziging zoals bepaald door artikel 8 V&S-wet en artikel 18.b.i van deze statuten. Vanaf de beslissing tot ontbinding vermeldt de VZW steeds dat zij een "VZW in vereffening" is overeenkomstig artikel 23 V&S-wet.
- c. Ingeval het voorstel tot ontbinding wordt goedgekeurd benoemt de Algemene Vergadering één of meer vereffenaars waarvan zij de opdracht zal omschrijven, en tevens de bevoegdheden en de vereffeningvoorwaarden zal bepalen.
- d. Ingeval van ontbinding en vereffening van de VZW, beslist de Algemene Vergadering over de bestemming van het vermogen van de VZW overeenkomstig de V&S-wet.
- e. Alle beslissingen betreffende de ontbinding, de vereffeningvoorwaarden, de benoeming en de ambtsbeëindiging van de vereffenaars, de afsluiting van de vereffening en de bestemming van het actief worden neergelegd ter griffie van de rechtbank van koophandel en bekendgemaakt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad overeenkomstig het bepaalde in artikel 23 en artikel 26novies van de V&S-wet en de uitvoeringsbesluiten daaromtrent.

XII. Indexering

Artikel 34. Indexering

Indexering gebeurt volgens de volgende formule:

G.B. = B.B. x nieuwe index
basisindex

Waarbij

G.B. = Geïndexeerd bedrag

B.B. = Basisbedrag

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

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

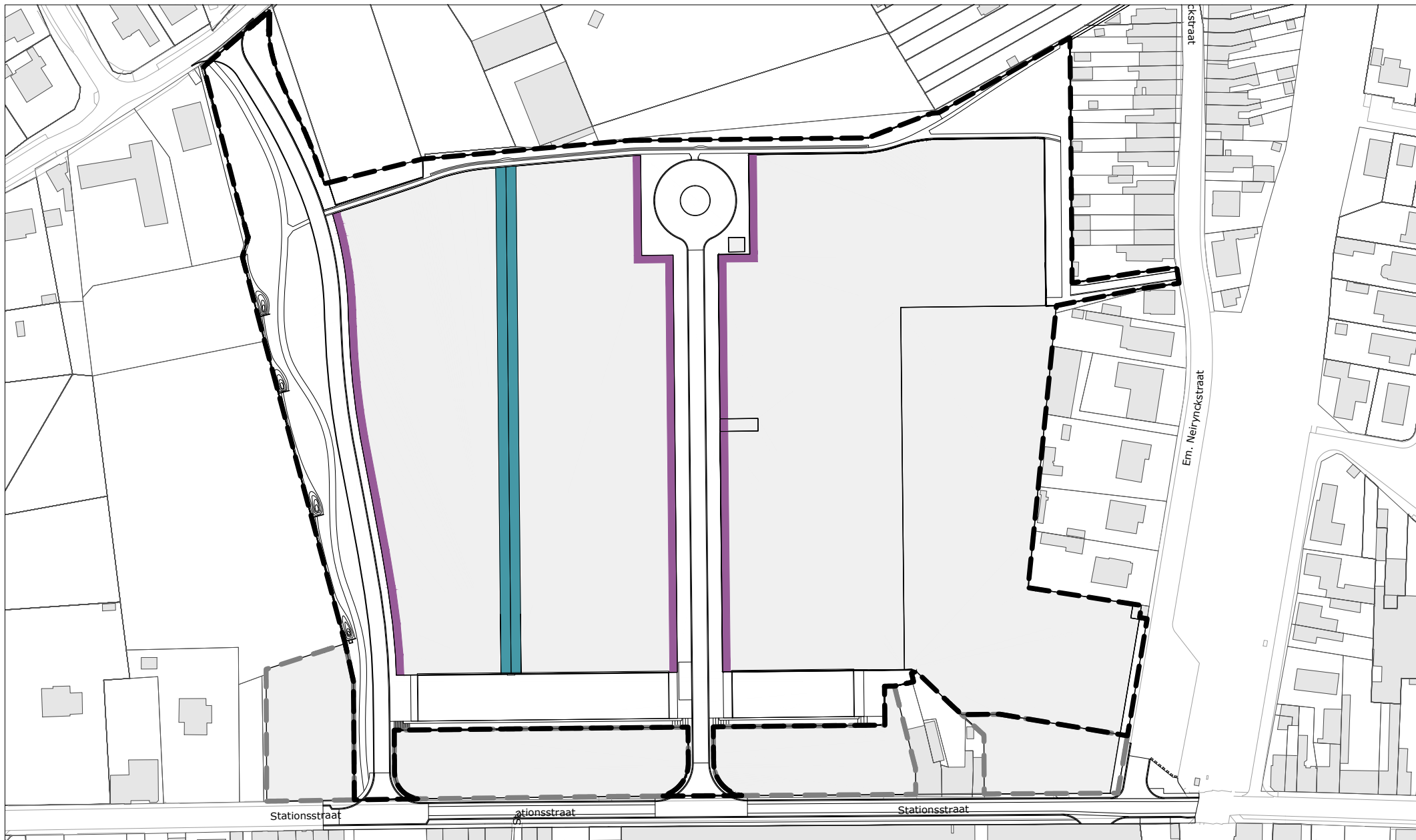
XIII. Slotbepaling

Artikel 35. Slotbepaling

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

Bijlage 04

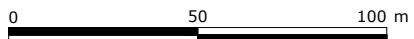
Erfdienstbaarheden



ERFDIENSTBAARHEDEN



schaal: 1/2.000



stroken erfdienstbaarheid
 ondergrondse leidingen, kabels,
 (nuts)voorzieningen
 3m vanaf de rooilijn gemeten



stroken erfdienstbaarheid gracht
 4m vanaf de achterperceelsgrens
 gemeten

