

HARELBEKE EVOLIS II
PROJECTNOTA



november 2021

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16 - fax +32 56 22 89 03
ondernemen@leiedal.be

Auteurs:

Tine Claeys

INHOUDSOPGAVE

1.	PROCEDURE ONTEIGENING.....	4	5.2.	GROEN- EN OMGEVINGSAANLEG	32
1.1.	INLEIDING	4	5.3.	NUTSLEIDINGEN	32
1.2.	CONTEXT TE ONTEIGENEN PERCELEN	4	5.4.	BEWEGWIJZERING	32
1.3.	RECHTSGROND	4	5.5.	OPLEVERING EN OVERDRACHT	33
1.4.	HABILITATIE	4	5.6.	NAZORGMANAGEMENT	33
1.5.	MINNELIJKE ONDERHANDELINGSTERMIJN	5	5.7.	AANVRAGEN TOT VESTIGING VAN BEDRIJVEN	33
1.6.	ONTEIGENENDE INSTANTIE – STATUTAIR DOEL LEIEDAL	5	5.8.	LINK VESTIGINGSCRITEIA	34
1.7.	MOTIVERING ONTEIGENING – ALGEMEEN NUT	6	6.	ZELFREALISATIE.....	34
1.8.	NOODZAAK TOT ONTEIGENING	9	6.1.	INDIENEN VERZOEK TOT ZELFREALISATIE	35
2.	BESCHRIJVING PROJECT & TE REALISEREN		6.2.	CONTEXT ZELFREALISATIE	35
	WERKEN.....	12	6.3.	BEOORDELING VERZOEK TOT ZELFREALISATIE	37
2.1.	INLEIDING	12	7.	CONCLUSIE.....	38
2.2.	STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN HOOG KORTRIJK	14	8.	BIJLAGE 1 TERMINOLOGIE.....	40
2.3.	GEFASEERDE REALISATIE	16	9.	BIJLAGE 2 MINMALE VOORWAARDEN BEDRIJVEN	
2.4.	HOOFDONTSLUITING GEMOTORISEERD VERKEER	16		EVOLIS II.....	44
2.5.	INTERNE WEGENIS INFRASTRUCTUUR	18	9.1.	DEEL I VERKOOPSVORWAARDEN	44
2.6.	BEELDKWALITEIT GROENE RUIMTE LANGS N391	20	9.2.	TITEL 1 ALGEMENE BEPALINGEN	44
2.7.	VOORKOMEN EN SCHIKKING GEBOUWEN	20	9.3.	TITEL 2 BEHEER EN NAZORGMANAGEMENT	48
2.8.	BEWEGWIJZERING EN NAAMAANDUIDING BEDRIJVEN	22	9.4.	TITEL 3 AAN LEIEDAL VERSCHULDIGDE VERGOEDING IN GEVAL VAN VERVREEMDING, VESTIGING ZAKELIJKE RECHTEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN, VERHURING...	50
2.9.	FIETSVERBINDINGEN	22	9.5.	TITEL 4: NIHIL	51
2.10.	LANDSCHAPPELIJKE EN ECOLGISCHE STRUCTUUR	23	9.6.	TITEL 5 VZW EVOLIS	51
2.11.	WATERHUISSHOUDING	24	9.7.	TITEL 6 BIJZONDERE INFRASTRUCTUUR	52
2.12.	EVOLIS FUTUREPROOF	24	9.8.	DEEL II INPLANTINGS- VOORSCHRIFTEN	54
3.	REALISATIETERMIJNEN UITVOERING.....	28	10.	BIJLAGE 3: AANLEGWIJZE PARKEERSTRIPS	64
4.	REALISATIE VOORWAARDEN WERKEN.....	28	11.	BIJLAGE 4 SELECTIECRITERIA.....	78
4.1.	WEGENIS & INFRASTRUCTUUR	28	12.	BIJLAGE 5 STATUTEN BEDRIJVENTERREIN- VERENIGING EVOLIS VZW.....	84
4.2.	OMGEVINGSAANLEG	29			
4.3.	VOORWAARDEN BEDRIJVEN	31			
5.	BEHEERSMODALITEITEN OPENBAAR DOMEIN.....	32			
5.1.	INFRASTRUCTUURWERKEN	32			

1. PROCEDURE ONTEIGENING

1.1. INLEIDING

In samenwerking met de stad Harelbeke bereidt Leiedal de realisatie van de uitbreiding van het bedrijventerrein Evolis voor.

Op 10 november 1998 wijzigde het gewestplan de bestemming van de gronden waarop Evolis II betrekking heeft van landbouwgebied naar “regionaal bedrijventerrein met een openbaar karakter”. Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 7.4.2 worden de woorden “met een openbaar karakter” voor onbestaande gehouden in de titel van het voorschrift. De huidige bestemming is bijgevolg “regionaal bedrijventerrein”.

De geplande uitbreiding van het bedrijventerrein paalt aan de bestaande bedrijventerreinen Evolis I en De Pluim, die voor regionale bedrijfskavels quasi uitverkocht zijn.

Nadat de eigenaars van de gronden die overeenstemmen met Evolis II het gebied niet zelfstandig ontwikkelden, besliste de raad van bestuur van Leiedal op 25 maart 2016 om over te gaan tot onderhandelingen. Leiedal kon tot een akkoord komen met 2 van de 3 eigenaars in het gebied. Het totale projectgebied beneemt ca. 20 ha. Voor ca. 13,5 ha van de totale oppervlakte beschikt Leiedal inmiddels over de nodige burgerlijke rechten.

1.2. CONTEXT TE ONTEIGENEN PERCELEN

Met de laatste eigenaar in het plangebied kon Leiedal tot op vandaag niet tot een akkoord komen. Gelet op de eerdere

gesprekken met betrokken eigenaar in de periode 2016-2021, die niet in een minnelijke overeenkomst resulteerden, verwacht Leiedal dat voor de verwerving van de resterende eigendom van ca. 6,7 ha een onteigeningsprocedure vereist zal zijn. De opstart van deze procedure belet uiteraard niet dat parallel nog steeds minnelijke onderhandelingen gevoerd kunnen worden.

De te onteigenen percelen hebben een gezamenlijke kadastrale oppervlakte van 67.163 m² en zijn volledig omgeven door de eigendom van Leiedal. De percelen zijn allen grotendeels onbebouwd, met uitzondering van een hoeve gelegen aan de Zwevegensestraat 150, 8530 Harelbeke.

Uit het laatste gesprek met de eigenaar bleek dat de hoeve wordt verhuurd aan particulieren en de gronden, bij wijze van gedoogzaamheid, in gebruik zijn gegeven aan een naastliggende landbouwer. Beiden waren toen op de hoogte van de plannen van Leiedal.

1.3. RECHTSGROND

- De Grondwet. Artikel 16.
- Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 en het decreet van 16 oktober 2020 betreffende de onderhandelingstermijn.
- Het besluit van de Vlaamse regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.
- Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur.
- Decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012. Artikel 16.

1.4. HABILITATIE

Artikel 16 van het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012 stelt dat de provincies en de gemeenten tot onteigening kunnen overgaan voor de (her)aanleg van bedrijventerreinen, alsook van

de toegangswegen en de bijkomende infrastructuur voor die bedrijventerreinen. De Vlaamse Regering kan met hetzelfde doel de Vlaamse openbare instellingen en andere publiekrechtelijke rechtspersonen die daarvoor door haar worden aangewezen, geval per geval machtigen tot onteigening. De gemeenteraad van de gemeente op wiens grondgebied het voorwerp van de onteigening zich bevindt (in dit geval de stad Harelbeke), kan hiertoe ook de verenigingen van gemeenten en de autonome gemeentebedrijven, geval per geval machtigen.

1.5. MINNELIJKE ONDERHANDELINGSTERMIJN

Conform artikel 10, § 1, 6° van het Vlaams Onteigeningsdecreet, dient het voorlopig onteigeningsbesluit een minnelijke onderhandelingstermijn te bevatten.

Leiedal voorziet in dit dossier een minnelijke onderhandelingstermijn van 3 maanden, startend vanaf de derde dag na de postdatum van een beveiligde zending (zoals een aangetekend schrijven) aan de eigenaar.

1.6. ONTEIGENENDE INSTANTIE – STATUTAIR DOEL LEIEDAL

Intercommunale Leiedal zal optreden als onteigenende instantie.

Volgens artikel 6.4° van het Vlaams Onteigeningsdecreet, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 24 februari 2017 en goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 27 oktober 2017, zijn intergemeentelijke samenwerkingsverbanden bevoegd om tot onteigening over te gaan.

De statuten van Leiedal bepalen onder andere:

“Leiedal heeft als doel, als verlengstuk van de gemeenten: de deelnemende gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van hun taken door het verlenen van ondersteunende diensten ... en dit binnen de volgende beleidsdomeinen: ondernemen en ontwikkeling ...

Leiedal mag in overleg met de deelnemende gemeenten in eigen beheer projecten realiseren of laten verwezenlijken. De projecten kunnen, op niet beperkende wijze, omvatten:

- de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen alsmede de herinrichting of heraanleg van bestaande bedrijventerreinen

...

Leiedal mag alle verrichtingen doen (inclusief onroerende verrichtingen) die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking hebben op haar doel of die de verwezenlijking van dit doel kunnen bevorderen of vergemakkelijken.”

Gebaseerd op deze statutaire verwoording beschikt Leiedal over een eigen juridische handelingsbevoegdheid om tot industriële en economische ontwikkeling van de regio over te gaan.

Leiedal en andere streekontwikkelingsintercommunales werden in de jaren '60 immers precies opgericht met dit maatschappelijk doel voor ogen. De eigen juridische handelingsbevoegdheid wordt zoals vroeger in de wetgeving economische expansie, in het decreet houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2004 en het decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012 (hierna: 'DRE') weergegeven. Deze handelingsbevoegdheid wordt bevestigd in het Vlaams Onteigeningsdecreet, waarin het intergemeentelijk samenwerkingsverband nominatim wordt aangeduid als bevoegde instantie om tot onteigening over te gaan.

1.7. MOTIVERING ONTEIGENING – ALGEMEEN NUT

1.7.1. Het “algemeen belang”-perspectief [*]

SSinds haar ontstaan anno 1960 creëert Leiedal, als intercommunale voor streekontwikkeling, vanuit het “algemeen belang”-perspectief in haar werkingsregio “Zuid-West-Vlaanderen” verschillende huisvestingsmogelijkheden voor bedrijven, kampend met [her]lokalisatievragen. Ze benaastigt die taak o.m. middels het realiseren van bedrijventerreinen. Daarin wijkt Leiedal in niets af van andere Vlaamse streekintercommunales welke, elk voor hun werkingsgebied, analoog initiatief ontwikkelen, ter bevordering en stimulering van economische ontwikkeling, tewerkstelling en dito welvaart.

[*] “openbaar nut”, “openbaar belang”, “algemeen belang”, e.d. worden in deze als synoniem door elkaar aangewend.

Ook de parlementaire voorbereiding bij het Vlaams Onteigeningsdecreet is duidelijk als het op de algemeen belang-vereiste in het kader van de ontwikkeling van bedrijventerreinen aankomt (zie Parl.St. VI. Parl., ontwerp van decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut 2016-2017, 991/1, 35):

“Zo gaat bijvoorbeeld de ontwikkeling van bedrijventerreinen en brownfields vaak gepaard met de samenwerking tussen publieke en private actoren. Het private belang kan er bv. in bestaan, één of meerdere private ondernemingen toe te laten de bedrijventerreinen te exploiteren terwijl het publieke belang, de realisatie van de doelstelling van algemeen nut is, met name het activeren en ontwikkelen van (onbenutte) bedrijventerreinen waarbij o.m. werkgelegenheid wordt gecreëerd. Uit de analyse van de rechtspraak en de rechtsleer blijkt dat het dienen van private belangen niet onverenigbaar hoeft te zijn met de onteigening. Er

wordt immers aangenomen dat een onteigeningsdoel een privaat belang kan bevatten, doch in de eerste plaats het algemeen belang moet beogen. De doelstelling mag er immers niet louter op gericht zijn een particulier belang te dienen. Het openbaar belang moet bovendien doorwegen en mag geen accessorium zijn van het private belang.”

De onteigening met het oog op de ontwikkeling van een bedrijventerrein kan voldoen aan de algemeen belang-vereiste.

1.7.2. “Algemeen nut” - motivatie - klassieke argumenten

“Actuele nood lenigen aan geschikte bedrijfshuisvesting” of “voorzien in een passend en toereikend regionaal aanbod aan geschikte bedrijventerreinen”, behoren tot het klassieke staal aan argumenten welke het “algemeen belang” karakter van een onteigening moeten schragen en welke men aantreft in de motivatienota’s van publieke overheden, voornemens om nieuwe bedrijventerreinen aan te snijden.

Inderdaad, vanuit hun publieke opdracht, beschouwen streekintercommunales het als hun roeping om bedrijventerreinen te ontwikkelen, en deze te omgeven met de geëigende waarborgen [activiteits-, bouw- en ingebruiknameverplichting, weren van speculatieve intenties, kwalitatieve visuele en ruimtelijke invulling, circulatie- en parkeerbeleid, gecontroleerd parkmanagement...]

Doorgaans worden die bedrijventerreinen dan qua bestemming meestal in de markt gezet als klassieke gemengde zones.

1.7.3. “Evolis” - bestaand gedeelte

Wat voorafgaat is meteen de opstap tot de vraag: “Evolis”: passend in dat rijtje of misschien toch nog iets meer, iets anders?

Ingeplant langsheen de belangrijke [Europese] verkeersader E17 én gelegen aan een afrittencomplex, werd Evolis als regionaal bedrijventerrein bestemd en in de markt gezet om ruimte te bieden aan - van envergure grotere - bedrijven. Basaal lagen voornoemde argumenten vanzelfsprekend ten grondslag aan de ontwikkeling van het bestaande bedrijventerrein “Evolis”, hetwelk beoogde - en beoogt - een antwoord te bieden op de aanhoudende vragen naar regionale bedrijfspercelen vanwege bedrijven met vestigingsinteresse, maar welke niet steeds [tijdig] een invulling konden vinden. Op dat punt verschilt Evolis aldus in niets van de gewone klassieke gemengde bedrijventerreinen.

Alleen is in het geval van Evolis het “algemeen belang”-objectief beduidend geprononceerder en veel gericht aanwezig. Anders dan bij klassieke gemengde bedrijventerreinen wortelt het motief voor de ontwikkeling van Evolis immers mede in een hoger ambitieniveau dan het louter creëren van een voldoende toereikend aanbod klassieke bedrijfshuisvesting in de Kortrijkse regio. Kort samengevat werd de focus reeds van bij aanvang gericht op twee pijlers:

- enerzijds: door een strak selectiebeleid een aanbod creëren voor de huisvesting van uitsluitend hoogwaardige bedrijvigheid;
- anderzijds: daardoor onmiddellijk een aantrekkelijk en uitnodigend kader creëren voor jonge, dynamische, ambitieuze professionals in een goed bereikbare regio.

We verduidelijken: hoe performant het palet klassieke bedrijventerreinen ook is uitgerold in de Kortrijkse regio, toch werd vastgesteld dat op basis daarvan alleen de lokroep blijkbaar niet

luid genoeg klonk om:

- enerzijds van buiten de regio o.a. hoogwaardige en/of internationaal georiënteerde bedrijven vlot aan te trekken;
- anderzijds het gegeven “brain drain” accuraat te counteren in de regio “Zuid-West-Vlaanderen”.

Inderdaad, waar de regio “Zuid-West-Vlaanderen” zich nochtans kenmerkt als een sterke economische regio, merkte men [zelfs tot op vandaag] een aanhoudende trend tot “brain drain” op. Deze trend manifesteert zich in twee richtingen:

- enerzijds vo[i]nden ho[o]g[er] opgeleiden er nogal moeilijk een passende job en trekken zij weg uit de streek, dit in het voordeel van de buurregio’s;
- anderzijds heeft de Zuid-West-Vlaamse regio het soms moeilijk om eenzelfde type opgeleiden/professionals naar de regio aan te trekken.

Welnu, vanuit dat zeer specifieke gegeven en met het oogmerk om het fenomeen “brain drain” te stuiten dan wel aanzienlijk te beperken, is Leiedal in het belang van de Kortrijkse regio, met voornoemd ambitieniveau van start gegaan met de ontwikkeling van een platform, aantrekkelijk genoeg om het hiervoor vermelde type “hoogwaardige” bedrijven aan te trekken, respectievelijk naar de regio te laten terugkeren.

Als het winnend concept uit de bus gekomen van een door de Vlaamse overheid georganiseerde wedstrijd [o.m. middels een boeiend ruimtelijk [vestigings]kader, geflankeerd door een gericht selectiebeleid], beoogde Leiedal de realisatie van een hoogwaardig bedrijventerrein, als toplocatie in de regio, om huisvesting te bieden aan een selectief staal van bedrijven, welke zich “toonaangevend” in hun branche mochten noemen.

Rond toonaangevendheid richt Evolis zich vooral op het niveau

van:

- internationale oriëntatie;
- toegevoegde waarde;
- hoge en hoogwaardige tewerkstelling;
- innovativiteit.

Dit initiatief moest resulteren in het aantrekken van precies die bedrijven welke als magneet zouden fungeren voor getalenteerde, jonge gediplomeerde professionals, om daarmee tegelijk te proberen het “brain drain”-fenomeen te counteren. Thans blijkt dat dit initiatief manifest vruchten opleverde en een stimulans betekende voor doorgedreven endogene groei, niet in het minst voor startende ondernemingen, die hun stek wilden vestigen in Evolis, met de ambitie om te excelleren in hun branche en om te mikken op een internationale uitstraling. Die ingezette trend heeft zich sindsdien onafgebroken en tot op vandaag verder gezet.

Het aantal kandidaat-hoogwaardige bedrijven dat op basis van het selectiekader in aanmerking konden/kunnen komen voor Evolis is vanzelfsprekend niet zo groot als het aantal kandidaten voor gemengde klassieke bedrijventerreinen, hetgeen op zich resulteerde in een iets langere invulperiode van Evolis, met een soms vrij onzekere return. Het strak selectiekader leidde vanzelfsprekend tot een dunne spoeling van in aanmerking komende bedrijven, kandidaat om zich aldaar te vestigen. Niettemin, ondanks het rigide toegepaste selectiebeleid, kende Evolis, vanzelfsprekend tot algehele tevredenheid van de gevestigden, een succesvolle invulling met bedrijven van verschillende aard en omvang, maar allen toonaangevend in hun branche, derwijze dat Evolis thans quasi uitverkocht is.

1.7.4. “Evolis” - Uitbreiding - “Evolis II”

Algemeen kenmerkt de Kortrijkse regio zich op vandaag nog steeds door een grote vraag naar regionale bedrijfspercelen, o.a. als gevolg van de endogene groei en de ruimtebehoefte van minder goed gelegen, respectievelijk zonevreemde bedrijven, en is er nood in de regio aan een bijkomend regionaal bedrijventerrein. Ondanks het stringent selectiebeleid en de strenge toelatingsvoorwaarden ontsnapt ook Evolis niet aan voornoemde trend:

- Evolis is quasi uitverkocht;
- De roep naar vestigingsplaats in Evolis blijkt niet af te nemen, integendeel.

Die vaststelling is meteen de opstap tot de logische vervolgvraag: kan Evolis uitgebreid worden?

Gelet op de aanhoudende interesse zou het thans - in het belang van de regio Kortrijk en van de stad Harelbeke in het bijzonder - onverantwoord zijn om de mogelijkheden tot uitbreiding van Evolis onbenut te laten en ook om tegelijk daarmee de potentiële kans onbenut te laten om verder bij te dragen tot het initieel, hiervoor reeds vermelde, ambitieniveau.

Voortgaand op dit elan, wil Leiedal de geplande uitbreiding van Evolis, hierna genoemd “Evolis II” realiseren.

De succesvolle wordingsgeschiedenis van Evolis vraagt om, in het belang van de regio, die troefkaart opnieuw succesvol te verzilveren:

- een rigide toegepast selectiebeleid is een basisvereiste;
- vanuit “algemeen belang”-overweging is het aangewezen dat dit soort initiatief wordt benaastigd door een publieke overheid, welke ook de verantwoordelijkheid voor de totaliteit van het project kan dragen, mede en niet in het minst de

- gevolgen van de langere invulduur versus het aanhouden van een strak selectiebeleid en op zijn minst de daaraan verbonden geldelijke gevolgen in acht genomen;
- weinig duiding vereist om te kunnen aannemen dat een uitbreiding pas van dezelfde duurzaamheidskenmerken kan genieten als het origineel (Evolis I dus), zo de uitbreiding er ruimtelijk onmiddellijk bij aansluit.

Welnu, het plangebied van de uitbreiding is weergegeven op het onteigeningsplan als bijlage.

In functie van de uitbreiding werden eerder, over een periode strekkend van 2016 tot 2021, alle betrokken eigenaars/gebruikers gecontacteerd met het oog op minnelijke onderhandelingen. Op vandaag kon Leiedal helaas maar met twee van hen een akkoord bereiken. Met de overblijvende eigenaar blijkt tot op vandaag, ondanks herhaalde pogingen, geen akkoord mogelijk.

Opdat het absoluut noodzakelijk is om - binnen een beperkt tijdsvenster - de uitbreiding Evolis als één coherent gebied te ontwikkelen, rest er Leiedal dan ook totaal geen enkel ander scenario of mogelijkheid, dan haar toevlucht te nemen tot het "ultimum remedium" van de onteigening ten aanzien van de betrokken eigenaars om de vereiste gronden te kunnen verwerven.

1.8. NOODZAAK TOT ONTEIGENING

Onteigening is slechts mogelijk wanneer dit noodzakelijk is. De voorliggende onteigening is noodzakelijk voor de realisatie van het project. Uit de projectnota, die wordt toegevoegd als bijlage bij dit besluit en er integraal deel van uitmaakt, blijkt dat het wenselijk is dat Leiedal eigenaar wordt van de betreffende gronden.

1.8.1. Noodzakelijkheid van het doel

Overwegende dat er op regionaal en lokaal niveau inplantingsmogelijkheden moeten voorzien worden voor industriële en ambachtelijke activiteiten. Het creëren van bijkomende ruimte voor middelgrote en grote ondernemingen in de regio is noodzakelijk en ten algemene nutte.

Conform haar statuten wenst Leiedal ruimte voor ondernemen te voorzien. Hiertoe is de aanleg van diverse types bedrijventerreinen noodzakelijk. In het verleden ontwikkelde Leiedal hiertoe al de bedrijventerreinen Evolis I en De Pluim. Op vandaag kunnen we constateren dat deze beide bedrijventerreinen quasi uitverkocht zijn voor regionale bedrijfskavels.

Evolis II, reeds bestemd als regionaal bedrijventerrein en palend aan beide terreinen, vormt dan ook een logische uitbreiding van deze zones. Door haar ligging nabij het op- en afrittencomplex Kortrijk-Oost en de reeds aanwezige verkeerslichten op de N391 ter hoogte van het terrein Evolis II kan vrachtverkeer vlot de E17 bereiken, zonder de centra van Zwevegem, Harelbeke of Kortrijk te moeten kruisen.

Gezien het ontwikkelen van een bedrijventerrein minstens 3 tot 5 jaar in beslag neemt en beide aanpalende zones quasi uitverkocht zijn, is het noodzakelijk Evolis II te kunnen ontwikkelen ten einde (tijdig) te voorzien in een aanbod van regionale bedrijfskavels.

1.8.2. Noodzakelijkheid van de betrokken percelen

De eigendom van de betrokken percelen verwerven is van essentieel belang voor het bereiken van het vooropgestelde doel.

Om een bedrijventerrein op een logische en efficiënte manier te ontwikkelen moet de inrichting en infrastructurele uitrusting onafhankelijk van de eigendomsstructuren kunnen gebeuren.

Omwille van de noodzaak om tot één ruimtelijk project te komen, aansluitend op Evolis I, dient een onteigening er voor te zorgen dat één globaal project gerealiseerd kan worden, los van de huidige eigendomsgrenzen. Dit zorgt er tevens voor dat de last van groenbuffers, huidige bebouwing... verspreid wordt over de globale realisatie. Immers het ruimtelijk gewenst inrichtingsplan van Evolis II komt niet overeen met de huidige eigendomsstructuur.

Bovendien worden zowel de hoeve als de landbouwgebouwen op vandaag bereikt via een smalle wegenis (gedeeltelijk kasseiweg / gedeeltelijk aardeweg) vanuit de Zwevegemsestraat te Harelbeke. De weg kruist bovendien het Guldensporenpad of fietssnelweg F45 tussen Marke en Avelgem net voor de fietssnelweg via de fietstunnel de gewestweg N391 conflictloos kruist. Het spreekt voor zich dat deze weg niet dienstig kan zijn als ontsluiting voor regionale bedrijven.

1.8.3. Noodzakelijkheid van de inname

De onteigening is noodzakelijk voor de realisatie van een bedrijventerrein op de gronden van Evolis II. De voormelde gronden zijn bovendien reeds sedert 1998 als regionaal bedrijventerrein bestemd.

Leiedal focuste, zoals gezegd, in eerste instantie op een ontwikkeling van Evolis I en later De Pluim, waardoor de betrokken eigenaars de mogelijkheid kregen om het gebied zelf te structureren en ontwikkelen. Op vandaag kan echter geconstateerd worden dat de betrokken percelen nog steeds niet als bedrijfsgrond gebruikt werden en er hiertoe vooralsnog geen initiatieven lopende zijn.

Bovendien kon geen minnelijke verwerving van de onroerende goederen worden bereikt en is geen enkel ander alternatief beschikbaar dan het gebruik van het onteigeningsinstrument.

2. BESCHRIJVING PROJECT & TE REALISEREN WERKEN

2.1. INLEIDING

Zoals alle regio's in Vlaanderen en Europa staat ook de regio Kortrijk voor grote uitdagingen. Onze economische en maatschappelijke context staat onder druk door de globalisering en de internationalisering, de groeiende klemtoon op een kenniseconomie, het toenemende belang van kwaliteit en duurzaamheid, etc. Een accentverschuiving is broodnodig wil de regio haar welvaartspeil in de toekomst behouden en de huidige brain drain stopzetten en omkeren.

De regio Kortrijk probeert op deze uitdagingen een antwoord te formuleren. Leiedal ondersteunt deze accentverschuiving, onder meer door in te zetten op duurzame bedrijventerreinen.

Ter hoogte van de afrit Kortrijk – Oost op de E17 werden in de voorbije jaren diverse bedrijventerreinen en aanverwante gebieden ontwikkeld. Evolis I, Evolis II en De Pluim vormen samen het grootste te ontwikkelen gebied binnen het arrondissement Kortrijk op vandaag (zie Figuur 1). Het is dan ook van essentieel belang dat de realisatie ervan doordacht gebeurt. Voor het bedrijventerrein Evolis werd de lat dan ook hoger gelegd dan voor de andere bedrijventerreinen.

De ambitie bestaat erin om deze terreinen te ontwikkelen als kwaliteitsvolle en duurzame bedrijventerreinen. Hiervoor gebeurde een afstemming tussen de gemeenten Kortrijk, Harelbeke en Zwevegem waarop de betrokken gronden gelegen zijn. Om die reden werd er besloten om de realisatie van dit gebied ruimtelijk – economisch in één keer te bestuderen en de

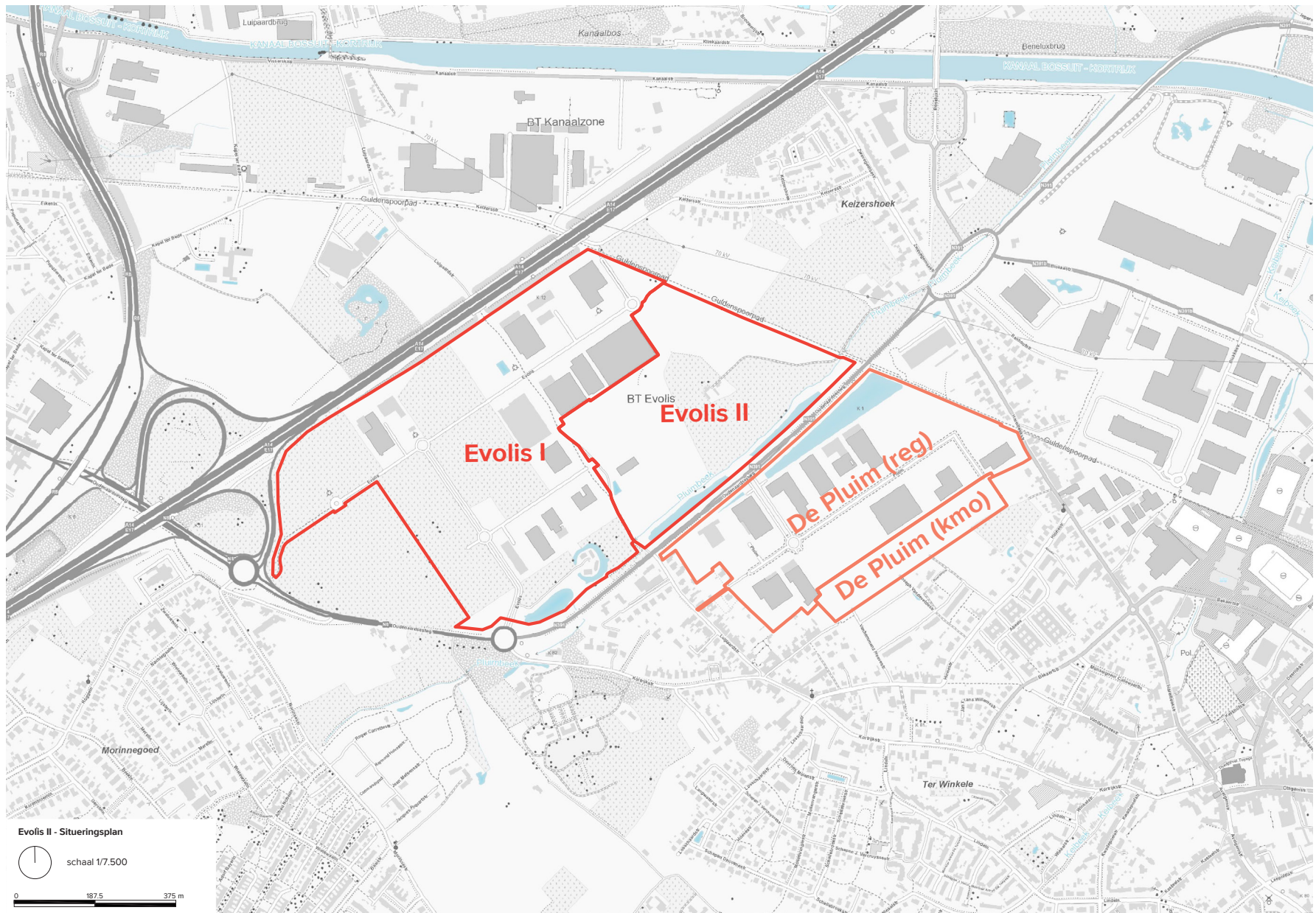
verschillende deelzones op elkaar af te stemmen.

Dit gebeurde onder meer in het kader van een STEM – project (Streek Eigen Management) in de periode 2001-2003.

Met als basis de resultaten van deze STEM-studie kon Leiedal reeds Evolis I (45 ha) en De Pluim (27 ha) realiseren. De huidige projectnota slaat op het gebied Evolis II van ca. 20 ha bruto.

In Bijlage 1 worden diverse termen aangeduid met een hoofdletter gebruikt in dit document verder verduidelijkt.

De principes om te komen tot het inrichtingsplan in Figuur 9 worden hierna verder geduid. Het spreekt voor zich dat deze eerste inrichtingsschets nog verder verfijnd moet worden ondermeer ter hoogte van de aansluitingen op de N391 en Evolis I



FIGUUR 1: SITUERING EVOLIS I, EVOLIS II EN DE PLUIM

2.2. STEDENBOUWKUNDIGE UITGANGSPUNTEN HOOG KORTRIJK

Het algemeen concept voor Evolis is gebaseerd op het stedenbouwkundig onderzoek van Bernardo Secchi over Hoog Kortrijk begin jaren 1990 (zie Figuur 2) en de studie Groent Lint uit 2000 (zie Figuur 6).

Begin jaren 1990 is door de stedenbouwkundige Bernardo Secchi een concept uitgewerkt voor de ontwikkeling van het zuidelijk deel van Kortrijk, "Hoog Kortrijk" genaamd. Eén van die stedenbouwkundige uitgangspunten voor Hoog Kortrijk is het verhogen van de leesbaarheid van dit perifeer gebied door de bestaande morfologie van de streek te versterken. De streek en stad Kortrijk worden immers gekarakteriseerd door een orthogonaal rasterpatroon met structuren die min of meer oost-west georiënteerd zijn en evenwijdig aan de Leievallei zijn. Voorbeelden hiervan zijn de steenweg Menen-Kortrijk-Gent, de spoorlijn Kortrijk-Gent, de autosnelweg Kortrijk-Gent. Binnen het perifeer gebied van Hoog Kortrijk vindt men deze oost-westgerichte structuren ook op een lager schaalniveau terug, bijvoorbeeld de as President Kennedylaan en de as Schaapsdreef-Ambassadeur Baertlaan-Baaistraat.

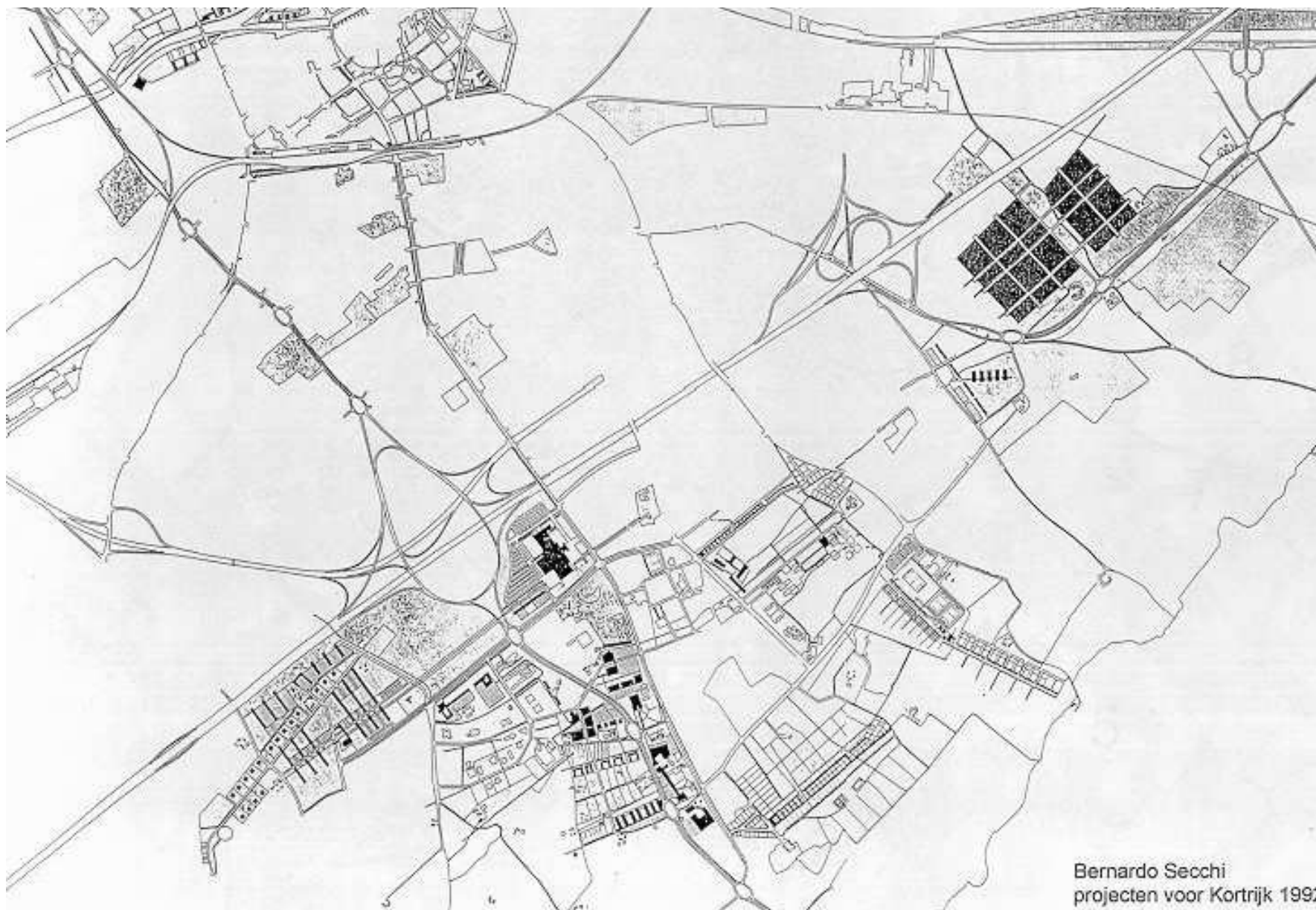
Binnen het plangebied Evolis wordt gestreefd deze morfologie van de streek te versterken door in de vormgeving deze principes van het orthogonaal patroon uit te werken in de weginfrastructuur, de inplanting van de gebouwen, de groenstructuren, enz.

De studie voor de aanleg van een landschapspark in de vallei van de Markebeek en op Hoog Kortrijk (april 2000) beoogt een samenhangende groenstructuur uit te werken voor het zuidelijke deel van de stad Kortrijk. Deze groenstructuren vormen een voorwaarde voor de woonkwaliteit voor het verstedelijkt gebied.

Evolis vormt een bindend element tussen de Gavers

(Harelbeke) ten noorden van de autosnelweg E17 en de gebieden ten zuiden van de autosnelweg (Hoog Kortrijk). Bijzondere aandacht gaat hier eveneens uit naar de fietsverbindingen binnen deze groenstructuur. Belangrijke fietsverbindingen langs en doorheen het plangebied zijn de oude spoorwegberm of het Guldensporenpad, de Luipaardstraat en langs de N391.

Op diverse plannen kan u hierbij enkel de inplanting van Evolis I en II terugvinden. De visie werd naderhand versterkt met de inplanting van De Pluim in eenzelfde kwalitatief openbaar domein.



Bernardo Secchi
projecten voor Kortrijk 1992

FIGUUR 2: BERNARDO SECCHI PROJECTEN VOOR KORTRIJK
1992

2.3. GEFASEERDE REALISATIE

De globale realisatie Evolis / De Pluim heeft een oppervlakte van ca. 90 ha. Gezien de omvang was/is een gefaseerde realisatie noodzakelijk:

- In een eerste fase werd Evolis I gerealiseerd. Op vandaag is dit bedrijventerrein quasi uitverkocht en wordt van de invulling van de zone voor grootschalige stedelijke functies werk gemaakt met ondermeer de mogelijkheid tot het plaatsen van een voetbalstadium en faciliterende functies.
- Het bedrijventerrein De Pluim biedt ruimte voor regionale spelers (quasi uitverkocht), kmo en woningen met een atelier. In de Pluim, gelegen aan de overzijde van de gewestweg N391 worden geen selectiecriteria toegepast.
- Gezien het slinkend aanbod voor regionale spelers, is er nood aan de laatste fase van 20 ha zijnde Evolis II.

Aandachtspunten bij de gefaseerde uitbouw zijn de logische ontsluitingsstructuur en de buffering van het hemelwater.

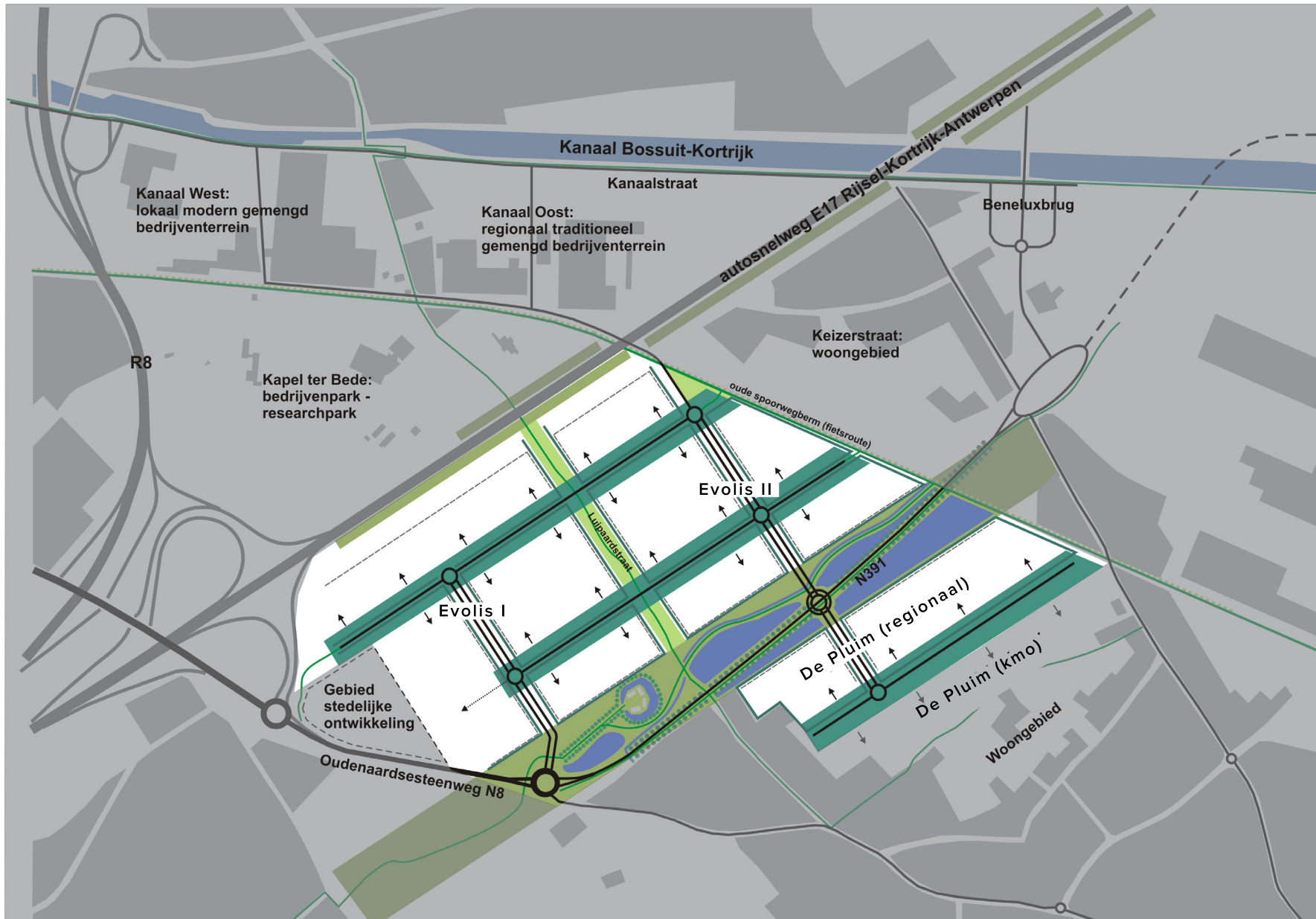
De ontsluitingsstructuur moet zo ontworpen worden dat de in te richten zones in elke fase een ruimtelijk afgewerkt geheel vormen, maar een globaal geheel vormen.

2.4. HOOFDONTSLUITING GEMOTORISEERD VERKEER

Het bedrijventerrein is goed bereikbaar vanop het hoger wegennet door de nabijheid van het in- en uitrittencomplex 'Kortrijk-Oost' van de autosnelweg E17 en geeft via de Oudenaardsesteenweg N8 (Kortrijk-Zwevegem) ook aansluiting op de R8, de ringweg rond Kortrijk. In het kader van het complex project KR-8 wordt bovendien bestudeerd hoe ondermeer het op-en afrittencomplex Kortrijk-Oost in de toekomst beter kan functioneren.

De hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt vanaf de N391 (de omleidingweg van de N8 rond Zwevegem). De bestaande rotonde (ter hoogte van Q8) wordt op vandaag gebruikt als toegang tot Evolis I.

In het kader van de ontwikkeling van Bedrijventerrein De Pluim werd voorzien in een ontsluiting via verkeerslichten op de gewestweg N391. In overleg met Administratie Wegen en Verkeer (AWV) vormt dit kruispunt de ontsluiting voor zowel De Pluim als Evolis II.



FIGUUR 3: INITIËLE STRUCTUURSCHETS EVOLIS & DE PLUIM

2.5. INTERNE WEGENIS INFRASTRUCTUUR

Er wordt geopteerd voor een eenvoudige en leesbare ontsluitingsstructuur van Evolis, opgebouwd uit 3 dreven en 2 toegangswegen:

- 3 dreven parallel met de E17.
- 4 toegangswegen loodrecht op de E17.

Het typeprofiel van de dreven en toegangswegen van Evolis I werden verder verfijnd in De Pluim. Deze typeprofielen gelden als uitgangspunt voor Evolis II (zie Figuur 4 & 5).

Door het contrast tussen sterk beplante dreven (met 6 bomenrijen) en weinig beplante toegangswegen (met open grasvlaktes en enkele bomen), wordt de leesbaarheid van de ontsluitingsstructuur verhoogd. De dreven dragen bij tot de versterking van de morfologie van de streek (Cf. de concepten van Secchi).

Het beeld van het bedrijventerrein zal intern door de groenaanleg van de wegenis en/of de positie van de bedrijfsgebouwen gedomineerd worden. In het inrichtingsconcept is rekening gehouden met de verkeersveiligheid door de keuze van een gescheiden rijbanen op de toegangswegen en de keuze van de breedte verharding: voldoende voor vlot verkeer doch geen overdimensionering om hoge snelheden te vermijden.

2.5.1. Beeldkwaliteit Dreef

De Dreef van Evolis II heeft een dwarsprofiel met een totale breedte van 60m (afstand tussen de uiterste bouwgrenzen) en één rijweg in dubbele rijrichting. 6 rijen hoogstammige bomen zorgen voor een dominante groenstructuur.

Het centrale en openbare deel van de Dreef heeft een breedte van 20m. De buitenste delen van de Dreef behoren tot de te verkopen bedrijfsoppervlakte en worden gebruikt voor de aanleg van de semi-openbare en groene parkeerzones.

Hoewel bepaalde delen tot het openbare en andere tot private domein behoren wordt de Dreef als één doorlopende groenstructuur ervaren die gelegen is tussen de bedrijfsgebouwen.

De bedrijven moeten langs deze Dreef ontsloten worden en kunnen geen ontsluiting verkrijgen langsheen de Toegangsweg.

De groenstructuur bepaalt in grote mate de ruimtelijke beeldkwaliteit langs de Dreef. De ordening van de gebouwen speelt hier dus een minder grote rol. Daarom worden langs de Dreef geen verplichte bouwlijnen opgelegd, met uitzondering van de zichtlocaties grenzend aan E17 en N391. De bedrijven die zich vestigen langsheen de N391 dienen te voldoen aan de verplichte bouwlijnen.

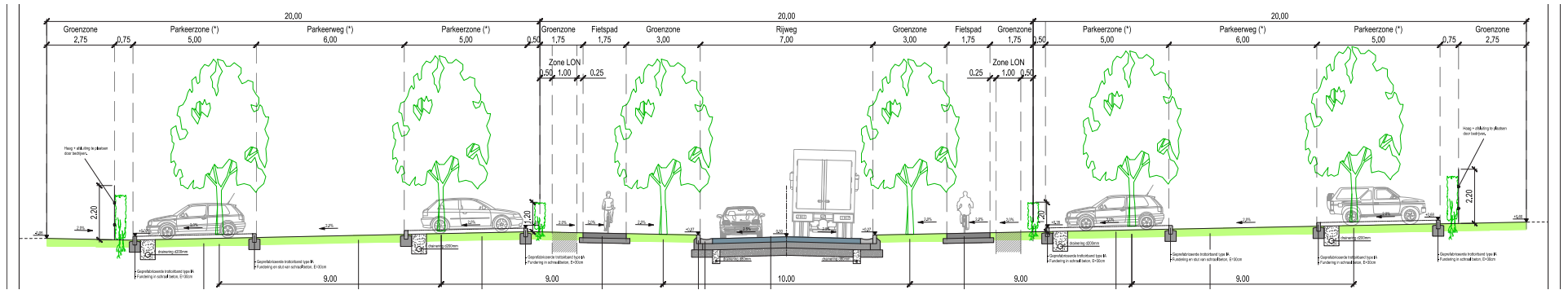
2.5.2. Beeldkwaliteit Toegangsweg

De Toegangsweg van Evolis II heeft een dwarsprofiel met breedte van 30m (afstand tussen de Rooilijnen) en waarbij de twee rijrichtingen van elkaar gescheiden worden door een middenberm.

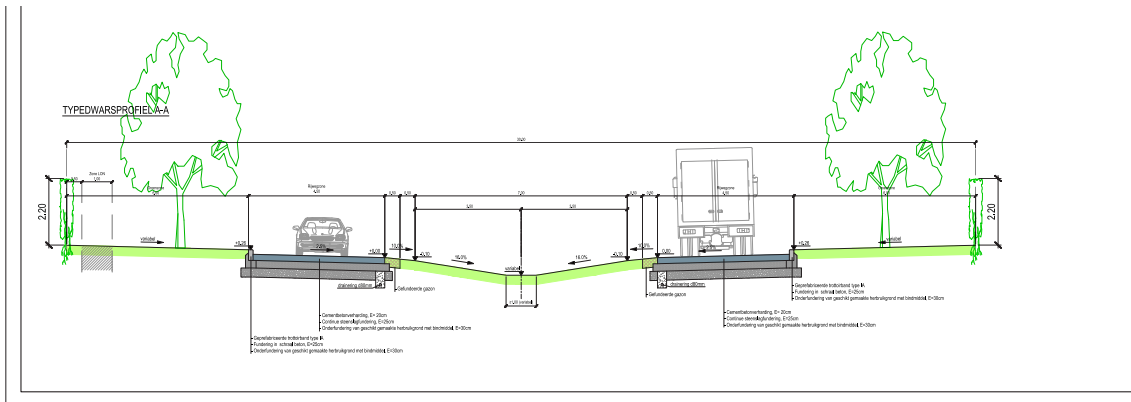
In de Toegangsweg is het groen minder dominant aanwezig, zodat de ordening van de gebouwen belangrijker wordt. Daarom worden langs de Toegangsweg verplichte bouwlijnen opgelegd.

2.5.3. Ontsluiting bedrijfskavels

Alle toegangen tot de bedrijven worden genomen langs de dreven (met uitzondering van bedrijven ten westen van toegangsweg Evolis I en ten oosten van de oostelijke toegangsweg in De Pluim). Om de groenaanleg van de Dreef optimaal te behouden worden het aantal toegangen tot de kavel beperkt en zullen de toegangen op een uniforme manier worden aangelegd. Bovendien zal bij de positie van de toegang rekening worden gehouden met het maximaal behoud van de bomen.



FIGUUR 4: TYPEPROFIEL DREEF DE PLUIM



FIGUUR 5: TYPEPROFIEL TOEGANGSWEG DE PLUIM

2.6. BEELDKWALITEIT GROENE RUIMTE LANGS N391

De N391 wordt in een circa 140m brede groene ruimte ingebed. Deze groene overgangszone tussen Evolis en De Pluim kan beschouwd worden als een representatie, recreatieve en dienstverlenende strook voor de bedrijventerreinen en voor de ruimere omgeving. Hierdoor vervult ze zowel een betekenis bij het voorkomen van het bedrijventerrein intern als op een hoger niveau. Deze groene ruimte wordt evenwijdig met de dreven en de autosnelweg E17 aangelegd (conform de concepten van Secchi).

De groene ruimte van Evolis II langsheen de N391 dient als een landschappelijke strook te worden vormgegeven. Bestaande waardevolle elementen zoals de hoeve met walgracht in Evolis I kunnen worden verrijkt met nieuwe noodzakelijke elementen zoals de landschappelijk geïntegreerde bufferbekkens. De nieuwe elementen dienen dusdanig te worden gepositioneerd dat ze een meerwaarde voor het gebied gaan vormen.

De aanplanting van bomen wordt hier beperkt tot de aansluiting van de Toegangsweg op de N391. Door het open zicht langs de N391 vormen de bedrijfsgebouwen een beeldbepalende rol. Deze bedrijfsgebouwen dienen te voldoen aan:

- verplichte bouwlijnen;
- bijzondere aandacht voor de architectuur;
- beperking in het gebruik van vormen, materialen en kleuren om tot een samenhang van de gebouwen te komen (zie verder);
- orthogonaal bouwpatroon op de weginfrastructuur.

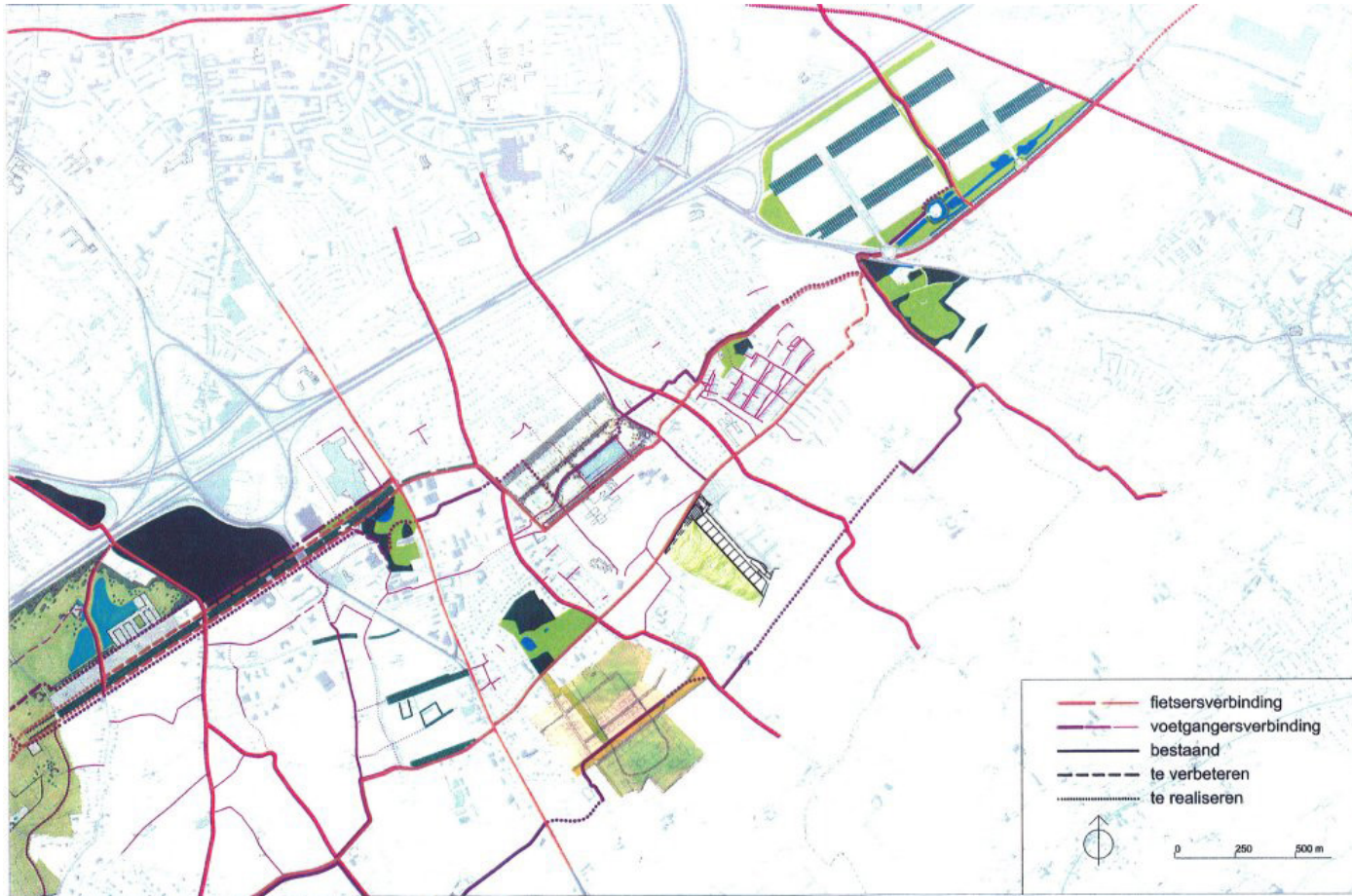
Tenslotte is de inplanting van de windturbines langsheen de E17 op vandaag sterk beeldbepalend voor het bedrijventerrein.

2.7. VOORKOMEN EN SCHIKKING GEBOUWEN

Voor alle bedrijfsgebouwen geldt een beperking in het gebruik van vormen, materialen en kleuren om tot een samenhang van de gebouwen te komen. Verschillende materialen kunnen worden toegelaten, maar het kleurgebruik ervan zal beperkt worden. In hoofdorde moeten donkere grijswaarden worden gebruikt, in combinatie met lichtere grijswaarden in tweede orde. Bij het gebruik van baksteen wordt naast grijswaarden ook een rode, zwarte of donkerbruine kleur toegelaten.

Op de vorm van de daken zullen eveneens beperkingen opgelegd worden. Een horizontaal voorkomen van de daklijn worden vereist (platte daken of sheddaken).





FIGUUR 6: GROEN LINT



FIGUREN 7: TOTEM, VOORWEGWIJZER EN BRIEVENBUS ALS BEWEGWIJZERING VAN EVOLIS

2.8. BEWEGWIJZERING EN NAAMAANDUIDING BEDRIJVEN

Om zoekverkeer te vermijden, krijgt Evolis II een duidelijke bewegwijzering vanaf de gewestweg naar elk bedrijf:

- Een bijkomende totem markeert de bijkomende ingang van Evolis II ter hoogte van de gewestweg.
- Voorwegwijzers leiden een chauffeur naar het juiste huisnummer.
- De ontwikkelaar van Evolis II staat in voor het plaatsen van een uniforme brievenbus, gelijkaardig als Evolis I en inbegrepen in de verkoopprijs. Elk bedrijf krijgt een brievenbus met naamaanduiding bij de bezoekersingang.
- Alle bedrijven krijgen hun adres in de straat "Evolis" en zijn zo makkelijk via gps te vinden.

De eenduidigheid maakt de bewegwijzering leesbaarder en maakt individuele en commerciële wegwijzers overbodig. Op die manier wordt een waaier aan verschillende signalisatieborden binnen het bedrijventerrein vermeden.

2.9. FIETSVERBINDINGEN

Verschillende fietsroutes lopen doorheen het plangebied. Ze zijn zowel op lokaal (woon-werkverkeer) als op bovenlokaal (recreatieve routes) niveau van belang. Via de ontwikkeling van Evolis II wensen we deze fietsverbindingen te optimaliseren en te versterken.

De Luipaardstraat en de oude spoorwegbedding vormen voor het fietsverkeer de hoofdonsluiting van het bedrijventerrein. De dreven vormen een dwarse verbinding tussen deze Luipaardstraat en de oude spoorwegbedding. Op vandaag reeds sluit dreef 1 in het westen aan op de vrijliggende fietspaden van de Oudenaardsesteenweg (N8) en geeft een verbinding naar de bushalte.

De oude spoorwegberm Kortrijk-Zwevegem-Avelgem maakt deel uit van zowel het provinciaal functioneel fietsroutenetwerk (hoofd fietsroute) als van het recreatief fietsnetwerk voor de Leiestreek. Het fietspad op de oude spoorwegberm loopt ten zuiden van de E17 langsheen Evolis. Ook ter hoogte van de tweede dreef dient een aansluitingspunt voorzien te worden. Gemotoriseerd verkeer van de bedrijfskavels kan dit fietspad niet kruisen.

Een gedeelte van de Luipaardstraat werd binnen een groenstrook van 30m geïntegreerd en is op vandaag louter toegankelijk voor zwakke weggebruikers. Ze maakt deel uit van een belangrijke functionele fietsverbinding, in het bijzonder voor de schoolgaande jeugd, tussen Kortrijk en Zwevegem. De oversteekplaatsen op de dreven dienen verkeersveilig ingericht te worden door het gebruik van middeneilanden (het oversteken gebeurt in twee stappen).

2.10. LANDSCHAPPELIJKE EN ECOLOGISCHE STRUCTUUR

In het kader van Evolis I werd een landschappelijke en ecologische structuur ontwikkeld met behoud en uitbreiding van **waardevolle bestaande elementen**. Een voorbeeld is de uitbreiding van het moerasbosje, een natte zone met amfibieënpopulatie tot een gebied van circa 6.000 m² met een natte zone en droge zone om onder meer een differentiatie in vegetatie te verkrijgen, met de aanleg van een nieuwe poel, een omgelegde gracht, rietzomen en droog struweel.

Bij de realisatie van Evolis II wordt deze **ecologische structuur** verder uitgewerkt:

- De groenstrook (van 30m breed) langs de Luipaardstraat met wadi's, bomen en gras.
- De groene strip (van circa 140 m breed) langs de N391 met bufferbekkens. De bufferbekkens zijn geconcipieerd met zachte oevers met beperkte helling zodat ze geen hindernis vormen voor watervogels en een natuurlijk uitzicht krijgen. De zone palend aan de noordelijke oever wordt ecologisch ingericht (mogelijkheid tot spontane begroeiing) en beheerd. De buffers zijn zo geconcipieerd dat er steeds water aanwezig is. Deze groene ruimte wordt voorzien conform de studie Groen Lint (zie Figuur 6). Hierbij wordt een samenhangende groen-ecologische structuur geconcipieerd ten zuiden van Kortrijk tussen het nieuwe stadsrandbos in Marke, het kanaal Bossuit-Kortrijk en het provinciaal Domein 'De Gavers' in Harelbeke.
- Gemeenschappelijk onderhoud.
- Een duurzaam water- en oever beheer.

Ecologische en landschappelijke kwaliteiten kunnen hand in hand gaan. In het algemene concept van Evolis is bijzondere aandacht besteed aan de **landschappelijke en beeldkwaliteit**. Dit uit zich onder meer bij de aanleg van de dreven met 6 bomenrijen,

de hagen als scheiding tussen publieke en private zones, het voorkomen en schikking van de bedrijfsgebouwen...

Bovendien bevat het plangebied van Evolis II de hoeve in de Zwevegensestraat 150 te Harelbeke, hierna genoemd Hoeve. Deze Hoeve is genoteerd op de inventaris onroerend erfgoed. Bij de uitwerking van de plannen is rekening gehouden met het behoud en integratie van de Hoeve. Hiertoe wordt het meest oostelijke stuk van de Dreef noordelijk opgeschoven ten aanzien van de initiële structuurschets (zie Figuur 3). De wijziging is weergegeven in Figuur 9. Indien het College van Burgemeester & Schepenen van Harelbeke alsnog zou opteren om de Hoeve niet te behouden, dient de Dreef toch haar oorspronkelijke positie uit Figuur 3 te behouden.

2.11. WATERHUISHOUDING

Evolis II zet in op de waterhuishouding door:

- een **gescheiden rioleringsstelsel**: een afvalwaterriolering (DWA) en een regenwaterriolering (RWA) aangelegd
- **bufferbekkens**. De optie werd genomen om de bedrijven niet elk op eigen perceel maximaal te laten bufferen maar te werken met een collectieve buffering. Door de aanleg van deze gezamenlijke bufferbekkens dienen de individuele percelen geen aparte bufferbekkens meer aan te leggen. Dit heeft als voordeel dat er op de private percelen ruimte kan gespaard worden, dat er grote blusvijvers ontstaan ten behoeve van de brandweer en dat de bufferbekkens een landschappelijke en ecologische meerwaarde kunnen bieden door deze te integreren in een grote groene drager.
- **wadi's**. Langs de fietsverbinding Luipaardstraat en in de middenberm van de Toegangsweg worden wadi's voorzien die het oppervlaktewater zullen opvangen en het water op natuurlijke wijze laten infiltreren.
- **blusvijver**. De noodzaak voor een blusvijver naast de bestaande blusvijver in de westelijke hoek van de groene strip is na te gaan. Om brand te bestrijden worden maatregelen genomen.

2.12. EVOLIS FUTUREPROOF

Evolis is een toekomstgericht bedrijventerrein: een goede werkplek voor toekomstige werknemers, een attractieve uitvalsbasis voor bedrijven en een aangename buurt voor omwonenden. De ontwikkelaar van Evolis II moet hiertoe volgende initiatieven nemen:



Ruimte voor water

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



Doordacht ruimtegebruik

- De private Parkeerstrips krijgen een meervoudig gebruik in de tijd: naast hun gebruik door de bedrijven, kunnen ze ook door de grootschalige stedelijke functies gebruikt worden. De grootste nood aan parkings voor de grootschalige stedelijke functies zal immers 's avonds en in het weekend zijn, net op het ogenblik dat de bedrijven ze het minst nodig hebben.
- Opleggen van minimale bouwhoogtes als stimulans tot stapelen van bedrijfsfuncties. Bovendien stimuleert en verplicht (deels) de ontwikkelaar van Evolis II de bedrijven om functies die niet strikt op het gelijkvloers hoeven te gebeuren (vb kantoren, demonstratieruimtes, woningen, stapeling goederen...) voor het grootste gedeelte op verdieping te organiseren.
- Een bouw- en ingebruiknameverplichting wordt opgelegd aan de bedrijven.



FIGUREN 8: RUIMTE VOOR WATER EVOLIS



Een aangename uitstraling

- Waterplassen, bomenrijen en streekeigen planten vergroenen het karakter van Evolis II.
- Een combinatie van extensief en intensief groenbeheer verenigt de ecologische waarde met de uitstraling.



Duurzame mobiliteit

- De ontwikkelaar van Evolis II wijst bedrijven op de unieke locatie met mogelijkheden tot duurzaam woon-werkverkeer en voert hierrond promotie.
- Indien in het kader van Evolis I een Fietspendelsysteem wordt opgezet, worden de bedrijven van Evolis II verplicht hieraan deel te nemen.



FIGUUR 9: LUIPAARDPAD EVOLIS



Energiezuinig bouwen en produceren

- De ontwikkelaar van Evolis II helpt bedrijven op weg bij hun zoektocht naar een duurzaamheidsadvies voor bouwen en produceren.
- De ontwikkelaar van Evolis II zorgt ervoor dat bedrijfsleiders elkaar goed kennen en zorgt ervoor dat samenwerking rond afvalstromen en energieverlies besproken kunnen worden.
- Gebruik van hoogwaardig straatmeubilair en signalisatie in het Openbaar Domein, gelijkaardig aan Evolis I.
- Reservatie ruimte op de eerste vijf meter van het privaat domein voor toekomstige nutsleidingen – pijpleidingen
- Het bedrijventerrein gelegen is nabij de E 17 die als autosnelweg intensief verlicht wordt en dominerend is in de omgeving. Niettemin worden bedrijven aangesproken op het gebruik van verlichting op het bedrijventerrein. Zo moet de verlichting dermate worden geconcipeerd dat de niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt. Ook voor klemtoonverlichting en lichtreclame worden beperkingen opgelegd.



Levendige buurt

- Bedrijfsleiders ontmoeten elkaar in een jaarlijkse contactavond door Leiedal georganiseerd. Informele contacten leiden dikwijls tot fijne samenwerkingen tussen buurbedrijven.
- Open communicatie opzetten met de buurt en de stad via infovergaderingen, stadskrant, website, sociale media...
- De buurt kan mee gebruik maken van de dienstverlenende activiteiten op het terrein alsook de fietspaden en wandelcircuits doorheen het terrein. Op die manier kan het bedrijventerrein zich integreren als een volwaardig deel van de stad.



3. REALISATIETERMIJNEN UITVOERING

Leiedal voorziet volgende timing na het verwerven van de te onteigenen percelen:

- +1 jaar: archeologisch vooronderzoek
- + 2 jaar: verkrijgen omgevingsvergunning
- + 3 jaar: aanbesteding infrastructuurwerken
- + 4 jaar: start en uitvoering infrastructuurwerken
- + 5 jaar: verkoop uitgeruste bedrijfsperven

4. REALISATIE VOORWAARDEN WERKEN

De ontwikkeling van Evolis II kan enkel gebeuren mits het respecteren van volgende realisatievoorwaarden werken:

4.1. WEGENIS & INFRASTRUCTUUR

De realisatie van het verkeerslichten geregeld kruispunt als toegang van Evolis II en De Pluim is recent gefinancierd door Leiedal en het Vlaams Gewest. De kosten van het kruispunt die niet ten laste vallen van het Vlaams Agentschap Wegen en Verkeer worden te laste genomen de helft door de Pluim en de andere helft door Evolis II waarbinnen de verdeelsleutel de bruto oppervlakte van de regionale bedrijfsgronden is. De kosten niet ten laste van het Vlaams Agentschap Wegen en Verkeer bedragen 650.000 à 700.000 euro.

Bij de ontwikkeling van Evolis II dient de nieuwe toegang gematerialiseerd worden op dezelfde manier als de huidige toegang van Evolis I inclusief het plaatsen van een bijkomende zelfde totem (zie verder).

De ontwikkeling van Evolis II verleent medewerking aan het lopende complex project KR-8.

De Dreef moet als volgt aangelegd worden:

- in beton
- een dwarsprofiel met een totale breedte van 60m (afstand tussen de uiterste bouwgrenzen) en één rijweg in dubbele rijrichting.
- 6 rijen hoogstammige bomen.
- Het centrale deel van de Dreef moet een breedte van 20m

hebben en zal overgedragen worden tot het Openbaar Domein.

- De buitenste delen van de Dreef behoren tot de te verkopen bedrijfsoppervlakte en moeten worden gebruikt voor de aanleg van de semi-openbare en groene parkeerzones, hierna genoemd Parkeerstrips. Uitzonderingen hierop zijn enkel mogelijk ter hoogte van de Hoeve of percelen langs het Guldensporenpad

Bij het verleggen van de Dreef omwille van het behoud van de Hoeve geldt dat een logische verderzetting van de bomenrijen de positie van de Dreef ten noorden van de Hoeve bepaalt.

De Parkeerstrips moeten voldoen aan volgende criteria:

- een functionele en heldere opbouw
- Op de grens tussen openbaar en privaat domein wordt een uniforme haag (hoogte 1m15 m) aangeplant.
- De Openbare Zijbermen worden door de ontwikkelaar van Evolis II met gras bezaaid.
- In de Inplantingsvoorschriften in Bijlage 2 DEEL II wordt opgelegd hoe de bedrijven de Parkeerstrips dienen aan te leggen en welke groenaanleg de ontwikkelaar Evolis hierin dient te voorzien.

De Toegangsweg moet als volgt aangelegd worden:

- in beton
- een dwarsprofiel met breedte van 30m (afstand tussen de Rooilijnen) en waarbij de twee rijrichtingen van elkaar gescheiden worden door een middenberm. Het gedeelte privaat domein aan de zijde van de Toegangsweg dient beperkt te blijven.
- beperkt aantal bomen (zoals bij Evolis I) op een willekeurige manier gepland.
- Op de grens tussen openbaar en privaat domein dient een uniforme haag te worden aangeplant (hoogte 2m15). De zij- en middenbermen moeten worden met gras bezaaid.

- Indien gravitair mogelijk, dient de afwatering van de Toegangsweg voorzien te worden in een wadi in de middenberm zoals bij De Pluim.

Uitgezonderd nodige wijzigingen omwille van gewijzigde wetgeving of technische noodzaak, dient het typeprofiel van de Toegangsweg en de Dreef in Evolis II het typeprofiel van De Pluim te volgen zoals in Figuur 9.

4.2. OMGEVINGSAANLEG

De volledige groenaanleg van Evolis II dient te gebeuren in het eerste en/of tweede plantseizoen aansluitend op de voorlopige oplevering van de wegenis- en rioleringswerken en gebeurt niet op het moment van de realisatie van de bedrijfsgebouwen. Het planten van de bomen in het Openbaar Domein en in alle Parkeerstrips gebeuren op hetzelfde moment.

De groene ruimte van Evolis II langs de N391 dient als een landschappelijke en open strook te worden vormgegeven. De groene strip (van circa 140 m breed) langs de N391 bevat bufferbekkens. De bufferbekkens zijn geconcipeerd met zachte oevers met beperkte helling zodat ze geen hindernis vormen voor watervogels en een natuurlijk uitzicht krijgen. De zone palend aan de noordelijke oever wordt ecologisch ingericht en beheerd. De buffers zijn zo geconcipeerd dat er steeds water aanwezig is. Deze groene ruimte wordt voorzien conform de studie Groen Lint (zie voorheen).

Om zoekverkeer te vermijden, dient Evolis II een duidelijke bewegwijzering vanaf de gewestweg naar elk bedrijf te krijgen, op eenzelfde manier gematerialiseerd, vormgegeven en uitgevoerd als Evolis I:

- Een bijkomende totem markeert de bijkomende ingang van Evolis II ter hoogte van de gewestweg. De totem heeft

- eenzelfde uitzicht als de huidige totem van Evolis I.
- Voorwegwijzers, gelijkaardig aan de voorwegwijzers uit Evolis I, leiden een chauffeur naar het juiste huisnummer.
- De ontwikkelaar van Evolis II staat in voor het plaatsen van een uniforme brievenbus, gelijkaardig als Evolis I en inbegrepen in de verkoopprijs. Elk bedrijf krijgt een brievenbus met naamaanduiding bij de bezoekersingang.
- Alle bedrijven krijgen hun adres in de straat "Evolis" en zijn zo makkelijk via gps te vinden.

De Parkmanager overlegt, op het moment van de bouwfase, met elk bedrijf rond de exacte naamsaanduiding op de brievenbus en over de plaats van de brievenbus. De eenduidigheid maakt de bewegwijzering leesbaarder en maakt individuele en commerciële wegwijzers overbodig. Op die manier wordt een waaier aan verschillende signalisatieborden binnen het bedrijventerrein vermeden.

Het onderhoud van de groenzones, de bomen en de ecologische zones dient gemeenschappelijk te gebeuren via Nazorgmanagement (zie verder).

Een duurzaam water- en oeverbeheer dient te worden voorzien, bestaande uit volgende elementen:

- bufferbekkens langs de N391 met zachte oevers met beperkte helling,
- afwateringsgracht langs de spoorwegberm met vertraagde afvoer,
- wadi's (infiltratiezones die toelaten dat het water op natuurlijke wijze infiltreert en vertraagd wordt afgevoerd) in de Luipaardstraat en in de middenberm van de Toegangsweg,
- waterdoorlatende materialen gebruikt in de parkings langs de Dreef.

Naast de geldende regelgeving en de eisen van ondermeer de

beheerder van de ontvangende beek (Pluimbeek), Provincie West-Vlaanderen zal Evolis II voorzien in:

- een gescheiden rioleringsstelsel.
- Gezamenlijke (off-line)-bufferbekkens aangelegd langs de Pluimbeek, waarbij reeds 200 m³ buffering per ha verharde oppervlakte voor Evolis I werd ingerekend. De reeds aangelegde bufferbekkens dienen uitgebreid te worden in functie van Evolis II aan de huidige regelgeving.
- wadi's. Langs de fietsverbinding Luipaardstraat en in de middenberm van de Toegangsweg worden wadi's voorzien die het oppervlaktewater zullen opvangen en het water op natuurlijke wijze laten infiltreren.
- blusvijver. De noodzaak voor een blusvijver naast de bestaande blusvijver in de westelijke hoek van de groene strip is na te gaan bij de brandweer. De doelstelling is op korte afstand voldoende bluswater beschikbaar.

Volgende specifieke maatregelen dienen te worden genomen in functie van de brandbestrijding:

- Toegankelijkheid aan de bufferbekkens optimaliseren via de aanleg van een reeks verbindingsleidingen tussen de wachtbekkens en de openbare wegenis zodat vanaf de openbare weg op een vlotte manier water kan onttrokken worden.
- Plaatsen van bovengrondse brandkranen op de doorvoerleiding van het waterbedelingsnet op nog af te spreken zones.
- Voorzien van een waterbedelingsnet met voldoende grote diameter in de nieuw aan te leggen openbare wegenis.

4.3. VOORWAARDEN BEDRIJVEN

De bedrijven die zich op Evolis II vestigen, dienen te voldoen aan Voorwaarden Evolis aanvullend op de voorschriften van het Gewestplan. Deze Voorwaarden Evolis worden in bijlage toegevoegd en maken integraal deel uit van de verkoopakte. De Voorwaarden Evolis worden opgesteld in overleg met de stad Harelbeke en omvatten minstens de principes zoals beschreven in Bijlage 2 inclusief de inhoud opgenomen in andere bijlages waarnaar verwezen wordt. Dit betekent dat de uiteindelijke voorwaarden opgelegd aan bedrijven strenger kunnen zijn dan de minimale voorwaarden in Bijlage 2 omschreven.

De Voorwaarden Evolis omvatten een kettingbeding waardoor de Voorwaarden Evolis integraal moeten overgaan naar de partijen met wie de kopers contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook. Dit geldt ook in geval van gedwongen verkoop.

5. BEHEERSMODALITEITEN OPENBAAR DOMEIN

Naast het verkrijgen van de nodige vergunningen voor de infrastructuurwerken en omgevingsaanleg, moet de stad Harelbeke op regelmatige tijdstippen betrokken worden bij het ontwerp en de uitvoering van het Openbaar Domein van Evolis II, zoals hieronder beschreven. Bovendien dienen de bedrijven die zich vestigen de afspraken omtrent een gezamenlijk beheer in een Nazorgmanagement na te leven zoals dit door Leiedal beschreven is in de voorwaarden Evolis II. Bijgevolg dient de ontwikkeling van Evolis II te voldoen aan:

5.1. INFRASTRUCTUURWERKEN

Om de site bouwrijp te maken, dienen hiervoor in eerste instantie infrastructuurwerken uitgevoerd te worden. Hiertoe wordt een ontwerpteam publieke ruimte (inclusief onafhankelijke landschapsarchitect naast een technisch bureau) en later een aannemer aangesteld volgens de wetgeving overheidsopdrachten.

Vooraleer de wegeniswerken opgestart kunnen worden, moet het tracé van de wegenis, van de beken en grachten en riolering door de stad Harelbeke goedgekeurd worden.

De stad Harelbeke & Leiedal zullen naar de opening van de offertes worden uitgenodigd. De Stad & Leiedal zullen regelmatig ingelicht worden over het verloop der werken. De vertegenwoordigers van de Stad en Leiedal krijgen de toelating om de uitvoering van de werken te volgen met inzage in alle documenten die op deze uitvoering betrekking hebben. Eveneens kunnen de Stad & Leiedal, met het oog op de toekomstige opname in het Openbaar Domein en de aansluiting op Evolis, wijzigingen en/of aanvullingen voorstellen. Boeten en/of prijsverminderingen wegens onvoldoende uitvoering komen ten goede van de Stad.

5.2. GROEN- EN OMGEVINGSAANLEG

De groen- en omgevingsaanleg wordt voorzien aansluitend op de eerste aanleg van de wegenis-en rioleringswerken. Een aannemer groen- en omgevingsaanleg wordt aangesteld conform de wetgeving overheidsopdrachten.

Het ontwerpdocument voor de groenvoorzieningen zal aan de stad Harelbeke en Leiedal ter goedkeuring worden voorgelegd. De Stad en Leiedal worden naar de opening van de offertes uitgenodigd.

De Stad zal regelmatig ingelicht worden over het verloop der werken. De vertegenwoordigers van de Stad en Leiedal krijgen de toelating om de uitvoering van de werken te volgen met inzage in alle documenten die op deze uitvoering betrekking hebben. Eveneens kan de Stad, met het oog op de toekomstige opname in het Openbaar Domein, wijzigingen en/of aanvullingen voorstellen.

5.3. NUTSLEIDINGEN

De opdrachtdocumenten voor de overheidsopdracht(en) voor nutsvoorzieningen zullen aan de Stad ter goedkeuring worden voorgelegd.

De stad Harelbeke en Leiedal zal regelmatig ingelicht worden over het verloop der werken. De vertegenwoordigers van de Stad en Leiedal hebben de toelating om de uitvoering van de werken te volgen met inzage in alle documenten die op deze uitvoering betrekking hebben. Eveneens kan de Stad, met het oog op de toekomstige opname in het Openbaar Domein, wijzigingen en/of aanvullingen voorstellen.

5.4. BEWEGWIJZERING

De exploitatiekosten van de bewegwijzering (zie voorheen) in het bedrijventerrein vallen ten laste van de bedrijven via het systeem

van het Nazorgmanagement (zie verder).

5.5. OPLEVERING EN OVERDRACHT

De vertegenwoordigers van de Stad en Leiedal worden uitgenodigd om aanwezig te zijn bij de voorlopige en de definitieve oplevering van de diverse werken.

Minstens de aangelegde wegeninfrastructuur dient te worden aangeboden om over te dragen aan de stad Harelbeke om opgenomen te worden in het Openbaar Domein in de breedtes en andere modaliteiten zoals hierboven beschreven.

5.6. NAZORGMANAGEMENT

Om de kwaliteit op termijn in Evolis II te (blijven) waarborgen, zullen continue investeringen gewenst zijn die een meerwaarde betekenen voor de bedrijvenzone en die de werking van de bedrijven op de zone ten goede komen. Leiedal treedt hiertoe op als parkmanager of kan beslissen deze taak aan een derde over te dragen.

Het Nazorgmanagement wordt van toepassing in het jaar van de voorlopige oplevering van de omgevingsaanleg op het bedrijventerrein. Dan zal nader bepaald worden waarvoor de bijdrage van het Nazorgmanagement zal worden gebruikt. De bijdrage van het Nazorgmanagement kan, niet limitatief, gebruikt worden voor:

- eventuele toekomstige investeringen in signalisatie en straatmeubilair,
- onderhoud van de groenvoorziening,
- onderhoud van de bufferbekkens en grachten niet palend aan de wegenis,
- publicitaire acties,
- ...

In eerste instantie zal het onderhoud van de diverse groenzones en signalisatie hiermee verzekerd worden en indien volgens Leiedal nodig in de toekomst verder worden uitgebouwd.

De toekomstige bedrijven verbinden er zich toe jaarlijks een Nazorgmanagementbijdrage te betalen aan Leiedal of een door Leiedal aangeduide derde (zie Voorwaarden Evolis).

5.7. AANVRAGEN TOT VESTIGING VAN BEDRIJVEN

Evolis zet het Kortrijkse beter op de kaart als een dynamisch onderdeel van de metropool Lille en toegangspoort tot Frankrijk. Evolis wenst ruimte te bieden voor groeiende ondernemingen die steeds meer excelleren én in hun sector toonaangevend zijn.

Om deze ambitie waar te maken, zullen de aanvragen tot vestigingen van de bedrijven met de stad Harelbeke en Leiedal besproken worden en voorgelegd worden ter goedkeuring aan het Selectiecomité Evolis.

Dit comité is een groep van technici waarin, naast een vertegenwoordiger van Leiedal, een aantal externe experts alsook technici van de steden Kortrijk en Harelbeke zetelen. De opdracht van het selectiecomité bestaat erin om de aanvragen van kandidaatkopers te beoordelen op basis van de selectiecriteria in Bijlage 4.

Het advies van het selectiecomité wordt overgemaakt aan de Raad van Bestuur van Leiedal, die de uiteindelijke beslissing neemt. Enkel na een goedkeuring van de raad van bestuur van Leiedal, kan de kandidaat-koper zich vestigen op Evolis II.

5.8. LINK VESTIGINGSCRITERIA

Net als Evolis I wordt Evolis II hoog gepositioneerd in de regionale en internationale markt van duurzame en hoogwaardige gemengde bedrijventerreinen. Het kwaliteitsniveau is op velerlei vlakken hoger dan gemiddeld: infrastructuur, architectuur van de gebouwen en de omgeving, Nazorgmanagement, Parkmanagement en locatie. Deze ambitie vertaalt zich ook naar de typologie van aan te trekken bedrijven.

Aan de realisatie van het bedrijventerrein Evolis zijn reeds diverse jaren voorbereiding en studiewerk voorafgegaan door Leiedal, onder meer om aan het begrip "hoogwaardigheid" een invulling te geven en de doelgroep van aan te trekken bedrijven te definiëren.

6. ZELFREALISATIE

Overeenkomstig artikel 24, §1 van het Vlaamse Ontheeningsdecreet kan een eigenaar van een onroerend goed of houder van een zakelijke recht dat opgenomen is in een voorlopig ontheeningsbesluit, voor dat onroerend goed tijdens het openbaar onderzoek een verzoek tot zelfrealisatie indienen bij de ontheenende instantie.

De verzoeker tot zelfrealisatie zal moeten aantonen dat hij in staat is en bereid is de doelstelling van algemeen nut te realiseren en dit volgens de voorwaarden gesteld in onderhavige projectnota. De doelstelling van algemeen nut zal blijken uit het voorlopig ontheeningsbesluit en onderhavige projectnota die samen met het ontheeningsplan moet worden gelezen. Deze documenten moeten de verzoeker tot zelfrealisatie toelaten een beeld te vormen van de voorgenomen ontheening en in te schatten of hij in staat is om het ontheeningsdoel zelf te realiseren. Het zijn ook deze documenten die de objectieve referentiedocumenten zijn aan de hand waarvan verzoeken tot zelfrealisatie zullen worden beoordeeld.

De ontheenende instantie kan het verzoek tot zelfrealisatie inwilligen als cumulatief aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1° De verzoeker is aantoonbaar in staat om de beoogde doelstelling van algemeen nut te realiseren;

- 2° De verzoeker is aantoonbaar bereid om de beoogde doelstelling van algemeen nut te realiseren;

- 3° De verzoeker is aantoonbaar bereid en in staat om de doelstelling van algemeen nut te realiseren en in voorkomend geval in stand te houden op de wijze en binnen de termijn die de ontheenende instantie in de projectnota desgevallend heeft bepaald.

6.1. INDIENEN VERZOEK TOT ZELFREALISATIE

De eigenaar van een onroerend goed of de houder van een zakelijk recht die tot zelfrealisatie wil overgaan, dient daartoe tijdens het openbaar onderzoek per beveiligde zending een verzoek in bij de onteigenende instantie.

De eigenaar van een onroerend goed of de houder van een zakelijk recht, met toepassing van artikel 4 van het Vlaamse Onteigeningsdecreet, die heeft laten weten dat hij tot zelfrealisatie wil overgaan, beschikt, op straffe van verval, over een termijn van zeventig dagen na de einddatum van het openbaar onderzoek om een gestaafd verzoek tot zelfrealisatie in te dienen.

De eigenaar van het onroerend goed of de houder van het met toepassing van artikel 4 te onteigenen zakelijk recht toont daarin aan dat hij voldoet aan de cumulatieve voorwaarden, vermeld in artikel 24 van het Vlaamse Onteigeningsdecreet.

Om aan te tonen dat de verzoeker in staat is om de zelfrealisatie te realiseren moet de verzoeker overeenkomstig artikel 14 van het Vlaamse Onteigeningsbesluit bewijsstukken voorleggen waaruit blijkt dat de verzoeker:

1° De volle eigenaar is van het te onteigenen goed of beschikt over een zakelijke recht daarop als dat zakelijk recht het voorwerp van de onteigening is door een officiële akte;

2° Over voldoende financiële en economische draagkracht beschikt om tot zelfrealisatie over te gaan, als vermeld in de artikel 16 en 17 van het Vlaamse Onteigeningsbesluit;

3° De technische of beroepsbekwaamheid heeft om tot zelfrealisatie over te gaan, vermeld in de artikel 18 en 19 van het Vlaamse Onteigeningsbesluit.

Als de eigendom met een persoonlijk of zakelijk recht belast is, toont de verzoeker overeenkomstig artikel 15 van het Vlaamse Onteigeningsbesluit aan dat dat recht binnen afzienbare tijd beëindigd kan en zal worden, dan wel of het eventueel verenigbaar zou zijn met de projectnota, vermeld in artikel 12 van het Vlaamse Onteigeningsdecreet.

Als de verzoeker zelf niet beschikt over een voldoende financiële en economische draagkracht als vermeld in artikel 16 en 17 van het Vlaamse Onteigeningsbesluit, of over een technische of beroepsbekwaamheid om tot zelfrealisatie over te gaan als vermeld in artikel 18 en 19 van het Vlaamse Onteigeningsbesluit, maar daarvoor een beroep wil doen op een derde, bezorgt hij de onteigenende instantie de overeenkomst die gesloten is tussen de verzoeker en die derde.

6.2. CONTEXT ZELFREALISATIE

i.
Met haar voornemen om Evolis I te ontwikkelen en in de markt te zetten als een prestigieus hoogwaardig bedrijventerrein, stelde Leiedal zichzelf een ambitieuze doelstelling.

ii.
Een doelstelling formuleren is echter één. Dat Leiedal bij de concrete uitvoering ook leergeld zou moeten betalen mocht bij haar evenwel geen verwondering wekken.

Immers, in een context van tot dan toe louter gemengde klassieke bedrijventerreinen, ondervond Leiedal bij evolis I al doende vrij snel het belang van een aantal factoren, vitaal voor een doelmatige en efficiënte voortgang, om met succes te kunnen landen binnen de marges van een redelijke planning.

iii.

Deze factoren, hierna gezamenlijk kortweg geduid als “sleutelfactoren” of “succesfactoren”, zijn onder te brengen onder twee grote noemers:

- “eenheid”, te weten eenheid in al haar facetten; “eenheid van opzet, eenheid van concept, eenheid van uitvoering, eenheid van management en opvolging.
- “uitvoeringsblauwdruk”, te weten een flankerende, gedetailleerde en rigied toegepaste uitvoeringsblauwdruk van het volledige plangebied:
 - zij het met bepaalde elementen enkel effect ressorterend op een deel van het plangebied,
 - maar wel allemaal met als gezamenlijke eigenschap zodanig op elkaar in te haken dat ze praktisch niet los van elkaar konden bestaan, laat staan a fortiori los van elkaar zouden kunnen worden uitgevoerd; m.a.w. “tout se tient”.

Weinig verbeelding is vereist om te zien dat zo handelen weinig marge biedt qua projectuitvoering.

iv.

“De geschiedenis heeft zo haar rechten”.

En alzo heeft Leiedal, bij de aanzet tot de ontwikkeling van Evolis II, alle lessen uit en ervaringen met de realisatie van Evolis I, van meet af aan in praktijk gezet.

Bijgevolg vormt het speelveld van vitale en verweven sleutelfactoren ook het basaal speelveld bij de ontwikkeling van Evolis II.

Dit alles is uitgemond in het voorliggend gedetailleerd draaiboek, genoemd “projectnota”, als flankerende uitvoeringsbijbel bij de realisatie.

Is deze projectnota rigide? Misschien wel, maar in ieder geval een solied houvast voor een succesvolle uitvoering met zo min mogelijk verrassingen.

Dat is meteen de opstap tot het facet “zelfrealisatie”

v.

De Vlaamse decreetgever ontmoette de zelfrealisatie in haar onteigeningsdecreet de dato 24 februari 2017 en uitvoeringsbesluit de dato 27 oktober 2017, door er een hoofdstuk 4 [“zelfrealisatie”] aan te wijden; hetwelk in de artikelen 24-27 - zij het op een generieke wijze - de krijtlijnen aanreikt voor dit niet zo onbelangrijk facet in een onteigeningsprocedure.

Die regeling is voor een goed begrip en duiding uitvoering toegelicht infra in 6.1 en 6.3.

vi.

Onverminderd het voorgaande, houdt Leiedal er evenwel aan daarbij in concreto te benadrukken dat bij de realisatie van evolis II de decretale regelgeving in niets afbreuk doet aan het imperatief karakter van voornoemd speelveld “as is”, als één samenhangend geheel van verweven elementen, en dit alles los van de instantie welke de realisatie benaastigt.

vii.

dat heeft uiteraard verregaande repercussies; het vormt immers eveneens onverkort, niets voorbehouden, niets uitgezonderd, het geldend toetsingskader bij eventuele verzoeken tot zelfrealisatie welke zullen worden ingediend.

Leiedal meent dit, niet in het minst in het belang van de potentieel te onteigenen eigenaars in het plangebied, tijdig en nadrukkelijk onder de aandacht te moeten brengen, in functie van hun overwegingen en afwegingen om al dan niet een verzoek tot

zelfrealisatie in te dienen lopende het onteigeningstraject.

6.3. BEOORDELING VERZOEK TOT ZELFREALISATIE

Bij de beoordeling van het verzoek tot zelfrealisatie wordt ondermeer nagegaan of het verzoek voldoet aan de cumulatieve voorwaarden, opgenomen in artikel 24, §2 van het Vlaamse Onteigeningsdecreet.

Overeenkomstig artikel 24, §3 van het Vlaamse Onteigeningsdecreet impliceert het recht om een verzoek tot zelfrealisatie in te dienen niet onmiddellijk ook het recht om zelf te realiseren. De overheid kan op een gemotiveerde wijze beslissen om niet in te gaan op het verzoek van de eigenaar tot zelfrealisatie na een toetsing van het verzoek aan de in artikel 24, §2 van het Vlaamse Onteigeningsdecreet opgesomde voorwaarden.

Daarbij dient te worden gewezen op het feit dat het van belang kan zijn dat de overheid bepaalde infrastructuur zelf ontwikkelt (Parl. St. VI. Parl., ontwerp van decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut, 2016-2017, nr. 991/1, 49-50):

“De eigenaar die een verzoek tot zelfrealisatie indient, zal tevens moeten aantonen dat hij over de volle en vrije eigendom beschikt. Indien de eigendom belast is met een huur- of pachtrecht, zal de eigenaar aannemelijk moeten maken dat dit recht binnen afzienbare termijn kan en zal beëindigd worden.

Het is steeds de eigenaar of zakelijk recht houder zelf die het verzoek, al dan niet samen met andere eigenaars of zakelijk recht houders, zal moeten indienen en ook de erbij horende voorwaarden formeel zal moeten vervullen.

Uit een arrest van de Raad van State, blijkt bovendien dat een

versnipperde eigendomsstructuur - wanneer het van belang is dat de realisatie als geheel gewaarborgd wordt - er eveneens voor kan zorgen dat men niet in staat is om het onteigeningsdoel zelf te realiseren (Arrest Stena van 19 april 2012, nr. 218.950). Een versnipperde eigendomsstructuur kan er immers toe leiden dat er geen zekerheid is of de realisatie op korte termijn kan plaats vinden.”

Niet onbelangrijk hierbij is dat in het kader van een gebeurlijk verzoek tot zelfrealisatie, gelet op de ten deze voorgenomen specifieke bestemming van regionaal bedrijventerrein, aandacht dient te worden besteed aan het feit dat volgende zaken te allen tijde dienen vermeden te worden:

- een versnipperde eigendomsstructuur;
- een lappendeken aan verantwoordelijkheden inzake onderhoud en herstel, wat zou leiden tot een groter risico op juridische conflicten, zowel onderling als ten aanzien van derden;
- een probleem van coördinatie tussen de zelfrealisator en de aannemer(s) die desgevallend door de overheid word(e)(n)t aangesteld;
- een gebrek aan een globale inrichting van de zone en een overkoepelend beheer en onderhoud;
- een verminderde aandacht voor kwaliteit bij de aanleg en/of het beheer van het toekomstig Openbaar Domein alsook het zicht op het toekomstig privaat domein van de zich te vestigen bedrijven;
- problemen inzake lastenverdeling;
- problemen naar toegankelijkheid, het beschikbaar houden ten aanzien van andere gebruikers en bijvoorbeeld het voorzien van aanvullende reglementen van wegbeheer;
- problemen omtrent de naleving van het strikte Nazorgmanagement;
- problemen omtrent de invulling van het bedrijventerrein en het naleven van het gevoerde selectiebeleid;
- een verschillende benadering tussen de bedrijven gevestigd

binnen Evolis I en II op vlak van selectie, handhaving, samenwerking binnen een VZW...

- ...

Het aanleggen, beheren en onderhouden van de o.m. voornoemde infrastructuur behoort tot de basistaken van een overheid of streekontwikkelingsintercommunale en vereist een coherent en doelmatig beheer en beleid, ook naar eventuele aansprakelijkheden en verantwoordelijkheden toe.

Een zelfrealisatie is in casu geenszins uitgesloten, maar zal in het kader van de voorliggende onteigeningsprocedure allermint vanzelfsprekend zijn, gelet op de bijzondere eigenheid van de te onteigenen onroerende goederen en hun incorporatie in de ruimere omgeving van het regionale bedrijventerrein "Evolis", hetgeen een intensief beheer, rigoureu selectiebeleid en efficiënt Nazorgmanagement vereist.

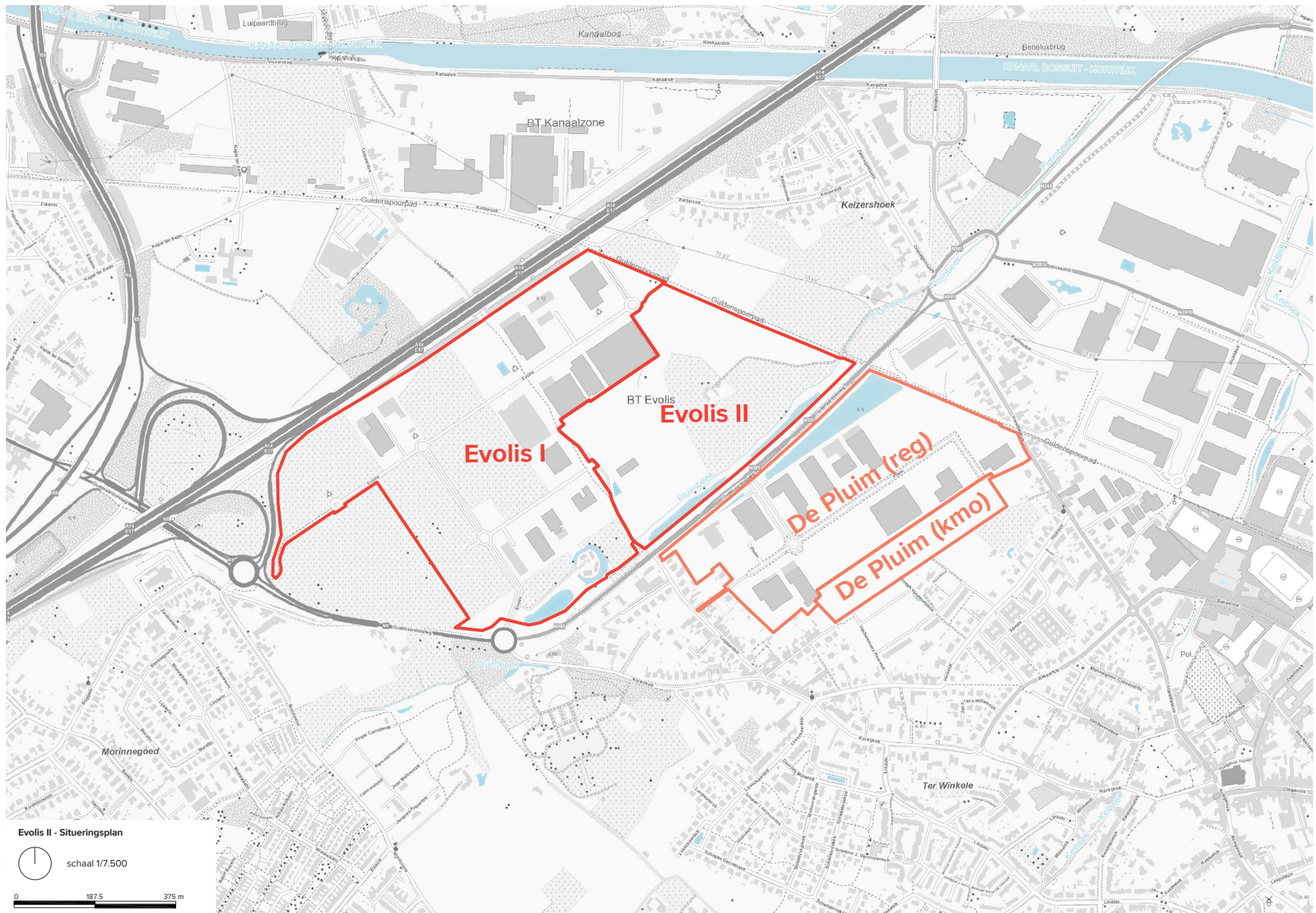
7. CONCLUSIE

Onderhavige projectnota situeert de nodige invulling van Evolis II als hoogwaardig regionaal bedrijventerrein. Gegeven de voorgenomen invulling van Evolis II op ruimtelijk, infrastructureel, inhoudelijk en visueel vlak, is het noodzakelijk om Evolis II als één geheel te kunnen percipiëren met Evolis I, in het verleden ontwikkeld door intercommunale Leiedal.

BIJLAGE 1 TERMINOLOGIE

Hieronder wordt de terminologie weergegeven verklarend aan onderhavig document en de verkoops- en inplantingsvoorwaarden die zullen worden opgenomen in de verkoopsakte met de bedrijven (= kopers).

- **Evolis:** hoogwaardig bedrijventerrein gelegen op grondgebied van de gemeenten Kortrijk en Harelbeke dat bestaat uit “Evolis I” en “Evolis II” zoals aangeduid op Figuur 1.
- **Voorwaarden Evolis:** de Voorwaarden Evolis zijn de verkoopsvoorwaarden en de inplantingsvoorschriften voor het bedrijventerrein Evolis II, inclusief bijlages.
- **Rooilijn:** de Rooilijn is de grens tussen het openbaar en het privaat domein.
- **Hoeve:** Hoeve op vandaag gelegen in de Zwevegensestraat 150 te Harelbeke.
- **Openbare Zijberm:** de Openbare Zijberm is de strook Openbaar Domein tussen de rand van de verharde rijweg en de Rooilijn.
- **Openbaar groen:** het groen op het Openbaar Domein dat aangeplant wordt bij de ontwikkeling van Evolis II met onderscheid tussen:
 - **Openbaar groen B:** gedeelte van het Openbaar groen waarvan de kosten van het onderhoud ten laste zijn van de kopers. Dit betreft minstens het groen rond de waterbufferbekkens alsook de groenzones en hagen in de Openbare Zijberm.
 - **Openbaar groen A:** gedeelte van het Openbaar groen waarvan de kosten van het onderhoud niet ten laste zijn van de kopers. Dit betreft alle Openbaar groen niet in Openbaar Groen B ingenomen.
- **Nazorgmanagement of NZM:** het Nazorgmanagement is het continu op peil houden van de kwaliteit en het vestigingsmilieu op het bedrijventerrein rekening houdend met de dynamiek in de omgeving, nieuwe kansen en de veranderde wensen van de bedrijven. Het is een permanente activiteit waarin het beheer van ruimte en voorzieningen centraal staat in functie van het behoud van het kwaliteitsniveau. Het betreft een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar van Evolis II en de kopers. Onder Nazorgmanagement wordt onder meer verstaan het sturen van de inrichting en het beheer van een bedrijventerrein, met als doel het verkrijgen van een blijvend hoog kwaliteitsniveau van openbare en private ruimte. Toezicht op de naleving van de Voorwaarden Evolis maakt eveneens deel uit van het Nazorgmanagement.
- **Basispakket:** het Basispakket is het pakket aan diensten van het Nazorgmanagement. Deze diensten beogen in essentie de kwalitatieve inrichting en beeldkwaliteit van Evolis te waarborgen op langere termijn. Het Basispakket kan onder meer en bijvoorbeeld betrekking hebben op het onderhoud van de groenaanleg, onderhoud van het Openbaar Domein tussen de Rooilijn en rijweg, beveiliging, gezamenlijke energieaankoop, vervoersmanagement...
- **De Bijdrage:** de bijdrage van de kopers in het totaal van de kosten van het Basispakket en jaarlijks aan de ontwikkelaar van Evolis II verschuldigd vanaf de datum van het verlijden van de authentieke verkoopakte.
- **Parkmanagement:** een pakket van diensten uitgevoerd door de VZW Evolis. Deze diensten vormen een duidelijke meerwaarde voor de kopers en in het algemeen voor de op Evolis gevestigde bedrijven. Welke diensten in concreto onderdeel vormen van de dienstverlening wordt beslist door de VZW, op de wijze zoals bepaald in de statuten.



FIGUUR 1: SITUERING EVOLIS I, EVOLIS II EN DE PLUIM



FIGUUR 9: BOUWLINIEN - BEGRIPPEN

- Publieke Evenementen: grote evenementen die in de omgeving van Evolis worden georganiseerd en die een aanzienlijke parkeerbehoefte genereren.
- Verantwoordelijke Publiek Evenement: de Verantwoordelijke Publiek Evenement is (zijn) de verantwoordelijke(n) voor een Publiek Evenement en/of de verantwoordelijke van een daartoe aangesproken parkeerbedrijf die gebruik wensen te maken van de Parkeerstrip.
- Contract-Parkeerstrips: een contract tussen de Verantwoordelijke Publiek Evenement en de koper omtrent het gebruik van de Parkeerstrips (zie verder) voor het Publiek Evenement.
- De Stad of de Gemeente: de Stad Harelbeke.
- Kantooruren: van maandag tot vrijdag van 8u 's ochtends tot 19u 's avonds, uitgezonderd wettelijke feestdagen.
- Netto Verkoopbare Oppervlakte: wordt berekend als de som van de oppervlakte van alle percelen op Evolis die te koop worden aangeboden of reeds verkocht zijn.
- VZW: de vereniging zonder winstoogmerk die wordt opgericht om de bedrijven op Evolis 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 5).
- Openbaar Domein: het geheel van de goederen met een publieke bestemming die toebehoren aan de Stad of de ontwikkelaar van Evolis II.
- Dreef: openbare weg gelegen parallel met de E17 zoals

aangeduid op het plan hiernaast.

- Toegangsweg: openbare weg vanaf de N391 haaks op de E17, zoals aangeduid op het plan hiernaast.
- Parkeerstrips of Parkeerstrip: een strook privaat domein die door de Koper aangelegd wordt voor parking conform de Aanlegwijze Parkeerstrips in Bijlage 3. De Parkeerstrips zijn gelegen in een strook van 20 m breed ten aanzien van de Rooilijn van de Dreef (zie hierna).
- Parkeeweg: de circulatiestrook dienstig om de parkings te bereiken en onderdeel van de Parkeerstrips.
- Oprit: de toegang van het bedrijfsperceel tot de Ontsluiting zoals bepaald in Deel II 3.2 en Bijlage 3.
- Groen-Parkeerstrips: het groen (groenaanleg, hagen, bomen...) dat aangeplant wordt bij de ontwikkeling van Evolis II op de Parkeerstrips en waarvan de kosten van het onderhoud ten laste zijn van de kopers.

BIJLAGE 2 MINMALE VOORWAARDEN BEDRIJVEN EVOLIS II

DEEL I VERKOOPSVOORWAARDEN

TITEL 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 - 3: nihil

Artikel 4

4.1. Economische activiteit

Alle economische activiteiten die op het bij deze overeenkomst verkochte goed worden uitgeoefend, dienen steeds verenigbaar te zijn met de voorschriften vastgelegd in of voortspuitend uit geldende aanleg-, bestemmings-, inrichtings- of ruimtelijke uitvoeringsplannen. Bovendien dienen de op het bij deze overeenkomst verkochte goed uitgeoefende economische activiteiten ten allen tijde verenigbaar te zijn met de op dat ogenblik geldende inplantingsvoorschriften en selectiecriteria die voor Evolis van toepassing zijn. De op heden van toepassing zijnde inplantingsvoorschriften zijn opgenomen in deel II van deze voorwaarden en de op heden van toepassing zijnde selectiecriteria in Bijlage 4.

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

4.2. Bouw- en ingebruiknameverplichting

De kopers dienen minstens één derde van het bij deze

overeenkomst verkochte goed te bebouwen, aan te vangen binnen de twee jaar te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte.

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

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

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

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

Onder **“bebouwen”** wordt verstaan het oprichten van bedrijfsgebouwen. De aangelegde toegangswegen, de stroken belast met de erfdienstbaarheid non-aedificandi (onder meer

de verplichte achteruitbouwzones en de stroken belast met bouwverbod) en de verplichte groene zones zullen als bebouwde oppervlakte worden aangerekend (niet-verplichte groene zones worden derhalve niet beschouwd als bebouwde oppervlakte).

Verharde terreinoppervlakte (o.m. de oppervlakte voor activiteit in openlucht, voor parkings) wordt enkel als bebouwde oppervlakte beschouwd mits de kopers formeel kunnen aantonen dat de verharde terreinoppervlakte wezenlijk en functioneel noodzakelijk is voor de in dit artikel vermelde economische activiteit(en).

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

Artikel 5 - 6: nihil

Artikel 7. Doorverkoop

7.1.

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

Onder verkoop of overdracht om niet of onder bezwarende titel

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

De toestemming wordt gevraagd 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.

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.

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.

TITEL 2 BEHEER EN NAZORGMANAGEMENT

Nazorgmanagement (afgekort "NZM") wordt op een bindende wijze voor alle kopers ingevoerd. De uitwerking van de regeling met betrekking tot NZM, die zal worden toegepast op Evolis, zal gebeuren door Leiedal.

NZM omvat een pakket aan diensten, het Basispakket, Het Basispakket bestaat uit vier types van diensten:

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

Onder Instandhouding wordt onder meer begrepen:

instandhouding, onderhoud, herstelling, beheer en vervanging. In het kader van het globaal Nazorgmanagement bepaalt Leiedal autonoom of de wijze van het onderhoud of de frequentie moet worden aangepast.

Artikel 13 Aanvaarding van de NZM-regeling door de kopers

De kopers erkennen dat:

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

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

Artikel 14. Verplichte bijdrageregeling

14.1.

De kopers verbinden zich ertoe om bij te dragen in het totaal van de kosten van het Basispakket Evolis:

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

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

Het bepalen van de Bijdrage gebeurt zoals hiervoor beschreven op basis van alle gemaakte kosten. De Bijdrage wordt beperkt tot een maximum van 1,5 euro per m² oppervlakte van het verkochte goed zoals blijkt uit het metingsplan bij de authentieke koopakte, exclusief btw, en wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen met referentieperiode november 2021.

De Bijdrage van de kopers in het totaal van de kosten van het Basispakket is jaarlijks aan Leiedal verschuldigd vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte. De Bijdrage wordt berekend en uitgedrukt als een bedrag in euro op jaarbasis, inclusief btw. De btw is steeds ten laste van de kopers. De eerste Bijdrage zal berekend worden pro rata het aantal maanden tussen de datum van de akte en 31 december van het voorbije jaar. Een begonnen maand wordt als een volle maand gerekend.

Bij de berekening van de Bijdrage worden volgende verdeelsleutels gehanteerd:

- Voor wat betreft de kosten van de Instandhouding van het Openbaar groen B: de verhouding van de oppervlakte van het verkochte goed zoals blijkt uit het opmetingsplan bij onderhavige akte t.o.v. de Netto Verkoopbare Oppervlakte.
- Voor wat betreft de kosten van de Instandhouding van het Groen-Parkeerstrips: de verhouding van oppervlakte van de Parkeerstrips op het verkochte goed t.o.v. de totale oppervlakte van alle Parkeerstrips op Evolis.
- Voor wat betreft de kosten van de Instandhouding van de bewegwijzering: de verhouding van de oppervlakte van het verkochte goed zoals blijkt uit het metingsplan bij de authentieke koopakte t.o.v. de Netto Verkoopbare Oppervlakte.
- Voor wat betreft de kosten van de Instandhouding van de Parkeerstrips: de verhouding van oppervlakte van de Parkeerstrips op het verkochte goed t.o.v. de totale oppervlakte van de Parkeerstrips op Evolis.
- Voor wat betreft de kosten van het gebruik en de Instandhouding van het fietspendelsysteem: De forfaitaire vergoeding wordt pro rata aan de kopers doorgerekend volgens gebruik. Het saldo wordt vervolgens volgens de verhouding van de oppervlakte van het verkochte goed doorgerekend zoals blijkt uit het opmetingsplan bij onderhavige akte t.o.v. de Netto Verkoopbare Oppervlakte.

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

Leiedal heeft steeds het recht om de uitvoering van het Basispakket over te dragen aan een derde. Onder meer bestaat de mogelijkheid

dat, na een nog niet nader bepaalde termijn, de Stad in plaats van Leiedal treedt. In het geval dat Leiedal de zorg van het Basispakket aan een derde overdraagt, zal de Bijdrage door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtsverkrijger(s) verder verschuldigd zijn aan deze derde. De kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtsverkrijger(s) verklaren zich hiermee zonder voorbehoud akkoord.

14.2. Duur.

De Bijdrage is door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) verschuldigd tot zolang de diensten van het Basispakket worden uitgevoerd hetzij in opdracht van Leiedal, hetzij in opdracht van een derde. Leiedal of de derde hebben steeds het recht om hieraan een einde te stellen, zonder hiervoor enige aansprakelijkheid te dragen of tot enige vergoeding verschuldigd te zijn.

14.3. Betaling

De Bijdrage is jaarlijks te betalen. De Bijdrage zal één maal per jaar aan de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) worden gefactureerd. De factuur dient betaald te worden binnen de 30 dagen na factuurdatum. Ingeval van niet-betaling van het verschuldigde bedrag binnen de gestelde termijn zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn, onverminderd andere sancties elders vermeld. De betaling dient te gebeuren door overschrijving op het rekeningnummer van Leiedal of van de derde (aan wie de uitvoering van het Basispakket door Leiedal werd overgedragen).

TITEL 3 AAN LEIEDAL VERSCHULDIGDE VERGOEDING IN GEVAL VAN VERVREEMDING, VESTIGING ZAKELIJKE RECHTEN EN ERFDIENSTBAARHEDEN, VERHURING...

Artikel 15

15.1.

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

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

15.2.

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

15.2.1. Aanvraag tot schriftelijk akkoord - Basisvergoeding

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

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

15.2.2. Bijkomende vergoeding in bepaalde gevallen

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

A. Bij vervreemding van een onbebouwd terrein

De verschuldigde vergoeding wordt als volgt berekend:

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

OF

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

Het hoogste bedrag van beide formules geldt als verschuldigde vergoeding

B. Bij vervreemding van een bebouwd terrein

Er is een bijkomende vergoeding verschuldigd van 800€. Dit bedrag wordt automatisch geïndexeerd aan het indexcijfer van de consumptieprijzen en dit telkens op de verjaardag van de authentieke akte.

Deze bijkomende vergoeding is niet verschuldigd ingeval van inbreng, fusie en splitsing welke plaatsvinden tussen vennootschappen waarvan duidelijk aangetoond wordt dat ze behoren tot dezelfde groep.

De onder Deel I artikel 15.2.1 en 15.2.2. bedoelde basisvergoeding en bijkomende vergoeding dienen betaald te worden binnen de 10 dagen na schriftelijke vraag van Leiedal, en uiterlijk vóór het verlijden van de betreffende overeenkomst of akte van eigendomsoverdracht.

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

TITEL 4: NIHIL

TITEL 5 VZW EVOLIS

Artikel 17. VZW Evolis: Participatie vanwege de kopers

De kopers erkennen op de hoogte te zijn van het feit dat een bedrijventerreinvereniging Evolis opgericht werd 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 5 toegevoegd.

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.

TITEL 6 BIJZONDERE INFRASTRUCTUUR

Artikel 18. Parkeerstrips en Groen - Parkeerstrips

18.1. Nihil

18.2. Wijze en tijdstip van aanleg

De kopers verbinden zich ertoe op de Parkeerstrips over de volledige breedte van het verkochte goed aan te leggen.

18.3. Onderhoud en herstelling Parkeerstrips en Groen-Parkeerstrips

Als algemeen principe geldt dat het gewoon onderhoud en de gewone herstellingen van de Parkeerstrips op een gemeenschappelijke en uniforme wijze worden georganiseerd en zullen worden uitgevoerd door een aannemer aangesteld door Leiedal. De kosten hiervan maken deel uit van het Basispakket. Uitzondering op dit algemeen principe geldt voor:

- De kosten voor herstellingen ten gevolge van schadegevallen naar aanleiding van de bouwwerken door de kopers uitgevoerd en uitzonderlijk onderhoud en/of herstellingen ten gevolge van schadegevallen en/of calamiteiten veroorzaakt door de kopers of door hen aangestelde derden. Deze kosten zijn ten laste van en worden integraal doorgerekend aan de kopers;
- Onderhoud en herstellingen naar aanleiding van het gebruik door derden; ter zake wordt verwezen naar Deel I artikel 18.4.

18.4. Verplichte terbeschikkingstelling Parkeerstrip

18.4.1. Algemeen principe

Tijdens de Kantooruren is de Parkeerstrip exclusief voorbehouden voor de kopers.

De kopers verbinden zich om toe te laten dat de Parkeerstrips buiten de Kantooruren ter beschikking kunnen worden gesteld in functie van Publieke Evenementen. De regeling omtrent het ter beschikking stellen van de Parkeerstrip voor Publieke Evenementen vormt een onderdeel van het Nazorgmanagement.

Als verantwoordelijke voor de organisatie van het Nazorgmanagement staat Leiedal een systematische, uniforme aanpak en implementatie voor. In die optiek geven de kopers aan Leiedal de toelating om in hun naam en voor hun rekening een Contract-Parkeerstrips af te sluiten met de Verantwoordelijke Publiek Evenement waarin de Verantwoordelijke Publiek Evenement zich rechtstreeks ten aanzien van de kopers verbindt:

- om de Parkeerstrips opnieuw in de staat te stellen waarin deze zich bevonden op het ogenblik vóór de aanvang van het Publiek Evenement; de verantwoordelijkheid voor het opmaken van een beschrijving van de aanvangstoestand en de eraan verbonden kosten zijn ten laste van de Verantwoordelijke Publiek Evenement.
- de volledige verantwoordelijkheid te dragen voor de herstelling en/of vergoeding van de kopers voor alle schade geleden ten gevolge van het gebruik van de Parkeerstrips en die het rechtstreeks gevolg is van het Publiek Evenement.
- deze verantwoordelijkheid op een afdoende wijze te verzekeren en op vraag van de kopers het schriftelijk bewijs daarvan voorafgaand aan het Publiek Evenement voor te leggen.

In het Contract-Parkeerstrips wordt expliciet het gebruik van de private verlichting op de Parkeerstrips opgenomen en hierover een regeling tussen partijen en desgevallend een bijdrage in de kosten afgesproken.

In geval van aanspraken vanwege de kopers t.a.v. de Verantwoordelijke Publiek Evenement strekkende tot herstel in de aanvangstoestand en/of tot vergoeding van schade aan de Parkeerstrips die het rechtstreeks gevolg is van het Publiek Evenement, zal Leiedal het initiatief nemen om naar best vermogen een voorstel van minnelijke regeling te bewerkstelligen tussen de kopers en de Verantwoordelijke Publiek Evenement. De kopers aanvaarden dat Leiedal echter geen garantie kan bieden dat haar inspanningen zullen resulteren in de inlossing van voormelde aanspraken van de kopers, hetgeen laatstgenoemden aanvaarden. Indien de inspanningen van Leiedal niet leiden tot een minnelijke

oplossing dan zullen de kopers zich op hun initiatief rechtstreeks moeten wenden tot de Verantwoordelijke Publiek Evenement.

18.4.2 Uitzondering

Naar aanleiding van een concreet Publiek Evenement kunnen de kopers om redenen inherent aan de goede bedrijfsvoering, aan Leiedal gemotiveerd en schriftelijk uitzondering vragen op de verplichting tot terbeschikkingstelling van de Parkeerstrip.

18.4.3 Vergoeding

De eventuele vergoeding die Leiedal verkrijgt voor de ter beschikking gestelde Parkeerstrip zal in mindering worden gebracht van de door de kopers te betalen Bijdrage overeenkomstig Deel I artikel 14.1 "Regeling".

15.5. Verhuring Parkeerstrip aan naburige bedrijven

Zonder afbreuk te doen aan Deel I artikel 18.4.1 "Algemeen principe" is de Parkeerstrip exclusief voorbehouden aan de kopers. De Parkeerstrip kan slechts gebruikt worden door aanpalende bedrijven of derden mits schriftelijk akkoord van de kopers. Niettemin worden de kopers aangemoedigd om de delen van de Parkeerstrip die de kopers zelf niet gebruiken - al dan niet tegen betaling - beschikbaar te stellen aan naburige bedrijven die –tijdelijk of bij uitzonderlijke manifestaties - over te weinig parkeerplaatsen op het eigen terrein zouden beschikken.

15.6. Toegankelijkheid van de Parkeerstrips voor derden

De kopers verbinden zich ertoe om de Parkeerstrips onder geen beding af te sluiten. De kopers verbinden zich er tevens toe te allen tijde, ongehinderd en kosteloos toegang te verlenen tot de Parkeerstrips met het oog op de uitvoering van werken voor de installatie, exploitatie, en Instandhouding van de onder- en bovengrondse collectieve voorzieningen. Aannemers en/of personeel die in opdracht van hetzij Leiedal, hetzij de Gemeente, belast worden met uitvoering van voornoemde werken, zullen de Parkeerstrips kosteloos mogen

betreden voor de volledige duur van de werken. Er zal naar gestreefd worden om de duur van de ontoegankelijkheid minimaal te houden en de kopers tijdig vooraf te informeren.

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

DEEL II INPLANTINGS- VOORSCHRIFTEN

1. BESTEMMING

1.1. HUIDIG WETTELIJK KADER

In de gewestplanwijziging van 10 november 1998 heeft het plangebied op grondgebied Harelbeke de bestemming “regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter” gekregen.

Het toetsingskader inzake de wettelijk toegelaten activiteiten is de omzendbrief van 8 juli 1997, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (gebaseerd op het Koninklijk Besluit van 28 december 1972), zoals die naar praktijktoepassing geïnterpreteerd wordt door de beleidsverantwoordelijken.

1.2. HOOFDBESTEMMING

De “hoogwaardigheid” van het bedrijventerrein wordt verkregen door de omgevingsaanleg maar ook door een selectie van de toegelaten bedrijfsactiviteiten.

Het bedrijventerrein Evolis wordt specifiek bestemd voor internationale en regionale bedrijven met een (productie-)activiteit die gekenmerkt is door: een zeker innovatief karakter, een hoge toegevoegde waarde, een hoge en hoogwaardige tewerkstelling, een uitgesproken internationale oriëntatie, beperkte goederenstromen en een noodzaak aan een representatieve uitstraling.

De minimum perceelsoppervlakte per bedrijf is 5.000 m². Gemotiveerde afwijkingen qua perceelsoppervlakte voor regionale bedrijven of dienstverlenende functies zijn mogelijk, maar worden beperkt tot maximum 15% van de bebouwbare oppervlakte van Evolis II.

Autonome kantoren zijn niet toegelaten.

Zware productie en laagwaardige bedrijfsactiviteiten zijn niet toegelaten.

Er zijn geen bedrijven toegelaten die alleen en uitsluitend gericht zijn op detailhandel.

Lokaal verzorgende bedrijven, zijnde bedrijven van een beperkte omvang en met een louter functionele relatie tot de lokale markt, zijn niet toegelaten.

Toegelaten activiteiten:

- Lichte productie
- Bedrijven actief in groothandel (Business to Business), die kiezen voor een hoogwaardige uitstraling en die naast administratie en beperkte productie en demonstratieruimten nodig hebben ter ondersteuning van hun bedrijfsvoering, zijn toegelaten.
- Zeer hoogwaardige logistieke bedrijven met een hoge toegevoegde waarde (vormen van High Value added logistics of uitgestelde productie) zijn toegelaten. Louter stockage en laagwaardige activiteiten die hoge goederenstromen genereren, worden evenwel niet toegelaten.
- Bedrijven die deze bovenstaande activiteiten combineren: zogenaamde multifunctionele bedrijven zijn toegelaten. Bijvoorbeeld een combinatie van:
 - Research + productie-activiteiten + opslag
 - Groothandel + demonstratieruimtes + productie-activiteiten
 - Kantoren + productie-activiteiten

1.3. NEVENBESTEMMINGEN

Per bedrijf is één bedrijfswoning toegelaten.

In het bedrijventerrein zijn activiteiten toegelaten die

dienstverlenend zijn t.a.v. het bedrijventerrein. Dit zijn gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het bedrijventerrein. Maximaal 10% van de bebouwbare oppervlakte van Evolis II mag hiervoor worden gebruikt.

Kantoren en demonstratieruimten gekoppeld aan de productie-activiteit van individuele bedrijven zijn toegelaten als nevenbestemming (gemengde bedrijven). De kantooractiviteiten mogen geen intensieve loketfunctie hebben.

Detailhandel is enkel toegelaten als ondergeschikte functie en als blijvend onderdeel van het bedrijf (gekoppeld aan de bedrijfsactiviteiten zoals productie en/of verwerking).



FIGUUR 9: BOUWLINIEN – BEGRIPPEN

2. GEBOUWEN

2.1. ALGEMEEN – UITWENDIG VOORKOMEN

- Alle gebouwen dienen te worden gebouwd volgens een orthogonaal patroon, parallel aan de interne wegeninfrastructuur van Evolis.
- Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving.
- Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen.
- De gebouwen zullen allen een bedrijfstypologie hebben (geen woningtypologie). De nevenbestemmingen van bedrijfswoningen, kantoren en/of demonstratieruimten moeten architecturaal veruitwendigd worden alsook de functie van productie en/of opslag.
- Voor de gebouwen langs de N391 gelegen geldt:
 - het bedrijf moet zo ingeplant zijn dat de zijde van het gebouw langs de N391 fungeert als voorzijde.
 - het voorzien van functies als kantoren langs de zijde van de N391;
 - aandacht voor het architecturaal voorkomen langs de zijde van de N391 (gevels niet op te vatten als blinde gevel bestaande uit homogene vlakken);
 - poorten of dockshelters mogen niet zichtbaar zijn vanaf de N391.

2.2. BOUWZONES

- Er kan enkel worden gebouwd binnen de bouwzones, zoals aangeduid op het bouwlijnenplan hiernaast. De bouwzones zijn begrensd door uiterste bouwgrenzen en verplichte bouwlijnen.
- Langs de Toegangsweg en de Luipaardstraat gelden verplichte bouwlijnen (zoals aangeduid op het inrichtingsplan). Per bedrijfsperceel moet minstens 60% van de totale lengte van

de verplichte bouwlijn – na de realisatie van de volledige bouwverplichting – bebouwd zijn.

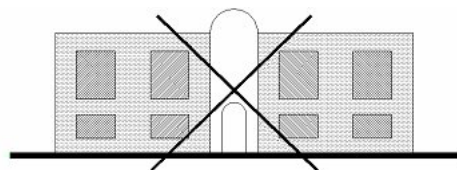
- Langs de gewestweg N391 gelden ook verplichte bouwlijnen die de hoeken van deze zones accentueren t.o.v. de groene ruimte langs de gewestweg N391. Deze verplichte bouwlijnen gaan over in uiterste bouwgrenzen, waarlangs een continue gevelwand moet gecreëerd worden. Per bedrijfsperceel moet minstens 60% van de totale breedte van de bouwzone – na de realisatie van de volledige bouwverplichting – bebouwd zijn. Dit kan zowel op of maximum 5m achter deze uiterste bouwgrens.

2.3. VRIJE ZIJSTROKEN T.O.V. PERCEELSGRENZEN NIET PALEND AAN HET OPENBAAR DOMEIN

- In principe moet een vrije strook bewaard worden van minimum 4 meter t.o.v. alle perceelsgrenzen, die niet palen aan het Openbaar Domein. Deze vrije zijstrook geldt niet voor percelen die aansluiten op andere bestaande percelen van eenzelfde bedrijf, tenzij opgelegd door de brandweer.
- Eventueel mogen de bedrijfsgebouwen tot tegen één zijperceelgrens worden opgericht onder volgende voorwaarden, uitgezonderd waar een verplichte of uiterste bouwlijn dit anders bepaalt (zie Deel II 2.2):
 - De muur tegen de perceelsgrens gebouwd, heeft een brandweerstand van minstens 60 minuten (Rf =60) waarbij er maximaal 15% “openingen” in de gevel mogen zijn zonder brandweerstand (bv. deuren)
 - Er mogen geen vensters en openingen voorzien worden in de gevel die op de zijperceelsgrens wordt opgetrokken.
 - Blinde gevels worden afgewerkt in het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.
 - T.o.v. de andere zijperceelsgrenzen moet een vrije strook bewaard worden van minimum 4 meter.



FIGUUR 10: SCHEMA OPEN-GESLOTEN GEVELS: VOOR KANTOORGEBOUWEN GELDT DAT GEVELPARTIJEN ALTIJD VOLWAARDIGE PARTIJEN MOETEN ZIJN. DUS OPEN OF GESLOTEN EN ALTIJD OVER DE VOLLEDIGE HOOGTE VAN MINSTENS ÉÉN BOUWLAAG.



FIGUUR 11: GEEN INKOMPARTIJEN MET SYMMETRIE EN GEEN GEBOGEN DAKVORMEN. DIT OOGT ALS GOEDKOPE ARCHITECTUUR.

2.4. BOUWHOOGTES

- Voor de hoofdgebouwen en constructies geldt een minimale bouwhoogte van 7 meter. Bedrijfswoningen, kantoren en/of toonzalen hebben minstens dezelfde bouwhoogte als het hoofdgebouw. Verlaagde bijgebouwen zijn niet toegelaten.
- Daar waar de activiteit dit toelaat, dient het bouwen in meerdere lagen of het stapelen in de hoogte te worden nagestreefd.
- De bouwhoogtes worden gemeten t.o.v. de dorpel van de toegangsdeur tot het hoofdgebouw.

2.5. DAKVORM

- Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken.
- Een uitzondering op deze verplichte dakvorm kan voor een gedeelte van het gebouw worden toegelaten, indien dit deel uitmaakt van het architecturaal concept en mede het architecturaal voorkomen bepaalt.

2.6. BEDRIJFSWONINGEN, KANTOREN EN/OF TOONZALEN

- Onder de voorwaarde dat dit toegelaten is door de geldende regelgeving en door de vergunningsverlenende besturen, is er slechts één bedrijfswoning toegelaten over het geheel van de [samengevoegde] oppervlakte van het bij deze verkochte goed [en de huidige eigendommen van de koopster en/of met haar verbonden eigendommen gelegen in het bedrijventerrein Evolis], ongeacht het aantal op die eigendommen gevestigde bedrijven.
- Deze bedrijfswoning dient fysisch en naar gebruik één geheel te vormen met de rest van het goed en mag niet afzonderlijk vervreemd worden. Bovendien dient het gebruik van de bedrijfswoning te allen tijde gekoppeld te zijn aan het gebruik van de bedrijfsgebouwen.
- De vloeroppervlakte voor bewoning (exclusief garages en terras) bedraagt maximaal 200m².
- De gevelpartijen van kantoorgebouwen moeten altijd volwaardige partijen zijn, dus open of gesloten en altijd over de

volledige hoogte van minstens één bouwlaag. Hiermee wordt bedoeld dat er geen kleine ramen in een gesloten vlak mogen voorkomen, maar dat glaspartijen altijd van vloer tot plafond worden uitgewerkt. Zie Figuur 10.

- Bij inkompartijen mogen geen symmetrieën worden toegepast. Zie Figuur 11.
- Kantoren en demonstratieruimten gekoppeld aan de productie-activiteit van individuele bedrijven zijn toegelaten als nevenbestemming (gemengde bedrijven). De kantooractiviteiten mogen geen intensieve loketfunctie hebben. Kantoren moeten volwaardig geïntegreerd worden in het volume van het bedrijfsgebouw. Minstens de helft van de kantoorvloeroppervlakte moet op de verdieping gebouwd worden.

2.7. EXTERN MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

- Er moet gestreefd worden naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen door onder meer:
 - het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden.
 - de harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen.
 - de gebruikte kleuren dienen zich te beperken in het pallet van middelgrijs (de ondergrens is hier RAL 7038) tot zwart.
 - felle accentkleuren zijn niet toegelaten.
- De buitenmuren en gevels van alle gebouwen dienen een esthetisch uitzicht te hebben en moeten uitgevoerd worden in de daartoe geschikte materialen.
- Blinde gevels moeten worden afgewerkt in het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.
- Luifels of uitbouwen zijn enkel toegelaten indien ze deel uitmaken van het architecturaal concept en mede het architecturaal voorkomen bepalen.
- Constructies en bouwsystemen bestaande uit zichtbare betonkolommen met invoeging van betonelementen (klassieke landbouwloodsen en vlasschuren) zijn niet toegelaten.

- Het gebruik van gladde cellenbeton is enkel toegelaten als deze wordt geschilderd in een donkere grijswaarde of als er een donkergrijze crepi-bedekking op wordt aangebracht.

3. OMGEVINGSAANLEG

3.1. ALGEMEEN

- Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de aanleg van de omgeving rondom de bedrijfsgebouwen.
- Een gedetailleerd plan van de omgevingsaanleg maakt deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning.
- De groenaanleg op het eigen terrein moet gerealiseerd zijn bij het in werking treden van het bedrijf of uiterlijk tijdens het eerstvolgend plantseizoen.

3.2. ONTSLUITING VAN HET PERCEEL VOOR GEMOTORISEERD VERKEER

- Rechtstreeks toegang nemen vanaf de N391 is niet toegelaten.
- De toegang tot het bedrijfsperceel wordt genomen vanaf de Dreef, eventueel met uitzondering van het meest noordelijke bedrijf van Evolis II.
- Er is één toegang tot de Dreef toegelaten voor bedrijven met een perceelsbreedte aan de openbare weg van minder dan 50 meter. Eén toegang bestaat uit zowel de ingang als de uitgang van het bedrijfsperceel; de in- en de uitgang mogen dus niet ontkoppeld worden.
- Er zijn één of twee toegangen tot de Dreef toegelaten voor bedrijven met een perceelsbreedte aan de openbare weg van meer dan 50 meter.
- De breedte van één toegang bedraagt maximum 9 meter ter hoogte van de rooilijn en maximum 22 meter ter hoogte van de openbare rijweg.
- Tussen twee toegangen tot de Dreef dient minstens 40 meter te liggen ter hoogte van de rooilijn.
- Indien het functioneel noodzakelijk is, mogen twee toegangen tot de Ontsluiting tot één grotere toegang worden gekoppeld en wordt de breedte maximum 15 meter ter hoogte van de rooilijn en maximum 28 meter ter hoogte van de openbare rijweg. Dit is eveneens van toepassing indien twee aanpalende bedrijven opteren voor het bundelen van hun individuele toegangen tot één gemeenschappelijke toegang.

- De toegang tot het perceel dient, ook tijdens de bouwfase, te geschieden via de plaats van de definitieve opritten.
- De koper houdt bij zijn ontwerp zoveel mogelijk rekening met de aanwezige bomen. In functie van een toegang tot het perceel mogen in de Dreef volgende bomen op kosten van de koper worden verwijderd:
 - op privaat domein: maximum 1 boom per bomenrij (dus 2 bomen in totaal)
 - op Openbaar Domein: bij voorkeur slechts 1 boom en maximum 2 bomen.
- De koper of eigenaar is verantwoordelijk voor de beschadiging van de Openbare Zijbermen en bomen en voor de uitvoering van de nodige herstellingen.
- Voor de uitvoeringsmodaliteiten van de toegang tot een perceel wordt verwezen naar de Aanlegwijze Parkeerstrips in bijlage 3.
- Het verplaatsen van OV-palen (openbare verlichtingspalen) is slechts in heel uitzonderlijke gevallen en mits voorafgaande toelating van Leiedal mogelijk. Als een verplaatsing van een OV-paal toch toegelaten wordt, dienen de kopers zich te richten tot de betrokken nutsvoorzieningmaatschappijen. De kosten van een eventuele verplaatsing van OV-palen zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de kopers.

3.3. PARKEER-EN CIRCULATIERUIMTE

- Ieder bedrijf is verplicht om op eigen terrein voldoende stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens.
- De parkeerplaatsen voor personenwagens moeten in eerste instantie voorzien worden in de Parkeerstrips. Het bedrijf moet minimaal de eerste parkeerstrook palend aan de rooilijn aanleggen over de volledige perceelsbreedte (zie Aanlegwijze Parkeerstrips in bijlage 3).
- Bij een tekort aan parkeerplaatsen in de Parkeerstrips kunnen de kopers rond de bedrijfsgebouwen extra parkeerplaatsen voorzien. Er dient evenwel steeds rekening te worden gehouden met de vrije doorgang ten behoeve van de brandbestrijding.

- In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik kunnen bijkomende parkings voor personen- en bestelwagens ook in, onder of op het bedrijfsgebouw worden geïncorporeerd.
- De parkeerplaatsen voor personen- en bestelwagens dienen in waterdoorlatende materialen aangelegd, tenzij dit om technische redenen niet gewenst is.
- Het bedrijf dient in te staan voor de nodige signalisatie van de parkings buiten de Parkeerstrips.
- Het plaatsen van elektrische laadpalen op de parkeerplaatsen is toegestaan.
- Ieder bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende ruimte te voorzien voor fietsenstallingen bij voorkeur binnen in de eigen bedrijfsgebouwen, zowel voor eigen personeel als voor bezoekers.
- Bij de aanleg van laadkaden moeten deze derwijze worden aangelegd dat de bijbehorende vrachtwagencombinatie volledig op eigen terrein kan staan. Het parkeren en het laden en lossen van vrachtwagens mag nooit op het Openbaar Domein gebeuren.
- De aanleg van alle verharde buitenoppervlakte moet gebeuren in een materiaal dat geen stofvorming voor de omgeving veroorzaakt. Indien er een asfalt- of betonverharding wordt gebruikt, moet er tussen het asfalt of beton en de perceelsgrens een waterdoorlatend oppervlak aanwezig zijn van circa een halve meter breedte.

3.4. AANLEG PARKEERSTRIPS

De aanleg van de Parkeerstrips dient te gebeuren conform bijlage 3.

3.5. AFSLUITINGEN

Er worden bij voorkeur geen afsluitingen geplaatst. Indien de koper opteert om een afsluiting te plaatsen, dient dit te gebeuren overeenkomstig volgende regels:

- De afsluitingen (inclusief alle onderdelen: draad, hek, palen, poorten...) dienen de kleur zwart (ral 9005) te hebben.

- De maximale hoogte van de afsluitingen en poorten bedraagt 2,15 meter.
- Afsluitingen en poorten zijn toegelaten op de perceelsgrenzen uitgezonderd waar deze perceelsgrens samenvalt met een rooilijn of gracht:
 - De afsluitingen langs de Dreef zijn enkel toegelaten achter de Parkeerstrips met name op 25 cm van de stam van de haag aan de zijde van de bedrijfsgebouwen (zie Aanlegwijze Parkeerstrips in bijlage 3). Een poort op de rooilijn is niet toegelaten.
 - De afsluitingen langs de N391, Toegangsweg, het Guldensporenpad zijn enkel toegelaten op de verplichte of uiterste bouwlijn.

3.6. BEPLANTING

- Op de rooilijnen langs de Toegangsweg zijn hagen voorzien tot een hoogte van 2,20 meter.
- Op de rooilijnen langs de Dreef zijn hagen voorzien gesnoeid op een hoogte van 1,20 meter. Alle hagen in de Parkeerstrips zijn voorzien gesnoeid op een hoogte van 1,20 meter, uitgezonderd de hagen op een afstand van 2,75 meter van de verplichte en/ of uiterste bouwlijn: deze hagen zijn voorzien gesnoeid op een hoogte van 2,20 meter (zie bijlage 3B of 3D)
- Geen enkele boom uit de Dreef mag worden verwijderd, tenzij ter hoogte van de toegangen zoals omschreven onder Deel II 3.2.
- De aanleg van alle niet-verharde ruimten moet kwaliteitsvol zijn en moet in overeenstemming met de omgevingsaanleg van het Openbaar Domein.
- Buiten de Parkeerstrips mogen op eigen terrein ook hagen worden aangeplant tot een hoogte van maximum 2,20 meter.

3.7. OPSLAG

De opslag van producten, grondstoffen, materialen, afvalstoffen, materieel en containers dient maximaal binnen de bedrijfsgebouwen georganiseerd te worden. Bij wijze van uitzondering kan de opslag buiten de

bedrijfsgebouwen worden toegelaten in overleg met de vergunningverlenende instanties. Hierbij gelden onder meer volgende voorwaarden:

- De opslag van producten, grondstoffen, materialen, afvalstoffen en/of materieel in openlucht of plaatsing van containers moet geordend gebeuren tussen of achter aan de bedrijfsgebouwen en is dus niet toegelaten voor de bedrijfsgebouwen.
- Deze producten, grondstoffen, materialen, afvalstoffen, materieel en containers mogen niet zichtbaar zijn vanop het Openbaar Domein.
- De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden. Het bedrijf dient daartoe preventief de passende maatregelen te nemen.
- De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en de omgeving.
- Geen afvalstoffen, noch grondstoffen en niet-afgewerkte producten mogen gestort en gestapeld worden op het Openbaar Domein.
- De opslag mag niet gebeuren in de Parkeerstrips noch in de vrije zijstroken (zelfs niet tijdelijk).
- De opslag mag de vrije doortocht ten behoeve van brandbestrijding niet belemmeren.

3.8. LOGO'S, NAAMAANDUIDINGEN & VERLICHTING

- Op de gevels van de gebouwen mag de naam of het logo van het bedrijf worden aangebracht (losse letters of panelen op de gevel en niet boven op het gebouw). Deze opschriften mogen niet boven de dakrand uitsteken. De naam of het logo van het bedrijf wordt minimum een halve meter onder de bovenrand van de gebouwen aangebracht en maximum 5 meter van de hoek van het gebouw.
- De logo's of naamaanduiding op de gevel van het bedrijfsgebouw of het uitlichten ervan met neon- of ledverlichting zijn enkel toegelaten in witte kleur of de corporate-kleuren.
- Lichtbakken zijn niet toegelaten.

- Publiciteitspylonen zijn niet toegelaten. Publiciteitszuilen en publiciteitsvlaggen zijn toegelaten indien ze deel uitmaken van het globale architecturale concept.
- Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in openlucht dienen zich te beperken tot de noodwendigheden inzake de uitbating en veiligheid. De verlichting dient bij voorkeur uitgeschakeld te worden wanneer de bedrijfssite inactief is.
- De verlichting moet dermate geconcipieerd zijn dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt. Lichtbronnen worden maximaal naar de grond gericht.
- Lichtbronnen in de openlucht worden bij voorkeur voorzien als lichtarmatuur op de gevel. De lichtpunten worden geïntegreerd met de grijsint van de gebouwen.
- Alle verlichting mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen.
- Inbegrepen in de verkoopprijs plaatst de ontwikkelaar van Evolis II op haar kosten een naambord met geïntegreerde brievenbus voor elk gevestigd bedrijf ter hoogte van de bezoekerstoegang. Het bedrijf plaatst geen (andere) commerciële wegwijzers. Het bedrijf en Leiedal overleggen de exacte naamsaanduiding en de plaats van het naambord op het moment van de bouwfase.

enkel bij akkoord van Leiedal.

3.9. NIVEAUVERSCHILLEN

- Op de percelen kunnen er hoogteverschillen voorkomen. Deze hoogteverschillen moeten op eigen terrein worden opgevangen, tenzij in gezamenlijk overleg met de aanpalende bedrijven een andere regeling wordt overeengekomen (schriftelijk akkoord).
- Het niveau tussen de bomen van de Parkeerstrip en de Dreef mag niet worden gewijzigd.
- Nivelleringen dienen zo te gebeuren dat de afwatering van het volledige terrein naar de riolering verzekerd blijft en dat waterstagnatie op de aanpalende percelen vermeden wordt.

3.10. HOOGSPANNINGSCABINES

Hoogspanningscabines worden geïntegreerd binnen het gebouw. Afwijkingen omwille van technische of veiligheidsvereisten kunnen

4. TECHNISCHE UITRUSTING

4.1. GESCEIDEN AFWATERINGSSTELSEL

- Het afwateringsstelsel van het bedrijventerrein wordt geconcipeerd als een gescheiden stelsel, met riolen voor de afvalwaters en open grachten, bufferbekkens of riolen voor het hemelwater.
- De kopers zijn verplicht rekening te houden met het gescheiden afwateringsstelsel en dienen hun privaat rioleringsstelsel daarop af te stemmen.
- Rechtstreekse gravitaire kelderaansluitingen op de rioleringen zijn niet toegelaten.

4.2. OPVANG EN HERGEBRUIK VAN HEMELWATER

Tenzij er door de bevoegde besturen of de brandweer grotere volumes zouden worden geëist, zijn de kopers verplicht op eigen terrein regenwaterreserves aan te leggen van minstens 20.000 l.

4.3 MAATREGELEN TER BRANDPREVENTIE EN BRANDBESTRIJDING

- Bij de opmaak van de bouwplannen dient rekening te worden gehouden met de voorschriften van de brandweer die invloed kunnen hebben op de positie, inrichting en opbouw van de gebouwen (o.m. ifv de evacuatiemogelijkheden en de bereikbaarheid voor de hulpploegen).
- De plaatselijke brandweerautoriteiten moeten tijdig (bij voorontwerp tot aanvraag omgevingsvergunning) geraadpleegd worden en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten gerespecteerd worden.

4.4 DOSSIER AANVRAAG TOT OMGEVINGSVERGUNNING

Elke aanvraag tot omgevingsvergunning zal worden beoordeeld aan de hand van een zorgvuldig ruimtegebruik en een kwaliteitsvolle aanleg van de bedrijfssite en afwerking van de bedrijfsgebouwen. Bijgevolg zal uit elke aanvraag tot omgevingsvergunning moeten blijken dat voldaan wordt aan de gestelde bepalingen en stedenbouwkundige voorschriften. De aanvraag tot omgevingsvergunning dient – naast de wettelijke

dossiersamenstelling – onder meer volgende elementen te bevatten:

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

BIJLAGE 3: AANLEGWIJZE PARKEERSTRIPS

Langs de Dreef worden zes rijen hoogstammige bomen in een raster van 12,5 op 9m voorzien door de ontwikkelaar van Evolis II. De twee middelste rijen bevinden zich op het Openbaar Domein van de Dreef. Twee keer twee uiterste rijen bomen bevinden zich op het privaat domein in de Parkeerstrip.

De koper schikt parkeerstroken tussen deze twee bomenrijen, waarvan één parkeerstrook aan de zijde van de Dreef en één parkeerstrook aan de zijde van de bedrijfsgebouwen. Tussen deze parkeerstroken wordt een Parkeerweg aangelegd (circulatiestrook die aansluit op de Oprit). Hierbij behoudt de koper maximaal de bomen en de boordstenen van de bijhorende boomvakken, aangelegd door de ontwikkelaar van Evolis II.

De Parkeerstrip, Parkeerweg en de Oprit langsheen de Dreef worden op een uniforme wijze aangelegd. De kopers dienen hiervoor deze volledige bijlage te volgen bij de aanleg van hun Parkeerstrip, Parkeerweg en Oprit. De kopers dienen de opgenomen principes en uitvoeringswijzen in hun ontwerp- en uitvoeringsplannen en bestekken te vertalen en voor te leggen aan Leiedal ter goedkeuring.

Het grondplan en typeprofiel verduidelijken deze bijlage en moeten als één geheel met deze bijlage gelezen worden. De opbouw is gelijkaardig voor alle locaties in Evolis. Omwille van de terreinhelling en positie ten opzichte van de Dreef, werden de documenten opgesplitst tussen:

- Ten noorden van de Dreef: Deel II bijlage 3B (grondplan) en 3C (typeprofiel)
- Ten zuiden van de Dreef: Deel II bijlage 3D (grondplan) en 3E (typeprofiel)

1. VERTICALE OPBOUW PARKEERSTRIPS (TYPEPROFIELEN)

De kopers dienen de draagkracht van de ondergrond op elke locatie afzonderlijk te onderzoeken. Als deze onvoldoende is, dient de ondergrond gestabiliseerd te worden (of vervangen door geschikte grond) om de draagkracht te verhogen. Het gebruik van een geotextiel tussen de fundering en de ondergrond kan de draagkracht ook verbeteren. De stabilisatie kan gebeuren door middel van inmenging van een bindmiddel afhankelijk van de grondsamenstelling (bv. kalk, cement of een mengsel van beide). De ondergrond wordt als voldoende draagkrachtig beschouwd als de samendrukbaarheidsmodulus (M1) van het baanbed (d.i. het niveau onder de fundering) minstens 17 MPa bedraagt.

1.1. PARKEERWEG

De aanzet van de fundering bevindt zich op 50 cm diep. De Parkeerweg wordt als volgt opgebouwd :

- Indien nodig : stabiliseren of ondergrond voldoende draagkrachtig maken (minstens 17 MPa samendrukbaarheidsmodulus M1 van het baanbed).
- Steenslagfundering – dikte 30 cm.
- Grijs monoliete betonverharding – dikte 20 cm.

1.2. PARKINGS

De aanzet van de fundering bevindt zich op 50 cm diep. De parkings worden als volgt opgebouwd :

- Indien nodig : stabiliseren of ondergrond voldoende draagkrachtig maken (minstens 17 MPa samendrukbaarheidsmodulus M1 van het baanbed).
- Steenslagfundering – dikte 41 cm.
- Straatlaag (legbed) – dikte 4 cm.
- Grindstabilisatieplaten (hoogte 4 cm) opgevuld met siergrind tot 1 cm boven de bovenkant van de platen.

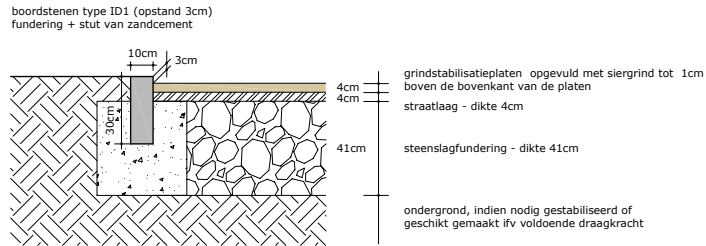
1.3. HAAG – AFSLUITING

De Parkeerstrips worden langs het Openbaar Domein en langs de bedrijfsgebouwen afgebakend met een haag. De kopers plaatsen bij voorkeur geen afsluiting. Indien ze deze toch wensen, kan een afsluiting geplaatst worden op een afstand van 25 centimeter van de stam van de haag van de Parkeerstrip aan de zijde van het bedrijfsgebouw.

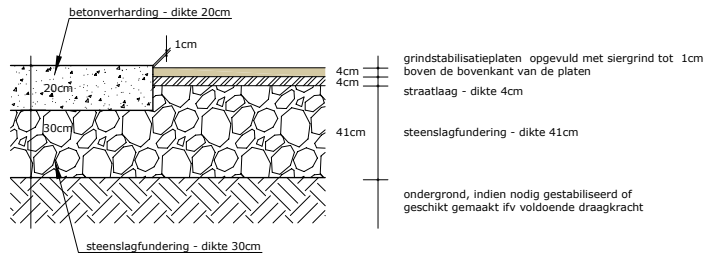
1.4. VERLICHTINGSPALEN PARKEERSTRIPS

De kopers plaatsen verlichtingspalen in de Parkeerstrip op volgende plaatsen:

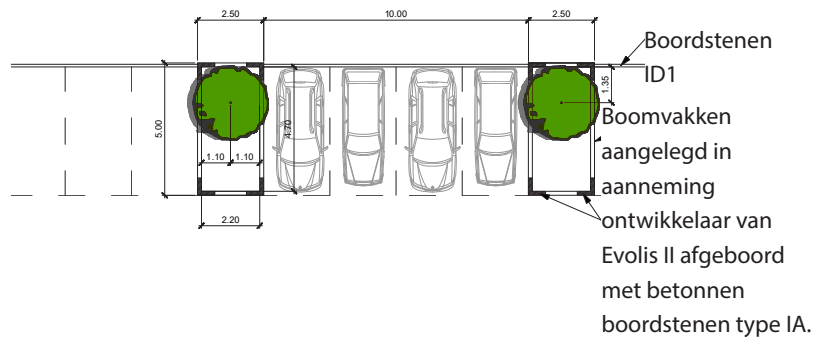
- ter hoogte van de bomenrij dichtst bij de bedrijfsgebouwen in het boomvak, meer bepaald vóór en op 0,75 meter afstand van de boom en 0,75 meter afstand van de rand van de Parkeerweg.
- de verlichtingspalen staan op een afstand van 37,5 m van elkaar. Dit betekent dat in de bomenrij dichtst bij de bedrijfsgebouwen een ritmiek verkregen wordt van 2 bomen zonder verlichtingspaal gevolgd door 1 boom met verlichtingspaal.
- Om er voor te zorgen dat de ritmiek van verlichtingspalen onder alle bedrijven in Evolis II afgestemd is, zal Leiedal (nazorgmanager) in een later stadium specificeren hoe deze ritmiek exact toegepast wordt op uw perceel.
- Indien nodig voor de Oprit, mag de koper één verlichtingspaal verplaatsen: deze paal moet verplaatst worden in lijn met de andere verlichtingspalen. De verplaatsingsafstand moet zo minimaal mogelijk zijn en maximum 6 meter.



Detail thv afboording parking



Detail thv overgang parkings / circulatiestrook



1. DETAILS PARKEERSTRIP

1.1. AFBOORDING PARKINGS

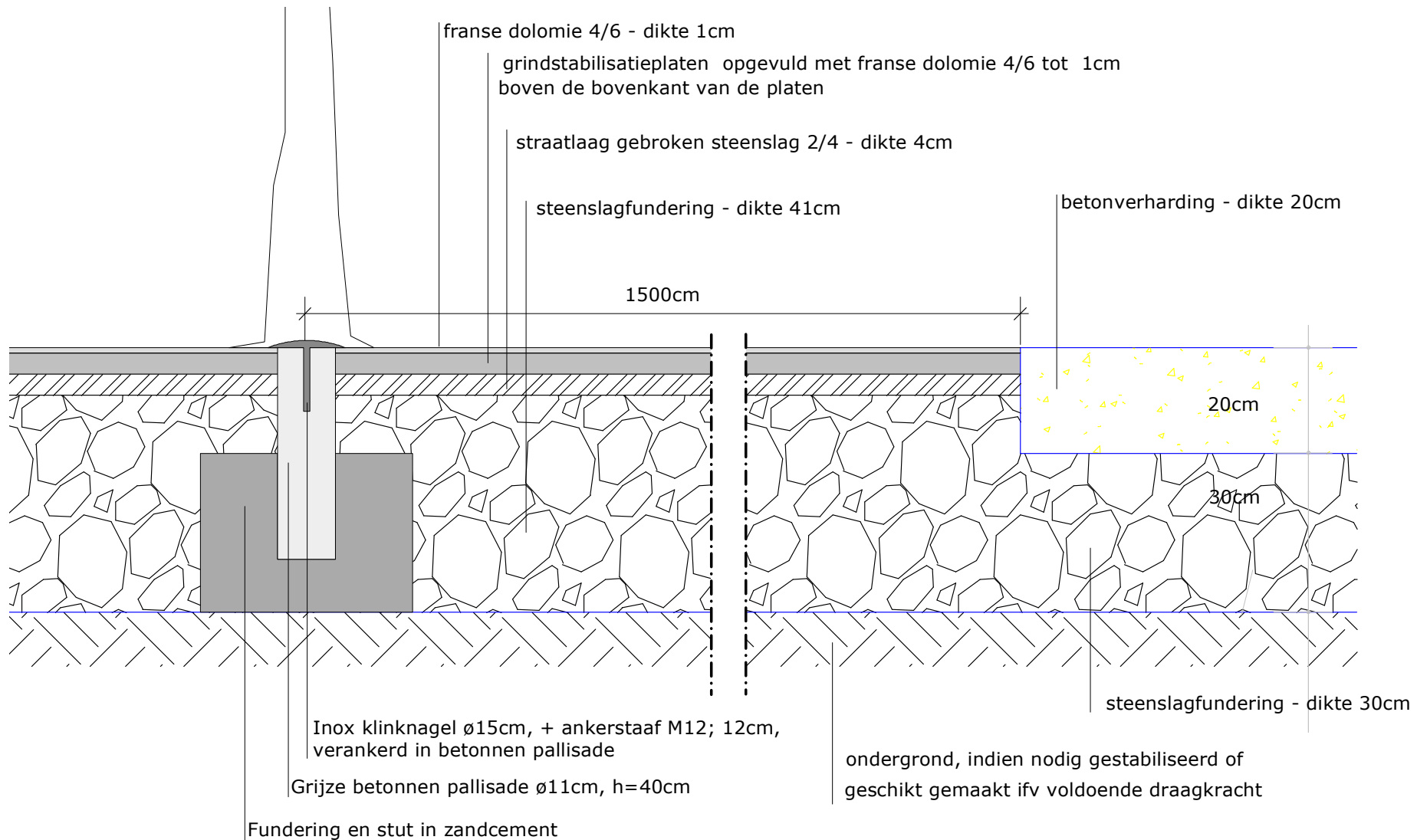
De boordstenen (type ID1) die de parkings afboorden dienen geplaatst te worden met een opstand van 3cm t.o.v. de aansluitende grindstabilisatieplaten.

1.2. OVERGANG PARKINGS-PARKEERWEG

De grindstabilisatieplaten worden 1 cm onder de aansluitende betonverharding aangelegd, zodat na opvulling met het siergrind tot 1 cm boven de bovenkant van de platen dit siergrind opgesloten wordt.

1.3. MARKERING PARKINGS

De boomvakken worden afgebakend met een boordsteen. Tussen de boordstenen van twee bomen bevindt zich 10 m dienstig voor 4 parkeervakken. De markering van de parkeervakken gebeurt door 3 klinknagels tussen 2 bomen en in de lijn van de bomen (extra detailtekening zie Deel II bijlage 3B en 3D).



1. AANLEGWIJZE OPRIT

De Oprit wordt geïntegreerd in het concept van de Parkeerstrips door deze aan te leggen op dezelfde wijze en in hetzelfde materiaal als de Parkeerweg, met name monoliete betonverharding.

De andere voorwaarden voor de ontsluiting van het perceel (toegelaten positie, aantal, breedte, te verwijderen bomen...) vindt u onder Deel II 3.2.

De kopers leggen de Oprit als volgt aan, zodat deze aantakt op de Dreef:

- De straatgoot moet behouden blijven.
- De boordstenen achter de straatgoot worden verwijderd ter hoogte van de Oprit.
- De opsluiting van de zijkanten van de Oprit dient te gebeuren met hetzelfde type boordsteen als de boordstenen van de Dreef: type IA (hoogte 35cm, breedte 15cm, afschuining 2*2cm). In de Openbare Zijberm dienen gebogen boordstenen gebruikt te worden met een straal van 6,5 m. (zie bijlage 3B en 3D)
- De opstand van de boordstenen dient geleidelijk over te gaan van de bestaande opstand ter hoogte van de rijweg (=15cm) naar een opstand van 3 cm ter hoogte van de Parkeerweg.
- De Oprit dient te worden aangelegd in grijze monoliete betonverharding.
- De haag op de rooilijn mag verwijderd worden over de breedte van de Oprit. Aan de beide zijden van de Oprit moet een houten paal met dwarssteun voorzien worden van hetzelfde type als de bestaande palen. De geleidingsdraden dienen weer opgespannen te worden. Indien nodig dient de haag opnieuw geleid te worden.
- De hoogte van de boordstenen van de boomvakken geplaatst door de ontwikkelaar van Evolis II bepaalt de hoogte van de parkings en Parkeerweg. Om deze vloeiend te laten aantakken op de hoogte van de Dreef, dient de oprit mogelijks met een helling aangelegd te worden.

Voor de verticale opbouw wordt verwezen naar de modaliteiten opgenomen voor de Parkeerweg, hierboven onder 1.1 beschreven.

Langs beide zijden van de oprit wordt een haag aangeplant aan de rand van de zones van de Parkeervakken, overeenkomstig de beschrijving in '6. Technische specificaties' hieronder. De te ontwikkelen breedte van deze hagen is 0,50m. De te ontwikkelen hoogte van deze hagen is 1,20m.

2. TECHNISCHE SPECIFICATIES MATERIALEN

De Parkeerstrips worden aangelegd in een functionele, waterdoorlatende verharding. Volgende elementen zullen bijdragen tot een verbeterde waterhuishouding voor de Parkeerstrips:

- (gedeeltelijke) infiltratie in de ondergrond.
- Bergingscapaciteit in de waterdoorlatende structuur.
- Vertraagde afvoer via drainageleidingen. De ondergrond op het bedrijventerrein De Pluim is onvoldoende doorlatend om de aanleg van drainageleidingen achterwege te laten.

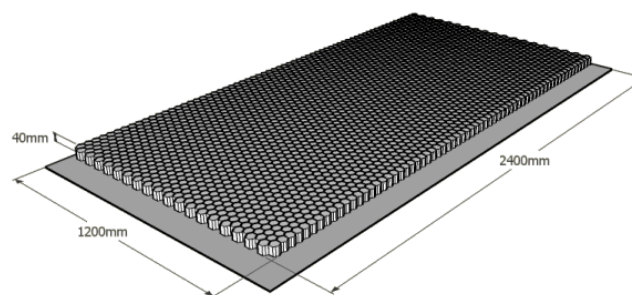
Volgende materialen dienen te worden aangewend:

2.1. VERHARDING PARKEERWEG EN OPRIT

- **Materiaal** : grijze monoliete rijke beton – dikte 20 cm.
- **Afwerking** : licht geborsteld.
- **Fundering** : voldoende draagkrachtige en drainerende steenslagfundering (bv. kalksteenslag 0/32, waarbij maximaal $5\% < 0,063\text{mm}$ en maximaal $20\% < 2\text{mm}$)– dikte 30 cm.

2.2. VERHARDING PARKINGS

- **Materiaal** : grindstabilisatieplaten.
- **Type** :
 - **beschrijving** :
geëxtrudeerde polypropyleenplaten met honingraatstructuur die worden gebruikt voor grindstabilisatie. De mazen hebben een diameter van 37mm. De platen worden aan de onderzijde voorzien van een geotextiel (thermisch gelijmd). Het product wordt in plaatvorm geleverd.
De platen zijn licht en drukbestendig. Ze beschikken over een zeer goede resistentie tegen agressieve producten, micro-organismen en knaagdieren.



GRINDSTABILISATIEPLAAT

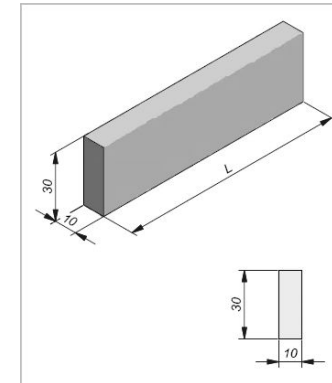


SIERGRIND



GRINDSTABILISATIEPLAAT GEDEELTELIJK GEVULD MET SIERGRIND

- Afmetingen standaardplaten :
 - lengte * breedte : 2400*1200mm.
 - dikte : 40 mm.
 - diameter honingraten : 37 mm.
 - kleur : melkachtig wit.
- belangrijkste fysische en mechanische eigenschappen :
 - massa per oppervlakte-eenheid : +/- 2 kg/m².
 - weerstand tegen samendrukbaarheid (breukbelasting) :
 - leeg : +/- 40 ton/m².
 - gevuld : +/- 100 ton/m².
 - weerstand tegen chemische stoffen : zeer goed.
- Opvulling : siergrind
- Type : Franse Dolomie 4/6 (opgelet dit is niet de traditionele 'dolomiet' !)
- Markering parkings (zie ook 2.3 hiervoor)
 - Inox klinknagel diam. 15cm + ankerstaaf M12; 12 cm verankerd in betonnen pallisade diam. 11cm, hoogte 40 cm
 - fundering en stut in zandcement
- Straatlaag (legbed) :
 - Materiaal : gebroken steenslag 2/4.
 - De straatlaag moet filterstabiel te zijn t.o.v. het gebruikte funderingsmateriaal ; er moet m.a.w. absoluut vermeden worden dat het materiaal van de straatlaag zich samen met het infiltrerende water zal verplaatsen naar de onderliggende funderingslaag.
 - De straatlaag moet verdicht (getrild) en daarna egaal afgetrokken worden vóór het plaatsen van de grindstabilisatieplaten.
- Fundering : voldoende draagkrachtige en drainerende steenslagfundering (bv. kalksteenslag 0/32, waarbij maximaal 5% < 0,063mm en maximaal 20% < 2 mm)– dikte 41 cm. Het gebruik van baksteenpuin of mengpuin is niet toegelaten.
- Verder aan te leggen volgens richtlijnen leverancier.
- Plaatselijk uitsparingen te laten t.h.v. obstakels (zoals



AFBOORDING PARKINGS

BOORDSTEEN TYPE ID1

verlichtingspalen).

1.1. AFBOORDING PARKINGS.

- Materiaal : betonnen prefab boordstenen - type ID1 (breedte 10cm, hoogte 30 cm)
- Fundering en stut van zandcement.

1.2. DRAINAGE

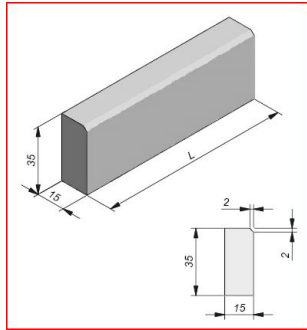
- Draineerbuis Ø 60 mm, omhuld met polypropyleenvezels.
- Drainagelichaam van 30 * 30 cm, opgevuld met porfiersteenslag 7/14 of rolgrind 7/14, omhuld met geotextiel.

1.3. HAAG

- Type : Carpinus Betulus (haagbeuk).
- Ondersteuning en geleiding d.m.v. :
 - rondhouten steunpalen Ø 80 mm – lengte 2,00m om de 3 meter te plaatsen en 1,00 meter boven de grond uitsteken.
 - 2 geleidingsdraden.

1.4. AFSLUITING

In eerste instantie wordt er verwezen naar de bepalingen opgenomen in Deel II 3.5. afsluitingen. Ter verduidelijking worden hieronder nogmaals een aantal principes herhaald:



BOORDSTEEN TYPE IA

- Indien een afsluiting wordt geplaatst, moet deze geplaatst worden aan de rand van de Parkeerstrips zoals aangegeven op de typeprofielen (zie 1.3 hiervoor).
- De afsluitingen (inclusief alle onderdelen: draad, hek, palen, poorten,...) dienen een kleur zwart (ral 9005) te hebben.
- De maximale hoogte van de afsluitingen en poorten bedraagt 2,15 meter.

1.5. TROTTOIRBAND TYPE IA

- Aan te wenden als opsluiting t.h.v. de opritten.
- Materiaal : betonnen prefab boordstenen – type IA (breedte 15 cm, hoogte 35 cm, afschuining 2*2 cm).
- Gebogen boordstenen te gebruiken voor stralen kleiner dan 12 meter.

1.6. VERLICHTINGSARMATUUR

Leiedal (nazorgmanager) zal in een later stadium en in nauw overleg met de bedrijven de verlichtingsarmatuur bepalen. De verlichtingsarmatuur dient een functionele (naar beneden stralen) LED - verlichting uitgevoerd in kleur Ral 9011 te zijn.

De verlichtingspaal is 4m hoog en tevens uitgevoerd in kleur RAL 9011. Een voorbeeld van een dergelijke verlichtingspaal en armatuur is Axioma Fabrikant : WE-EF Type : VFL530 LED.

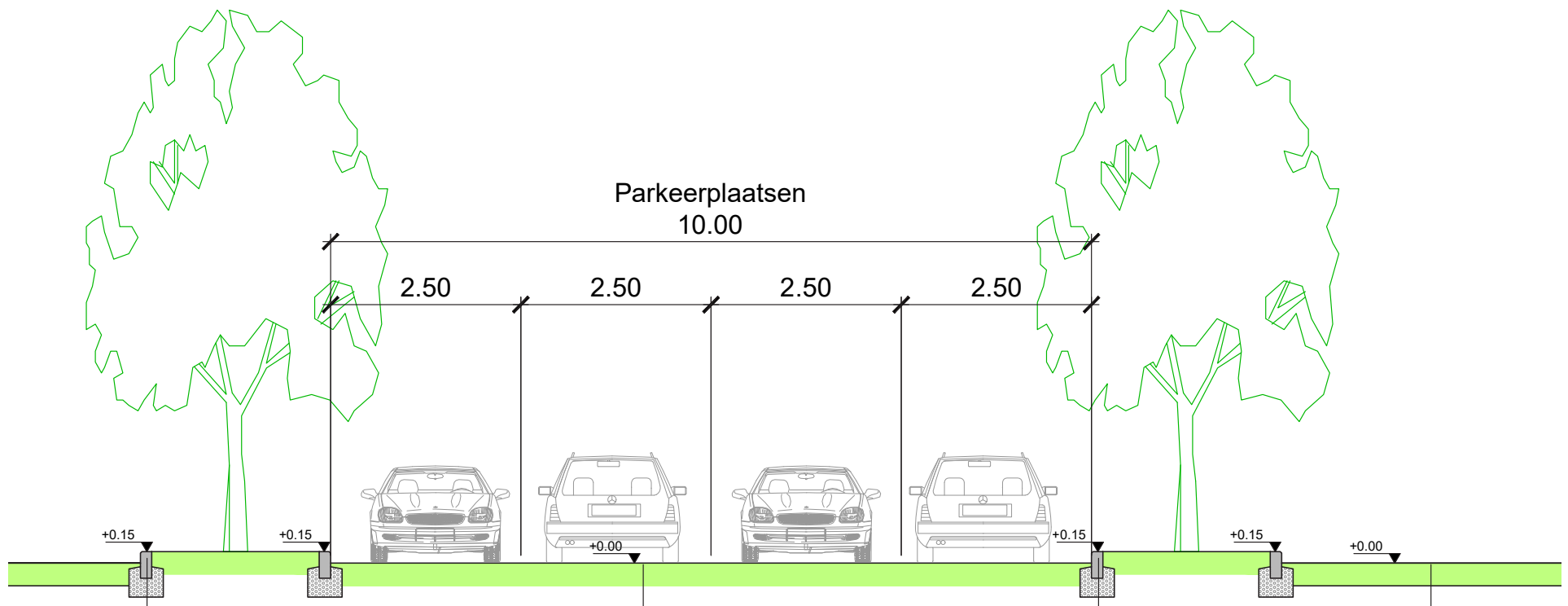
1. WERKWIJZE

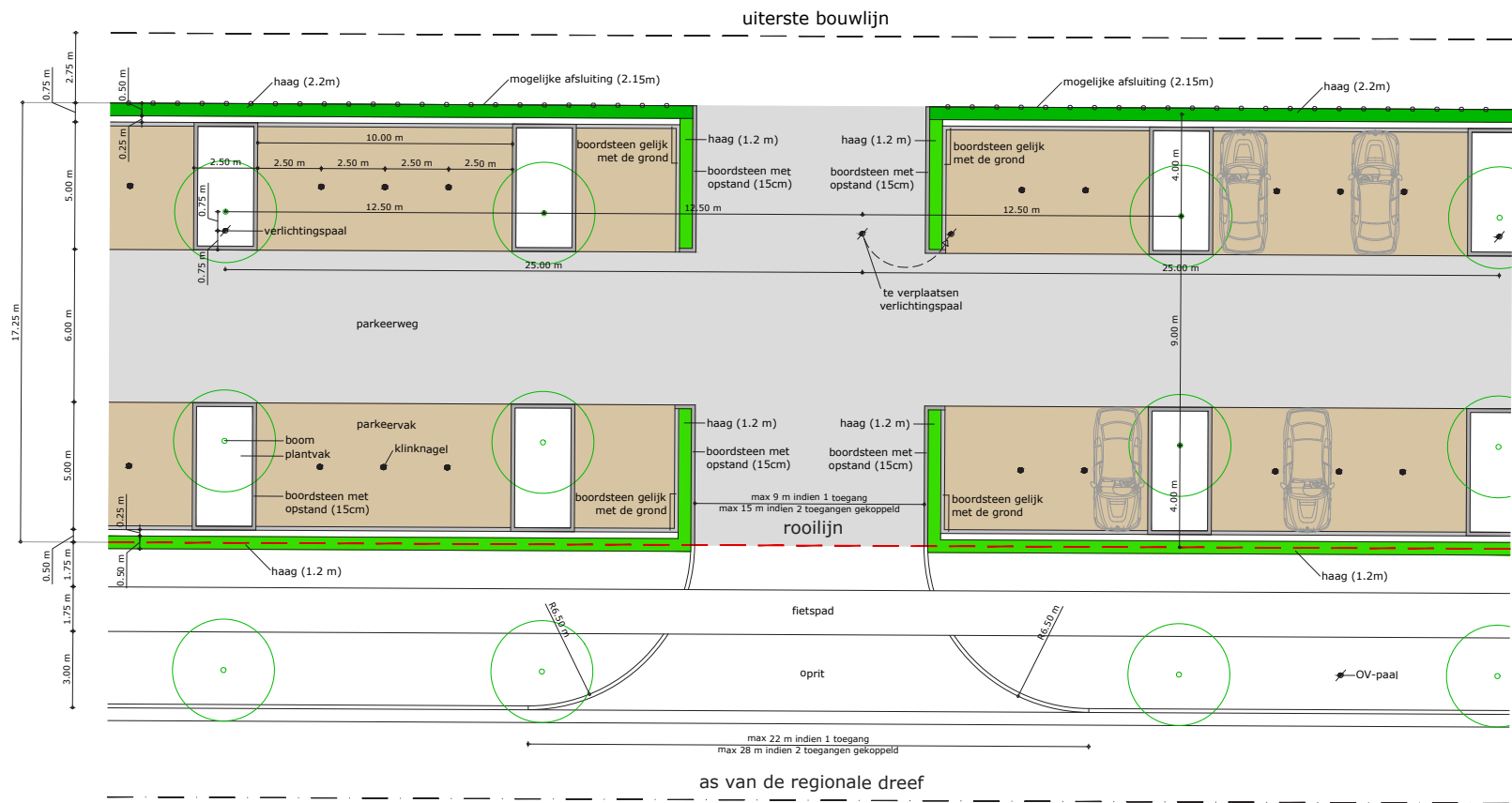
De Parkeerstrips worden aangelegd met behoud en instandhouding van de aanwezige hoogstammige bomen (incl. de ondergrondse wortelweringsdoeken en omliggende boordstenen), hagen, drainages en eventuele aanwezige kabels of leidingen.

In dit verband is het van uiterst belang dat de uitvoering gebeurt met geschikt materieel en dat nodige voorzorgsmaatregelen worden genomen i.f.v. behoud van de bomen en dergelijke. De kopers dienen in dit verband hun werkwijze voorafgaand voor te leggen aan Leiedal, in afspraak met Leiedal een plaatsbeschrijving op te maken en rekening te houden met de richtlijnen hieromtrent van Leiedal.

Indien er zich echter bij de aanleg toch één of andere vorm van beschadiging voordoet, wordt verwezen naar de bepalingen in de verkoopvoorwaarden hieromtrent.

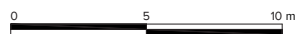




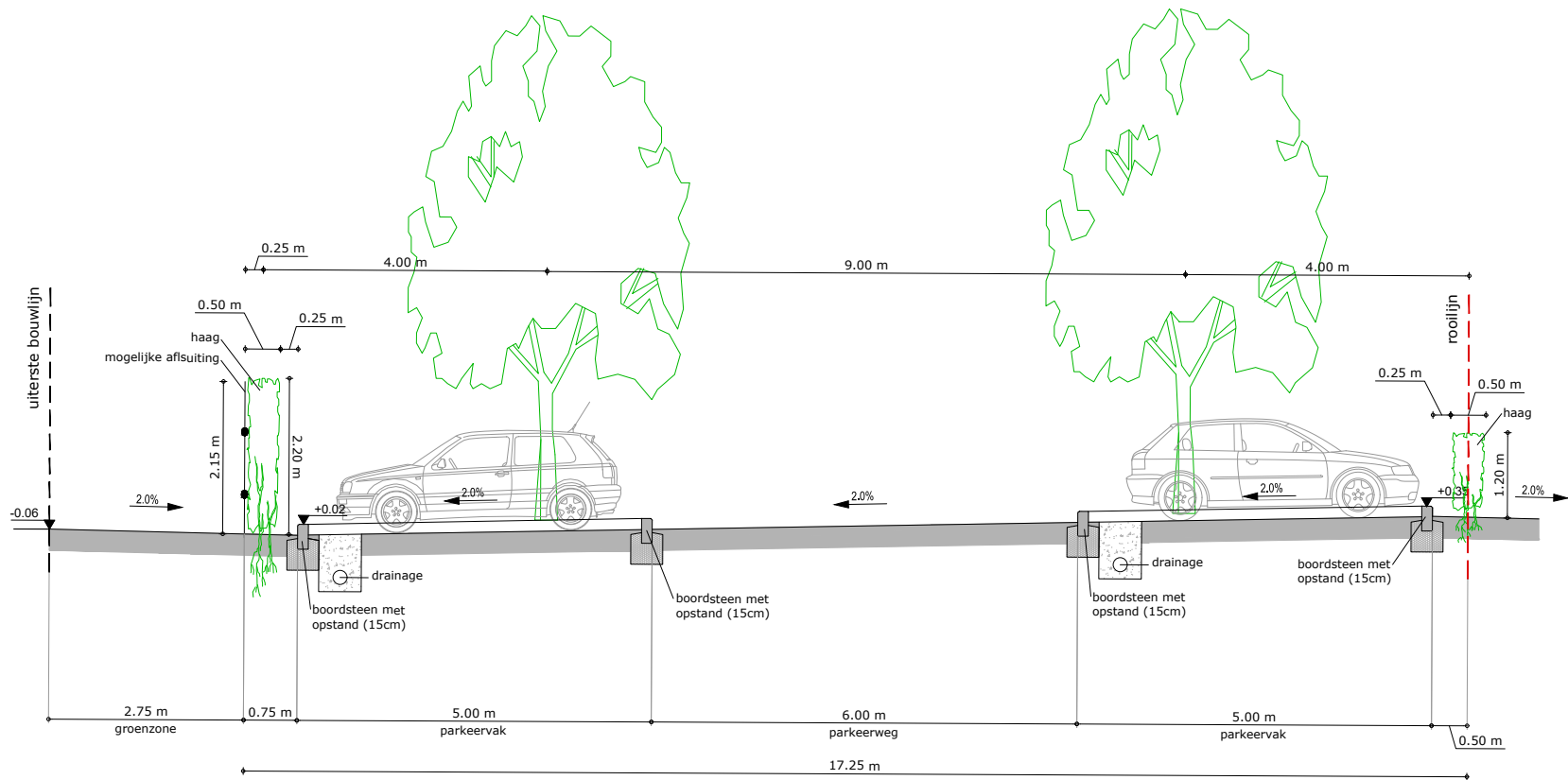


Evolis II - Detailplan parkeerstrips Noord

schaal 1/200



BIJLAGE 3B: DETAILPLAN PARKEERSTRIPS NOORD

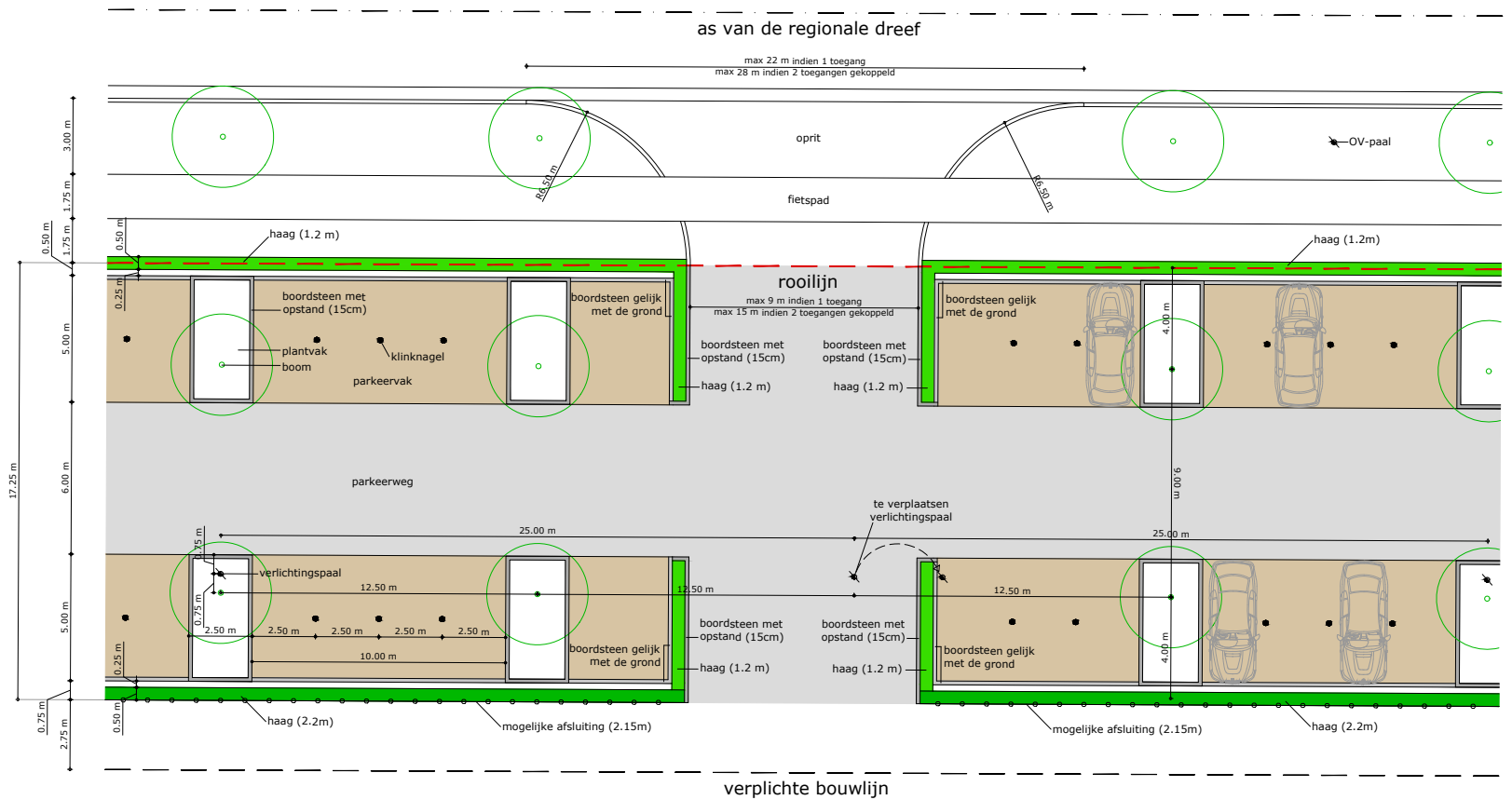


Evolis II - Typeprofiel parkeerstrips Noord

schaal 1/75

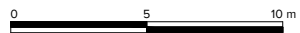


BIJLAGE 3C: TYPEPROFIEL PARKEERSTRIPS NOORD

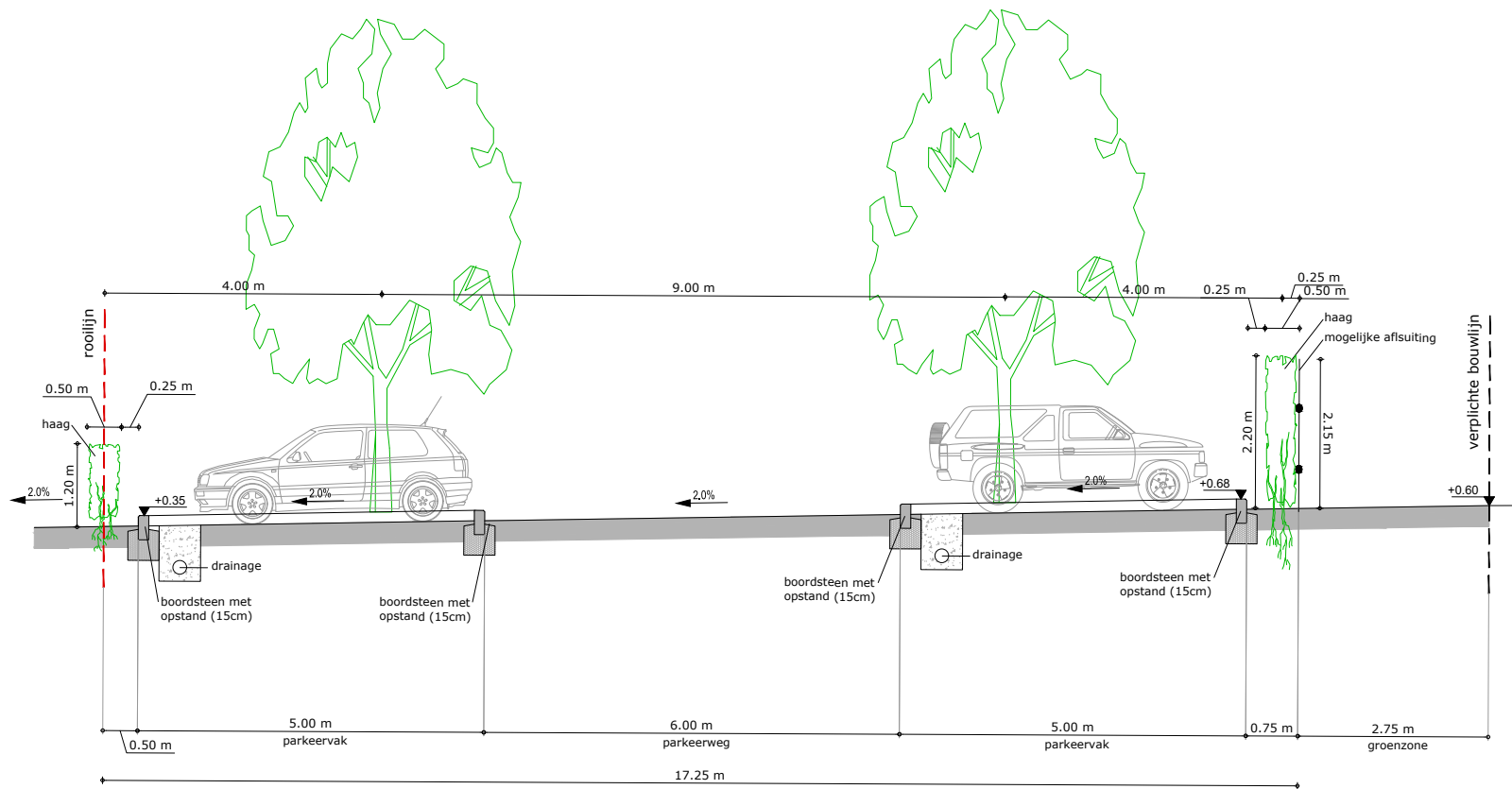


Evolis II - Detailplan parkeerstrips Zuid

schaal 1/200

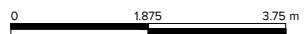


BIJLAGE 3D: DETAILPLAN PARKEERSTRIPS ZUID



Evolis II - Typeprofiel parkeerstrips Zuid

schaal 1/75



BIJLAGE 3E: TYPEPROFIEL PARKEERSTRIPS ZUID

BIJLAGE 4

SELECTIECRITERIA

1 Context

Zoals alle regio's in Vlaanderen en Europa staat ook de regio Kortrijk voor grote uitdagingen. Onze economische en maatschappelijke context staat onder druk door de globalisering en de internationalisering, de groeiende klemtoon op een kenniseconomie, het toenemende belang van kwaliteit en duurzaamheid, etc. Een accentverschuiving is broodnodig wil de regio haar welvaartspeil in de toekomst behouden en de huidige brain drain stopzetten en omkeren.

De regio Kortrijk probeert op deze uitdagingen een antwoord te formuleren. Ook Leiedal ondersteunt deze accentverschuiving, onder meer door in te zetten op duurzame bedrijventerreinen. Binnen het aanbod bedrijventerreinen werd/wordt Evolis ontwikkeld, een terrein waarvoor de regio de lat hoger legt dan voor andere bedrijventerreinen. Hierbij is één van de aandachtspunten de selectieve invulling van bedrijven.

Om deze ambitie waar te maken is een selectiecomité opgericht. Dit comité is een groep van technici waarin, naast een vertegenwoordiger van Leiedal, een aantal externe experts alsook technici van de steden Kortrijk en Harelbeke zetelen. De opdracht van het selectiecomité bestaat erin om de aanvragen van kandidaat-kopers te beoordelen op basis van een aantal criteria. Na grondige analyse en evaluatie formuleert dit comité een advies dat de beslissing van de raad van bestuur van Leiedal zal ondersteunen.

De belangrijkste criteria zijn het innovatieve karakter, de toegevoegde waarde en de internationale oriëntatie van de activiteiten, maar ook of de onderneming een hoge en hoogwaardige tewerkstelling vertegenwoordigt. In bijkomende

orde wordt gekeken in welke mate de onderneming en bedrijfsleiding regionaal verankerd is, of een representatieve uitstraling inherent is aan de bedrijfsvoering, welke de vestigingsbeweegredenen zijn en welke duurzame initiatieven door de onderneming zullen worden genomen.

In dit document worden elk van de criteria nader toegelicht, en dient als leidraad voor de gevestigde bedrijven die er hun activiteiten ontplooiën en voor bedrijven die zich in de toekomst op Evolis zullen vestigen.

2 Selectiecomité

Elke formele aanvraag wordt voorgelegd aan een selectiecomité. De opdracht van het comité bestaat erin om de aanvragen van kandidaat-kopers te beoordelen op basis van een aantal criteria. Na grondige analyse en evaluatie formuleert dit comité een advies, dat de beslissing van de Raad van Bestuur van Leiedal zal ondersteunen.

3 Criteria

Elke aanvraag wordt geanalyseerd en geëvalueerd aan de hand van een set criteria. De criteria vormen m.a.w. een toetsingskader dat het selectiecomité kan gebruiken om hun advies te motiveren. Sommige criteria zijn meetbaar, andere zijn eerder kwalitatief van aard. Bovendien wordt een onderscheid gemaakt tussen uitsluitingscriteria, evaluatiecriteria en knipperlichten.

Uitsluitingscriteria

1. wettelijke kader
2. eigen stedenbouwkundige bepalingen

Evaluatiecriteria

1. innovatieve karakter
2. toegevoegde waarde
3. verwachte (aard van) werkgelegenheid
4. internationale oriëntatie

5. type investering en activiteiten
6. regionale verankering
7. vestigingsbeweegredenen
8. sector waarin de onderneming actief is
9. representatieve uitstraling
10. duurzame initiatieven die door de onderneming zullen worden gerealiseerd

Knipperlichten

1. solvabiliteit
2. FITO®-score

Het geheel van criteria biedt een solide basis voor het formuleren van een positief of negatief advies.

3.1 Uitsluitingscriteria

3.1.1 Wettelijke kader

In de gewestplanwijziging van 10 november 1998 heeft het plangebied Evolis II de bestemming regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter gekregen. Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening artikel 7.4.2 worden de woorden “met een openbaar karakter” voor onbestaande gehouden in de titel van het voorschrift. De huidige bestemming is bijgevolg “regionaal bedrijventerrein”. Deze bestemming sluit volgende activiteiten uit:

- autonome kantoren
- bedrijven uitsluitend gericht op detailhandel

Voor een positieve evaluatie op dit criterium moet de bestemming overeenstemmen met het wettelijke kader. Indien dit niet het geval wordt de aanvraag negatief geadviseerd, ongeacht de scores op de andere criteria.

3.1.2 Eigen stedenbouwkundige bepalingen

Op basis van de eigen stedenbouwkundige bepalingen worden zware productie en laagwaardige bedrijfsactiviteiten niet toegelaten.

Voor een positieve evaluatie op dit criterium moet de activiteit overeenstemmen met de eigen stedenbouwkundige bepalingen. Indien dit niet het geval wordt de aanvraag negatief geadviseerd, ongeacht de scores op de andere criteria.

3.2 Evaluatiecriteria

3.2.1 Innovatieve karakter

Volgende criteria geven een beeld van de innovatiecapaciteit van een onderneming

1. Aandeel van nieuwe producten in de totale omzet:

In de meeste enquêtes rond innovatie wordt het aandeel van technologisch nieuwe producten in de totale omzet als een relevant criterium beschouwd, en dit bekeken over een referentieperiode van 3 jaar.

2. Belangrijkste innovaties: Een uitgebreide omschrijving van de belangrijkste innovaties van de laatste drie jaar geeft weer of een onderneming in mindere of meerder mate innovatiegedreven is. Belangrijk om te weten is of het een product- of dienstinnovatie betreft. Indien productinnovatie, gaat het dan over een gewijzigd of een nieuw product?

3. Vernieuwende karakter van de innovaties: Voor elke innovatie is het vernieuwende karakter van belang: enerzijds in termen van het product, anderzijds in termen van de markt. Voor wat betreft product kan gepeild worden naar het gebruik van nieuwe materialen, de eventuele nieuwe functies van het product of het gebruik van een radicaal nieuwe technologie? Voor wat betreft de markt kan nagegaan worden of de innovaties nieuw zijn binnen het bedrijf, nieuw binnen de afzetmarkt van de

onderneming of nieuw op wereldvlak?

4. R&D: Indien de onderneming een R&D-afdeling heeft, hoeveel mensen zijn er dan in deze afdeling tewerkgesteld? Zo nee, wat is het aantal hogeropgeleiden t.a.v. het totale aantal medewerkers? Immers: hoe méér hogeropgeleiden, hoe kennisintensiever de activiteit.

5. Innovatiesamenwerking en –subsiëring: Een uitgebreide omschrijving van eventuele innovatiesamenwerking met en -subsiëring door specifieke organisaties (IWT, IBBT, etc.)

Voor een positieve evaluatie op dit criterium moet duidelijk blijken uit de verschillende criteria voor innovatie dat de onderneming innovatiegedreven is.

3.2.2 Toegevoegde waarde

Het begrip toegevoegde waarde is een financiële ratio een maatstaf voor de globale economische prestaties van een onderneming. Toegevoegde waarde kan gedefinieerd worden als de waarde van de productie, verminderd met het intermediaire verbruik. Deze ratio wordt gebruikt als graadmeter voor de dimensie toegevoegde waarde, en wordt opgenomen in het handelsrapport van elke onderneming door Graydon opgesteld. Graydon toetst de resultaten met de referentiegegevens op nationaal niveau, en situeert het bedrijf ten aanzien van alle bedrijven door middel van een percentielscore. Bijkomend wordt de toegevoegde waarde ook gespiegeld aan de oppervlakte die nodig is om deze toegevoegde waarde te realiseren.

Voor een positieve evaluatie op dit criterium moet de toegevoegde waarde zich boven het gemiddelde situeren. Is dit niet het geval, dan moet er in een afgebakende referentieperiode (3 jaar) een duidelijke evolutie naar een hogere toegevoegde waarde merkbaar zijn.

3.2.3 Verwachte (aard van) werkgelegenheid

Een eerste criterium betreft de huidige en verwachte werkgelegenheid (in fulltime equivalents) binnen de toekomstige vestiging van de kandidaat-koper. Dit criterium wordt op twee manieren geëvalueerd:

1. Vooreerst wordt gebruik gemaakt van de terreincoëfficiënt werknemers per hectare. Deze coëfficiënt wordt vergeleken met de gemiddelde coëfficiënt voor de regio Kortrijk.
2. Een tweede manier betreft een vergelijking met het gemiddelde aantal werknemers binnen de vestigingen van bedrijven met dezelfde activiteiten.

Een tweede criterium betreft de aard van tewerkstelling op vlak van opleidingsniveau. De regio Kortrijk heeft immers nood aan een groter aanbod hoogwaardige tewerkstelling om de huidige uitstroom van jonge hooggeschoolden tegen te gaan. Om die reden wordt het opleidingsniveau als criterium meegenomen. Volgende niveaus kunnen worden onderscheiden:

1. Maximum lager secundair onderwijs
2. Maximum hoger secundair onderwijs
3. Hoger onderwijs

Voor een positieve evaluatie op dit criterium moet de onderneming voor de vestiging:

- een hogere waarde hebben voor de terreincoëfficiënt dan voor de regio van toepassing
- meer mensen tewerkstellen dan het gemiddelde binnen dezelfde sector
- moet de aard van de tewerkstelling gunstig worden geëvalueerd.

3.2.4 Internationale oriëntatie

Een van de uitgangspunten is het aantrekken van (lokale) bedrijven met een uitgesproken internationale oriëntatie. Een hoge graad

van internationale oriëntatie sluit een sterke regionale verankering niet uit. Integendeel: beide kunnen elkaar versterken.

Dit criterium wordt geëvalueerd op basis van:

1. De exportratio die het aandeel van de omzet door export tegenover de totale omzet weergeeft.
2. De aan- of afwezigheid van een internationaal commercieel netwerk, zoals agenten, dealers, eigen filialen, etc.

Voor een positieve evaluatie op dit criterium moet de onderneming voor de vestiging over een voldoende hoge exportratio beschikken, en/of beschikken over een aantoonbaar internationaal commercieel netwerk.

3.2.5 Type investering en activiteiten

Op Evolis worden een aantal activiteiten niet toegelaten, zoals geïdentificeerd in de eigen stedenbouwkundige bepalingen. Op Evolis is er wel plaats voor lichte productie en assemblage (high-value product manufacturing) en postponed manufacturing

Deze activiteiten zijn bij voorkeur verbonden aan headquarters, R&D-afdeling, designcentrum, opleidingsruimte, testruimte, administratie, ... Kortom: een gemengde activiteit.

Voor een positieve evaluatie op dit criterium moet het type van investeringen overeenstemmen met bovengenoemde activiteiten.

3.2.6 (Potentiële) regionale verankering

Regionale clustering is van grote waarde bij regionale verankering en toont een positieve correlatie. Hoe sterker een onderneming met ondernemingen in de regio clustert, hoe groter de regionale verankering. Clustering kan onder meer door sterke relaties met toeleveranciers of klanten uit de regio, samenwerkingsinitiatieven, kenniscluster, etc. Deze clustering kan betrekking hebben op bestaande of potentiële clustering.

Voor een positieve evaluatie op dit criterium moet de onderneming op vandaag regionaal verankerd zijn. Deze verankering moet door de onderneming zelf worden aangetoond op basis van bovenstaande factoren.

3.2.7 Vestigingsbeweegredenen

Uit het aanvraagdossier moet duidelijk blijken waarom het bedrijf in kwestie zich op Evolis wil vestigen. Hierbij worden zowel de verhuis- als vestigingsbeweegredenen geïdentificeerd.

Voor een positieve evaluatie op dit criterium moet de onderneming te kennen geven de filosofie van Evolis te onderschrijven.

3.2.8 Sector

Bij voorkeur - doch niet noodzakelijk - is de onderneming dat de aanvraag indient actief in één van volgende sectoren:

- Digital imaging, communication and entertainment technology
- Mechatronics
- Plastic processing
- Lighting technology
- Design

Voor een positieve evaluatie op dit criterium moet de sector overeenstemmen met deze zoals hoger omschreven.

3.2.9 Representatieve uitstraling

Dit criterium peilt naar de bereidheid van het kandidaat-bedrijf om te investeren in een representatieve uitstraling.

Voor een positieve evaluatie op dit criterium moet de onderneming bewijzen dat een representatieve uitstraling inherent is aan de sector of type van investering of, indien niet inherent, dit de uitdrukkelijke wens is om in een representatieve uitstraling te investeren. De inrichting van de huidige vestiging kan hiervoor een maatstaf zijn.

3.2.10 Duurzame initiatieven

Dit criterium peilt naar de bereidheid van de kandidaat-koper om te investeren in duurzaam en circulair ondernemen.

Voor een positieve evaluatie op dit criterium neemt de onderneming een aantal engagementen op vlak van duurzame en/of circulaire initiatieven.

3.3 Knipperlichten

3.3.1 Solvabiliteit

De solvabiliteit van een onderneming wordt geduid door meerdere ratio's : (1) de financiële onafhankelijkheidsgraad, (2) de graad van dekking van het totaal vreemd vermogen door de cashflow, (3) de zelffinancieringsgraad en (4) de korte termijn financiële schuldgraad. Enkel de eerste twee ratio's zijn relevant voor de evaluatie van de aanvraag.

Beide ratio's worden opgenomen in het handelsrapport van elke onderneming door Graydon opgesteld. Graydon toetst de resultaten met de referentiegegevens op nationaal niveau, en situeert het bedrijf ten aanzien van alle bedrijven door middel van een percentielscore.

De solvabiliteit as such kan geen selectiecriteria zijn. Immers, indien de onderneming in slechte papieren zit is de kans klein dat zij zullen kunnen investeren in grond en gebouwen. Een negatieve score kan een negatief advies versterken.

3.3.2 FiTo®-score

De FiTo®-score geeft een samenvattend beeld van de financiële toestand van een onderneming . Hiervoor worden, naast de ratio's toegevoegde waarde en solvabiliteit, nog twee andere ratio's gebruikt . Niettegenstaande het feit dat de ratio's toegevoegde waarde en solvabiliteit als criteria het meest relevant zijn, is het toch interessant om deze score te kennen.

Deze ratio wordt opgenomen in het handelsrapport van elke

onderneming door Graydon opgesteld. Graydon toetst de resultaten met de referentiegegevens op nationaal niveau, en situeert het bedrijf ten aanzien van alle bedrijven door middel van een percentielscore.

De FiTo®-score kan geen selectie criterium zijn. Net zoals bij solvabiliteit geeft deze ratio (weliswaar op een holistische manier) aan of een onderneming financieel in staat is om de investeringsinspanning te leveren: indien uit de FiTo®-score blijkt dat dit niet het geval is kan dit een negatief advies versterken.

BIJLAGE 5 STATUTEN BEDRIJVENTERREIN- VERENIGING EVOLIS VZW

VZW Bedrijventerreinvereniging Evolis met maatschappelijke zetel te President Kennedypark 10 te 8500 Kortrijk
Uniek ondernemingsnummer 0684.967. 082
Opgericht op 6/11/2017, bekend gemaakt in het Belgisch Staatsblad van 5/12/2017, onder het nummer 17170547.

I. De comparanten

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. De statuten werden laatst gewijzigd bij beslissing van de buitengewone Algemene Vergadering waarvan proces-verbaal werd opgemaakt door notaris Philippe Defauw te Kortrijk op achtentwintig oktober tweeduizend en drie, gepubliceerd in bijlage tot het Belgisch Staatsblad van zeventien november tweeduizend en drie onder nummer 03120295.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 40 van de statuten door,

1. de heer Byttebier Koen, voorzitter
2. de heer Vanhaverbeke Filip, algemeen directeur

hierna genoemd "Leiedal".

2. De NV Kordekor, met maatschappelijke zetel te Kortrijk en ingeschreven in het rechtspersonenregister bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0405.344.885,

Hier vertegenwoordigd door dhr. Bart Debuf, handelend in uitvoering van afgevaardigd bestuurder;
Hierna genoemd "Kordekor"

3. De bvba Wever en Ducré, met maatschappelijke zetel te Roeselare en ingeschreven in het rechtspersonenregister bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0481.273.080, hier vertegenwoordigd door dhr. Johan De Smedt, handelend in uitvoering van Managing Director;
hierna genoemd "Wever & Ducré"

4. De NV Aluvision, met maatschappelijke zetel te Deinze en ingeschreven in het rechtspersonenregister bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0479.828.613, hier vertegenwoordigd door dhr. Dirk Deleu, handelend in uitvoering van gedelegeerd bestuurder;
Hierna genoemd "Aluvision"

5. De NV Tonickx, met maatschappelijke zetel te Kortrijk en ingeschreven in het rechtspersonenregister bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0452.402.456, hier vertegenwoordigd door dhr. Tony Vanwijnsberghe, handelend in uitvoering van CEO;
Hierna genoemd "Tonickx"

6. De Campus Evolis 100 NV, met maatschappelijke zetel te Harelbeke en ingeschreven in het rechtspersonenregister

bij de Kruispuntbank voor Ondernemingen onder het ondernemingsnummer 0536.324.480, Hier vertegenwoordigd door dhr. Jozef Versavel handelend in uitvoering van bestuurder; Hierna genoemd "Campus Evolis 100" 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 Evolis, gelegen op grondgebied van de gemeenten Kortrijk en Harelbeke en begrensd door de E17, de N8, de N391 en het fietspad Oude Spoor-weg, hierna kortweg "Evolis".

Evolis wordt ontwikkeld door Leiedal als hoogwaardig bedrijventerrein met bijzondere aandacht voor kwaliteit en duurzaamheid. Leiedal wil deze kwaliteit op lange termijn behouden en daarenboven de samenwerking tussen de bedrijven stimuleren.

Leiedal wenst dit doel onder meer te bereiken door de introductie en implementatie van Nazorgmanagement op Evolis. Nazorgmanagement omvat een basispakket aan vitale diensten die in essentie de kwalitatieve inrichting en beeldkwaliteit van Evolis op langere termijn waarborgen; het betreft onder andere het onderhoud en de instandhouding van het openbare groen en het groen van de Parkeerstrips, de instandhouding van de bewegwijzering, de instandhouding van de Parkeerstrips en de instandhouding van het fietspendelsysteem. 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 Evolis. Parkmanagement omvat een pakket aan diensten en samenwerkingsinitiatieven die een duidelijke meerwaarde kunnen hebben voor de bedrijven van Evolis (vb. consortiumbewaking, gezamenlijke energieaankoop, organiseren jobbeurs, ...). Dit geheel van diensten wordt hierna "Parkmanagement" genoemd. Binnen Parkmanagement wordt dan verder een onderscheid gemaakt tussen:

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

Omdat Parkmanagement het best georganiseerd, geïmplementeerd en uitgevoerd wordt middels een formele structuur (waarin naast Leiedal, als realisator van Evolis, ook de eigenaars van een perceel op Evolis vertegenwoordigd zijn, alsook de op Evolis 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 "Bedrijventerreinvereniging Evolis", afgekort "Evolis".
- 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 Evolis te groeperen met de bedoeling gestructureerd onderling overleg te plegen, duurzame samenwerking te realiseren en gezamenlijke initiatieven ter ondernemen.

Artikel 6. Activiteiten

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

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

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

V. Lidmaatschap

Artikel 7. Werkende en toegetreden leden

- a. Het aantal leden van de vereniging is onbeperkt, maar moet minstens zes 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 6. 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 Evolis gelegen perceel grond of op voorwaarde dat zij exploitant zijn van een bedrijfsactiviteit gevestigd op Evolis, dit als verbonden onderneming in de zin van artikel 11 van het Wetboek Vennootschappen met de eigenaar van een perceel grond gelegen binnen Evolis.

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

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

De werkende leden betalen een lidmaatschapsbijdrage die jaarlijks zal worden vastgesteld door de Algemene Vergadering van de VZW, en die maximum 300 (driehonderd) euro zal bedragen. De indexering van dit maximumbedrag gebeurt jaarlijks volgens de formule zoals bepaald in artikel 35 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 Evolis; 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 Evolis.

(ii) Kandidaat-toegetreden leden richten hun kandidatuurstelling per aangetekend schrijven aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur van de VZW. De Raad van Bestuur van de VZW zal beslissen over de aanvaarding van de kandidaat als toegetreden lid op haar eerstvolgende vergadering. Op deze vergadering dienen minstens de helft van leden van de Raad van Bestuur aanwezig of vertegenwoordigd te zijn. De beslissing wordt genomen met een gewone meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde leden van de Raad van Bestuur. De Raad van Bestuur kan zonder verdere motivatie beslissen dat een kandidaat niet wordt aanvaard als toegetreden lid.

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

(iv) Alle toegetreden leden onderschrijven bij de aanvang van hun lidmaatschap automatisch de statuten van de vereniging. De toegetreden leden betalen een lidmaatschapsbijdrage die jaarlijks zal worden vastgesteld door de Algemene Vergadering van de VZW, en die maximum 300 (driehonderd) euro zal bedragen. De indexering van dit maximumbedrag gebeurt jaarlijks volgens de formule zoals bepaald in artikel 35 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 Evolis gelegen privatieve kavel tussen verschillende leden van categorie B, of wanneer deze kavel het voorwerp vormt van afgesplitste gebruiks- en/of genotsrechten tussen leden van categorie B, wordt het recht om aan de beraadslaging en stemming ter Algemene Vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden het werkend lid van categorie B onder hen aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

Artikel 10. Beëindiging

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

heeft het recht gehoord te worden.

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

Artikel 11. Uitsluiting

- a. Een werkend lid van categorie B kan door de Algemene Vergadering van de VZW waarop minstens de helft van alle werkende leden aanwezig of vertegenwoordigd zijn worden uitgesloten, bij beslissing die wordt genomen met een meerderheid van twee derden van de aanwezige of vertegenwoordigde stemmen, waaronder de leden van categorie A.
- b. Een uitgesloten werkend lid is gehouden tot betaling van de lidmaatschapsbijdragen en tot deelname in de kosten die werden goedgekeurd voor het jaar waarin het ontslag wordt ingediend, alsook de kosten verbonden aan het Verplichte pakket.

Artikel 12. Rechten

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

VI. de Algemene Vergadering

Artikel 13. Samenstelling - Stemrecht

- a. De Algemene Vergadering van de VZW is samengesteld uit de werkende leden, waarvan het lidmaatschap niet is geschorst overeenkomstig artikel 9 voormeld. Toetredend 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.

- de wijziging van de bijdrageregeling van toepassing op de werkende leden van categorie A zoals bepaald in artikel 31.c.
- 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 op de derde dinsdag van februari. De oproeping tot de gewone Algemene Vergadering wordt minstens 14 kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de Algemene Vergadering naar alle werkende leden verstuurd per aangetekend schrijven op het adres dat het werkend lid daartoe het laatst heeft opgegeven. De toegetreden leden worden per gewone brief uitgenodigd tot de Algemene Vergadering.

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

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

d. Bijzondere bijeenkomsten, in buitengewone Algemene Vergadering kunnen worden samengeroepen door de Raad van Bestuur, telkens als het doel of het belang van de VZW dit vereist. De Raad van Bestuur zal dit eveneens doen op verzoek van minstens twee bestuurders, waaronder één bestuurder benoemd op voordracht van een lid van categorie A, alsook op verzoek van

minstens één vijfde van de werkende leden. Het verzoek dient ondertekend te zijn door alle betrokken aanvragers en dient per aangetekend schrijven overgemaakt te worden aan de Voorzitter van de Raad van Bestuur. De oproeping tot de buitengewone Algemene Vergadering wordt minstens 14 kalenderdagen voorafgaand aan de datum van de buitengewone Algemene Vergadering naar alle werkende leden verstuurd per aangetekend schrijven op het adres dat het werkend lid daartoe het laatst heeft opgegeven. De toetredende leden worden per gewone brief uitgenodigd tot de buitengewone Algemene Vergadering.

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

Artikel 16. Vertegenwoordiging

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

- titularis is van een zakelijk recht op een perceel grond en/of het daarop opgerichte gebouw gelegen binnen Evolis;
- 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 Evolis. 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;
 - (iii) kunnen beslissingen van de Algemene Vergadering met betrekking tot wijziging inzake de bijdrageregeling door de werkende leden van categorie A, zoals bepaald in art. 31 c., enkel bij unanimitieit van stemmen worden genomen.
- 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. 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 Evolis. 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 en een maximum van vijf bestuurders. 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.

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 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.

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.

e. Van de vergaderingen van de Raad van Bestuur worden notulen opgemaakt door de secretaris, die ondertekend dienen te worden door alle aanwezige bestuurders. Deze notulen worden

bewaard in een notulenregister dat ter inzage zal zijn van de werkende leden van de VZW die hun inzagerecht zullen uitoefenen overeenkomstig de modaliteiten bepaald in artikel 9 van het Koninklijk Besluit van 27 juni 2003.

f. In uitzonderlijke gevallen, wanneer de dringende noodzakelijkheid en het belang van de VZW het vereisen, kunnen de besluiten van de Raad van Bestuur worden genomen bij eenparig schriftelijk akkoord van de bestuurders. Daartoe is vereist dat er voorafgaand een unaniem akkoord is onder de bestuurders om over te gaan tot schriftelijke besluitvorming. Schriftelijke besluitvorming veronderstelt in ieder geval dat er een beraadslaging plaatsvond per e-mail, video- of telefoonconferentie. Deze procedure kan niet toegepast worden voor de vaststelling van de jaarrekening.

Artikel 24. Tegenstrijdig belang

a. Indien een bestuurder een rechtstreeks of onrechtstreeks belang van vermogensrechtelijke aard heeft, dat strijdig is met een beslissing of een verrichting die tot de bevoegdheid van de Raad van Bestuur behoort, moet hij dit meedelen aan de andere bestuurders, alvorens de Raad van Bestuur een besluit neemt.

b. De bestuurder met het tegenstrijdig belang verwijdt zich uit de vergadering van de Raad van Bestuur en onthoudt zich van de beraadslaging en de stemming over de aangelegenheid waarop het betrekking heeft.

c. Deze procedure is niet toepasselijk op gebruikelijke verrichtingen die plaatsvinden onder de voorwaarden en tegen de zekerheden die op de markt gewoonlijk gelden voor soortgelijke verrichtingen.

Artikel 25. Intern bestuur – Beperkingen

a. De Raad van Bestuur is bevoegd om alle handelingen van intern bestuur te verrichten die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van het doel van de VZW, en kan desgevallend alle huishoudelijke reglementen en werkingsreglementen uitvaardigen die de Raad van Bestuur nodig acht en nuttig oordeelt, met

uitzondering van die handelingen die volgens de V&S-wet en deze statuten tot de exclusieve bevoegdheid behoren van de Algemene Vergadering.

b. Onverminderd de verplichtingen die voortvloeien uit collegiaal bestuur, met name overleg en toezicht, kunnen de bestuurders de bestuurstaken onder elkaar verdelen. Dergelijke verdeling van taken kan aan derden niet worden tegengeworpen, zelfs niet nadat ze openbaar zijn gemaakt. Niet-naleving van de verdeling van taken brengt evenwel de interne aansprakelijkheid van de betrokken bestuurder(s) in het gedrang.

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

Artikel 26. Externe vertegenwoordigingsbevoegdheid

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

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

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

Artikel 27. Bekendmakingsvereisten

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

Artikel 28. Dagelijks bestuur

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

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

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

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

e. Worden tot daden van dagelijks bestuur gerekend, alle handelingen die dag aan dag moeten worden verricht om de normale gang van zaken van de VZW te verzekeren en die, hetzij

wegens hun minder belang, hetzij wegens de noodzakelijkheid een onverwijld 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 toetredende 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, alsook de toetredende leden, 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. Voor de bijdrage van de werkende leden van categorie A in de personeelskosten, kosten voor extern advies en begeleiding en functioneringskosten is volgende regeling van toepassing:

(i) Tijdens de eerste tien jaren na de oprichting van de VZW staan de leden van categorie A in voor een jaarlijkse dotatie van 20 (twintig) procent van het totaal van de personeelskosten, kosten voor extern advies en begeleiding en functioneringskosten. De

dotatie kan maximaal 25.000 (vijfentwintigduizend) euro bedragen, en wordt geïndexeerd zoals bepaald in artikel 35 van deze statuten.

Deze bepaling kan enkel bij unanimité van alle leden van categorieën A en B worden gewijzigd.

(ii) Vanaf het elfde jaar na de oprichting van de VZW staan de leden A in voor een jaarlijkse dotatie van 20 (twintig) procent van de functioneringskosten. Deze dotatie kan maximaal 10.000 (tienduizend) euro bedragen, en wordt geïndexeerd zoals bepaald in artikel 35 van deze statuten. Deze bepaling kan enkel bij unanimité van alle leden van categorieën A en B worden gewijzigd.

e. Het saldo van de personeelskosten, kosten voor extern advies en begeleiding en functioneringskosten dat niet wordt gedragen door de leden van categorie A wordt verdeeld onder de werkende leden van categorie B.

f. 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

g. Onder kosten voor extern advies en begeleiding

(i) Vergoedingen en erelonen voor studie- en consulentbureaus, notaris, zelfstandige parkmanager, etc.

(ii) Uitgaven voor ondersteuning door externe organisaties

(iii) Uitgaven voor evaluatie door externe organisaties

h. 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) Reis- en verblijfskosten in functie van de werking van de VZW.
- (vi) Vrijwilligersvergoedingen
- (vii) Vormingskosten
- (viii) Sprekersvergoedingen
- (ix) Restaurantkosten en andere representatiekosten, verbonden aan de werking van de VZW en tot een minimum beperkt.
- i. 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.
- j. 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 voorstel-ten 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. Evaluatie werking organen VZW

Artikel 34. Evaluatie werking organen VZW

De eerste gewone Algemene Vergadering volgend op een volledig boekjaar zal worden samengeroepen met een bijzonder agendapunt met name voorstellen tot optimalisatie van de werkingsregels van de organen van de VZW middels statutenwijziging na één jaar werking.

Gelet op de niet-klasseke ledenstructuur en het doel van de VZW, is het noodzakelijk om in het eerste (volledige) werkingsjaar te kunnen evalueren of de thans bestaande statutaire regels goed werkbaar zijn en de specifieke finaliteit van de VZW dienen.

Teneinde op een vlotte wijze de zich opdringende aanpassingen te kunnen doorvoeren wordt deze mogelijkheid tot aanpassing thans statutair ingeschreven. Het is de taak van de Raad van Bestuur om alle opmerkingen van de leden tijdens het eerste werkingsjaar met betrekking tot het functioneren van de organen van de VZW te centraliseren; opmerkingen welke de leden vormvrij kunnen overmaken aan de Raad van Bestuur.

XIII. Indexering

Artikel 35. Indexering

Indexering gebeurt volgens de volgende formule:

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

Waarbij

G.B. = Geïndexeerd bedrag

B.B. = Basisbedrag

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

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

XIV. Slotbepaling

Artikel 36. Slotbepaling

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

Samenstelling raad van bestuur: benoeming tot bestuurders :

NV Kordekor
bvba Wever & Ducre
NV Aluvision
NV Tonickx
Campus Evolis 100 NV

bestuurders	voorzitter
Koen Byttebier	Bart Debuf

Filip Vanhaverbeke

Johan De Smedt

Dirk Deleu

Tony Vanwijnsberghe

Jozef Versavel

