

samenvatting voorwaarden Evolis

In dit document vindt u een beknopte samenvatting van de verkoopvoorwaarden en stedenbouwkundige voorschriften van het hoogwaardige bedrijventerrein Evolis.

Deze samenvatting geeft de essentie weer van de belangrijkste bepalingen, en heeft dus zeker niet de bedoeling deze te vervangen. Deze bepalingen zijn louter informatief en kunnen enkel als leidraad dienen bij het lezen van de volledige set van voorwaarden en voorschriften die gekoppeld worden aan de aankoop van een perceel op Evolis.

verkoopvoorwaarden

GENERIEKE VERKOOPVOORWAARDEN

Het goed wordt verkocht voor vrij en onbelast in de staat waarin het zich bevindt.

De kopers krijgen de volle eigendom, het genot en het gebruik vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte.

De openbare voorzieningen (infrastructuurwerken en openbare nutsvoorzieningen tussen de rooilijnen) zijn in de verkoopprijs begrepen). Deze voorzieningen werden opgenomen in een limitatieve lijst.

Alle economische activiteiten die op het goed zullen worden uitgeoefend moeten steeds verenigbaar zijn met alle stedenbouwkundige voorschriften en met de selectiecriteria van Evolis.

Verkoop, vestiging van zakelijke rechten en erfdienstbaarheden, verhuring, etc. wordt steeds voorafgegaan door een goedkeuring van Leiedal en na betaling van een beperkte administratieve vergoeding.

BOUW- EN INGEBRUIKNAMEVERPLICHTING

motivatie

Ruimte wordt steeds schaarser. Vanuit deze vaststelling wil Leiedal niet-duurzaam ruimtegebruik tegengaan, zoals bijvoorbeeld grondspeculatie, langdurige leegstand en onredelijke ruimtevrage. Met een aantal gerichte voorwaarden wil Leiedal een duurzaam ruimtegebruik en de ontwikkeling van economische activiteit stimuleren.

voorwaarden

De kopers moeten minstens één/derde van het perceel bebouwen, aan te vangen binnen de twee jaar vanaf het verlijden van de akte. De bouwwerken moeten voltooid worden binnen de vier jaar vanaf het verlijden van de akte.

De kopers moet minstens twee/derde van het perceel bebouwen, aan te vangen binnen de zes jaar vanaf het verlijden van de akte. De bouwwerken moeten voltooid worden binnen de acht jaar vanaf het verlijden van de akte.

Deze twee/derde ruimte-inname houdt de verplichting in dat minstens 50 procent van de maximaal toegelaten bebouwbare oppervlakte van het perceel hoofdzakelijk wordt ingenomen door gebouwen en in bijkomende orde door overdekte stapelplaatsen.

De economische activiteiten dienen een aanvang te nemen binnen eenzelfde termijn van vier en acht jaar te rekenen vanaf het verlijden van de akte.

RECHT VAN TERUGKOOP

motivatie

Ruimte wordt steeds schaarser. Vanuit deze vaststelling wil Leiedal niet-duurzaam ruimtegebruik tegengaan. Stimulerende maatregelen zijn hierbij niet voldoende. Leiedal moet ook beschikken over sanctionerende maatregelen indien de beschikbare ruimte niet zinvol wordt gebruikt.

voorwaarden

Leiedal heeft gedurende 55 jaar een recht van terugkoop (via de combinatie van recht van wederinkoop en optie tot aankoop). Dit recht geldt evenwel enkel als sanctiemaatregel voor een beperkt aantal specifieke gevallen:

- de bouw- en uitrustingswerken werden niet gestart en voltooid zijn binnen de bepaalde termijnen;
- de bouw- en uitrustingswerken werden niet in gebruik genomen voor de bepaalde economische activiteit(en) binnen de bepaalde termijnen;
- op het perceel worden er economische activiteiten uitgeoefend die niet verenigbaar zijn met de voorschriften en met de bepalingen in de verkoopovereenkomst;
- op het perceel worden de economische activiteiten gedurende twee jaar niet meer uitgeoefend.

RECHT VAN VOORKOOP

motivatie

Leiedal wil de economische en ruimtelijke kwaliteit van een bedrijventerrein op lange termijn waarborgen. In dit verband heeft Leiedal een recht op voorkoop. Dit recht heeft geen nadelige gevolgen voor de verkopende partij.

voorwaarden

Wanneer de kopers de intentie hebben of verplicht zijn het goed te verkopen aan een derde, dan geniet Leiedal een recht van voorkoop op dit goed, tegen de door de derde aangeboden prijs en voorwaarden.

BEHEER VIA NAZORGMANAGEMENT

motivatie

Evolis wordt ontwikkeld als hoogwaardig bedrijventerrein met bijzondere aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit. Leiedal wenst deze kwaliteit op lange termijn te behouden door de introductie van nazorgmanagement.

Het nazorgmanagement omvat een basispakket aan diensten gerelateerd aan het onderhoud van de groenvoorzieningen, de bewegwijzering, de parkeerzones en het fietspendelsysteem.

voorwaarden

De kopers verbinden zich ertoe om jaarlijks bij te dragen in het totaal van de kosten van het basispakket op basis van vooraf bepaalde verdeelsleutels. Leiedal zal daarbij werken met een systeem van open boekhouding.

De kost van het basispakket wordt evenwel beperkt tot een maximum van 1,5 euro per m² oppervlakte (exclusief btw en jaarlijkse indexatie).

Deze kosten worden verhoogd met een coördinatievergoeding van 10 procent.

BEHEER VIA PARKMANAGEMENT

motivatie

Leiedal beoogt een zo groot mogelijke betrokkenheid van de kopers bij de ontwikkeling en het beheer van Evolis. Leiedal merkt echter dat beloftevolle initiatieven tot samenwerking op bedrijventerreinen vaak stranden door een gebrek aan juridische onderbouw die de bedrijven zekerheid en duidelijkheid verschaft.

Om dit te vermijden reikt Leiedal de bedrijven op Evolis een instrument aan die hen moet toelaten om op een gestructureerde manier overleg te plegen en initiatieven rond samenwerking te ontwikkelen. Dit instrument neemt de vorm aan van een vzw.

Binnen de structuur van de vzw kunnen de kopers additionele diensten organiseren, bovenop het basispakket van diensten dat in de verkoopvoorwaarden is vervat. Het geheel van initiatieven waar de bedrijven zelf verantwoordelijk voor zijn, wordt omschreven als "parkmanagement".

voorwaarden

Elke koper van een perceel grond op Evolis is verplicht toe te treden en lid te worden van de vzw.

Leiedal zal de werking van de vzw financieel ondersteunen in de opstartfase, volgens een regeling in concreto uitgewerkt in de statuten van de vzw.

Welke diensten in concreto onderdeel vormen van parkmanagement wordt beslist door de vzw. De vzw heeft steeds het recht om voor de uitvoering van het parkmanagement een parkmanager aan te stellen.

WERFINRICHTING

motivatie

Leiedal wil eventuele schade aan het omliggende openbare domein naar aanleiding van de bouwwerken van de koper zo veel als mogelijk beperken.

voorwaarden

De koper en zijn aannemers moeten de richtlijnen van Leiedal inzake de werfinrichting naleven.

Ingeval de aangelegde infrastructuur zou worden beschadigd zal Leiedal opdracht geven om de herstellingswerken uit te voeren. De kosten hiervan vallen ten laste van de koper.

Tot waarborg van de herstellingskosten stellen de kopers een bankgarantie.

PARKEERSTRIPS

motivatie

Vanuit de bekommernis van Leiedal voor zorgvuldig en meervoudig ruimtegebruik voorziet het stedenbouwkundig concept van Evolis in de aanleg van uniforme parkeerstrips langs de dreven. Deze parkeerstrips dienen in wezen om te voldoen in de eigen parkeerbehoefte van de kopers. Occasioneel dienen ze evenwel ter beschikking gesteld te worden aan derden.

voorwaarden

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 terbeschikking stellen vormt een onderdeel van het nazorgmanagement, waarbinnen een financiële en operationele regeling is opgenomen.

WINDTURBINES

motivatie

Op Evolis gaan ecologie en economie samen. Daarom heeft Leiedal met Electrawinds samengewerkt om de vier windturbines op Evolis te realiseren. De aanwezigheid van deze turbines heeft logischerwijs gevolgen voor de inrichting en het beheer van het bedrijventerrein.

voorwaarden

De kopers verklaren kennis te hebben van de aanwezigheid van de windturbines en de gevolgen ervan.

De kopers overleggen tijdens de opmaak van het ontwerp van de bedrijfsgebouwen met Electrawinds om de eventuele nadelige gevolgen van slagschaduw zo veel als mogelijk te vermijden.

Sommige kopers moeten rekening houden met een aantal erfdienstbaarheden m.b.t. de turbines en dit voor de duur van de exploitatie. In essentie betreft het erfdienstbaarheden voor overdraaiende wieken, doorgang, ondergrondse leidingen en toegang tot de aangelegde permanente werkvlakken.

GROENESTROOMCENTRALE

motivatie

Op Evolis is voorzien dat een groenestroomcentrale opgericht wordt door Electrawinds. Aan deze centrale wordt een warmtenet gekoppeld. Electrawinds heeft de intentie het warmtenet toegankelijk te maken voor alle op Evolis gevestigde bedrijven, voor bijvoorbeeld de verwarming van de bedrijfsgebouwen.

voorwaarden

In functie van de aanleg, de exploitatie, het onderhoud, de herstelling en het beheer van het warmtenet wordt op het verkochte goed een erfdienstbaarheid gevestigd in een strook op de parkeerstrips.

stedenbouwkundige voorschriften

HOOFDBESTEMMING

motivatie

Evolis is wettelijk bestemd als regionaal bedrijventerrein. Deze bestemming houdt een aantal beperkingen in. Daarenboven hanteert Leiedal vanuit het perspectief van streekontwikkeling nog een aantal bijkomende criteria.

voorwaarden

Evolis wordt specifiek bestemd voor bedrijven met een productieactiviteit die gekenmerkt wordt 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.

Zijn niet toegelaten:

- Autonome kantoren
- Zware productie, laagwaardige activiteiten en louter stockage
- detailhandel
- bedrijven van een beperkte omvang en met een louter functionele relatie tot de lokale markt.

NEVENBESTEMMING

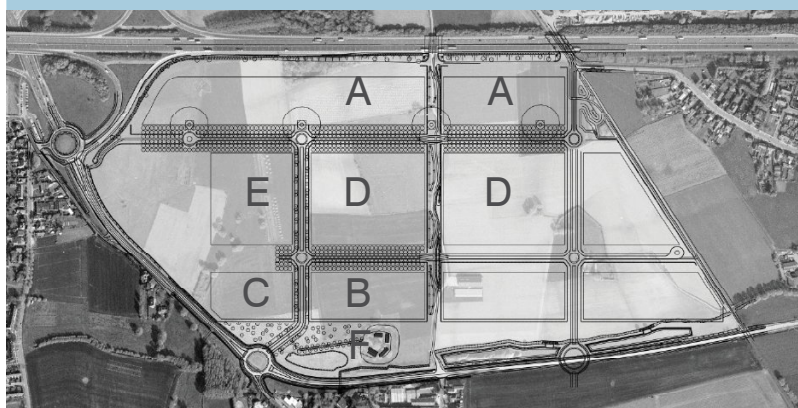
motivatie

De wetgever laat op bedrijventerreinen een aantal nevenbestemmingen toe die de werking van de bedrijven op het bedrijventerrein ondersteunen.

voorwaarden

Per bedrijf is één bedrijfswoning toegelaten. De bedrijfswoning mag nooit afzonderlijk vervreemd worden en moet volledig geïntegreerd worden in de bedrijfsgebouwen.

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. Voor zones A, B, C, D en E mag hiervoor maximaal 10 procent van de bebouwbare oppervlakte worden gebruikt. Voor zone F is dit 20 procent.



Kantoren en demonstratieruimten gekoppeld aan de productie-activiteit van individuele bedrijven zijn toegelaten als nevenbestemming.

Detailhandel is enkel toegelaten als ondergeschikte functie en als blijvend onderdeel van het bedrijf.

OPPERVLAKTES

motivatie

Het verschil tussen regionale en lokale bedrijventerreinen houdt onder meer verband met de minimale perceelsoppervlakte.

voorwaarden

Voor zone A is de minimale perceelsoppervlakte 10.000 m².
Voor zones B, C, D en E is de minimale perceelsoppervlakte 5.000 m².

GEBOUWEN

motivatie

Om beeldkwaliteit te garanderen worden een aantal voorwaarden m.b.t. het voorkomen van de gebouwen opgelegd.

voorwaarden

Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit en de integratie in de ruimere omgeving.

Omdat de gebouwen langs de autosnelweg E17 en de regionale weg N391 het beeld van het bedrijventerrein bepalen, worden aan deze gebouwen hogere architecturale eisen gesteld:

- het voorzien van functies als kantoren langs deze wegen;
- aandacht voor het architecturaal voorkomen van de gevels langs deze wegen;
- poorten of dockshelters mogen vanaf deze wegen niet zichtbaar zijn.



INPLANTING VAN GEBOUWEN

motivatie

Om beeldkwaliteit te garanderen en om duurzaam ruimtegebruik te stimuleren worden een aantal voorwaarden m.b.t. inplanting van de gebouwen opgelegd.

voorwaarden

Binnen de zones A, B, C, D en E kan er enkel worden gebouwd binnen de bouwzones, die begrensd zijn door uiterste bouwgrenzen en verplichte bouwlijnen.

In principe moet een vrije strook bewaard worden van minimum 4 meter t.o.v. alle perceelsgrenzen die niet palen aan het openbaar domein. Onder voorwaarden mogen gebouwen tot tegen één zijperceelgrens worden opgericht.

Alle gebouwen op het terrein moeten geordend zijn volgens het orthogonaal patroon, parallel met de dreven en de toegangswegen.

BOUWHOOGTES

motivatie

Om beeldkwaliteit te garanderen en om duurzaam ruimtegebruik te stimuleren worden minimale en maximale bouwhoogtes opgelegd.

voorwaarden

Voor zones B, C, D en E zijn volgende bouwhoogtes van toepassing:

- minimale bouwhoogte: 7 meter
- maximale bouwhoogte: 30 meter
- verlaagde bijgebouwen zijn niet toegelaten

Voor zone A zijn volgende bouwhoogtes van toepassing voor de bedrijfsgebouwen:

- minimale bouwhoogte: 10 meter
- maximale bouwhoogte: 30 meter

Voor zone A zijn volgende bouwhoogtes van toepassing voor de kantoorgebouwen:

- minimum 5 meter boven het peil van de autosnelweg E17
- maximale bouwhoogte: 30 meter

DAKVORM, GEVELS, MATERIALEN EN KLEUREN

motivatie

Om beeldkwaliteit te garanderen worden een aantal voorwaarden m.b.t. het voorkomen van de gebouwen opgelegd.

voorwaarden

Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Een uitzondering op deze verplichte dakvorm kan voor een gedeelte van het gebouw worden toegelaten, indien dit deel uitmaakt van het architecturaal concept.

De gevelpartijen van kantoorgebouwen moeten altijd volwaardige partijen zijn, dus open of gesloten en altijd over de volledige hoogte van minstens één bouwlaag.

Er wordt gestreefd naar een samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen. Dit door:

- het beperken van het aantal verschillende materialen voor diverse wanden
- het gebruik van donkere grijswaarde - eventueel in combinatie met een lichtere grijswaarde in tweede orde
- het verbieden van felle accentkleuren

In de stedenbouwkundige voorschriften is een limitatieve lijst opgenomen mogelijke materialen en kleuren.

OMGEVINGSAANLEG

motivatie

De voorwaarden m.b.t. omgevingsaanleg zijn zo opgevat dat de beeldkwaliteit van de dominante openbare groenstructuren niet in het gedrang komt.

voorwaarden

Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de aanleg van de omgeving rondom de bedrijfsgebouwen.

Alle toegangen tot de bedrijven worden genomen langs de dreven. Gemotiveerde uitzondering wordt gemaakt voor zones C, D en F. De toegangen moeten op minstens 50 meter gelegen zijn t.a.v. de hoeken van twee openbare wegen.

Percelen met een breedte van minder dan 75 meter kunnen beschikken over één toegang. Bij een breedte van meer dan 75 meter zijn dit er twee.

De parkeerplaatsen moeten in eerste instantie voorzien worden in de voorziene parkeerstrips in de dreven. Bij een tekort aan parkeerplaatsen in deze strips kunnen rond de bedrijfsgebouwen extra parkeerplaatsen voorzien worden.

De parkeerstrips worden uniform aangelegd. De wijze waarop dit dient te gebeuren is beschreven in het technisch document "aanlegwijze Parkeerstrips Evolis".

Het parkeren en het laden en lossen van vrachtwagens moet volledig op eigen terrein gebeuren en mag nooit op het openbaar domein of in de parkeerstrips gebeuren.

Afsluitingen zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten, maar worden in hoogte beperkt tot 2,15 meter.

Op de rooilijnen zijn hagen voorzien. Op de parkeerstrips werden bomen aangeplant.

De groenaanleg op het eigen terrein moet kwaliteitsvol zijn en moet in overeenstemming met de omgevingsaanleg van het openbaar domein gebeuren.

TECHNISCHE UITRUSTING

motivatie

Bepaalde infrastructuur op Evolis kunnen verplichtingen in zich houden.

Op de gevels van de gebouwen mogen de naam of het logo van het bedrijf worden aangebracht, zolang ze niet boven de dakrand komen. Logo's en naamaanduidingen met neon- of ledverlichting zijn enkel toegelaten in witte of corporate kleur(en).

Op de percelen kunnen er hoogteverschillen voorkomen. Deze hoogteverschillen moeten op eigen terrein worden opgevangen of in gezamenlijk overleg met de aanpalende bedrijven.

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

Bij wijze van uitzondering in functie van de bedrijfsexploitatie en/ of veiligheidseisen kan de opslag onder bepaalde voorwaarden buiten de bedrijfsgebouwen worden toegelaten.

voorwaarde

Het rioleringsstelsel van het bedrijventerrein wordt geconcipeerd als een gescheiden stelsel, met riolen voor de afvoer van hemelwater en riolen voor afvalwater.

Binnen de zone F worden voor het totale bedrijventerrein collectieve waterbufferbekkens aangelegd voor de opvang en hergebruik van regenwater.

Ieder bedrijf is bijkomend verplicht op eigen terrein regenwaterreserves aan te leggen van minstens 20.000 L. Deze reserves moeten maximaal binnen het bedrijf herbruikt worden.

De verlichting is dermate geconcipeerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.

Lichtreclame mag de normale intensiteit van de openbare verlichting niet overtreffen en is enkel toegelaten met neon- of ledverlichting in witte kleur of de corporate-kleuren.

50 JAAR
LEIEDAL
1960-2010



Evolis is een project van Leiedal
President Kennedypark 10
8500 Kortrijk

056 24 16 26
info@evolisbusinesspark.be
www.evolisbusinesspark.be
www.leiedal.be