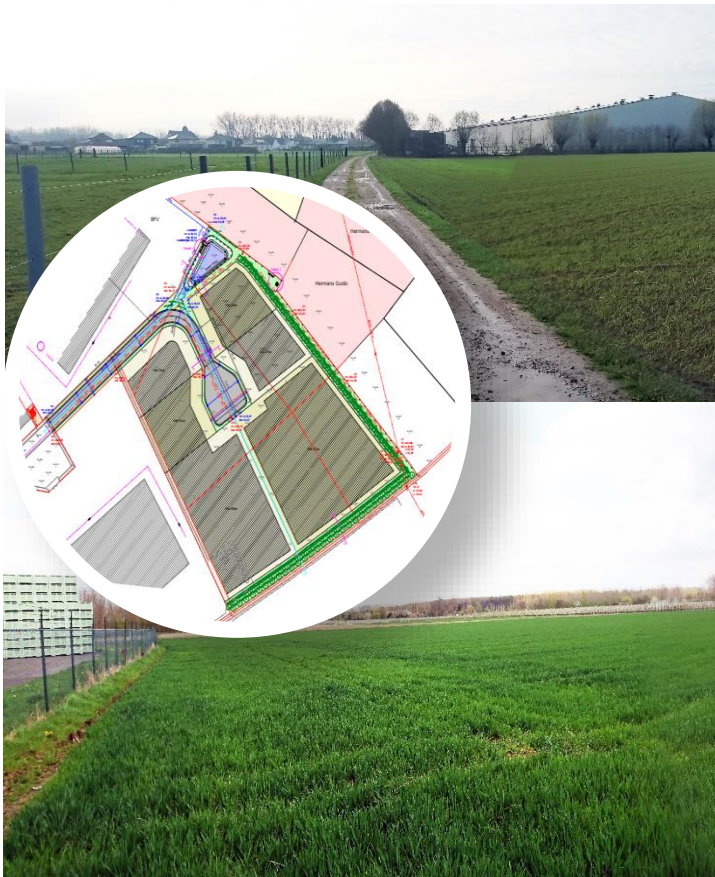




INTERLEUVEN
ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND



STAD ZOUTLEEUW

Bedrijventerrein LEWA

(Uitbreiding)

Inrichtings- beheer- en
uitgifteplan



Projectontwikkeling
Bedrijventerreinen

Wim Boon
2 maart 2021
926 Lewa

INHOUDSOPGAVE

1. VERANTWOORDING ONTWIKKELING	3
1.1. Inleidend	3
1.2. Greenfields anno 2021	3
2. VISIE EN RUIMTELIJK CONCEPT	3
2.1. Visie.....	3
2.2. Concept.....	4
2.3. Voorschriften.....	5
2.3.1. Activiteiten en bedrijfsprofiel	5
2.3.2. Mobiliteit	5
2.3.3. Inplanting/gabariet	5
2.3.4. Gebruik en architectuur	6
2.3.5. Hemelwateropvang, buffering en infiltratie	6
2.3.6. verhardingen	6
2.3.7. Afsluitingen en publiciteit.....	7
3. UITGIFTEPLAN, ENERGIE EN BEHEER.....	7
3.1.1. Terreinaankoop	7
3.1.2. Deelzone C	7
3.1.3. CO2-neutraliteit - circulariteit	8
3.1.4. Beheerscomité	8
4. BIJZONDERE VOORWAARDEN EN TERUGKOOPREGELING, VERPLICHT OP TE NEMEN IN DE VERKOOPTAKTE (CONFORM DECREET RUIMTELIJKE ECONOMIE)	8

1. VERANTWOORDING ONTWIKKELING

1.1. Inleidend

Het bestaande bedrijventerrein Lewa werd eind jaren '80 ontwikkeld. Deze ontwikkeling zou een eerste fase vormen binnen de gewestplanzoning voor ambachtelijke bedrijven en KMO. Slechts een deel (ongeveer 2ha) van het aansluitend reservegebied voor industrie (28,6ha) zal met de uitbreiding van Lewa finaal ontwikkeld kunnen worden. Het aanvankelijke BPA Lewa II (M.B. 20 april 1995) werd door het stadsbestuur drastisch gereduceerd om de leefbaarheid van de stadskern van Zoutleeuw te behouden en de open ruimte nabij het natuurgebied 'het Vinne' niet verder aan te tasten. Met het GRUP 'Vinne – Galgenveld' d.d. 24 oktober 2008 in het kader van de afbakening van de natuur en landbouwgebieden is, met uitzondering van ongeveer 2ha aansluitend op Lewa, het ganse BPA Lewa II overschreven ten voordele van de landbouw. Ondertussen werden vanuit de gemeentelijke structuurplanning nieuwe ontwikkelingszones zoals Boutbroek aangeduid. Vanuit de concrete praktijk bleken deze zones zeer moeilijk ontwikkelbaar (onrendabel).

Op 1 juli 2015 werd een nieuwe samenwerkingsovereenkomst tussen de stad Zoutleeuw en Interleuven gesloten om de resterende 2 ha bestemd bedrijventerrein, aansluitend op Lewa, te ontwikkelen.

1.2. Greenfields anno 2021

Binnen het arrondissement Leuven zijn de reeds bestemde gronden voor industrie en lokale bedrijventerreinen uitermate schaars. Bijkomende bestemmingszones omzetten in functie van bedrijvigheid zal nog slechts uitzonderlijk mogelijk zijn. De facto zal zich een consolidatie van de huidige bestemde terreinen voltrekken. Indien het arrondissement Leuven alsnog verder economisch wil ontwikkelen en haar huidig welvaarts- en tewerkstellingsniveau niet verliezen, dient op een slimme en duurzame wijze te worden omgegaan met het bestaande aanbod aan bedrijfsterreinen. Dit geldt in het bijzonder voor meer landelijk gelegen steden en gemeenten. Vanuit de samenwerking tussen de stad Zoutleeuw en Interleuven kan een specifiek grond- en ontwikkelingsbeleid voor bedrijven worden vormgegeven dat zich tevens verhoudt tot een ruimere regio. Met de uitbreiding van Lewa als greenfield zal tegelijkertijd ingezet worden op een gestage maar zekere interne omvorming van het oorspronkelijk ontwikkelde deel teneinde het bestaande grond- en gebouwenpatrimonium steeds te vernieuwen. Dit inrichtings-, uitgifte en beheersplan tracht, binnen het spanningsveld van enerzijds rechtszekerheid en strikte regelgeving en anderzijds de nood aan flexibiliteit vanuit voortschrijdend inzicht, hiervoor een kader te bieden.

2. VISIE EN RUIMTELIJK CONCEPT

2.1. Visie

Zoutleeuw heeft als landelijke gemeente, gezien haar decentrale ligging t.o.v. regionale centra, nood aan eigen terreinen om moeilijk of niet-verweefbare bedrijven te huisvesten. Deze bedrijven zijn gericht op of staan ten dienste van een lokale afzetmarkt en versterken de lokale tewerkstelling. In bredere zin, en als antwoord op het schaars aanbodbeleid, zal op een duurzame wijze dit lokale aanbod blijvend hernieuwd worden. Een meerzijdige aanpak zal zich richten op het bewaken van de lokale binding, een optimalere invulling van de terreinen en de modernisatie van de basisinfrastructuur.

Tijdens het uitgiftebeleid dient het belang van de lokale binding en de lokale meerwaarde van de gevestigde of te vestigen bedrijven aangetoond te worden.

Een optimalere invulling bekijkt potentiële invullingen meerlagig, meervoudig in gebruik, gebundeld en verweven. De uitbouw van basis, energie-, en digitale infrastructuur verheft mee de site tot een complementaire actor van de stad.

De betekenis van de site zal alleen maar toenemen. De stad Zoutleeuw en Interleuven dienen zich durven af te vragen welke betekenis en bijdrage/meerwaarde een nieuwe vestiging of het behoud van een bestaande vestiging vormt voor het bedrijventerrein zelf, de stad Zoutleeuw en de regio. Vanuit deze vraagstelling zal het uitgiftebeleid worden vormgegeven.

2.2. Concept

Om ruimtebesparend en optimaal tot een invulling te komen zullen de percelen, eventueel gefaseerd, ingevuld worden met bedrijfsactiviteiten die zich inschrijven in een bouwconcept dat geslotenheid, een optimale bezetting en meervoudig gebruik/verweving nastreeft. Het bouwconcept is bij voorkeur meerlagig opgebouwd en heeft een aantrekkelijke architecturale uitstraling.

Per zonedeeel wordt één bouwconcept geconcipieerd, eventueel gefaseerd uit te voeren. Meerdere bedrijven/bedrijfsactiviteiten kunnen binnen dit bouwconcept een invulling krijgen. Door potentiële bouwheren/kopers/gebruikers wordt, liefst met enkelen samen en onder begeleiding van de terreinbeheerder en de vergunningverlener, een inrichtingsplan/bouwconcept uitgewerkt. Dit bouwconcept met inrichtingsplan per zonedeeel wordt voorafgaand aan de uitgifte goedgekeurd door de beheerder. Interleuven zal elke omgevingsaanvraag adviseren en de stad Zoutleeuw begeleiden met de beoordeling van de duurzaamheidscriteria.



Deelzone C is met zijn afmeting en vorm uitgelezen voor de oprichting van één of meerdere bedrijfsverzamelgebouwen, eventueel in een gefaseerde uitvoering. Deelzone C kan eventueel gesplitst worden in twee gelijkaardige deelzones.

De openbare wegenis en de groenbuffer worden overgedragen aan het openbaar domein. Om het straatbeeld voldoende breed en groen te houden, worden geen afsluitingen voor de bouwlijn

geplaatst. Vrije ruimten worden met een opgaande groenaanplant ingevuld. De groenbuffer rondom het terrein, ingevuld met een aangepaste streekeigen biodiverse beplanting, beoogt een afwerking naar het achterliggende open landschap en laat een laagdynamisch medegebruik (recreatief) toe.

Aan de oude pijpenkop worden 3 laadpalen voorzien voor elektrische voertuigen.

2.3. Voorschriften

2.3.1. Activiteiten en bedrijfsprofiel

- De zone is bestemd voor ambachtelijke, industriële bedrijven en KMO's met een eerder matige bedrijfstrafiek die moeilijk of niet-verweefbaar zijn in woongebied.
- Ook te herlokaliseren zonevreemde bedrijven en activiteiten in functie van algemeen belang kunnen worden toegestaan.
- Complementaire activiteiten/ bedrijvigheid/(dienstverlenende)functies ten dienste van deze bedrijven of het bedrijventerrein Lewa zijn toegelaten.
- Kantoorachtigen toegelaten zolang deze niet autonoom worden ingeplant. Deze functie dient bouwfysisch gecombineerd/ingepast te worden in/aan een bedrijfsgebouw met industriële, ambachtelijke of KMO bestemming. Kantoorachtige bedrijven bevinden zich hoofdzakelijk op een verdieping en mogen de verkeersbelasting/ het parkeergebeuren niet verstoren.

Worden niet toegestaan op de zone:

- Groot distributie.
- Pure kleinhandel, winkel en showroomactiviteiten.
- Grond- en afbraakwerken.

- Een conciërgewoning kan enkel toegelaten worden indien de noodzakelijkheid in functie van de bedrijfsprocessen kan worden aangetoond. Een loutere bewakingsfunctie volstaat niet. Maximaal één woongelegenheden per deelzone, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw, en beschikkend over een voldoende woonkwaliteit met een minimale buitenruimte.

2.3.2. Mobiliteit

- De verkeersdynamiek mag niet afgewenteld worden op het openbaar domein.
- De parkeerbehoefte wordt per deelzone in samenhang met het bouwconcept en de te verwachten tewerkstelling bepaald.
- Elke deelzone beschikt over een overdekte fietsenstalling met oplaadinfrastructuur.
- De plaatsing en het aantal in- en uitritten wordt per deelzone bepaald waarbij deze zo beperkt mogelijk dienen te blijven (in aantal en breedte).
- Daar waar geen in-/uitrit is, zal de 1m brede strook tussen het de wegenis en de rooilijn aangeplant worden met opgaande biodiverse inheemse planten ter accentuering van de scheidingslijn.

2.3.3. Inplanting/gabariet

- Hoofdgebouw op minimaal 8m afstand uit de rooilijn en minimaal 3m afstand van de achterste perceelsgrens. (met uitzondering van brandwerende muurdelen)

- Tussen de verschillende deelzones bedraagt de bouwvrije afstand minimaal 3m tot de perceelsgrens. In functie van de noodzakelijke brandweertoegangen kan deze bouwvrije afstand verplicht worden verbreed.
- Kroonlijsthoogte bedraagt maximaal 11m.
- Daken met een hellingsgraad van 0 tot max. 25°.
- Het hoofdgebouw bestaat uit één bedrijfsgebouw voor de gehele deelzone of meerdere gekoppelde bedrijfsgebouwen. Voorafgaandelijk advies van de brandweer is aangewezen.
- Gebouwen tot een oppervlakte van 2500m² kunnen in een volledig gesloten verband.
- Gebouwen met een oppervlakte tussen 2500m² en 5000m² dienen voor de helft van de buitenwanden bereikbaar te zijn voor de brandweer.
- Gebouwen met een oppervlakte groter dan 5000m² dienen alle buitenwanden bereikbaar te zijn voor de brandweer.

2.3.4. Gebruik en architectuur

- Per deelzone wordt een architecturaal samenhangend gebouw geplaatst, eventueel gefaseerd. Harmonieus materiaalgebruik. Industriële soberheid gecombineerd met aantrekkelijke voorgevel.
- Optimale perceelsbenutting.
- Kantoren en complementaire functies binnen het gebouw bevinden zich op de verdieping, tenzij anders verantwoordbaar. Meerlagig/meervoudig gebruik wordt nagestreefd.

2.3.5. Hemelwateropvang, buffering en infiltratie

- De uitbreidingszone Lewa is voorzien met een opvang- en infiltratiesysteem dat 80% van de oppervlakte van de bebouwbare terreinen en wegenis voorziet.
- Dit sluit de bedrijven niet uit van de verplichte opvang (buffering) in functie van herbruik. De voorziene buffercapaciteit voor herbruik verhoudt zich tot de grootte van het bedrijfsgebouw en de te verwachte tewerkstelling (motiveringsplicht in omgevingsaanvraag).
- Voor de zones A en B: Minimaal herbruik voor alle wc's en twee aftappunten (één binnen en één buiten) per bedrijfsgebouw (binnen het totale bouwconcept) met een minimale buffercapaciteit van 10.000 liter.
- Voor de zone C kunnen zich twee situaties voordoen:
 - o In het geval van een bedrijfsverzamelgebouw: Minimaal herbruik voor alle wc's en één aftappunt per bedrijfsunit met een minimale individuele buffercapaciteit van 3.000 liter/unit (voor unitoppervlakten tot 250m²), 5000 liter/unit (voor unitoppervlakte van 251m² tot 500m²), 10.000 liter/unit voor grotere unitoppervlakten.
 - o In het geval van de vestiging van één of meerdere grote bedrijven (oppervlakte per bedrijfsgebouw > 1000m²), dient minimaal 10.000 liter buffercapaciteit voorzien te worden, samen met de verplichting tot herbruik voor alle wc's en twee aftappunten (één binnen en één buiten).

2.3.6. verhardingen

- Per deelzone dient minimaal 60% en kan maximaal 80% van de oppervlakte bebouwd en verhard worden. 20% per deelzone wordt met een groenaanplant waaronder

minimaal 2 streekeigen hoogstammige bomen voorzien. (keuze uit zomereik of ratelpopulier).

- Parkeerplaatsen worden steeds waterdoorlatend op een waterdoorlatende funderingslaag aangelegd.
- Gesloten buitenverhardingen zijn voorzien van een KWS-filter.

2.3.7. Afsluitingen en publiciteit

- Afsluitingen kunnen enkel per deelzone en vanaf/achter de bouwlijn worden geplaatst.
- Visuele onrust en publicitaire stunts worden vermeden. Enkel niet-lichtgevende publiciteit op de gevels is toegelaten met een max. van 2m² per bedrijfsactiviteit.

3. UITGIFTEPLAN, ENERGIE EN BEHEER

3.1.1. Terreinaankoop

- De aankoop van het terrein wordt afhankelijk gesteld van de verwachte terreinbezetting.
- Doormiddel van een inrichtingsplan per deelzone, een ontwerpschets van het bedrijfsgebouw, een omschrijving van de bedrijvigheid, inschatting van de mobiliteit en een ruimtebehoefte, wordt het aan te kopen terreindeel bepaald.
- De evaluatie van de kandidaten is afhankelijk van de bedrijfsactiviteiten, het tewerkstellingsaantal en de bereidheid/medewerking zich in te schrijven in de methode van het inrichtingsplan/bouwconcept per deelzone.
- Bij voorkeur wordt, middels een contactname en samenwerking van verschillende kandidaten, een gemeenschappelijk bouwconcept met inrichtingsplan, uitgewerkt.
- De aankoop verloopt onder de opschortende voorwaarde van het bekomen van een omgevingsvergunning. Interleuven zal steeds alle omgevingsaanvragen adviseren en de stad Zoutleeuw begeleiden met de beoordeling van de duurzaamheidscriteria.

3.1.2. Deelzone C

- Deze zone is geschikt voor het huisvesten van bedrijfsactiviteiten die een grotere ruimtebehoefte vragen, weliswaar gelimiteerd tot een terreinoppervlakte van 0,5ha.
- Deze zone is tevens geschikt voor het oprichten van één of meerdere bedrijfsverzamelgebouwen. Vanuit een langetermijnvisie is een gefaseerde verkoop/ontwikkeling in functie van bedrijfsverzamelgebouwen aangewezen.
- Pas na beslissing van de stad Zoutleeuw en Interleuven om één of meerdere bedrijfsverzamelgebouwen toe te laten, zal, indien Interleuven deze bedrijfsverzamelgebouwen zelf niet ontwikkelt, door middel van een wedstrijdformule aan een private ontwikkelaar dit terrein worden aangeboden. Rekening houdend met:
 - o Fasering van de ontwikkeling en de uitgifte.
 - o Een vaste grondprijs.
 - o De opname van de bijzondere voorwaarden en de terugkoopbedingen.
 - o Na afweging van het bouwprogramma en de architecturale kwaliteiten.
 - o Het project beschikt over een overtuigend duurzaamheidsconcept (materialen/gebruik/energie).

3.1.3. CO2-neutraliteit - circulariteit

- De koper heeft de verplichting om de CO2-neutraliteit te bewerkstelligen, conform de bepalingen van het Ministerieel Besluit d.d. 01/10/07 (BS 15/10/07), rekening houdende met de eventuele toekomstige aanpassingen van het desbetreffend besluit. Deze CO2-neutraliteit wordt o.a. bekomen via een bouwconcept waar zuinig energieverbruik een prioritaire doelstelling is.
- De CO2-neutraliteit moet verder worden aangevuld door aankoop van groene stroom of door de opwekking van groene stroom of door de opwekking van groene stroom door het bedrijf zelf.
- Ter controle van deze bepaling zal de koper alle nodige gegevens ter beschikking stellen van de beheerder op eenvoudige vraag.
- De beheerder verkrijgt een opstalrecht op alle daken in functie van de opwekking van groene stroom.
- De beheerder kan gezamenlijke initiatieven nemen inzake het bewerkstelligen van de CO2-neutraliteit op de bedrijvenszone door:
 - o Het verkrijgen van een opstalrecht op alle daken in functie van de opwekking van groene stroom.
 - o Door (bijvoorbeeld) de oprichting van een energiecoöperatie.
- Er wordt enkel gebruik gemaakt van gerecycleerde en/of recycleerbare materialen, tenzij anders verantwoordbaar. Bij voorkeur wordt het ontwerp en de keuze van de materialen en hun onderlinge verbindingen zo samengesteld dat de omkeerbaarheid/het uit elkaar halen van de constructie resulteert in herbruikbare onderdelen. In de omgevingsaanvraag wordt met een specifieke nota deze materialencirculariteit verantwoord.
- Interleuven begeleidt de stad Zoutleeuw in de beoordeling van deze duurzaamheidscriteria.

3.1.4. Beheerscomité

- Het beheer op de zone gebeurt door een Beheerscomité. De rechtsvorm, de samenstelling van de leden en het lidgeld van dit beheerscomité wordt in een latere fase bepaald.
- Zolang dit Beheerscomité nog niet is opgericht, oefenen Interleuven en de stad Zoutleeuw samen het beheer uit.
- De stad Zoutleeuw is verantwoordelijk voor het onderhoud van het openbaar domein na de overdracht van de wegenis en de groenbuffer.

4. BIJZONDERE VOORWAARDEN EN TERUGKOOPREGELING, VERPLICHT OP TE NEMEN IN DE VERKOOPAKTE (CONFORM DECREET RUIMTELIJKE ECONOMIE)

Alle voorwaarden en bedingen zoals omschreven in Titel 3, Hoofdstuk 1, Afdeling 4 – Recht van terugkoop en recht van wederovername met name in de artikelen 25 tot en met 34 van het Decreet Ruimtelijke Economie d.d. 13 juli 2012 (B.S. 16/08/2012) zijn integraal van toepassing op onderhavige overeenkomst.

1.- De koper gaat de verbintenis aan zo voor hemzelf als voor zijn rechthebbenden en rechtsopvolgers, het aangekochte goed aan te wenden voor de oprichting van bedrijfsgebouwen met nodige accommodatie voor de realisatie van het huidig maatschappelijk doel van de

vennootschap; inzonderheid zal de koper het aangekochte goed uitsluitend aanwenden ter realisatie van de volgende economische activiteiten: (omschrijving).

Deze verbintenis maakt een essentiële voorwaarde uit van de verkoop zonder dewelke deze niet tot stand zou zijn gekomen.

Een wijziging van de doelstelling en/of de activiteiten van de vennootschap wordt voorafgaandelijk schriftelijk gemeld aan INTERLEUVEN.

2.- Een minimum tewerkstelling van 15 personeelsleden per aangekochte hectare grond dient te worden gegarandeerd.

De koper verbindt er zich toe om jaarlijks een overzicht te bezorgen aan INTERLEUVEN houdende de precieze omschrijving (naar functie en aantallen) van de gemiddelde en de actuele personeelsbezetting. Hierbij dient de koper duidelijk aan te geven hoeveel personeelsleden er gemiddeld gedurende het lopende jaar op het aangekochte goed werden tewerkgesteld en hoeveel personeelsleden er op het aangekochte goed actueel zijn tewerkgesteld; deze informatie dient tevens op eerste verzoek door de koper aan INTERLEUVEN te worden ter beschikking gesteld.

3.- De bouwwerken dienen te worden gestart binnen de 30 maanden na aankoop van de grond en de gebouwen dienen betrokken te worden en de economische activiteiten, zoals omschreven in artikel 1.-, dienen te worden uitgeoefend binnen de 48 maanden te rekenen vanaf de datum van de definitieve aankoopakte.

De koper verbindt er zich toe om INTERLEUVEN te informeren over de stappen die worden gezet om een vergunning te bekomen en tot realisatie van de vergunning en het starten van de bouwwerken over te gaan; deze informatie dient tevens op eerste verzoek door de koper aan INTERLEUVEN te worden ter beschikking gesteld.

4.- Conform het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 (BS 16/08/2012) is een recht van terugkoop en een recht van wederovername van toepassing. Het recht van terugkoop of het recht van wederovername van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik (zoals bepaald in art. 28. en 29. van voormeld decreet) kan worden uitgeoefend indien

a) de koper of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik de volledige grond en de opstallen dan wel een substantieel deel van de grond gedurende meer dan twee jaar niet gebruikt of voor een andere bedrijvigheid gebruikt dan voor de bedrijvigheid, vermeld in art. 1;

b) de koper of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de gestelde voorwaarden van gebruik niet naleeft;

c) de koper of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik de sectorale regelgeving schendt die op hem van toepassing is, en als daardoor ernstige hinder voor de overige bedrijven van het bedrijventerrein wordt veroorzaakt, waardoor een normaal beheer van het bedrijventerrein niet meer mogelijk is;

5.- Het recht van terugkoop of het recht van wederovername:

1° kan bij de uitoefening door de begunstigde van dat recht beperkt worden tot een gedeelte van de gronden en de opstallen;

2° geldt onbeperkt in de tijd;

3° wordt ingevolge de bij wet voorgeschreven bekendmaking van de authentieke akte waarin het recht van terugkoop of wederovername is opgenomen, tegenstelbaar aan derden.

6.- Het recht van terugkoop of het recht van wederovername kan worden uitgeoefend door één van volgende begunstigden:

1° INTERLEUVEN;

2° de gemeente op het grondgebied waarvan de grond gelegen is;

en door de begunstigden zoals voorzien in artikel 27. §1, 3° van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012.

7.- §1. De terugkoop van de grond zal gebeuren tegen de prijs van de eerste verkoop, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen. Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door de begunstigden van het recht van terugkoop, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen.

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

§2. De wederovername van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik zal gebeuren tegen de prijs die wordt bepaald in de overeenkomst waarin het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik is toegekend. Die overeenkomst kan ook bepalen dat die prijs zal worden bepaald door een of meer expert-schatters. In dat geval wordt, in onderling overleg, een expert-schatter aangewezen door de begunstigde die het recht van wederovername uitoefent en door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik. Indien beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een expert-schatter aan. Die expert-schatters zullen in onderling overleg een derde expert-schatter aanwijzen en gezamenlijk de prijs bepalen. Alle kosten van de vaststelling van de prijs worden gedragen door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de prijs vast te stellen.

§3. Voor de terugkoop of de wederovername is de begunstigde die het recht uitoefent, geen andere vergoeding verschuldigd dan de vergoeding bedoeld in dit artikel.

8.- Voordat tot de uitoefening van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername overgegaan kan worden, moet de eigenaar of houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik in gebreke worden gesteld door minstens een van de begunstigden van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername en door die begunstigde aangemaand zijn om de vastgestelde schendingen, vermeld in artikel 27. § 1, 2° van het decreet Ruimtelijke Economie, binnen een jaar op definitieve wijze ongedaan te maken. De begunstigden van het recht van terugkoop of het recht van wederovername moeten die ingebrekestelling en aanmaning versturen binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis hebben gekregen van het feit dat een van de omstandigheden, vermeld in artikel 27. § 1, 2° van het decreet

Ruimtelijke Economie, voor de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername zich heeft voorgedaan.

Als de begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van een jaar, vermeld in het eerste lid, nog altijd of opnieuw sprake is van een schending van de verplichtingen die rusten op de eigenaar of de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, kan hij of een van de andere begunstigten van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername overgaan tot terugkoop of wederovername. Als alle of verschillende begunstigten van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername willen overgaan tot terugkoop of wederovername, mag de eerste verkoper of eerste verlener van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik overgaan tot terugkoop of wederovername.

Als geen enkele begunstigde van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername zijn beslissing om van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername gebruik te maken, binnen een jaar na het verstrijken van de termijn van een jaar, vermeld in het eerste lid, om aan de vastgestelde schendingen een einde te maken, aan de eigenaar of houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik heeft betekend, kan het recht van terugkoop of het recht van wederovername slechts uitgeoefend worden na een nieuwe ingebrekestelling en aanmaning en het opnieuw toekennen van de termijn van een jaar om de vastgestelde schendingen ongedaan te maken.

9.- De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik mag het goed verder verkopen of zijn recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik overdragen en persoonlijke gebruiks- of genotsrechten toekennen na voorafgaande toestemming van elk van de begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername. Bij een dergelijke verkoop of overdracht moeten de onderhandse overeenkomst en de authentieke akte waarin de overdrachten en rechten worden vastgelegd, in elk geval de clausules, vermeld in artikel 27. van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 (BS 16/08/2012), bevatten ten gunste van de oorspronkelijke begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername.

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

De begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername delen hun beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om de voorafgaande toestemming hebben ontvangen. De begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername brengen elkaar op de hoogte van de genomen beslissing. Als binnen de termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarde dat de nieuwe akte van verkoop of de akte van overdracht van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik de clausules, vermeld in artikel 27. van het voormelde decreet, bevat ten gunste van de oorspronkelijke begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername.

De begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername mogen de toestemming, vermeld in het eerste lid, weigeren of voorwaarden aan die toestemming koppelen, zolang die voorwaarden niet ingegeven zijn vanuit louter financiële motieven.

10.- De voorafgaande schriftelijke toestemming van INTERLEUVEN is tevens vereist voor het geheel of gedeeltelijk verhuren van het onroerend goed en de erop aangebrachte gebouwen,

voor de inbreng van het onroerend goed in een vennootschap of de overdracht van aandelen naar een andere vennootschap of andere eigenaar, of voor de verandering van eigenaar.

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

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

2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;

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

4° een verwijzing naar artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie;

5° een overname van het bepaalde in artikel 33 van het Decreet Ruimtelijke Economie.

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

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

13.- §1. Onverminderd de toepassing van art. 4 tot en met 7 over het recht van terugkoop of het recht van wederovername, koppelt INTERLEUVEN aan het verlenen van toestemming tot weder te verkopen of anderszins vervreemden volgende voorwaarde:

De meerwaarde van de grond wordt aan INTERLEUVEN terugbetaald door de verkopende partij als onderdeel van het verlijden van de akte van wederverkoop; die meerwaarde is het verschil tussen de actueel gehanteerde vraagprijs binnen het bedrijventerrein ten tijde van onderhavige transactie van wederverkoop, en de eerder gehanteerde prijs.

Onder eerder gehanteerde prijs wordt de grondprijs verstaan die, ofwel gehanteerd werd bij de eerste verkoop ooit als bedrijfsgrond, indien nog geen door Interleuven toegestane vervreemding plaatsvond, ofwel vermeld staat in de akte van de laatst (door Interleuven) toegestane verkoop, voorafgaand aan onderhavige transactie, in beide gevallen geïndexeerd volgens het indexcijfer van de consumptieprijzen. Een (weder)verkoop door Interleuven valt onder de door Interleuven toegestane verkoop.

§2. Bij toegelaten doorverkoop van het gedeeltelijk bebouwde bij deze overeenkomst verkochte goed heeft INTERLEUVEN het recht de splitsing van het betrokken goed te eisen en het onbebouwde deel van dit goed aan te kopen tegen de voorwaarden vermeld in artikel 7.- van het recht van terugkoop of het recht van wederovername.

14.- Bij vervreemding van het onroerend goed zonder toestemming van INTERLEUVEN, onder welke vorm dan ook, of bij niet naleving van de voorschriften van de bijzondere voorwaarden van huidige overeenkomst, heeft INTERLEUVEN buiten de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername zoals voorzien in het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 (BS 16/08/2012), het recht om vanwege de koper de meerwaarde te vorderen dewelke desgevallend werd gerealiseerd bij deze niet toegelaten overdracht dan wel een schadevergoeding te eisen beperkt tot de door de koper ontvangen verkoop- of huurprijs. De meerwaarde is het verschil tussen de verkoopprijs van het onroerende goed en de in de huidige akte bepaalde aankoopprijs. In geval van niet naleving van de voorschriften kan een schadevergoeding worden geëist.

15.- In alle gevallen zal INTERLEUVEN tevens over een voorkooprecht beschikken bij het te koop stellen van het onroerend goed door de kopers.

Bij miskenning van dit voorkooprecht zal de koper, bedingende zo voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden en rechtsoptvolgers, gehouden zijn om aan INTERLEUVEN een schadevergoeding te betalen beperkt tot de door de koper ontvangen verkoopprijs.

16.- De koper is ertoe gehouden de voorwaarden zoals geformuleerd in het inrichtings- beheer- en uitgifteplan van het bedrijventerrein Lewa, zoals gevoegd bij onderhavige akte om er integraal deel van uit te maken, na te leven.
