

Wevelgem
Kortrijkstraat 381



juli 2024

Colofon

Dit document is een publicatie van:
Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
T +32 56 24 16 16 - www.leiedal.be

verkoop@leiedal.be

Inhoudsopgave

1.	Inhoud.....	4
2.	Definities.....	6
2.1.	Algemene info	7
3.	Algemeen.....	8
3.1.	Verkoper	8
3.2.	Inlichtingen	8
3.3.	Afwijkingen	8
3.4.	Meldingsplicht	8
3.5.	Plaatsbezoek	8
3.6.	Recht tot het beëindigen van de procedure	8
3.7.	Taalgebruik	9
3.8.	Uitsluiting van Kandidaat - Kopers	9
3.9.	Vertrouwelijkheid	9
4.	Gegevens.....	10
4.1.	Ligging	10
4.2.	Algemene indeling en voorzieningen	16
4.3.	Faciliteiten	18
4.4.	Energie	18
4.5.	Stedenbouwkundige informatie	18
4.6.	Financieel	18
5.	Wettelijke informatie.....	22
5.1.	Stedenbouw	22
5.2.	Erfdienstbaarheid	22
5.3.	Watertoets	24
5.4.	Bodem	25
6.	Toekomstige bestemming pand: randvoorwaarden en aanbevelingen.....	26
7.	Procedure.....	27
7.1.	Biedingsformulier – vormvereisten	27
7.2.	Indiening	27
7.3.	Richtprijs	27

1. Inhoud

Intercommunale Leiedal wenst over te gaan tot de verkoop van een handelspand/kantoor met duplex appartement gelegen vlakbij de internationale luchthaven Wevelgem-Kortrijk, langs de N8.

Er wordt gedacht aan een gemengde bestemming van wonen en een functie met meer publiek karakter. Voorheen waren er kantoren met woonappartement:

- afgesloten oprijweg
- met garage
- met binnenkoer
- met privé parking



2. Definities

Verkoper: Intercommunale Leiedal, vertegenwoordigd door haar raad van bestuur.

BAFO: Beste en Laatste Offerte (afgeleid van de uitdrukking “Best and Final Offer”).

Contactpersoon: De contactpersoon bij intercommunale Leiedal is Alien Decock.

Verkoopdossier: Onderhavig document, inclusief haar bijlagen en eventuele latere aanvullingen.

Geïnteresseerde: Elke partij die het Verkoopdossier opvraagt en overweegt om deel te nemen.

Kandidaat-Koper: Elke Geïnteresseerde die een Bod uitbrengt conform de voorwaarden zoals in dit Verkoopdossier uiteengezet.

Het Onroerend Goed: Een recent(e) kantoor/handelsruimte (510m²) en duplex appartement (80m²) gelegen op een perceel van 1.757m², langs de Kortrijkstraat 381 te 8560 Wevelgem. Het onroerend goed is thans kadastraal bekend als Wevelgem, tweede afdeling, sectie B, nrs 927v6 en 875s14.

Bod/Biedingen: Het geheel van het biedingsformulier en andere gevraagde gegevens die de Kandidaat-Koper indient om deel te nemen aan de verkoopprocedure.

Onderhandelingsteam: De onderhandelingen met de Kandidaat-Koper(s) en tenslotte met de Voorkeurinschrijvers worden gevoerd door een Onderhandelingsteam.

Rangschikking: Aanduiding van de volgorde van Kandidaat-Kopers waarmee de Verkoper de onderhandelingen wenst te voeren.

2.1. Algemene info

Het kantoorgebouw is ingericht als een open landschapskantoor, showroom met sanitair en een keuken. Het is een modern gebouw met industriële look, zeer goed gelegen langs een belangrijke en drukke verbindingsweg.

Het appartement is afzonderlijk toegankelijk met een buitentrap en beslaat twee verdiepingen.

Perceelgrootte: 1.757 m²

Handelsruimte: 510 m²

Appartement: 80 m²

Verdiepingen: kantoorruimte/handelsruimte 1; appartement 2

Adres: Kortrijkstraat 381 te 8560 Wevelgem

Beschikbaarheid: onmiddellijk

Bouwjaar: 2006

Bouwjaar verwarmingsinstallatie: 2011

Aantal verdiepingen: 2 (kantoorruimte = 1; appartement = 2)

Staat van het gebouw: zeer goed

Aantal gevels: 3

Buitenparkeerplaatsen: 7

Overdekte parkeerplaatsen: 4

Omgevingstype: stedelijk, dicht bij oprit R8 en E403



3. Algemeen

3.1. Verkoper

De verkoper is Intercommunale Leiedal, President Kennedypark 10, 8500 Kortrijk. Vertegenwoordigd door algemeen directeur, Filip Vanhaverbeke en voorzitter, Wout Maddens.

3.2. Inlichtingen

Inlichtingen in verband met dit Verkoopdossier kunnen verkregen worden bij de Contactpersoon:

Mevrouw Alien Decock
President Kennedypark 10, 8500 Kortrijk
0032 56 24 16 16
verkoop@leiedal.be

Vragen kunnen door de Kandidaat-Kopers telefonisch of per e-mail worden gesteld aan de Contactpersoon.

3.3. Afwijkingen

De Verkoper behoudt zich het recht voor om, op afdoende gemotiveerde wijze, in de loop van de procedure af te wijken van de bepalingen van dit Verkoopdossier, zonder evenwel afbreuk te doen aan de toepassing van transparantie, objectiviteit en gelijke behandeling. De Verkoper zal dit enkel doen in het belang van de onderhandelingen én in de mate dit niet leidt tot concurrentievervalsing of discriminatie van de Kandidaat-Kopers. Daartoe zullen de Inschrijvers uitdrukkelijk en tijdig gewezen worden op gebeurlijke afwijkingen, aanpassingen of aanvullingen.

3.4. Meldingsplicht

Indien het Verkoopdossier volgens een Geïnteresseerde onjuistheden of onduidelijkheden bevat, dient hij dit schriftelijk en zo spoedig mogelijk en ten laatste 14 kalenderdagen vóór de uiterste datum van indiening van het Bod aan de Contactpersoon kenbaar te maken.

De Inschrijver zal géén beroep kunnen doen op:

- niet gemelde onjuistheden en onduidelijkheden;
- niet tijdig gemelde onjuistheden en onduidelijkheden;
- onjuistheden en onduidelijkheden die na het indienen van het Bod werden gemeld.

3.5. Plaatsbezoek

Op aanvraag kan voor elke Geïnteresseerde een plaatsbezoek onder leiding van de Contactpersoon worden georganiseerd. De Geïnteresseerde dient hiervoor tijdig contact op te nemen met de Contactpersoon om een afspraak vast te leggen. Gelieve er rekening mee te houden dat Leiedal collectief gesloten is van 20 juli tot en met 18 augustus 2024.

3.6. Recht tot het beëindigen van de procedure

De Verkoper behoudt zich het recht voor om op eender welk moment deze verkoopprocedure stop te zetten of te schorsen, zonder motivatie en/of (schade)vergoeding te zijn verschuldigd.

3.7. Taalgebruik

Alle biedingen, bijlagen en ingediende documenten dienen in het Nederlands te worden opgesteld. Alle mededelingen en kennisgevingen (zowel mondeling als schriftelijk) tussen de Geïnteresseerden/Kandidaat-Kopers en de Verkoper zullen in het Nederlands worden gevoerd. Documenten die als bijlage moeten worden toegevoegd en die door officiële instanties worden afgeleverd en dit in een andere taal dan het Nederlands, kunnen in die taal ingediend worden. Bedrijfsinformatie en commerciële informatie mogen tevens in een andere taal worden toegevoegd, ten informatieven titel.

3.8. Uitsluiting van Kandidaat - Kopers

Indien de Kandidaat-Kopers handelen in strijd met de voorwaarden en eisen gesteld in dit Verkoopdossier, kan dit leiden tot de onregelmatigheid van de door de Kandidaat-Koper ingediende documenten en bijgevolg tot de uitsluiting van de Kandidaat-Koper van de verdere deelname aan de procedure. Daarnaast kunnen Kandidaat-Kopers ook worden uitgesloten indien blijkt dat zij de leden van het Onderhandelingsteam (trachten te) beïnvloeden.

3.9. Vertrouwelijkheid

Door aan deze procedure deel te nemen, verbinden de Kandidaat-Kopers zich ertoe alle informatie die zij van Leiedal/de Verkoper ontvangen en alle informatie die zij aan Leiedal/de Verkoper verstrekken, dan wel in het kader van de procedure, geheim te houden en niet aan derden door te geven.



4. Gegevens

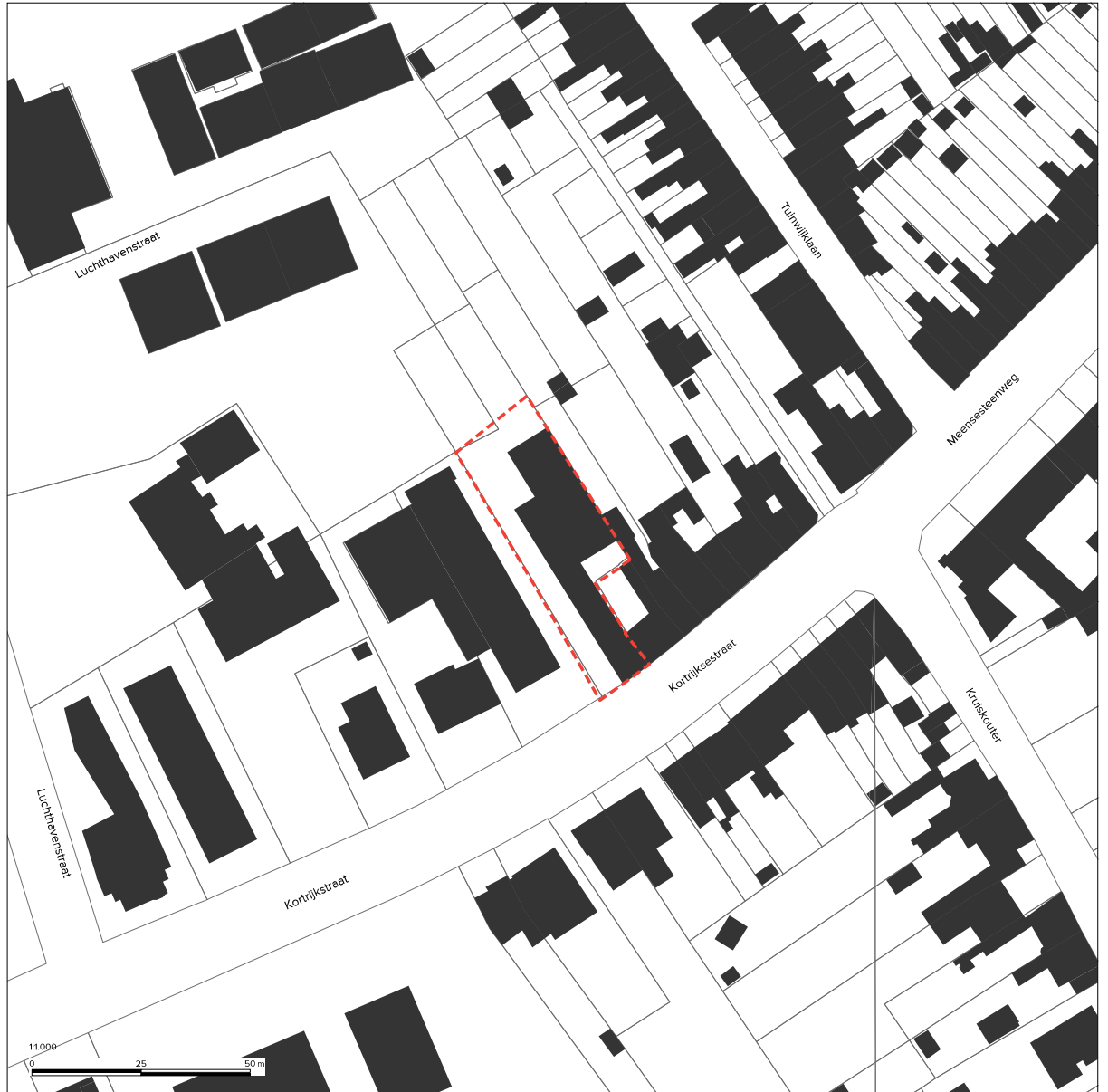
4.1. Ligging

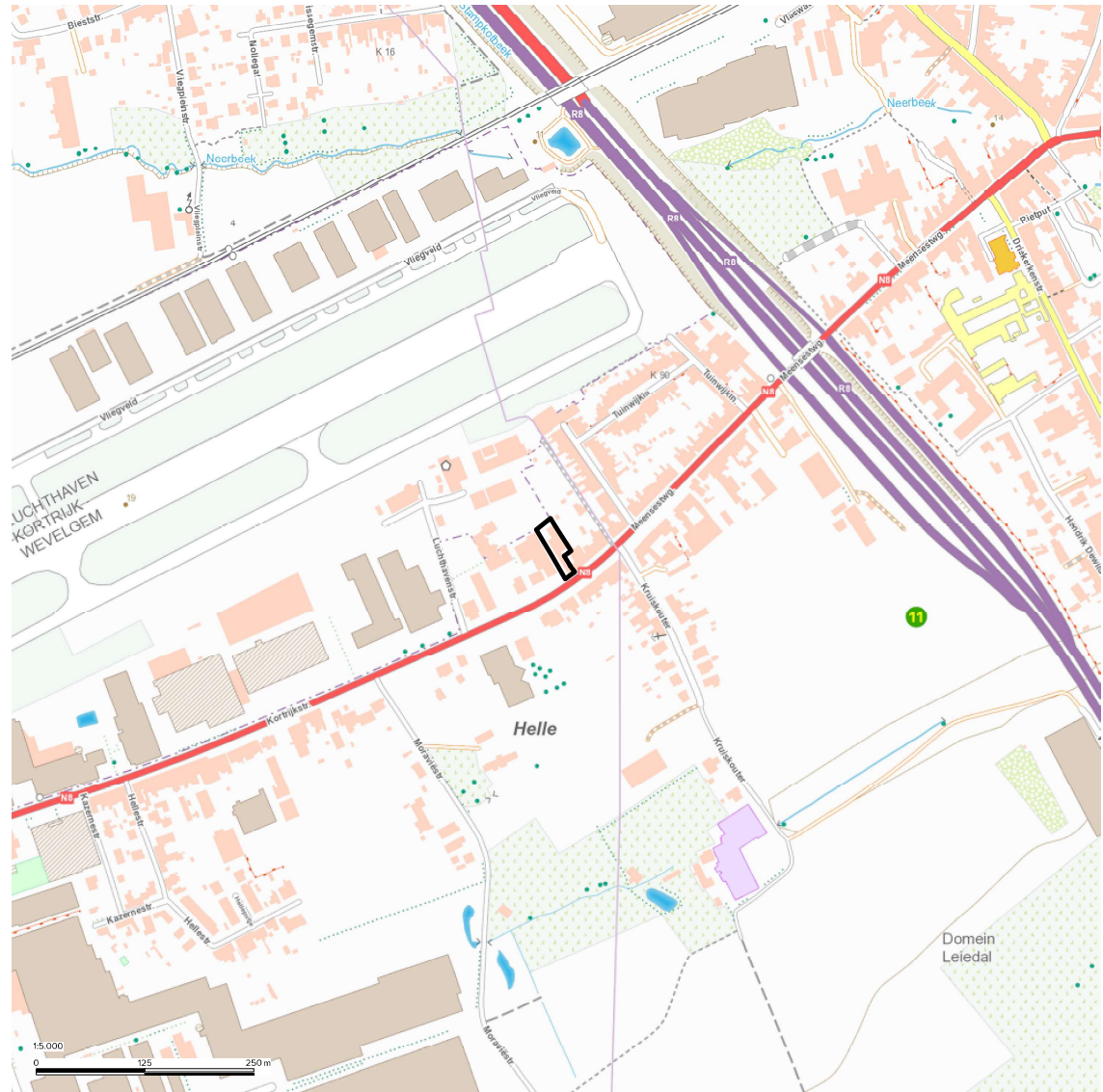


Kortrijkstraat 381
8560 Wevelgem

Orthofoto
Bron: Intercommunale Leiedal en © Eurosense BeFoto bvba, april 2022







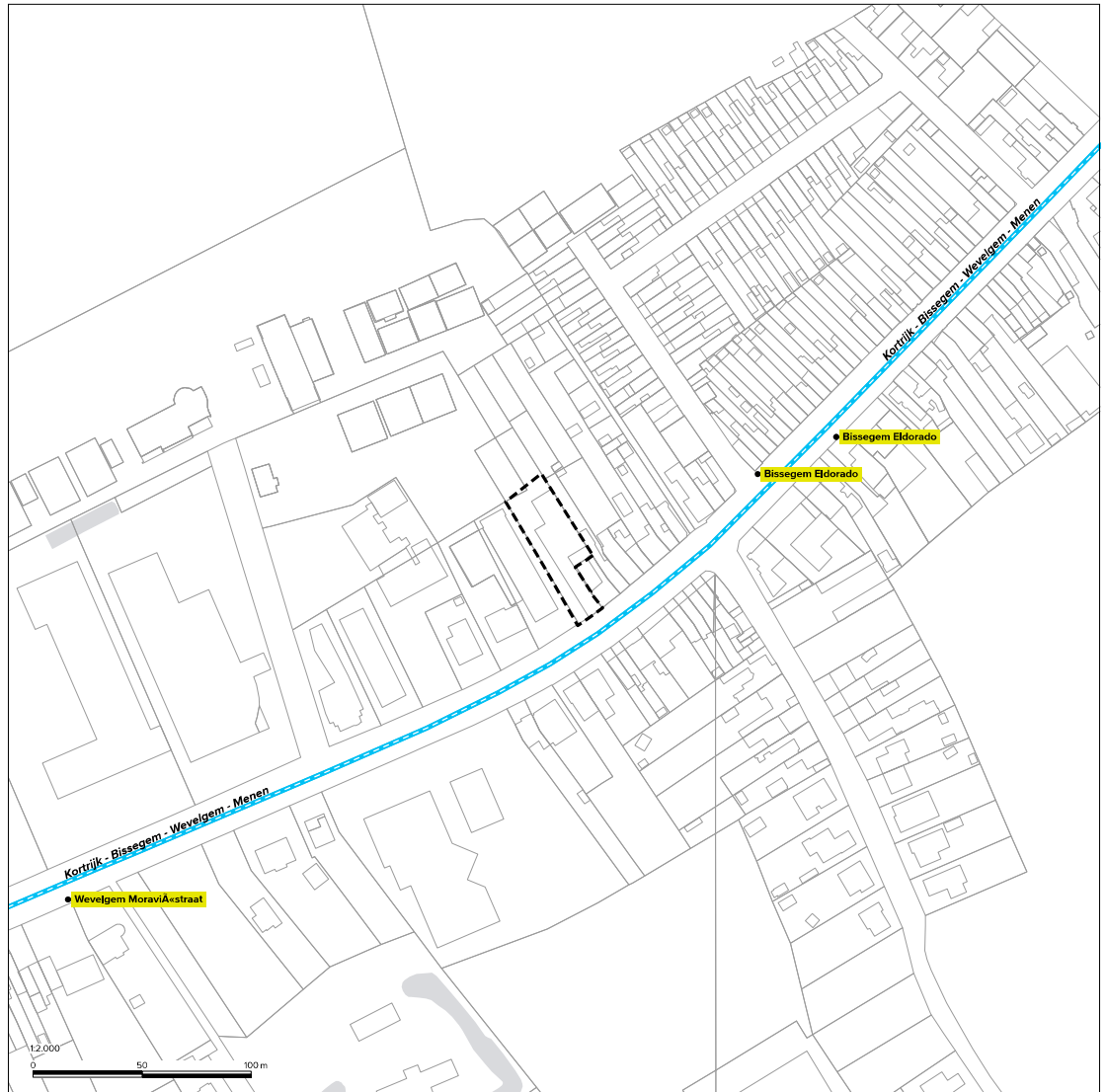
Topografische kaart
Bron: NGICartoWeb.be, mei 2024



Openbaar vervoer
Bron: De Lijn/Digital Vlaanderen, januari 2024



-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes



Functiekaart
Bron: bedrijvengids Leiedal, mei 2024

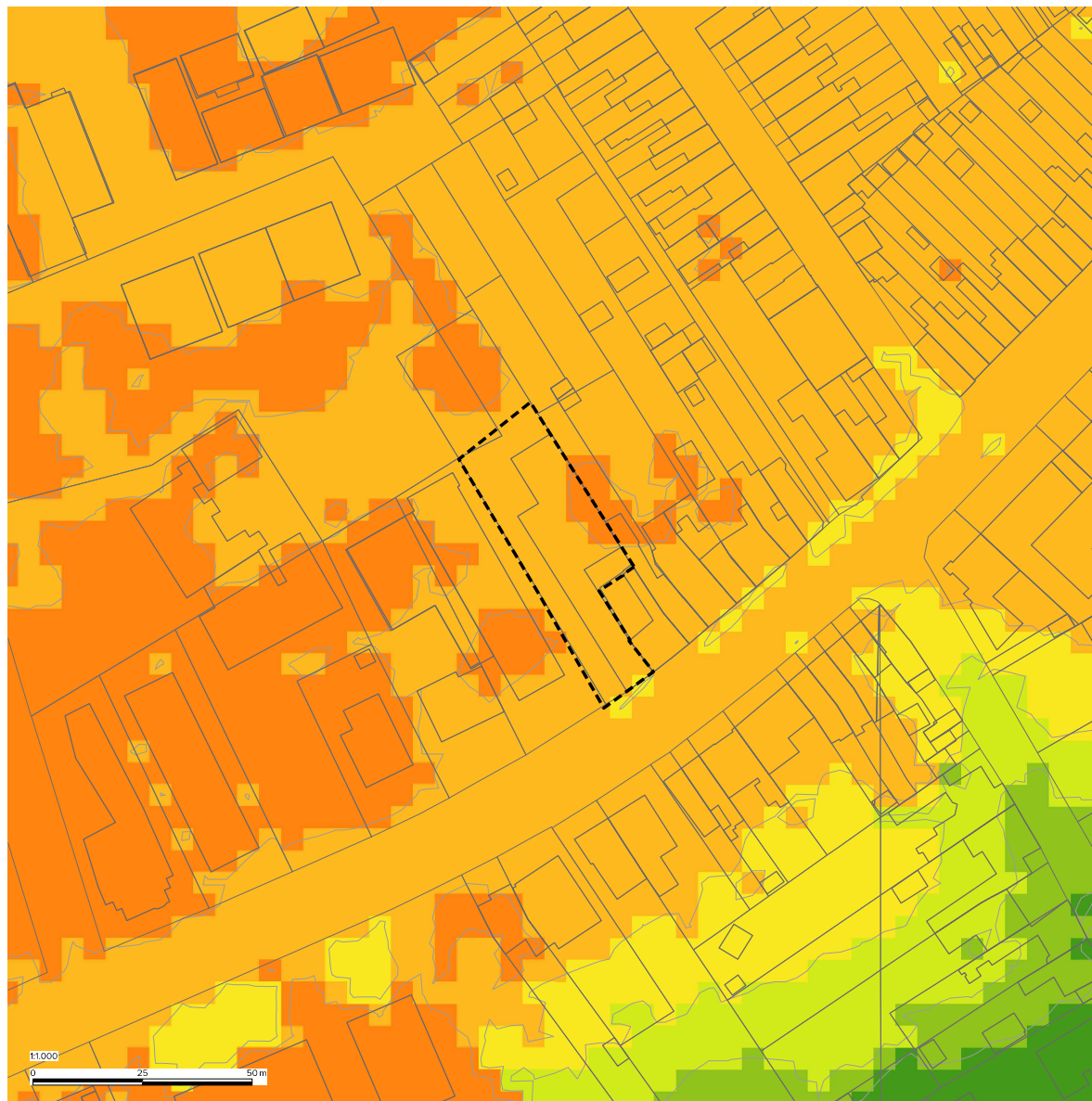
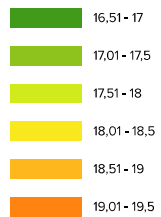


- D** Diensten
- B** Bouw
- V** Vrije beroepen en paramedische activiteiten
- H** Handel
- I** Groothandel, fabricage en Industrie
- O** Overheid
- R** Horeca
- A** Auto en moto
- L** Landbouw en tuinbouw
- C** Cultuur, sport en recreatie



Reliëf

Bron: VMM/Digitaal Vlaanderen, 2013-2015



4.2. Algemene indeling en voorzieningen

4.2.1. HET HOOFDGEBOUW

Recent kantoor/handelsruimte (510m²) en duplex appartement van 80m² op een perceel van 1757m². Ideaal gelegen langs een belangrijke verbindingssas/shoppingas Kortrijk-Wevelgem, vlakbij de internationale luchthaven Wevelgem-Kortrijk. Op amper 5min van op- en afrittencomplex R8 en E403 . Het moderne gebouw met industriële look heeft op het gelijkvloers een handelsruimte/ kantoorruimte en biedt tal van mogelijkheden. Het is ontworpen als open landschapskantoor en showroom met sanitair en aparte keuken. Er is nog een opslagruimte van 47m² en garage van 34m².

Het appartement is via een afzonderlijke toegang bereikbaar en omvat traphal, leefruimte met goed uitgeruste open keuken, badkamer met dubbele wastafel, bad, douche en een apart toilet. Via de open trap bereik je het ruime slaapgedeelte en dressing/stockageruimte.



4.2.2. BINNENRUIMTE

2.2.1.1. Beschikbare oppervlakte

- Kantoorruimte/handelsruimte: 357 m² -
- Garage: 34 m²
- Opslag: 47 m²
- 1-slaapkamer appartement: 80 m²

2.2.1.2 Voorzieningen

Professioneel gebruik:

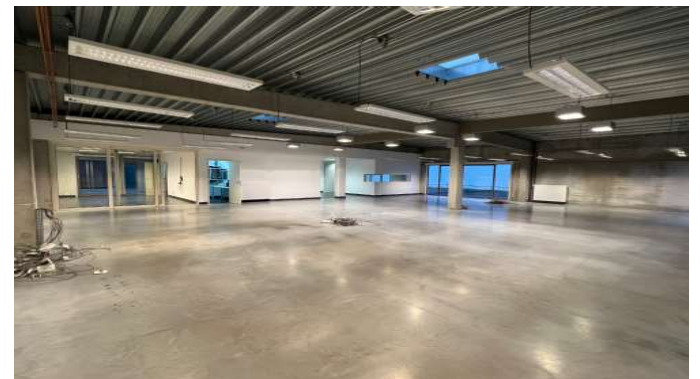
- Toiletten: 3
- Douche: ja
- Bemeubeld: nee
- Keuken: ja

Appartement:

- Toilet: ja
- Douche: ja
- Bad: ja
- Bemeubeld: vaste toestellen
- Keuken: ja

4.2.3. BUITENRUIMTE

- Tuin: nee
- Terras: ja - noord oriëntatie
- Binnenkoer



4.3. Faciliteiten

- Regenwater: 15.000 l
- Nutsvoorzieningen: gas, water en elektriciteit
- Airconditioning: nee
- Zonnepanelen: 48 panelen - 10 kVA
- Alarmcentrale: aanwezig, maar te heractiveren
- Automatische garagepoort: ja

4.4. Energie

- Primair energieverbruik: 323 kWh/m²
- EPC-rapport: 20120101-0000915739-0000016-7
- Type verwarming: gas
- Warmtepomp: nee
- Dubbelglas: ja

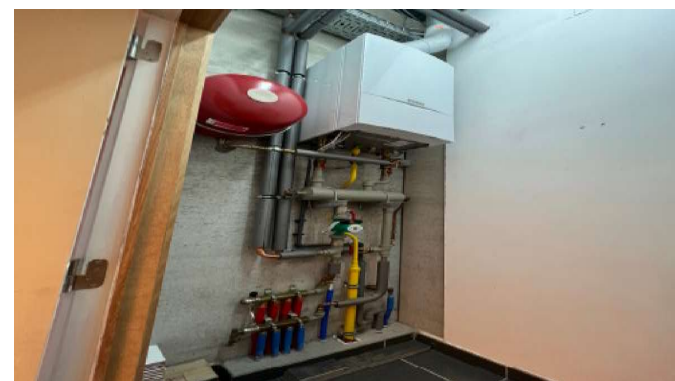
4.5. Stedenbouwkundige informatie

Stedenbouwkundige vergunningen zijn ontvangen.

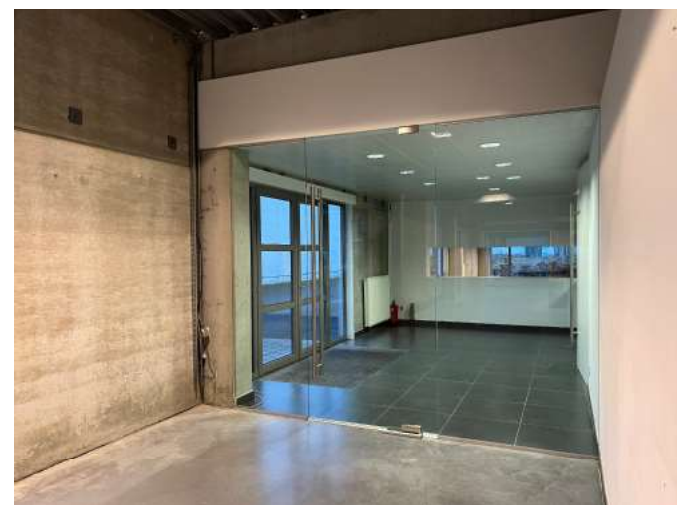
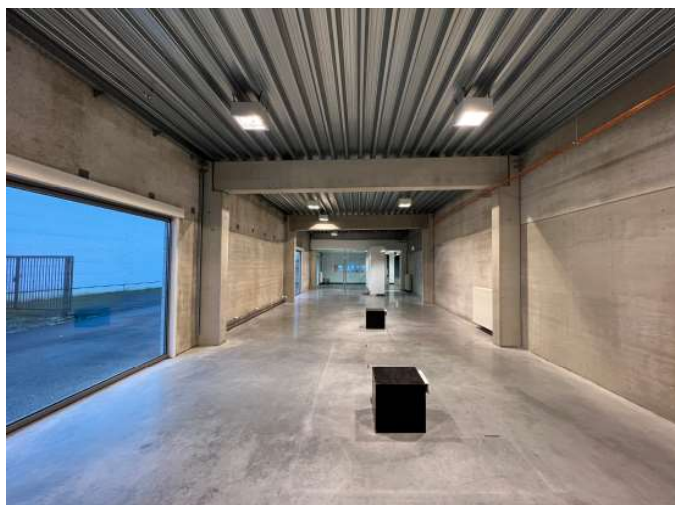
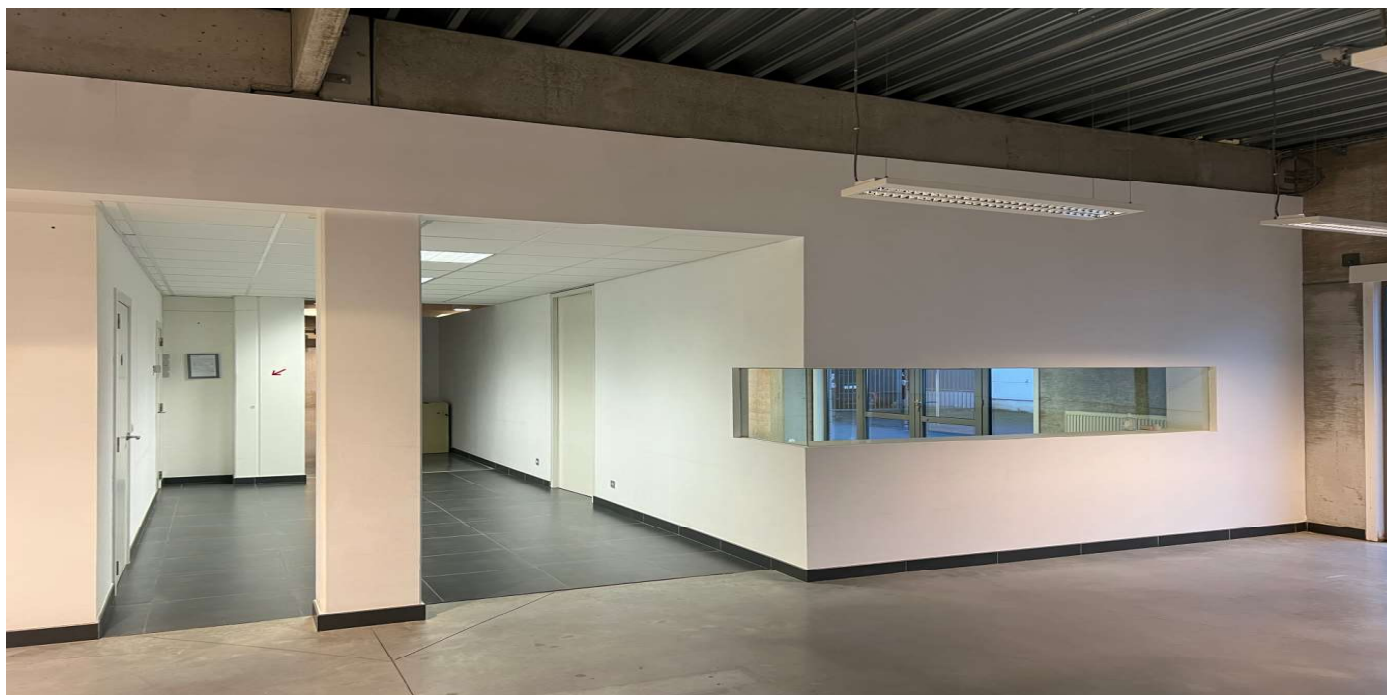
Kadastraal nummer: Wevelgem, tweede afdeling, sectie B, nrs 927v6 en 875s14

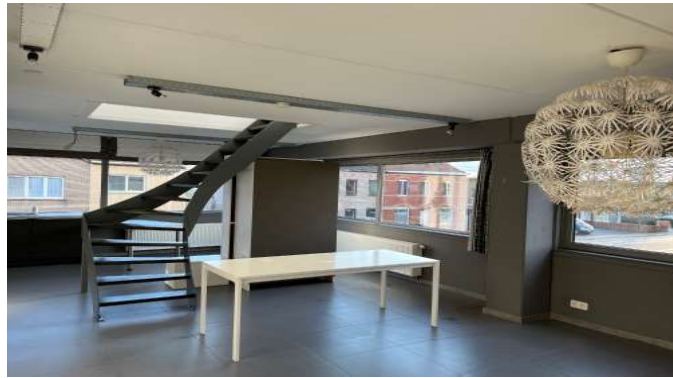
4.6. Financieel

KI: 2.980,00 € (niet-geïndexeerd)









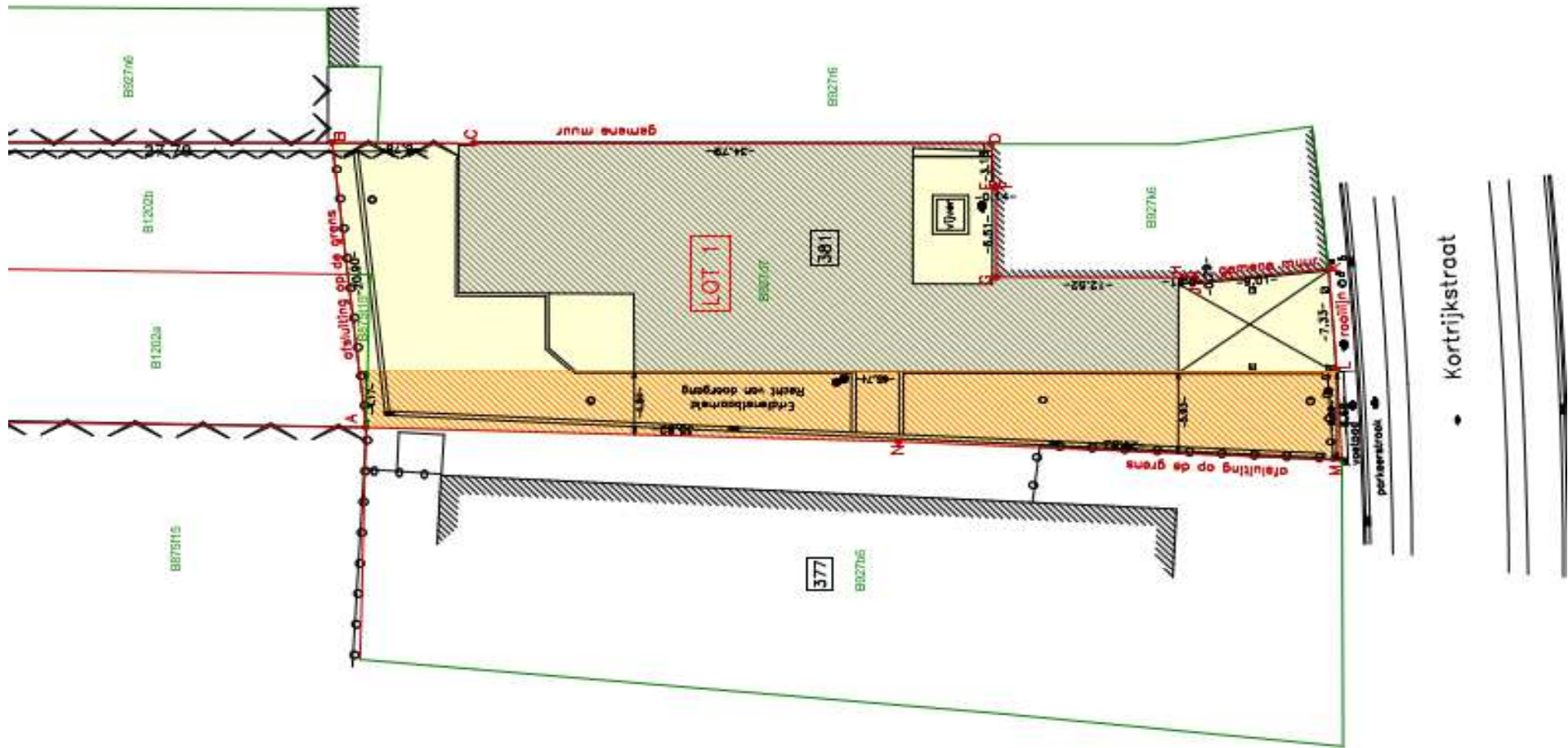
5. Wettelijke informatie

5.1. Stedenbouw

De meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed is volgens het plannenregister volgende : gelegen in het Gewestplan 'Kortrijk' de dato 4 november 1977, met bestemming 'woongebied'. Zie ook bijlage

5.2. Erfdienstbaarheid

Op het perceel rust een erfdienstbaarheid. Het betreft de doorgang van de Kortrijkstraat naar het achterliggend perceel zoals aangeduid op plan pag 23

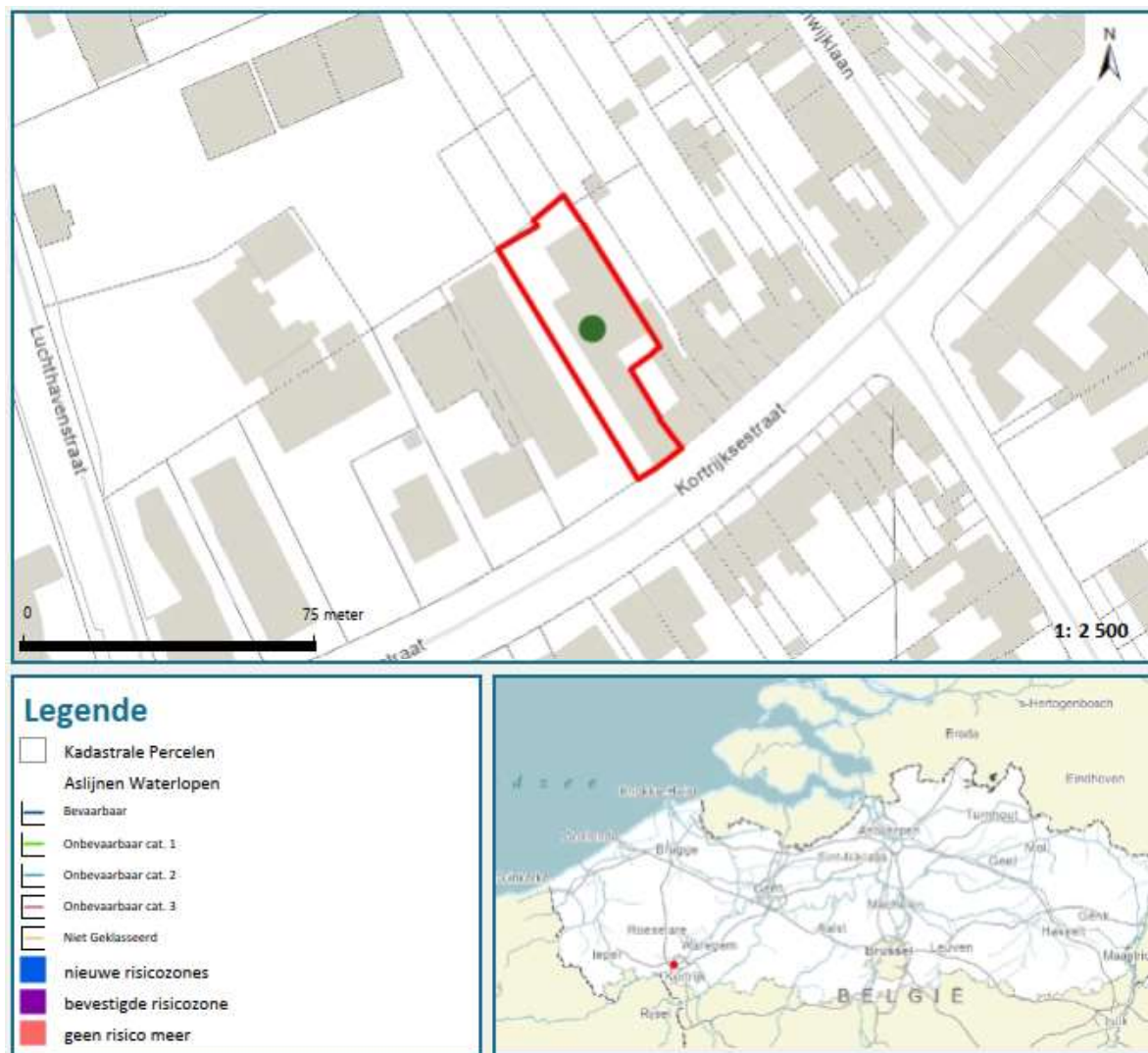


LEGENDE:

- | | | | |
|--|------------------------|--|----------------------------------|
| | : Watersliker | | : Verharding asfalt |
| | : Rond riooldeksel | | : Verharding kasseien |
| | : Vierkant riooldeksel | | : Rechthoekige betonstraatstenen |
| | : Trekput | | : Vierkante betonstraatstenen |
| | : Verlichtingspaal | | : Haag |
| | : Sleutelmond gas | | : Afsluiting hout |
| | : Brandkraan | | : Afsluiting gladde draad |
| | : Huisaansluiting | | : Eigendomsgrens |
| | | | : Grens erfdienstbaarheid |

5.3. Watertoets

Het Onroerend Goed is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied. Deze kaarten zijn goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 25 november 2022 en zijn van kracht sinds 1 januari 2023.



5.4. Bodem

We beschikken over het bodemattest van OVAM voor dit kadastraal perceel. Het bodemattest werd afgeleverd op 13 juni 2024 en de inhoud luidt als volgt:

12 INHOUD VAN HET BODEMATTEST

Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.0 EXTRA INFORMATIE:

Meer informatie over de aanpak van PFAS-verontreiniging en de stand van het onderzoek, en de bijhorende no regret-maatregelen vindt u op <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling>.

2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS

De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrand is.

2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT

Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.

2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN

Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbepalingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.

6. Toekomstige bestemming pand: randvoorwaarden en aanbevelingen

De mogelijkheid bestaat om eventueel achteraan een bijkomende verdieping te bouwen op het gebouw. Er dient hiervoor wel afgestemd te worden met de gemeente.

Bovendien moet er ook een architect worden aangesteld die verder onderzoek kan doen ikv stabiliteit.

7. Procedure

Elk Bod moet worden ingediend via het biedingsformulier in bijlage. Het formulier moet gedagtekend en ondertekend worden door een persoon die statutair daartoe gemachtigd is, ingeval van inschrijving als rechtspersoon.

7.1. Biedingsformulier – vormvereisten

Volgende documenten moeten worden bijgevoegd aan het biedingsformulier:

a) Ingeval van natuurlijke personen:

- Kopie van de identiteitskaart van elke natuurlijke persoon;
- Gehuwde kandidaat-kopers dienen beide het biedingsformulier te ondertekenen
- Wettelijk samenwonende kandidaat-kopers kunnen beide het inschrijvingsformulier ondertekenen

b) Ingeval van rechtspersonen:

- Kopie van de identiteitskaart(en) van de vertegenwoordigers van de rechtspersoon volgens de statuten of een document waaruit blijkt dat de verantwoordelijke volmacht heeft.

7.2. Indiening

Het biedingsformulier kan aan de Verkoper worden bezorgd. Het bod kan op twee manieren aan de Verkoper worden bezorgd:

a) Per e-mail gericht aan verkoop@leiedal.be

b) Afgifte ter plaatse tegen ontvangstbewijs

Biedingsformulier vindt u in bijlage.

7.3. Richtprijs

Richtprijs bedraagt € **990.000,00**

