



Overzicht der bijlagen:

---

Bijlage 1: plan opgemaakt door de wvi met titel WVI verkoopvoorwaarden - Hoofdstuk 1 art 3a - plan nutsleidingen dd. 13-12-2011

Bijlage 2: plan van groenvoorzieningen (openbaar groen en privé groen)

Bijlage 3: Reglement rapportage CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik en CO<sub>2</sub>-neutrale elektriciteitsproductie

Bijlage 4: volmacht voor toegang tot elektronisch inlezen meterstand(en)

## HOOFDSTUK I: ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

### Artikel 1

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

### Artikel 2

De kopers krijgen de volle eigendom, het genot en het gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte, en zij zullen vanaf dan ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen.

De verkoper verklaart dat het bij deze overeenkomst verkochte goed vrij van gebruik is.

### Artikel 3: Uitrusting

a) Zijn begrepen in de verkoopprijs: de algemene terreinuitrustingswerken, zoals bepaald door de WVI, nl:

- infrastructuurwerken:
  - openbare wegenis
  - gescheiden rioleringsstelsel
  - collectief waterbufferbekkens
  - secundaire brandbluswatervoorraad 360m<sup>3</sup>
- openbare nutsvoorzieningen:
  - openbare verlichting
  - telecomnet
  - kabel distributie
  - waterbedelingsnet
  - laagspanning-, hoogspanningsnet
  - middendruk gasnet
- groenvoorziening (zie hoofdstuk IV, artikel 2)
- interne bewegwijzering (zie hoofdstuk IV, artikel 3)

Voor zover deze voorzieningen nog niet of slechts gedeeltelijk zijn uitgevoerd op het ogenblik van deze verkoop, verbindt wvi er zich toe, naar best vermogen, deze zo spoedig als mogelijk uit te voeren of af te werken, zonder daarvoor in schadevergoeding te kunnen worden aangesproken, tenzij in geval van kennelijk onverantwoord verzuim van de WVI.

b) Zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs:

- kosten voor aansluiting op de aanwezige of voorziene uitrusting, ook al dient een gedeelte van de aansluitingen in het openbaar domein of via onderboring van het wegdek te gebeuren;

- kosten voor aanleg van andere infrastructuurwerken of nutsvoorzieningen dan deze opgesomd in a) hiervoor of van uitrustingen voor de algemene eerste uitrusting met andere capaciteit of vermogen dan deze voorzien door de wvi (zoals voor aansluiting op het elektriciteitsnet of communicatienetwerken);
  - kosten voor infrastructuurwerken en voorzieningen op privaat terrein;
  - kosten voor het verplaatsen van hogergenoemde installaties van openbare nutsvoorzieningen zoals openbare verlichtingspalen (de kopers dienen bij de aanleg en de inrichting van het bij deze overeenkomst verkochte goed rekening te houden met de bestaande openbare nutsinstallaties). Voor verplaatsing van openbare nutsinstallaties zullen de kopers zich dienen te richten tot de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen. De kosten van een eventuele verplaatsing van een openbare nutsinstallatie zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de kopers.
- c) De aanleg van alle infrastructuurwerken en openbare nutsvoorzieningen zal - voor zover noodzakelijk - mogen geschieden op het bij deze overeenkomst verkochte goed op een strook die een breedte van vijf meter vanaf de rooilijn niet zal mogen overschrijden.

De kopers zijn ertoe gehouden de uitvoering van deze werken te gedogen zonder dat zij uit dien hoofde aanspraak kunnen maken op enige welkdanige vergoeding ten laste van wie ook voor het tijdelijk gebruik van de omschreven vijf meter brede strook.

Zij verbinden er zich toe de uitvoering van die werken niet te hinderen, wat o.m. inhoudt dat zij binnen de omschreven vijf meter brede strook, behalve de nodige aansluitingen op de nutsvoorzieningen, geen boven noch ondergrondse hindernissen, zoals kamers voor watermeters, riool- en regenputten, benzine- en stookolietanks, pompeilanden, benzinepompen, buisleidingen of welkdanige constructies ook, aanbrengen. Eventuele hindernissen zullen binnen de 48 uren, te rekenen van de eerste werkdag van de afgifte van een ter post aangetekende ingebrekestelling, door de koper verwijderd worden bij gebreke waarvan de WVI onherroepelijk gemachtigd wordt zelf de hindernissen weg te ruimen of te laten wegruimen op kosten van de koper, die bovendien aan de WVI een forfaitaire en onherleidbare schadevergoeding verschuldigd zal zijn van € 300,00 per dag dat de koper in gebreke blijft de hindernissen weg te nemen en/of de WVI voor de wegruiming ervan moet instaan.

- d) Behoudens andersluidende bepalingen in deze overeenkomst valt de aanleg en het onderhoud van de strook tussen de rooilijn en het rijvak ten laste van de kopers.

#### **Artikel 4: Economische activiteiten**

- 4.1. De koper zal op het bij deze overeenkomst verkochte goed volgende economische activiteit(en) uitoefenen en in stand houden en de daartoe nuttige of nodige gebouwen of werken uitvoeren:

.....  
 .....

Iedere aanvulling of wijziging van voormelde economische activiteiten dient voorafgaandelijk ter goedkeuring voorgelegd te worden aan wvi.

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

- 4.2. De koper dient het gehele terrein actief in de hoger vermelde en/of de later toegelaten, aangevulde of gewijzigde economische activiteit te betrekken en daartoe minstens:
- 25% van de per deze overeenkomst aangekochte terreinoppervlakte te bebouwen met bedrijfsgebouwen;
  - 50% van de per deze overeenkomst aangekochte terreinoppervlakte te bebouwen met naast bedrijfsgebouwen, andere constructies, niet overdekte stapelplaatsen, parkeerplaatsen en dienstwegen.

Binnen de twee jaar, te rekenen vanaf het ondertekenen van authentieke akte, dienen de kopers een aanvang te hebben genomen met de in vorig lid voorziene bouwwerken voor de exploitatie van de in 4.1 vermelde economische activiteiten.

De uitvoering van deze werken dient zodra zij wordt aangevat, op normale wijze en binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd.

Deze bouw- en uitrustingswerken dienen alleszins voltooid te zijn binnen de vier jaar te rekenen vanaf het ondertekenen van authentieke akte.

De in 4.1 vermelde economische activiteiten dienen een aanvang te nemen binnen dezelfde termijn van vier jaar te rekenen vanaf de ondertekening van authentieke akte, en dienen in stand te worden gehouden.

De koper dient vanzelfsprekend in te staan voor alle nodige vergunningen.

Van de voormelde termijnregeling kan slechts worden afgeweken mits schriftelijke goedkeuring van de wvi, aangevraagd per aangetekend schrijven minstens één maand voor het verstrijken van de termijn.

## **Artikel 5: Terugkooprecht**

5.1. In geval de koper en/of zijn algemene en/of zijn door de wvi vooraf toegelaten (bijzondere) rechtsopvolger(s):

- a) 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 artikel 4.1.;
- b) voor de volledige grond dan wel voor een substantieel deel van de grond de onderhavige voorwaarden van gebruik niet naleeft;
- c) 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;

dan zal de wvi of haar rechtsopvolger de bij deze verkochte goederen overeenkomstig art. 26 en volgende van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 kunnen terugkopen in de hierna gestelde voorwaarden.

Nadat wvi of haar rechtsopvolger één van de hierboven vermelde schendingen heeft vastgesteld zal zij bij aangetekende brief de koper en/of zijn algemene en/of zijn door de wvi vooraf toegelaten (bijzondere) rechtsopvolger(s) uiterlijk binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis heeft gekregen van een feit dat haar toelaat de terugkoop te vorderen, aanmanen deze binnen één jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

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

- 5.2. De terugkoop van de grond zal gebeuren tegen de prijs van de eerste verkoop, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen. Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door wvi, 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 wvi en door de eigenaar van de opstallen. Als beiden het niet eens raken, wijzen ze elk een expert-schatter aan. Die expert-schatters zullen in onderling overleg een derde expert-schatter aanwijzen en gezamenlijk de venale waarde vaststellen. Alle kosten van de vaststelling van de venale waarde worden gedragen door de eigenaar van de opstallen. Alle betrokkenen zijn ertoe gehouden de nodige medewerking te verlenen om de venale waarde vast te stellen.

Daarnaast zal de wvi eveneens de eventuele kosten van opmeting en de kosten van het verlijden van de akte ten laste nemen.

- 5.3. De wvi zal het terugkooprecht ook kunnen uitoefenen voor een gedeelte van de oorspronkelijk verkochte gronden, meer bepaald de niet benutte gronden of de gronden waarvoor de gebruiksvoorwaarden niet worden nageleefd. Zij zal daarvan de afsplitsing kunnen vorderen.

- 5.4. Voor het geval de wvi zou gebruik maken van het hierbij bedongen recht van terugkoop, verbindt de wvi zich tegenover de kredietinstellingen die kredieten zouden hebben toegestaan, met als waarborg een hypothecaire inschrijving op het aangekochte goed, aan deze kredietinstellingen de sommen te betalen die hen door de koper(s) in deze zouden verschuldigd zijn, en dit tot beloop van de koopsom door de wvi te betalen voor de terugkoop. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

De hoger bepaalde door wvi verschuldigde terugkoop prijs zal slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat wvi een bodemattest heeft bekomen waaruit blijkt dat er geen gegevens beschikbaar zijn met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of dat dit goed niet is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

5. 5. Indien het bij deze overeenkomst verkochte goed evenwel een risico-grond vormt in de zin van de toepasselijke regelgeving, op heden het bodemdecreet van 27 oktober 2006, zal wvi een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren op dit goed door een erkende bodemsaneringsdeskundige. Wvi zal hiertoe onverwijld opdracht geven na de beslissing tot uitoefening van het terugkooprecht.

Indien OVAM, op grond van het uitgevoerde oriënterend bodemonderzoek van oordeel is dat niet moet worden overgegaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de hoger bepaalde door wvi verschuldigde vergoeding verminderd worden met de

kosten die wvi heeft moeten dragen voor het uitvoeren van het oriënterend bodemonderzoek, waarna het aldus bekomen bedrag aan de kopers en/of kredietinstelling zal worden betaald.

Indien OVAM, daarentegen, op grond van het uitgevoerde oriënterend en desgevallend beschrijvend bodemonderzoek, van oordeel is dat wvi dient over te gaan tot een bodemsanering van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dan zal de hoger bepaalde verschuldigde terugkoop prijs in bewaring worden gegeven bij de Deposito- en Consignatiekas. Wvi zal deze vergoeding kunnen aanwenden voor de financiering van alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en van de bodemsanering, mits voorlegging van de betreffende facturen. Nadat alle door OVAM in het kader van de bodemsanering bevolen maatregelen zullen uitgevoerd zijn, zal in voorkomend geval het saldo van deze vergoeding aan de kopers of hun rechtsverkrijger(s) / rechtsopvolger(s) en/of kredietinstelling worden betaald. In het geval deze vergoeding niet alle kosten verbonden aan het uitvoeren van het bodemonderzoek en van de bodemsanering dekt, zal de koper of zijn rechtsopvolgers het verschil tussen beide bedragen aan wvi verschuldigd zijn. De kopers of hun rechtsverkrijger(s) zal/zullen dit verschil op eerste verzoek aan wvi betalen, mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken.

## **Artikel 6: Doorverkoop**

6.1.1. Het is de kopers of hun rechtsverkrijger(s) of rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van wvi, 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 de wvi.

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 bij aangetekende brief waarbij minstens het ontwerp van akte en de omschrijving van de economische activiteit die op het goed zal worden uitgeoefend, worden gevoegd.

De wvi deelt haar beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat ze het verzoek om de voorafgaande toestemming heeft ontvangen. Als binnen de termijn de beslissing niet is meegedeeld, wordt de toestemming geacht verleend te zijn onder de voorwaarden van artikel 6.1.2. hierna.

6.1.2. Indien de akte, bedoeld in het eerste lid, betrekking heeft op een zakelijk recht moet zij alle vermeldingen bevatten opgenomen in de artikelen 4 en 5 van deze overeenkomst. Zij dient eveneens een beding in te houden dat de rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten, perfect kennis hebben van de algemene verkoopvoorwaarden vervat in dit hoofdstuk I, van de stedenbouwkundige voorschriften vervat in hoofdstuk II, van de verkoopvoorwaarden en van de bepalingen vervat in hoofdstuk III & IV van de verkoopvoorwaarden en van de bepalingen inzake CO2 neutraliteit van hoofdstuk V van de verkoopvoorwaarden, dat – in voorkomend geval – zij volledig gesubrogeerd worden in alle daaruit voortvloeiende rechten en plichten, dat zij zich verbinden tot een stipte en integrale

uitvoering ervan en dat zij op hun beurt deze verkoopvoorwaarden integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

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

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

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

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

*2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;*

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

*4° een verwijzing naar dit artikel;*

*5° een overname van het bepaalde in artikel 33.*

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

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

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

- dat de gronden en opstallen moeten aangewend worden voor de in de vooraf aan de akten omschreven economische activiteit en overeenkomstig de algemene voorwaarden voor het gebruik, waarvan de doorkoper verklaart kennis te hebben ze te zullen naleven en dat hij/zij op hun beurt deze verkoopvoorwaarden

integraal zullen opleggen aan de partijen met wie zij contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook.

6.2. Indien de rechtshandeling bedoeld in 6.1.1. van dit artikel geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op onbebouwde grond, zal de wvi het navolgend keuzerecht hebben:

- hetzij haar akkoord afhankelijk stellen van de voorwaarde dat vijftig procent van de gerealiseerde meerwaarde naargelang de beslissing van de wvi, hetzij aan de wvi af te staan, hetzij te investeren in door de wvi te bepalen voor het bedrijventerrein nuttige werken, in welk laatste geval de wvi haar akkoord zal kunnen verbinden aan het vooraf voorleggen van een bankwaarborg ter garantie van de goede uitvoering van die werken. Onder meerwaarde wordt verstaan het verschil tussen, eensdeels, de aan de wvi betaalde prijs vermeerderd met de index der consumptieartikelen (spilindex deze van de maand voorafgaand aan de authentieke akte) en, anderdeels, de door de koper te betalen prijs, met welke prijs de wvi zich voorafgaandelijk akkoord heeft verklaard
- hetzij de splitsing van het bebouwd en onbebouwd deel te vorderen en een terugkooprecht uitoefenen op dit laatste als bepaald in art. 5.

6.3.1. Wanneer de koper een van de rechtshandelingen stelt waarvan sprake in art. 6.1.1., behoudens deze bepaald in 6.3.2. hierna, en dit zonder de voorafgaande schriftelijke instemming van wvi, zal hij aan wvi een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn gelijk aan de meerwaarde van het goed. De meerwaarde zal vastgesteld worden op het verschil tussen de zoals in art. 5.2. geïndexeerde verkoopprijs, eensdeels, en de algemeen geldende marktwaarde, anderdeels, te bepalen op bindende wijze door de Vlaamse Belastingdienst, afdeling Vastgoedtransacties, of, bij gebreke daarvan, door een door de voorzitter van de Rechtbank van Koophandel van Brugge aan te duiden deskundige.

6.3.2. Indien de rechtshandeling bestaat in het vestigen van een opstalrecht, een erfpachtrecht of een persoonlijk gebruiksrecht, zal de koper een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd zijn gelijk aan de som van de gebruiks- of genotsvergoeding die de verwerver verschuldigd zal zijn voor de ganse duur van het toegestane gebruik of genot of, zo het recht om niet wordt toegestaan, een som gelijk aan de normale huurwaarde van het goed voor de ganse duur van het toegestane gratis genot of gebruik, bedrag op bindende wijze vast te stellen door de Vlaamse Belastingdienst, afdeling Vastgoedtransacties, of, bij gebreke, door een door de voorzitter van de rechtbank van koophandel van Brugge aan te stellen deskundige.

## **Artikel 7. Voorkooprecht**

7.1. In geval van verkoop, geheel of gedeeltelijk, vrijwillig of gerechtelijk ingevolge uitvoerend beslag, van het te dezen verkochte goed, zal de wvi een recht van voorkoop hebben.

7.2. In geval van vrijwillige onderhandse verkoop verbinden de kopers zich ertoe wvi bij 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.

Wvi zal haar recht van voorkoop moeten uitoefenen binnen de 30 werkdagen na ontvangst van het voormeld aangetekend schrijven bij middel van een ter post aangetekende brief, in welk geval de verkoop overeenkomstig art. 1583 BW tussen de partijen voltrokken zal zijn van zodra de aanvaarding van de wvi ter kennis is gekomen van de koper of zijn aangestelde notaris.



Is het aanbod binnen die termijn niet aanvaard, dan mag de koper het goed niet uit de hand tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden aan een derde verkopen zonder instemming van de wvi.

Na verloop van een termijn van één jaar na het aanbod mag het goed niet uit de hand worden verkocht, zelfs niet onder de voorwaarden bepaald in het vorige lid, zonder dat aan de wvi een nieuw aanbod wordt gedaan.

De instrumenterende ambtenaar die een akte van verkoop uit de hand aan iemand anders dan aan de wvi heeft verleden moet van de prijs en de voorwaarden daarvan aan de wvi kennis geven binnen één maand na de registratie.

7.3. In geval van vrijwillige of gedwongen openbare verkoop zal gehandeld worden als bepaald in art. 48.2. van de landpachtwet of de eventuele toekomstige wijziging ervan.

7.4. In geval van verkoop met miskennis van de rechten van voorkoop van de wvi heeft deze het recht, ofwel in de plaats gesteld te worden van de koper, ofwel van de verkoper een schadevergoeding te eisen ten bedrage van 25 pct. van de verkoopprijs.

De wvi zal haar optierecht moeten uitoefenen overeenkomstig de voorwaarden, vormen en termijnen als bepaald in art. 51, tweede t.e.m. zesde lid van de landpachtwet of de eventuele toekomstige wijzigingen ervan.

## **Artikel 8. Dwangsom**

Bij niet-naleving van de voorwaarden tot gebruik opgenomen in deze overeenkomst, zijnde onder meer doch niet beperkt tot:

- het niet aanvangen en/of voltooiën van de bouw- en uitrustingswerken binnen de termijnen, zoals voorzien in artikel 4 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden;
- het niet aanvangen van de economische activiteit(en) binnen de termijnen zoals bepaald in artikel 4 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden;
- de staking van de economische activiteiten;
- de overschrijding van de gestelde maximum grondinname bij het oprichten van de ééngezinswoning bedoeld in artikel 8 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden;
- de oprichting van de ééngezinswoning bedoeld in artikel 8 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden zonder voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van wvi;
- de niet naleving van bezettingscoëfficiënten zoals bepaald in artikel 4 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden;
- de niet naleving van de minimale achteruitbouwstroken zoals bepaald in artikel 3 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden;
- het niet aanleggen en het niet behouden van de opgelegde parkeerplaatsen en groenzones zoals bepaald in de artikelen 4 en 5 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden;
- het niet onderhouden van de op het bij deze overeenkomst verkochte goed aan te leggen groenzones zoals bepaald in artikel 4 van hoofdstuk II van deze verkoopvoorwaarden
- het niet naleven van de voorwaarden omtrent de CO2-neutraliteit opgenomen in hoofdstuk V van de verkoopvoorwaarden

kan een dwangsom van 125 euro per dag overtreding, te rekenen vanaf de ingebrekestelling bij aangetekend schrijven, ten voordele van wvi gevorderd worden.

Onderhavige sanctie sluit de toepassing van het recht van terugkoop bedoeld in artikel 5 van hoofdstuk I van deze verkoopvoorwaarden niet uit.

## **Artikel 9.**

Al de kosten van onderhavige overeenkomst zijn voor rekening van de kopers, evenals deze van de zogenaamde "levering van het goed", zoals de opmetingskosten van de gronden en van de stedenbouwkundige inlichtingen.

## **Artikel 10 Aankoop voor rekening**

Verwijzend naar hoofdstuk 5, ingeval wvi vaststelt dat door de koper in een aangegeven jaar, waarvoor de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit geldt, de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit niet werd gehaald op een der wijzen zoals beschreven in artikel 2 van hoofdstuk 5 van deze verkoopvoorwaarden, stelt wvi deze bij aangetekend schrijven in gebreke om de maatregelen te treffen nodig voor het behalen van de CO<sub>2</sub>-neutraliteit en doet daarbij opgave van de hoeveelheid emissiekredieten of garanties van oorsprong die wvi nodig acht om de CO<sub>2</sub>-neutraliteit voor het betrokken jaar te behalen. Indien de koper binnen de 30 kalenderdagen vanaf de poststempel van voormelde aangetekende ingebrekestelling niet bewijzen dat deze de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit heeft gerealiseerd, heeft wvi een discretionair keuzerecht, maar niet de plicht, om voor rekening en risico van de koper de emissiekredieten of garanties van oorsprong te kopen die nodig zijn voor het realiseren van de CO<sub>2</sub>-neutraliteit van de koper voor het gegeven jaar. Daartoe verleent de koper een voor de duur van zijn verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit onherroepelijk mandaat aan wvi om in eigen naam, maar voor rekening en risico van de koper de hoeveelheid emissiekredieten of garanties van oorsprong te kopen die wvi opgegeven heeft in voormelde aangetekende ingebrekestelling. De koper verzaakt hierbij uitdrukkelijk aan ieder recht om de aankoopprijs die wvi betaalt voor de aankoop van de emissiekredieten of garanties van oorsprong te betwisten, behoudens in het geval van bedrog door wvi. De koper is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van wvi de aankoopprijs van de emissiekredieten of garanties van oorsprong verhoogd met een vergoeding voor de administratieve kosten van wvi voor de vaststelling, opvolging en remediëring van de niet-naleving van de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit, te betalen door storting of overschrijving op rekeningnummer IBAN: BE82 0910 0065 3868 BIC: GKCC BE BB van wvi. De betaaltermijn is 15 kalenderdagen vanaf de datum van het schriftelijk verzoek van wvi. Bij gebreke aan betaling binnen deze termijn zal de koper automatisch en van rechtswege, zonder voorafgaandelijke ingebrekestelling, een interest verschuldigd zijn gelijk aan de interestvoet van toepassing onder de Wet van 2 augustus 2002 betreffende de bestrijding van de betalingsachterstand bij handelstransacties. Aangezien wvi niet de plicht heeft om gebruik te maken van zijn discretionair keuzerecht tot aankoop van emissierechten of garanties van oorsprong voor rekening en risico van de koper verzaakt de koper onherroepelijk aan ieder recht tot betwisting van of recht op schadevergoeding wegens de niet-uitoefening ervan door wvi. Het discretionair keuzerecht van wvi houdt geen beperking in voor wvi om bij niet naleving van de plicht tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit naar zijn keuze andere middelen van gemeen recht aan te wenden.

## **Artikel 11 Beding houdende verhaal ingeval van terugvordering van subsidies**

Verwijzend naar hoofdstuk 5, ingeval een subsidie, verkregen in het kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2007 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen, geheel of gedeeltelijk wordt teruggevorderd door het Vlaams agentschap bevoegd voor de regelgeving vermeld in artikel 1 van hoofdstuk 5 van deze verkoopvoorwaarden (hierna genoemd "het agentschap") omwille van de niet-naleving door de koper van zijn verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit, zoals vermeld in hoofdstuk 5 van deze verkoopvoorwaarden, bezorgt wvi middels aangetekend schrijven een kopie van de beslissing of het voornemen van het agentschap aan de koper met aanduiding van de niet-naleving van de plicht tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit van de koper die aanleiding geeft tot de terugvordering.

Indien de koper van oordeel is dat de terugvordering door het agentschap moet aangevochten worden, dient hij daartoe een gemotiveerd standpunt over te maken aan wvi binnen de 15 dagen na de poststempel van voormeld aangetekend schrijven van wvi en binnen dezelfde termijn het bedrag van de terugvordering te storten op een geblokkeerde rekening op naam van de koper. Tevens dient de koper binnen de 60 kalenderdagen de betwisting van de terugvordering daadwerkelijk te starten voor de administratieve of burgerlijke rechter. Bij gebreke hiervan wordt de koper onherroepelijk geacht te verzaken aan het recht om de terugvordering door het agentschap of het doorrekenen van de financiële last daarvan naar de koper te betwisten.

Indien de terugvordering door het agentschap gebaseerd is op de niet-naleving van de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit door meerdere kopers op verschillende kavels onderworpen aan de CO<sub>2</sub>-neutraliteitsverplichting, geldt voorgaande regeling mutatis mutandis, waarbij het bedrag dat de koper gehouden is te storten op een geblokkeerde rekening bepaald wordt door de breuk met in de teller het bedrag van de terugvorderingen vermenigvuldigd met de kaveloppervlakte van de koper en in de noemer de totale oppervlakte van alle kavels van alle kopers wier schending van de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit aanleiding geeft tot de terugvordering.

Het bedrag gestort op de geblokkeerde rekening kan alleen worden vrijgegeven na voorlegging van een definitieve gerechtelijke uitspraak of dading, voor overschrijving op de rekening van, al naar gelang de inhoud van de gerechtelijke uitspraak of de dading, het agentschap of de koper.

De koper dient verder op eigen kosten en risico de terugvordering te betwisten en de maatregelen in rechte of buiten rechte te treffen die zij daartoe passend achten. Wvi zal daartoe desgevraagd zijn naam lenen, tenzij deze betwisting naar zijn oordeel tergend en roekeloos is.

Indien de koper de terugvordering door het agentschap niet (tijdig) betwisten overeenkomstig het voorgaande, is deze onherroepelijk gehouden het bedrag van de terugvordering te storten of over te schrijven op het rekeningnummer IBAN: BE82 0910 0065 3868 BIC: GKCC BE BB van wvi.

## **HOOFDSTUK II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN<sup>1</sup>**

### **Artikel 1. Bestemming**

De bij onderhavige akte verkochte nijverheidsgronden zijn bestemd voor lokale ambachtelijke bedrijven. Deze lokale ambachtelijke bedrijven zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met zijn omgeving en de aard van het bedrijf en de ermee gepaard gaande activiteiten geen abnormale hinder en/of risico's met zich meebrengen.

In deze zone zijn eveneens toegelaten:

- bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen inherent aan het functioneren van een lokaal bedrijventerrein;
- één geïntegreerde bedrijfswoning per bedrijf;
- gebouwen en vrije ruimten voor sociale uitrusting, kantoren, eetzaal, verzorgingslokalen voor EHBO, e.d.;
- noodzakelijke voorzieningen in functie van de bedrijfsvoering, zoals daar zijn: bedieningswegen, parkeerplaatsen, laad- en losplaatsen, niet-overdekte stapelplaatsen, e.d.;
- detailhandel ondergeschikt én in functie van de ambachtelijke activiteit die aldaar wordt geëxploiteerd, de oppervlakte bedraagt maximum 20% van de totale vloeroppervlakte van het bedrijfsgebouw.

---

<sup>1</sup> Onderhavige stedenbouwkundige voorschriften kunnen steeds aangevuld worden met of vervangen worden door strengere bepalingen van de overheid.

In deze zone zijn niet toegelaten:

- het oprichten van een vrijstaande bedrijfswoning;
- tankstations;
- enkel zuivere kleinhandelsactiviteiten;
- horeca

## **Artikel 2. Bezetting**

### **2.1. Kavelgrootte**

De maximale kavelgrootte bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>. Deze maximumgrens geldt per bedrijf. Bij wijze van uitzondering kunnen kavels boven deze maximumgrens worden toegelaten voor lokale ambachtelijke bedrijven met een grote grondbehoefte. De totaliteit van de voor deze uitzondering ingenomen oppervlakte in meer, mag niet meer bedragen dan één vijfde van de totale oppervlakte van het bedrijventerrein.

### **2.2. Bezettingscoëfficiënt**

Minstens 25% van de per deze overeenkomst aangekochte terreinoppervlakte moet bebouwd worden met bedrijfsgebouwen.

Minstens 50% van de per deze overeenkomst aangekochte terreinoppervlakte moet bebouwd worden met naast bedrijfsgebouwen, andere constructies, niet overdekte stapelplaatsen, parkeerplaatsen en dienstwegen.

Om in aanmerking te komen voor deze minimale bebouwingsvereiste dienen verhardingen aan volgende voorwaarden te voldoen:

1. ze dienen functioneel noodzakelijk te zijn voor de in dit artikel vermelde economische activiteit(en)
2. ze dienen aangelegd te worden in een materiaal dat geen stofvorming geeft voor de omgeving (onder meer en bij wijze van voorbeeld: dolomietverharding, grasdalen, kws, beton, klinkers, ...)
3. ze dienen vergunningplichtig te zijn (dus niet uitvoering in steenslagverharding, ....).

Bij in de tijd gefaseerde bebouwing van het aangekochte goed moet iedere fase derwijze ingeplant worden dat het onbebouwde gedeelte bruikbaar blijft als autonoom bouwperceel dat op een volwaardige manier ontsloten is naar de openbare infrastructuur (wegenis, rioleringen, nutsvoorzieningen). Een toegangsstrook van 8 meter breedte is hierbij een minimum vereiste.

## **Artikel 3. Vorm, voorkomen en inplanting der bedrijfs- en andere gebouwen**

### a) Vorm en voorkomen

Het architecturaal voorkomen van alle gebouwen mag niet hinderend zijn voor de omgeving. Onesthetische constructies en volledig koepelvormige platenconstructies zijn niet toegelaten. Voor de buitenwanden en de dakbedekking van de constructies zijn helle, of fel met de omgeving contrasterende kleuren verboden. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materiaalkeuzes te bestaan. Bij gekoppelde constructies dient op de gemeenschappelijke perceelsgrens eenzelfde profiel te worden aangehouden zodanig dat er een harmonieuze overgang tussen de bedrijfsgebouwen is.

De voorzijde van het bedrijfsgebouw dient gericht op de zone voor ontsluiting, resp. de Hoogstadestraat en de interne wegenis. Ontvangstruimte, burelen, kantoren, parkingzone voor cliënteel dienen aan deze voorzijde ingeplant te worden. Dit gedeelte van het bedrijfsgebouw,

alsmede de landschappelijke inkleding en groenaanleg ervan, dienen van architecturale meerwaarde te zijn.

#### b) Inplanting

De inplanting der gebouwen is vrij mits behoud van een vrije strook van :

1. tenminste 8,00 meter uit de rooilijn van de interne wegenis;
2. tenminste 3,00 meter uit de perceelsgrenzen palend aan een bufferzone of onderhoudszone of uit de andere perceelsgrenzen voor gebouwen tot een kroonlijsthoogte van 5,00 meter én mits akkoord van de brandweer;
3. tenminste 5,00 meter uit de perceelsgrenzen palend aan een bufferzone of onderhoudszone of uit de andere perceelsgrenzen voor gebouwen met een kroonlijsthoogte hoger dan 5,00 meter;
4. 0,00 meter ten opzichte van één kavelgrens bij koppeling van 2 bedrijfsgebouwen op aanpalende terreinen.

Ten noordoosten van de buffergracht, gelegen in het midden van het bedrijventerrein, dient een strook van 5m breed langsheen de buffergracht ten alle tijde toegankelijk te zijn voor de rioolbeheerder de waterloopbeheerder. Deze strook dient bijgevolg bouw- en stapelvrij te zijn.

#### c) Bouwhoogte

De volgende maximaal toegelaten bouwhoogten gelden ten opzicht van het referentiepeil:

- kroonlijsthoogte: maximaal 8,00 meter
- nokhoogte: maximaal 12,00 meter

Technische voorzieningen (airco-installaties, machinekamers, ...) moeten voorzien worden onder de kroonlijsthoogte. Uitgezonderd afvoerkanalen zoals schoorstenen. De bouwhoogte bij koppelbouw dient tussen de twee bouwheren onderling afgestemd te worden.

Hou rekening dat technische voorzieningen zoals schoorstenen, e.a. die afwijken van de maximaal toegelaten bouwhoogtes, zoveel als mogelijk in het noorden worden gepositioneerd om de schaduw op eigen en naburige daken te beperken. Hou rekening met een cirkel met straal 3 maal de hoogte.

#### d) Dakvorm

De dakvorm is vrij te bepalen. Bij hellende daken mag de dakhelling niet meer bedragen dan 45°. De dakrand dient wel horizontaal te zijn.

De dakconstructie moet met voldoende draagkracht uitgevoerd worden zodat een plaatsing van PV-panelen over de volledige oppervlakte mogelijk is. Platte daken moeten daarom minstens berekend worden op een bijkomende belasting van 60 kg/m<sup>2</sup>. Op hellende daken, wanneer geen ballasten nodig zijn voor de plaatsing van zonnepanelen, mag de koper rekening houden met een bijkomende belasting van 15 kg/m<sup>2</sup>. De oriëntatie van één zijnde van het hellend dak dient zoveel als mogelijk naar het zuiden gericht te zijn.

Indien de PV-installatie geïntegreerd wordt in de dakconstructie (bv. amorfe flexibele photovoltaïsche zonnecellen in of op de afwerkingslaag van het plat dak of dakpannen met PV-panelen geïntegreerd) zelf vervalt deze verplichting.

#### e) Afsluitingen

Enkel ethische verantwoorde afsluitingen in duurzaam materiaal en/of levende hagen zijn toegelaten. Deze afsluitingen zijn maximaal 2,50m hoog. De plaats van de afsluiting is vrij te bepalen.

#### f) Stapelen

De opslag van goederen dient maximaal binnen het bedrijfsgebouw georganiseerd te worden. De opslag buiten de bedrijfsgebouwen is slechts beperkt toegelaten en dit onder de volgende voorwaarden:

- het stapelen en opslaan is niet toegelaten in de bouwvrije stroken
- de opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende bedrijven en het esthetisch aspect van de omgeving niet schaden
- het stapelen van goederen in open lucht wordt beperkt tot een max. hoogte van 3,00 meter.

#### **Artikel 4. Verplichte groenzone**

De koper dient in te staan voor volgende punten:

- Minimum 10% van de niet-bebouwde delen als groenzone inrichten en onderhouden.
- Langs de zijdelingse perceelsgrenzen een strook van minimum 1,50 meter beplanten en onderhouden met streekeigen groen. Tenzij bij het voorzien van een gemeenschappelijke toegangsweg tot de bedrijfsgebouwen, dan vervalt deze 1,50 meter over de lengte van de oprit.
- Tussen de wegverharding en uw perceel gazon inzaaien. Dit gazon wordt door wvi onderhouden, conform de voorwaarden in hoofdstuk IV.

Minimum 25% van de verharde oppervlaktes dient te bestaan uit kleinschalige waterdoorlatende materialen.

De niet-bebouwde delen dienen ingericht te worden als groenzone of als private toeritten, rijstroken, private parkeerplaatsen en stapelplaatsen in open lucht. Minimum 10% van de niet-bebouwde delen dient als groenzone ingericht te worden.

Bij het indienen van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient een groenplan bijgevoegd te worden.

Tot waarborg van de naleving van deze verplichting hebben de kopers - voorafgaandelijk aan het verlijden van onderhavige akte - aan wvi renteloze borgsom ten bedrage van 1 250 euro. (voor percelen tot 3.000 m<sup>2</sup>) of 2 500 euro (voor percelen vanaf 3.001 m<sup>2</sup>) betaald en wordt dit bedrag door wvi behouden totdat wvi de opgelegde aanplanting ter plaatse heeft vastgesteld en goedgekeurd na daartoe schriftelijk te zijn verzocht door de kopers; in dit geval geschiedt de terugbetaling binnen de maand na goedkeuring door wvi.

Het artikel 8 van hoofdstuk I van de onderhavige voorwaarden blijft toepasselijk.

De hiervoor bedongen groenzone, dient binnen het jaar na de aanvang van de economische activiteiten aangelegd te zijn en dient dus, naargelang het geval, uiterlijk op het einde van het vijfde jaar, te rekenen vanaf heden te zijn aangelegd.

De niet door gebouwen, dienstwegen en uitgeruste parkeerplaatsen in beslag genomen oppervlakten van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dienen in een nette en voor de aanpalende eigenaars niet hinderende wijze onderhouden te worden.

Geen afvalstoffen noch grondstoffen en niet afgewerkte producten mogen gestort en gestapeld worden op de groenzones of mogen het esthetisch aspect van de omgeving schaden.

## **Artikel 5. Parkeerplaatsen**

Op het aangekochte terrein dient per driehonderd (300) vierkante meter bebouwde oppervlakte tenminste één parkeerplaats aangelegd te worden met een minimum van 5 (vijf) parkeerplaatsen op het bij deze overeenkomst verkochte goed.

In functie van de behoeften en op basis van de aard van de bedrijfsactiviteiten, dienen bijkomende parkeerplaatsen voorzien te worden.

De kopers kunnen steeds tot de aanleg van bijkomende parkeerplaatsen verplicht worden in het geval onvoldoende parkeerplaatsen op het bij deze overeenkomst verkochte goed beschikbaar zijn.

## **Artikel 6. In- en uitritten**

De aanleg van de beperkt te houden in- en uitritten binnen de grenzen van het openbaar domein dient, na voorafgaandelijke schriftelijke goedkeuring door de gemeente, te geschieden met kleinschalige herbruikbare materialen die de aanpalende rijweg niet kunnen bevuilden.

## **Artikel 7. Panelen allerhande**

Publiciteitspanelen al of niet verlicht, maken het voorwerp uit van een afzonderlijke toelating waarvoor de aanvraag dient gericht te worden tot de verantwoordelijke besturen.

## **Artikel 8. Huisvesting**

Enkel de huisvesting van bewakingspersoneel is toegelaten en dit op voorwaarde dat aangetoond wordt dat deze huisvesting noodzakelijk is voor de goede werking en de veiligheid van het bedrijf en het voorafgaand schriftelijk akkoord van wvi dienaangaande is bekomen.

Voor de familiale en kleinere bedrijven kan het ook een lid van het kaderpersoneel, de eigenaar of de uitbater zelf zijn.

Deze huisvesting dient te geschieden in een ruimte die één geïntegreerd geheel moet uitmaken met het bedrijfsgebouw. Ze wordt uitdrukkelijk beperkt tot één woongelegenheden per bedrijf.

De grondinname voor de huisvesting mag maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen. De totale vloeroppervlakte voor de huisvesting mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen en mag nooit meer dan 1/4 van de totaal bebouwde oppervlakte bedragen.

Het maximumvolume van de ruimte bestemd voor huisvesting mag niet groter zijn van 1000 m<sup>3</sup>.

Met de bouw van de woning mag slechts een aanvang genomen worden nadat de bouwwerken voor het bedrijfsgebouw zijn aangevat.

De kopers erkennen uitdrukkelijk dat de bedrijfsgebouwen en de geïntegreerde woning één geheel uitmaken en nooit afzonderlijk voor uitbating of bewoning zullen kunnen verkocht of verhuurd worden.

## HOOFDSTUK III: DIVERSE BEPALINGEN<sup>2</sup>

### Artikel 1. Maatregelen ter brandvoorkoming en brandbestrijding

De plaatselijke brandweerautoriteiten dienen geraadpleegd en de door hen voorgeschreven maatregelen moeten geëerbiedigd worden.

### Artikel 2. Aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning

Vooraleer de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning langs het gemeentebestuur in te dienen verbinden de koper er zich toe:

- een kopij en het digitaal bestand van het inplantingsplan, de bouwplannen (CO2N dossier);
- het groenplan;
- een kopij van de plannen van de technische installaties voor de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten (CO2N dossier);
- een kopij en het digitaal bestand met materialen bibliotheek van het voorlopige EPB-verslag (CO2N dossier);
- een nota van de geplande verlichtingsinstallaties (CO2N dossier);
- en een verslag van het onderzoek naar de haalbaarheid van vormen van individuele alternatieve energieopwekking (CO2N dossier)

aan wvi ter goedkeuring voor te leggen, zoals vermeld in hoofdstuk V van deze verkoopvoorwaarden.

### Artikel 3. Aansluiting op het openbaar rioleringsstelsel

De kopers zijn gehouden de nodige lozingsvergunningen aan te vragen bij de bevoegde overheid. In elk geval is het de kopers uitdrukkelijk verboden in de riolen te lozen alles wat van aard kan zijn om de riolen te beschadigen of de goede werking ervan te belemmeren. Het herstel van de schade voortvloeiend uit overtreding van dit verbod zal ten laste gelegd worden van de kopers.

Het bedrijventerrein is uitgerust met:

- een dubbel rioleringsstelsel voor de gescheiden afvoer van het afvalwater enerzijds en het regenwater anderzijds.
- collectieve buffering voor regenwater, d.m.v. 3 buffergrachten, die instaat voor het bufferen en vertraagd afvoeren van het regenwater afkomstig van de verharde oppervlaktes

De kopers dienen het afvalwater en het regenwater volstrekt gescheiden op te vangen en af te voeren naar het openbare rioleringsstelsel. De afvoer van het regenwater dient aangesloten op de regenwaterriool of een daartoe aangeduide open gracht.

Wat de afvoer van hun bedrijfsafvalwater betreft, dienen de kopers zich te schikken naar de toepasselijke regelgeving terzake.

Voorafgaand aan de uitvoering dienen de kopers hun ontwerpplan van de organisatie van de gescheiden afvoer ter goedkeuring over te maken aan de bevoegde diensten van de stad of gemeente, samen met zijn aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning.

---

<sup>2</sup> Onderhavige voorschriften kunnen steeds aangevuld worden met of vervangen worden door strengere bepalingen van de overheid.



De bevoegde diensten kunnen daarbij opleggen dat de kopers hun regenwater op hun perceel dient te bufferen voorafgaand aan de afvoer naar het openbaar rioleringsstelsel. Zij dienen de richtlijnen die hen door de bevoegde diensten worden opgelegd strikt na te leven.

Het is de kopers verboden een effectieve aansluiting op het openbare rioleringsstelsel uit te voeren zonder uitdrukkelijke toelating van de bevoegde stads- of gemeentediensten. De kopers zullen deze diensten tijdig van zijn plannen op de hoogte brengen teneinde hen toe te laten ofwel de aansluiting zelf uit te voeren ofwel het nodige toezicht te organiseren.

Verkeerde of onvakkundige aansluitingen dienen op eerste verzoek van wvi of de bevoegde overheid binnen de 30 dagen door de kopers, op eigen kosten hersteld, aangepast of volledig heruitgevoerd te worden. Indien de kopers in gebreke blijven zal wvi of de bevoegde overheid, zonder bijkomende ingebrekestelling zelf de noodzakelijke werken kunnen uitvoeren en dit voor rekening en op kosten van de kopers.

De kopers zijn volledig en hoofdelijk aansprakelijk, voor alle directe en indirecte schade die voortvloeit uit een verkeerde of onvakkundige aansluiting van hun private afvoer op het openbaar rioleringsstelsel, behoudens wanneer zij kunnen bewijzen dat zij gehandeld hebben in volledige overeenstemming met de expliciete adviezen of richtlijnen die hen terzake door de bevoegde besturen werden verstrekt.

Indien de kopers overgaan tot eigen zuivering van zijn proces- of afvalwater zullen zij hiertoe voorafgaandelijk de vereiste lozingsvergunningen aanvragen. Wvi kan nooit verantwoordelijk gesteld worden voor het gevolg dat door de bevoegde besturen aan deze aanvraag wordt verleend.

#### **HOOFDSTUK IV : PARKMANAGEMENT**

Parkmanagement is het continu op peil houden van de kwaliteit van het vestigingsmilieu op het bedrijventerrein. Er dient daarbij rekening gehouden te worden met de dynamiek in de omgeving, de veranderende wensen van de op het terrein gevestigde bedrijven en nieuwe kansen. Het is een permanente activiteit waarin het beheer van ruimte en voorzieningen in functie van een behoud aan kwaliteitsniveau centraal staat. Het betreft een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de verkoper-terreinbeheerder en de kopers.

De verkoper-terreinbeheerder verbindt er zich toe als trekker voor het parkmanagement op te treden. Hiertoe zal hij een overleg organiseren met alle kopers op het bedrijventerrein. De kopers verbinden er zich toe lid te worden en te blijven van het door de verkoper-terreinbeheerder te organiseren overleg. De in dit overleg voorgestelde initiatieven rond parkmanagement die door de verkoper-terreinbeheerder worden goedgekeurd en die het positieve advies meedragen van de meerderheid van de in het overleg betrokken kopers, zullen in een parkmanagementovereenkomst vastgelegd worden met het oog op uitvoering onder coördinatie van de verkoper-terreinbeheerder.

Wvi heeft het recht om parkmanagement geheel of gedeeltelijk en alle rechten en plichten die uit parkmanagement voortvloeien over te dragen aan een derde (niet limitatieve voorbeelden gemeente, bedrijvenvereniging)

In het geval dat wvi dit geheel of gedeeltelijk aan een derde overdraagt, zullen de kosten, zoals hieronder beschreven door de kopers, hun rechtvolger(s)/rechtverkrijger(s) verder verschuldigd zijn aan deze derde. De kopers, hun rechtvolger(s)/rechtverkrijger(s) verklaren zich hiermee zonder voorbehoud akkoord.

#### **Artikel 2**

##### **2.1 Inrichting – Aanleg – Onderhoud**

De wvi bepaalt autonoom de aard en de startdatum van de aanleg.

Inrichting en aanleg kan ten allen tijde autonoom door wvi aangepast te worden.

Indien, tengevolge van private bouwwerken, schade is toegebracht aan de openbare groenzones, dan zullen deze door wvi, conform het bijgevoegde Inrichtings- en beplantingsplan, in oorspronkelijke staat hersteld worden op kosten van het betrokken bedrijf.

Op het bedrijventerrein Hostede betreft het volgende openbare groenzones:

- ten westen van het bedrijventerrein (langs de N35)
- ten oosten van het bedrijventerrein (naar het landschap toe)
- tussen de wegverharding en het privaat perceel

## 2.2 Groenbeheervergoeding – Verplichte bijdrage van de kopers

Verwijzend naar voorafgaand artikel 2.1, verbinden de kopers en hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) zich ertoe om bij te dragen in de kosten van het onderhoud en beheer van de openbare groenzones, volgens de hierna uiteengezette regeling.

### 2.2.1 Groenbeheervergoeding: Regeling

Alle gevestigde bedrijven dragen bij in de kosten van het onderhoud en beheer van de beplantingen in de openbare groenzones. Het principe is dat de totale onderhoudskost ervan wordt gedragen door de bedrijven. De bijdrage is aan wvi verschuldigd.

Wvi heeft evenwel het recht om de zorg voor de uitvoering en beheer van de openbare groenzones over te dragen aan een derde (bvb. de gemeente).

In het geval dat wvi de zorg voor het onderhoud aan een derde (bvb. de gemeente) overdraagt, zal de jaarlijkse bijdrage door de kopers, hun rechtsovervolger(s)/ rechtverkrijger(s) verder verschuldigd zijn aan deze derde. De kopers, hun rechtsovervolger(s)/rechtverkrijger(s) verklaren zich hiermee zonder voorbehoud akkoord.

### 2.2.2 Groenbeheervergoeding: Bedrag

Als bijdrage voor het onderhoud en beheer van de beplantingen op de openbare groenzones, verbindt de koper er zich toe een jaarlijkse en ondeelbare groenbeheervergoeding van 0,41 euro per aangekochte m<sup>2</sup> (excl. btw) te betalen aan de wvi. Deze jaarlijkse bijdrage is verschuldigd in mei van elk jaar. Zij is voor het eerst verschuldigd bij het verlijden van onderhavige akte.

De bijdrage is gekoppeld aan de basisindex **117,20**, zijnde de index van de consumptieprijs – basis 2004 - van de maand april 2011 zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Telkens op de vervalddag zal voormeld bedrag aangepast worden aan de index van de maand die de vervalddag voorafgaat (april), volgens volgende formule:

$$\text{Bijdrage jaar } n = \frac{\text{Bijdrage } 0,41 \text{ € per aangekochte m}^2 \times \text{index april jaar } n}{\text{Basisindex}}$$

De geïndexeerde groenbeheervergoeding is van rechtswege verschuldigd zonder dat daartoe enige aanmaning zal nodig zijn.

De groenbeheervergoeding kan herzien worden bij een heraanleg van de beplantingen of in het kader van de overdracht van het onderhoud en beheer van de beplantingen aan een derde (bv. de gemeente).

### 2.2.3 Groenbeheervergoeding: Betaling

De bijdrage is jaarlijks en op voorhand te betalen. De bijdrage zal één maal per jaar aan de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) worden gefactureerd. In geval van niet-betaling van het verschuldigde bedrag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn.

Voor het eerste jaar zal de bijdrage door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/ rechtverkrijger(s) verschuldigd zijn pro rata het aantal maanden van het lopende jaar tot de volgende vervaldag. Een begonnen maand wordt als een nog te lopen maand gerekend.

#### 2.2.4 Groenbeheervergoeding: Aanvang bijdrage

De groenbeheervergoeding is verschuldigd door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) vanaf de afwerking van deze openbare groenzones, in het bijzonder vanaf de voorlopige overname en aanvaarding door wvi van de beplantingswerken van deze openbare groenzones.

#### 2.2.5 Groenbeheervergoeding: Duur

De bijdrage is door de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) verschuldigd tot zolang het onderhoud van de openbare groenzones wordt uitgevoerd hetzij in opdracht van wvi, hetzij in opdracht van een derde (bv. de gemeente) aan wie de zorg voor de uitvoering van het onderhoud door wvi werd overgedragen. Wvi of de voormelde derde hebben steeds het recht om hieraan een einde te stellen, zonder enige aansprakelijkheid te dragen of tot enige vergoeding verschuldigd te zijn.

Vanaf het ogenblik dat de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) kennis wordt gegeven dat het onderhoud van de openbare groenzones niet meer in opdracht van hetzij wvi, hetzij de derde (aan wie de zorg voor de uitvoering van het onderhoud door wvi werd overgedragen) wordt uitgevoerd, vervalt de verplichting tot bijdrage en zullen de kopers, hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) zelf op eigen kosten moeten instaan voor het in stand houden en onderhoud van de openbare zijberm (zoals beschreven in artikel 3.d van Hoofdstuk I).

### Artikel 3 : Interne bewegwijzering

#### 3.1. Interne bewegwijzering

##### 3.1.1. Interne bewegwijzering - concept

Wvi neemt als terreinbeheerder de taak op zich om in het bedrijventerrein een interne bewegwijzering te implementeren. Deze interne bewegwijzering is opgebouwd uit volgende elementen:

- a. een **totem** aan de hoofdtoegang van het bedrijventerrein
- b. een **infopaneel**
- c. **intern bewegwijzering systeem**, gebaseerd op een intern zoneringplan  
De zones worden aangegeven door een alfanumeriek systeem (bijvoorbeeld A2, C3) en door kleurcodes.
- d. individueel **bedrijfspaneel** met de bedrijfsnaam, huisnummer en kleur van de zone volgens intern zoneringplan.

Dit concept of delen ervan kunnen te allen tijde door wvi aangepast te worden.

Wvi bepaalt autonoom de startdatum voor de gehele of gedeeltelijke implementatie van deze bewegwijzering.

##### 3.1.2. Interne bewegwijzering: duur

Wvi staat in voor het beheer van alle elementen van de interne bewegwijzering.

De kopers en hun rechtsopvolger(s)/rechtverkrijger(s) verlenen aan de terreinbeheerder alle noodzakelijke medewerking teneinde deze interne bewegwijzering op een efficiënte manier te implementeren, in stand te houden en toe te passen. Wvi zal hiertoe tijdig het nodige overleg en communicatie opstarten.

### 3.2. Individueel bedrijfspaneel (zoals beschreven in art 3.1.1.d hiervoor )

#### 3.2.1. Wvi kan voorzien in de éénmalige plaatsing van één individueel bedrijfspaneel.

Wvi zal hiertoe tijdig aan de kopers vragen de bedrijfsnaam, het huisnummer en de zone te bevestigen. Per bedrijfspaneel is slechts één bedrijfsnaam mogelijk.

Bij verwerving van meerdere aan elkaar palende percelen bij afzonderlijke akte worden deze percelen als één geheel beschouwd voor wat betreft het individuele bedrijfspaneel.

Het individuele bedrijfspaneel zal geplaatst worden in de strook openbaar domein tussen de rooilijn en de verharde weg. Indien dit door de opbouw van het bedrijventerrein niet mogelijk is, zal dit geplaatst worden op het bij deze overeenkomst verkochte goed op een strook die een breedte van vijf meter vanaf de rooilijn niet overschrijdt (cfr. hoofdstuk I – artikel 3)

Deze éénmalige plaatsing zal ten vroegst gebeuren op het moment dat de meeste bedrijven gevestigd zijn en het risico op beschadiging aan bovenvermelde strook door de private bouwwerken minimaal geworden is. Wvi bepaalt autonoom de startdatum.

#### 3.2.2. Aanvragen betreffende de individuele bedrijfspanelen

Ingeval op verzoek van de kopers (niet limitatieve opsomming):

- een bedrijfspaneel herplaatst dient te worden
- een bedrijfspaneel verplaatst dient te worden
- de gegevens op het bedrijfspaneel aangepast dienen te worden
- extra individuele bedrijfspanelen geplaatst of aangepast dienen te worden,

dan dienen deze verzoeken gericht te worden aan de wvi, die deze autonoom zal beoordelen.

Wvi staat in voor de plaatsing of de aanpassingen als gevolg van deze aanvragen. Wvi bepaalt autonoom de startdatum van deze plaatsing of aanpassingen.

#### 3.2.3 Individueel bedrijfspaneel - Instandhouding

De kopers verbinden er zich toe om tijdig wvi in kennis te stellen indien het individueel bedrijfspaneel door een externe factor niet in stand wordt gehouden. Wvi staat in voor deze in standhouding .

#### 3.2.4 Individueel bedrijfspaneel - Vergoeding

Alle kosten verbonden als gevolg van aanvragen betreffende en instandhouding van de individuele bedrijfspanelen, zoals hiervoor beschreven in 3.2.2 en 3.2.3 zijn ten laste van de kopers of zijn rechtsopvolger(s)/verkrijger(s). Wvi maakt hiervoor een factuur op tav de koper. De vergoeding is van rechtswege verschuldigd zonder dat daartoe enig aanmaning zal nodig zijn.

Onder deze kosten worden onder meer verstaan:

- dossierkost van 5 euro/aanvraag
- kosten voor bouwrijp maken van de zone nodig voor het plaatsen en zichtbaar maken van het individuele bedrijfspaneel
- individueel bedrijfspaneel conform de bedrijfspanelen op het bedrijventerrein
- kost voor het plaatsen van het individuele bedrijfspaneel

In geval van niet-betaling van het verschuldigde bedrag zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn.

### 3.3. Interne bewegwijzering – individueel bedrijfspaneel: meldpunt

Alle aanvragen en/of meldingen betreffende de elementen van de interne bewegwijzering worden direct doorgegeven aan de parkmanager van de wvi ([parkmanagement@wvi.be](mailto:parkmanagement@wvi.be)).

## Hoofdstuk V CO<sub>2</sub>-NEUTRALITEIT<sup>3</sup>

### Artikel 1 Algemeen

De kopers en wvi zijn verplicht de maatregelen na te leven waarmee onderhavig hoofdstuk het verkochte goed bezwaart met het oog op de CO<sub>2</sub>-neutraliteit van het bedrijventerrein in de zin van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2007 houdende subsidiëring van

<sup>3</sup> Onderhavige bepalingen kunnen steeds aangevuld worden met of vervangen worden door wijzigende bepalingen van de overheid.

bedrijventerreinen en het ministerieel besluit van 1 oktober 2007 houdende de uitwerking van CO<sub>2</sub>-neutraliteit op de bedrijventerreinen, gewijzigd bij ministerieel besluit van 5 juni 2009 tot wijziging van artikelen 5, 6, 8, 10 en 11 van het ministerieel besluit van 1 oktober 2007 houdende de uitwerking van CO<sub>2</sub>-neutraliteit op de bedrijventerreinen.

## **Artikel 2 CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik en CO<sub>2</sub>-neutrale elektriciteitsproductie**

De koper verbindt er zich toe hun elektriciteitsverbruik, inclusief eventuele elektriciteitsproductie, CO<sub>2</sub>-neutraal te hebben of de CO<sub>2</sub>-emissies die hiervan het gevolg zijn te compenseren. Deze verbintenis is een resultatenverbintenis. De koper kan vrij kiezen tussen volgende opties om tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit te komen:

1. door aankoop van groene stroom bij een energieleverancier via het distributie- of transportnet, of via een directe lijn;
2. door productie van groene stroom door de koper zelf op zijn eigen bedrijfseigendom;
3. door emissiekredieten aan te kopen die de uitstoot van CO<sub>2</sub> ten gevolge van de afname van grijze stroom compenseren, of door garanties van oorsprong aan te kopen overeenkomstig het volume van de afgenomen stroom, dewelke niet kan gegarandeerd worden groene stroom te zijn door de leverancier;
4. door productie van blauwe stroom door de koper zelf op zijn eigen bedrijfseigendom, voor zover alle geproduceerde elektriciteit is gedekt door garanties van oorsprong of door emissiekredieten;
5. een combinatie van bovenstaande opties.

In geen geval is het toegelaten op het bedrijventerrein door de koper zelf grijze stroom te produceren of grijze stroom af te nemen van een bedrijfsexterne energie-installatie die gevestigd zou zijn op het bedrijventerrein.

Hierbij wordt verstaan onder:

*groene stroom*: elektriciteit, opgewekt door gebruik te maken van hernieuwbare energiebronnen, zijnde alle andere energiebronnen dan fossiele brandstoffen of kernsplijting die op een duurzame wijze ingezet kunnen worden;

*blauwe stroom*: elektriciteit afkomstig uit kwalitatieve warmtekrachtkoppeling, zijnde de gelijktijdige opwekking van warmte en kracht via een warmtekrachtinstallatie, bepaald in hoofdstuk II van het besluit van de Vlaamse Regering van 7 september 2001 tot bepaling van de voorwaarden waaraan een kwalitatieve warmtekrachtinstallatie moet voldoen;

*grijze stroom*: elektriciteit die geen groene of blauwe stroom is;

*directe lijn*: een elektriciteitslijn met een nominale spanning die gelijk is aan of minder is dan 70 kilovolt, die een productie-installaties met een afnemer verbindt. (definitie energiedecreet van 8 mei 2009)

Het elektriciteitsvolume waarop de CO<sub>2</sub>-neutraliteits van toepassing is betreft het totale volume aan afgenomen stroom door de koper, voor zowel het bedrijf als de bedrijfswoning, van het net, d.w.z. het geregistreerde elektriciteitsverbruik door de distributienetbeheerder op het afnamepunt van het distributienet van de koper, of door de transportnetbeheerder op het afnamepunt van het transportnet van de koper, of de som van beide ingeval van afname van beide netten.

Indien de koper ervoor opteert om aan de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit te voldoen door geheel of gedeeltelijk het onderworpen elektriciteitsvolume te compenseren voor de CO<sub>2</sub>-emissies, worden de te compenseren CO<sub>2</sub>-emissies per kalenderjaar en per onderneming, uitgedrukt in kg, als volgt berekend: het te compenseren onderworpen elektriciteitsvolume (in kWh) vermenigvuldigd met de emissiefactor van het Vlaamse fossiel elektriciteitspark, zijnde 0,6 kg CO<sub>2</sub>/kWh. De emissiekredieten die in aanmerking komen zijn de projectgebonden internationale emissiekredieten van het soort emissiereductie-eenheid (ERU) of gecertificeerde emissiereductie-eenheid (CER), verleend overeenkomstig artikel 6 respectievelijk artikel 12 van het Protocol van Kyoto en de overeenkomstig het UNFCCC of het Protocol van Kyoto genomen besluiten. De emissiekredieten

dienen evenwel te voldoen aan de kwaliteitsnormen van de Gold Standard en daartoe gecertificeerd te zijn.

De verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit, waarmee de koper belast wordt, gaat in per 1 januari van het jaar dat volgt op de ingebruikname van het gebouw door de koper.<sup>4</sup>

### **Artikel 3 Controle en rapporteringplicht van CO<sub>2</sub>-neutraliteit**

Wvi wordt belast met de controle van de koper op het naleven van hun verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit. De koper maakt jaarlijks ten laatste op 31 maart volgend op elk kalenderjaar waarin de CO<sub>2</sub>-neutraliteitseis voor hem van toepassing was, een rapport over aan wvi met daarin het bewijs van CO<sub>2</sub>-neutraliteit.

Voor de rapportage dient het reglement *rapportage CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik en CO<sub>2</sub>-neutrale elektriciteitsproductie* gevolgd te worden. De koper verklaart hierbij in het bezit te zijn van dit reglement.

Wvi zal de CO<sub>2</sub> – neutraliteit en de overhandigde gegevens controleren. Hierbij wenst wvi zich te beroepen op een externe dienst die de metergegevens van op afstand inleest. De koper is verplicht hiervoor een volmacht te geven aan wvi volgens het document *volmacht*.

### **Artikel 4 Verplichtingen inzake het rationeel energiegebruik en de alternatieve energieopwekking**

#### **1) Energieprestatie van de gebouwen**

Naargelang de bestemming van de gebouwen wordt door de geldende Vlaamse EPB-regelgeving, ingesteld door het decreet van 8 mei 2009 houdende algemene bepalingen betreffende het energiebeleid. Onder titel XI, hoofdstuk I worden verschillende eisen gesteld op vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen. Deze worden op het bedrijventerrein, in afwijking van het besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 Titel IX, Hoofdstuk I tot vaststelling van de eisen op het vlak van de energieprestaties en het binnenklimaat van gebouwen, van toepassing op gebouwen waarvoor energie verbruikt wordt om ten behoeve van mensen een specifieke binnentemperatuur te bereiken, zolang de onderstaande eisen niet minder streng worden dan vigerende regelgeving gericht op de energieprestaties van gebouwen door toekomstige wijzigingen, als volgt verstrengd:

#### 1. EPB-eisen voor nieuwbouw

##### 1.1. Thermische isolatie

1.1.1. In afwijking van artikel 9.1.2 (uit het besluit van de Vlaamse Regering), geldt voor een nieuw op te richten bedrijfswoning en/of kantoor met een volume groter dan 800m<sup>3</sup>, dat al of niet deel uitmaakt van het industriegebouw, het peil van globale warmte-isolatie niet meer mag bedragen dan K30 voor de bedrijfswoning en/of het kantoor.

1.1.2. In afwijking van artikel 9.1.3, geldt voor nieuw op te richten industriële gebouwen of gebouw met andere specifieke bestemming dat voor het gebouw als geheel het peil van globale warmte-isolatie niet meer mag bedragen dan K40;

1.1.3. In afwijking van artikel 9.1.4, geldt voor nieuw op te richten kantoor het peil van globale warmte-isolatie niet meer mag bedragen dan K35, indien het kantoorgebouw aan elk van de volgende voorwaarden voldoet:

1.1.3.1. het heeft een beschermd volume tussen 300 m<sup>3</sup> en 800m<sup>3</sup>;

---

<sup>4</sup> Dit reglement kan steeds aangevuld worden met of vervangen worden ingevolge wijzigende bepalingen van de overheid.

- 1.1.3.2. het maakt deel uit van een industrieel gebouw;
- 1.1.3.3. alle kantordelen samen omvatten ten hoogste 40% van het totaal beschermd volume van de delen kantoor en industrie samen.

#### 1.2. E-peil

- 1.2.1. In afwijking van artikel 9.1.11 §1, mag het E-peil voor een nieuw op te richten bedrijfswoning en/of kantoor met volume groter dan 800m<sup>3</sup> niet hoger zijn dan E60.
- 1.2.2. In afwijking van artikel 9.1.11 §3, mag het E-peil voor een nieuw op te richten kantoor niet hoger zijn dan E70, indien het kantoor aan elk van de volgende voorwaarden voldoet:
  - 1.2.2.1. het heeft een beschermd volume tussen 300 m<sup>3</sup> en 800 m<sup>3</sup>;
  - 1.2.2.2. het maakt deel uit van een gebouw met een andere specifieke bestemming of van een industrieel gebouw;
  - 1.2.2.3. alle kantordelen samen omvatten ten hoogste 40% van het totaal beschermd volume van de delen kantoor en industrie samen of van de delen kantoor en andere specifieke bestemming samen.

### 2. EPB-eisen bij herbouwen, uitbreiden, verbouwen en functiewijziging

In afwijking van de artikelen 9.1.15, 9.1.16 en 9.1.18 gelden bij herbouw na volledige afbraak van een gebouw de voorwaarden voor nieuw op te richten gebouwen met een zelfde bestemming, eveneens rekening houdende met bovenstaande strengere EPB-eisen voor nieuwbouw.

### 3. Vrijstellingen en afwijkingen

- 3.1. In afwijking van artikel 20, zijn voor beschermde monumenten en bestaande gebouwen die deel uitmaken van een beschermd landschap, stads- of dorpsgezicht, enkel de EPB-eisen van het besluit bij herbouw en uitbreiding, zoals vastgelegd in de artikelen 14 en 15 van het besluit, van toepassing, evenwel rekening gehouden met bovenstaande aanpassingen van de betreffende artikelen.
- 3.2. In afwijking van artikel 23, voor gebouwen die gebruik maken van innovatieve bouwconcepten of technologieën waarop de in de bijlagen bij het besluit gevoegde berekeningswijzen niet kunnen worden toegepast, kan een afwijking aangevraagd worden om te worden beoordeeld door middel van een alternatieve berekeningswijze, voor zover kan aangetoond worden dat de prestatieniveaus van het gebouw minstens gelijkwaardig zijn aan de in het besluit gestelde eisen, evenwel rekening gehouden met bovenstaande strengere eisen.

De koper verbindt zich ertoe bovenstaande eisen na te leven.

## 2) Klimaatbeheer in de gebouwen

De koper verbindt zich ertoe onderstaande eisen na te leven.

Actieve koeling (airconditioning) dient maximaal vermeden te worden. Minstens dienen luifels boven zuidelijk gerichte vensters, de plaatsing van zonnewering aan zuidelijk en westelijk gerichte vensters en dakvensters, en passieve koeling via nachtventilatie eerst toegepast te worden. Bedrijfshallen moeten uitgerust zijn met een goed gedimensioneerd en energie-efficiënt verwarmings- en verluchtingssysteem, afgestemd op de eigenschappen van de hallen en het doel van de warmte en de luchtinvoer.

## 3) Verlichtingsefficiëntie

De koper verbindt zich ertoe onderstaande eisen na te leven.

## A. Binnenverlichting

De verlichtingssterkte van alle verlichtingstoestellen die in een lokaal geplaatst zijn, dewelke kan bepaald worden door meting of berekening, moet zo laag mogelijk zijn, weliswaar rekening houdend met de gedefinieerde comfortcriteria inzake het minimale verlichtingsniveau en de minimale verlichtingsuniformiteit in de normen NBN EN 12464-1 *Licht en verlichting. Werkplekverlichting. Deel 1: binnenwerkplekken.* en NBN EN 1837 *Veiligheid van machines. Integrale verlichting van machines.* Het verlichtingssysteem dient zo veel als mogelijk uitgerust te worden met een aanwezigheidsdetectie, dimmers en schakelklokken, en het verlichtingsniveau dient zo veel als mogelijk automatisch rekening te houden met de daglichttoetreding, waarbij deze laatste wordt gestimuleerd met het oog op een meer comfortabele en productieve werkomgeving voor het personeel. De schakeling van de verlichting dient zo veel als mogelijk in verschillende compartimenten te worden georganiseerd zodat ongebruikte werkplaatsen niet onnodig verlicht dienen te worden.

Het maximale elektrisch verbruik van alle verlichtingstoestellen samen (incl. de hulpcomponenten zoals voorschakelapparatuur) die in een kantoorlokaal geplaatst zijn, moet beperkt worden tot maximaal 2 W/m<sup>2</sup>/100 lux (de referentie-oppervlakte heeft de grootte van de vloeroppervlakte geplaatst op 85 cm hoogte boven de vloer). Ook voor andere ruimten dient deze waarde zo dicht als mogelijk benaderd te worden.

## B. Buitenverlichting

Voor buitenverlichting dient de norm NBN EN 12464-2 *Licht en verlichting. Werkplekverlichting. Deel 2: werkplekken buiten.* te worden gevolgd, voor wat betreft de gemiddelde verlichtingssterkte, de verlichtingsuniformiteit, de verblindingbeperking, de kleurweergave en de lichthinder. Het verlichtingssysteem dient zo veel als mogelijk uitgerust te worden met een aanwezigheidsdetectie en schakelklokken. Reclameverlichting dient gedoofd te zijn tussen 0u en 6u 's nachts.

## 4) Quickscan rationeel energiegebruik

De koper is verplicht een quickscan rationeel energiegebruik (quickscan REG) aan te vragen bij wvi voor de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. Deze quickscan is in hoofdzaak gericht op het doorlichten van de bouwplannen en de installaties voor de uitvoering van de bedrijfsactiviteit. Aan de hand van de bouwplannen en de plannen van de technische installaties zullen verdere mogelijkheden van rationeel energiegebruik gescand worden. Het betreft een scan die eruit bestaat om een aantal REG-maatregelen te overlopen en de technische toepasbaarheid en economische haalbaarheid ervan te schatten. Naast de mogelijke REG-maatregelen zal de quickscan tevens aandacht besteden aan potentiële opportuniteiten op vlak van de benutting van alternatieve energiebronnen.

Wvi zal deze quickscan REG zelf of door derden laten uitvoeren. Resultaat van de quickscan REG is een rapport voor koper en voor wvi.

## 5) Maatregelen uit de quickscan REG met een terugverdientijd tot 3 jaar

De koper verbindt zich om de technisch mogelijke, economisch verantwoorde en door de regelgeving toegestane maatregelen die uit de quickscan REG volgen met een terugverdientijd van ten hoogste 3 jaar, uit te voeren.



## **6) Opvolging van het energieverbruik en herhaling van de quickscan REG**

De koper kan na 3 jaar een nieuwe quickscan REG aan te vragen bij wvi. Wvi zal deze quickscan REG zelf of door derden laten uitvoeren. Resultaat van de quickscan REG is opnieuw een rapport voor koper en voor wvi.

Ingeval de koper tijdens bedrijfsvoering aanpassingen uitvoert aan het gebouw waarvoor opnieuw een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is en/of aanpassingen uitvoeren aan hun bedrijfsinstallaties die een fundamentele verandering kunnen teweeg brengen aan het energieverbruik, kan de koper een quickscan laten uitvoeren door wvi opdat het ontwerp van het gebouw en/of de installaties optimaal rekening kan houden met rationeel energiegebruik.

## **7) Onderzoek haalbaarheid individuele alternatieve energieopwekking**

Uit de quickscan REG zal duidelijk worden welke individuele vormen van alternatieve energieopwekking interessant kunnen zijn voor de koper om verder te onderzoeken. De koper dient offertes te laten opmaken voor één of meerdere vormen van alternatieve energieopwekking. De energie-installaties die kunnen worden onderzocht zijn: fotovoltaïsche zonnepanelen, dakbedekking met amorfe zonnecellen, kleine windturbine, (micro)warmtekrachtkoppelinginstallatie, warmtepomp, ketel op biomassa, etc. (weliswaar conform de stedenbouwkundige voorschriften van toepassing voor het betrokken bedrijventerrein). De koper berekent aan de hand van de offerte(s) voor één of meerdere installatie(s) en het ingeschat energieverbruik wat de ingeschatte terugverdientijd is. Dit wordt in een verslag gerapporteerd aan de wvi samen met het CO2N-dossier (zie ook Hoofdstuk III art. 2). Hierdoor wil wvi de bedrijven stimuleren om zelf alternatieve energie op te wekken.

Voor de interessante technologie(ën) dient de koper volgende te (laten) berekenen:

- het aangewezen te installeren vermogen;
- de investeringskosten met en zonder overheidssteun;
- de meerinvestering t.o.v. een klassiek systeem;
- de jaarlijkse besparingen en meeruitgaven voor energieverbruik en exploitatie t.o.v. een klassiek systeem;
- een eenvoudig berekende terugverdientijd (= meerinvestering/jaarlijkse besparing).

Voor bedrijven waarbij hun bedrijfsgebouw enkel als opslag zal worden gebruikt en er dus bijna geen energie zal worden verbruikt kan deze verplichting vervallen. Dit zal in het rapport van de quickscan REG worden bevestigd.

## **Artikel 5 Controle en rapporteringplicht van de verplichtingen ter bevordering van rationeel energiegebruik en alternatieve energieopwekking**

### **1) Rapporteringplicht tijdens de planningsfase van het gebouw en initiële bedrijfsvoering**

De koper is verplicht volgende documenten toe te voegen aan het dossier dat ingediend dient te worden in het kader van hoofdstuk 3 artikel 2 van de verkoopvoorwaarden:

- een cd-rom met digitale versie en een papieren versie van het inplantingsplan en de bouwplannen met duidelijke aanduiding van de uitvoeringsdetails en U-waarden van alle schildelen;
- de plannen van de technische installaties voor de uitvoering van de bedrijfsactiviteiten, met duidelijke aanduiding van
  - de voorziene HVAC-installatie(s),
  - de toegepaste REG-maatregelen;
- een cd-rom met digitale versie en een papieren versie van het voorlopige EPB-verslag met materialen bibliotheek dat weergeeft welke E-waarde en K-waarde worden gehaald,

en dat aantoon dat deze E- en K-waarde worden gehaald met de aangegeven schildelen en technieken;

- een nota van alle componenten van de geplande verlichtingsinstallaties, per lokaal en buitenruimte onderverdeeld, waarin tevens de maximale verlichtingssterkte en het maximale elektrisch verbruik per lokaal staat aangegeven.

De koper is eveneens verplicht de volgende documenten in te dienen ingesloten in het eerstvolgende rapport van de CO<sub>2</sub>-neutraliteit volgend op het verkrijgen van de documenten:

- een kopij van de uiteindelijke EPB-aangifte, zoals omschreven in de EPB-regelgeving;
- (indien van toepassing) het bewijs van de plaatsing of investering in een eigen energie-installatie met meterstand.

## **2) Rapporteringplicht tijdens bedrijfsvoering**

Ingeval de koper later aanpassingen uitvoert aan hun gebouw(en) waarvoor opnieuw een stedenbouwkundige vergunning noodzakelijk is, dienen de koper bovenstaande rapportage, inzake de plannen, de verlichtingsinstallatie, het voorlopige EPB-verslag en de uiteindelijke EPB-aangifte (indien opnieuw een EPB-aangifte moet gebeuren), opnieuw uit te voeren en in te leveren bij wvi. De kopij van de uiteindelijke EPB-aangifte dient opnieuw overgemaakt te worden aan wvi, ingesloten in het eerstvolgende rapport van de CO<sub>2</sub>-neutraliteit. De andere rapporten dienen aan wvi overgemaakt te worden alvorens de nieuwe stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd.

## **3) Controle van de verplichtingen ter bevordering van rationeel energiegebruik en alternatieve energieopwekking**

Wvi behoudt het recht de toepassing van de verplichtingen vermeld in artikel 4 te controleren in het dossier dat ingediend dient te worden in het kader van hoofdstuk 3 artikel 2 van de verkoopvoorwaarden, in de bouwfase, in de EPB-aangifte, in de verplichte rapporten en in de exploitatiefase.