



INTERLEUVEN
ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND



Keiberg-Vossem

Bedrijventerrein Keiberg-Vossem

Bijlage 1: Verkoopsvoorwaarden
Inrichtings-, uitgifte- en beheerplan



Projectontwikkeling
Bedrijventerreinen

Versie augustus 2019
917.035



Tervuren

1.1. Bijlage 1: verkoopsvoorwaarden op te nemen in de verkoopakte

1.1.1. Deel I: Algemene verkoopsvoorwaarden

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

Algemene bepalingen

Art. 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 waarmee het bezwaard is, zonder enige waarborg omtrent de juistheid van de in onderhavige akte uitgedrukte oppervlakte, ook al is het verschil groter dan één/twintigste.

Art. 2. De kopers krijgen, met in acht name van de in onderhavige voorwaarden opgelegde beperkingen en onverminderd de na te leven verplichtingen van economische activiteiten die op het goed rusten, zoals beschreven in artikel 4, de eigendom, het genot en het gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed, te rekenen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte, en zij zullen vanaf dezelfde datum ook alle welkdanige belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen. Interleuven verklaart dat het bij deze overeenkomst verkochte goed vrij van gebruik is.

Openbare voorzieningen en uitrusting

Art. 3. De openbare voorzieningen (bij de eerste aanleg) betreffen de infrastructuurwerken en nutsvoorzieningen tussen de rooilijnen of in een strook met erfdienstbaarheid, namelijk:

- de rijweg en wegenis;
- een gescheiden rioleringsstelsel;
- een collectief waterbufferbekken;
- brandkranen;
- verlichting;
- een primair (en secundair) waterbedelingsnet;
- elektriciteit: een laagspanning en hoogspanningsdistributienet (max. gegarandeerd vermogen: ... kVa).¹ Elke aanvraag die het gegarandeerd vermogen overschrijdt, dient afzonderlijk door de netbeheerder te worden geëvalueerd. Al naargelang kan de oprichting van een private cabine of aanleg van een bijkomende afzonderlijke kabel noodzakelijk zijn. De meerkosten die uit deze grotere vermogensaanvraag voortvloeien zijn niet ten laste van Interleuven;
- informatie- en communicatiesignalen.

Deze (openbare) voorzieningen en uitrusting zullen door de diensten van de betrokken nutsvoorzieningsmaatschappijen of door Interleuven worden aangelegd zonder kosten voor de kopers (met andere woorden ze zijn in de verkoopprijs begrepen).

Voor zover deze voorzieningen nog niet of slechts gedeeltelijk zijn uitgevoerd op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte, verbindt Interleuven er zich toe, naar best vermogen, de betrokken nutsmaatschappijen opdracht te geven deze zo spoedig als mogelijk uit te voeren

¹ Van zodra gekend, en ten laatste bij de definitieve akte moet het maximaal gegarandeerd vermogen (bij laag- en bij hoogspanning) en het overzicht van de aanwezige nutsvoorzieningen worden aangevuld.

of af te werken, zonder daarvoor in schadevergoeding te kunnen worden aangesproken, tenzij in geval van kennelijk onverantwoord verzuim van Interleuven.

Een aantal van deze (openbare) voorzieningen en leidingen kunnen slechts aan één zijde van de wegenis worden voorzien.

Worden niet ten laste genomen door Interleuven, en zijn dus niet in de verkoopprijs begrepen:

- kosten voor de aansluiting van het verkochte goed op de (openbare) nutsvoorzieningen. Voor de percelen waarvan (bepaalde) nutsvoorzieningen gelegen zijn langs de andere zijde van de wegenis of waarbij (een gedeelte van) de aansluiting in het openbaar domein gebeurt, geldt als principe dat de kosten voor de eventuele onderboring van het wegdek of voor de aansluiting ten laste zijn van de kopers, tenzij de nutsmaatschappij deze ten laste neemt;
- aanlegkosten van andere openbare nutsvoorzieningen en infrastructuurwerken dan deze bij de eerste aanleg voorzien, hiervoor opgesomd;
- aanlegkosten voor infrastructuur en voorzieningen op privaat terrein;
- aanlegkosten van door de kopers gevraagde elektriciteitsleidingen (hoog- en/of laagspanning), indien op het ogenblik van de aanvraag vanwege de kopers voor aansluiting op deze leidingen, het gevraagde vermogen of de gevraagde capaciteit hoger ligt dan het vermogen of de capaciteit van de leidingen die bij de eerste aanleg werd voorzien;
- de kosten voor het verplaatsen van hogergenoemde installaties zoals verlichtingspalen (de kopers dienen bij de aanleg en de inrichting van het bij deze overeenkomst verkochte goed rekening te houden met de bestaande (openbare) verlichtingspalen en nutsinstallaties). Voor verplaatsing zullen de kopers zich dienen te richten tot de betrokken nutsmaatschappijen. De kosten van een eventuele verplaatsing van een verlichtingspaal of nutsinstallatie zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de kopers.

De aanleg en onderhoud van alle infrastructuurwerken, openbare nutsleidingen en andere collectieve voorzieningen zal mogen geschieden op het bij deze overeenkomst verkochte goed op een strook die een breedte van twee meter vanaf de rooilijn niet zal mogen overschrijden. De toegang tot deze strook voor de aanleg van deze (openbare) nutsleidingen, alsook voor de uitvoering van de onderhouds- en herstellingswerken, mag aan de daarmee belaste diensten niet verhinderd worden. De kopers zijn ertoe gehouden de uitvoering van de hiervoor beschreven werken te gedogen zonder dat zij uit dien hoofde aanspraak zouden kunnen maken op enige welkdanige vergoeding ten laste van wie ook. Ten laste van het verkochte goed wordt een kosteloze en eeuwigdurende erfdiensbaarheid gevestigd in deze strook.

De hiervoor bedongen bepalingen zijn enkel van toepassing voor zover Interleuven, de overheid of een nutsleidingmaatschappij hiertoe opdracht geeft.

Teneinde de werken hiervoor beschreven zonder moeilijkheden te kunnen uitvoeren, mogen de kopers binnen de omschreven 2 m brede strook, behalve de nodige aansluitingen op de nutsvoorzieningen, geen bovengrondse noch ondergrondse hindernissen, zoals o.m. kamers voor watermeters, riool- en regenputten, benzine- en stookolietanks, pompeilanden, benzinepompen, laadkaden, buisleidingen of welkdanige constructies ook, aanbrengen.

Aanwending terrein

Art. 4. De koper gaat de verbintenis aan zo voor hemzelf als voor zijn rechthebbenden en rechtsopvolgers, het aangekochte goed aan te wenden voor de oprichting van bedrijfsgebouwen met nodige accommodatie voor de realisatie van het huidig maatschappelijk doel van de

vennootschap; inzonderheid zal de koper het aangekochte goed uitsluitend aanwenden ter realisatie van de volgende economische activiteiten: (*omschrijving*)².

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

Een wijziging of aanvulling van de doelstelling en/of de activiteiten van de vennootschap dient voorafgaandelijk schriftelijk ter goedkeuring te worden voorgelegd aan INTERLEUVEN.

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 plannen van aanleg en het inrichtings-, uitgifte- en beheerplan.

Tewerkstelling

Art. 5. Een minimum tewerkstelling van 15 personeelsleden per aangekochte hectare grond dient op het aangekochte goed te worden gegarandeerd.

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

Start bouwwerken en gebruik

Art. 6. De bouwwerken dienen te worden gestart binnen de 30 maanden na aankoop van de grond en de gebouwen dienen betrokken te worden en de economische activiteiten, zoals omschreven in artikel 1. dienen te worden uitgeoefend binnen de 48 maanden te rekenen vanaf de datum van de definitieve aankoopakte.

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

Terugkoop

Art. 7. Conform het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 (BS 16/08/2012) is een recht van terugkoop en een recht van wederovername van toepassing. Het recht van terugkoop of het recht van wederovername van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik (zoals bepaald in art. 28. en 29. van voormeld decreet) kan worden uitgeoefend indien

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

² Bij het ontwerp van akte en de definitieve akte moet de geplande (economische) activiteit, waarvoor het goed wordt aangekocht, hierin worden omschreven.

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

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

Art. 8. Het recht van terugkoop of het recht van wederovername:

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

2° geldt onbeperkt in de tijd;

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

Art. 9. Het recht van terugkoop of het recht van wederovername kan worden uitgeoefend door volgende begunstigten: INTERLEUVEN of haar rechtsopvolger.³

Art. 10. §1. De terugkoop van de grond zal gebeuren tegen de prijs van de eerste verkoop, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen. Als voordien reeds een verkoop werd toegestaan door de begunstigten van het recht van terugkoop, zal de terugkoop plaatsvinden tegen de prijs van de laatste verkoop waarvoor toestemming gegeven werd, aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen.

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

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

³ De gemeente Tervuren heeft bij gemeenteraadsbeslissing d.d. 24/09/2019 bij goedkeuring van het IUB-plan in het kader van een goed en vlot beheer aan Interleuven gevraagd dit beheer op te nemen en op te volgen en haar bevoegdheid, conform art. 27. §2. van het decreet Ruimtelijke Economie, aan Interleuven gedelegeerd.

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

Art. 11. Voordat tot de uitoefening van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername overgegaan kan worden, moet de eigenaar of houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik in gebreke worden gesteld door minstens een van de begunstigten van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername en door die begunstigde aangemaand zijn om de vastgestelde schendingen, vermeld in artikel 27. § 1, 2° van het decreet Ruimtelijke Economie, binnen een jaar op definitieve wijze ongedaan te maken. De begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername moeten die ingebrekestelling en aanmaning versturen binnen een periode van tien jaar nadat ze kennis hebben gekregen van het feit dat een van de omstandigheden, vermeld in artikel 27. § 1, 2° van het decreet Ruimtelijke Economie, voor de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername zich heeft voorgedaan.

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

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

Kettingbeding

Art. 12. De eigenaar of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik mag het goed verder verkopen of zijn recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik overdragen en persoonlijke gebruiks- of genotsrechten toekennen na voorafgaande toestemming van elk van de begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername. Bij een dergelijke verkoop of overdracht moeten de onderhandse overeenkomst en de authentieke akte waarin de overdrachten en rechten worden vastgelegd, in elk geval de clausules, vermeld in artikel 27. van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 (BS 16/08/2012), bevatten ten gunste van de oorspronkelijke begunstigten van het recht van terugkoop of het recht van wederovername.

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

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

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

Vervreemding

Art. 13. De koper bedingende zo voor zichzelf als voor zijn rechthebbenden en rechtverkrijgenden ontzegt zich het recht het verkregen goed en de gebouwen erop aangebracht geheel of gedeeltelijk te vervreemden of te verhuren of aan een derde onder welke titel ook de toelating te verlenen om gebouwen of andere werken op het verkochte goed op te richten zonder de voorafgaande schriftelijke instemming van Interleuven.

De inbreng in een vennootschap of de overdracht van aandelen naar een andere vennootschap of andere eigenaar, of de verandering van eigenaar, wordt eveneens aanzien als een "vervreemding" en is aldus niet toegelaten zonder die voorafgaandelijke schriftelijke instemming van Interleuven.

Doorwerking voorwaarden

Art. 14. Als de gronden of daarop opgerichte opstallen ter beschikking gesteld worden aan andere gebruikers door huur, of andere vergelijkbare persoonlijke gebruiks- of genotsrechten, moet in de overeenkomst waarbij het gebruiks- of genotsrecht aan de gebruiker wordt verleend, worden voorzien in :

- 1° de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor de in de voorafgaande akten omschreven economische bedrijvigheid;
- 2° de algemene voorwaarden voor het gebruik;
- 3° eventueel de verplichting om over te gaan tot de bebouwing en exploitatie van het terrein of opstallen en de termijn waarin die verplichtingen gerealiseerd moeten worden;
- 4° een verwijzing naar artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie;
- 5° een overname van het bepaalde in artikel 33 van het Decreet Ruimtelijke Economie.

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

Art. 15. 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.

Toestemming tot vervreemding

Art. 16. §1. Onverminderd de toepassing van art. 4 tot en met 7 over het recht van terugkoop of het recht van wederovername, koppelt INTERLEUVEN aan het verlenen van toestemming tot weder te verkopen of anderszins vervreemden volgende voorwaarde:

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

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

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

Art. 17. Bij vervreemding van het onroerend goed zonder toestemming van INTERLEUVEN, onder welke vorm dan ook, of bij niet naleving van de voorschriften van de bijzondere voorwaarden van huidige overeenkomst, heeft INTERLEUVEN buiten de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername zoals voorzien in het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 (BS 16/08/2012), het recht om vanwege de koper de meerwaarde te vorderen dewelke desgevallend werd gerealiseerd bij deze niet toegelaten overdracht dan wel een schadevergoeding te eisen beperkt tot de door de koper ontvangen verkoop- of huurprijs. De meerwaarde is het verschil tussen de verkoopprijs van het onroerende goed en de in de huidige akte bepaalde aankoopprijs. In geval van niet naleving van de voorschriften kan een schadevergoeding worden geëist.

Voorkooprecht

Art. 18. In alle gevallen zal INTERLEUVEN tevens over een voorkooprecht beschikken bij het te koop stellen van het onroerend goed door de kopers.

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

Voorschriften

Art. 19. De koper is ertoe gehouden de voorwaarden zoals geformuleerd in "het inrichtings- uitgifte- en beheerplan Keiberg-Vossem, en i.h.b. de stedenbouwkundige voorschriften van de het bedrijventerrein Keiberg-Vossem", zoals gevoegd bij onderhavige akte om er integraal deel van uit te maken, na te leven.

Groenzones – bijdrage onderhoud

De aanleg van de groene zones gebeurt in opdracht van en op kosten van Interleuven. Het onderhoud en beheer zal gebeuren door een aannemer/uitvoerder, hiertoe aangesteld door Interleuven.

Alle bedrijven die zich op het bedrijventerrein willen vestigen, zijn verplicht om bij te dragen in de kosten van dit onderhoud. Daartoe wordt voor het bedrijventerrein "Keiberg-Vossem" een algemene bijdrageregeling uitgewerkt (zie ook onder punt 5.3.), waarbij de bijdrage per bedrijf zal worden berekend op basis van het aantal lopende meter rooilijn (t.o.v. het totaal aantal meter rooilijn) langs de weg en voetpaden zoals blijkt uit het opmetingsplan.

De jaarlijkse bijdrage zal onder meer worden gebruikt voor groenonderhoud van het bufferbekken, het randgroen (bufferzone) en het interne groen (langsheen wegenis) en zal worden opgevraagd in mei, vanaf het eerste volledige jaar na de aanleg van het groen.

De kopers verbinden er zichzelf, hun rechtsopvolgers, rechtverkrijgenden toe om, zonder voorbehoud, de bijdrage in de onderhoudskosten te betalen. Op het moment dat de verplichting tot deze bijdrage vervalt, zullen de kopers, rechtsopvolgers/rechtsverkrijgers op eigen kosten moeten instaan voor het onderhoud van het (openbaar) groen en de groenelementen.

Groenzones – toestemming toegang voor aanleg en onderhoud

Elk bedrijf dat aankoopt of elke koper zal ook gebonden zijn aan aanvaarding van een erfdienstbaarheid op de oppervlakte van de achteruitbouwstrook, te weten de strook tussen de rooilijn en de voorbouwlijn. Deze erfdienstbaarheid omvat de aanleg en onderhoud van het groen, i.h.b. de bomenrij (zoals gedefinieerd onder "intern groen") en eventuele attributen die er onderdeel van zijn.

Deze erfdienstbaarheid vestigt het recht voor de ontwikkelaar-beheerder om de aanleg van een coherent globaal groenconcept met eventuele buitenaanleg te realiseren en het onderhoud van deze zone te doen, teneinde een kwaliteitsvolle, homogene uitstraling dewelke heel de zone moet begunstigen, waar te maken.

Daarnaast geeft de koper ook toestemming aan de ontwikkelaar-beheerder om eventueel het overige deel van het perceel, ingezaaid met een grasmengsel, mee te (laten) onderhouden tot het moment van de start der (bouw)werken.

Beheer en bedrijventerreinmanagement – vaststelling bijdrage

De kopers en hun rechtsopvolgers/rechtsverkrijgers verbinden zich ertoe om bij te dragen in de kosten. De jaarlijkse bijdrage, initieel vastgesteld op € 0,15/aangekochte m², is verschuldigd aan Interleuven of aan de bedrijventerreinvereniging vzw of andere beheersstructuur (van zodra deze is opgericht). De kopers verbinden zich ertoe lid te worden en te blijven van deze vereniging of structuur. Op het einde van het boekjaar zal een vergelijking worden gemaakt tussen ontvangsten en kosten. Indien meer ontvangsten dan kosten zal een voorstel worden opgemaakt voor aanwending van het resterende bedrag.

De bijdrage wordt jaarlijks opgevraagd in mei, vanaf de aankoop van het goed. De factuur dient te worden betaald aan Interleuven of de vzw of andere structuur (van zodra deze is opgericht), binnen de 30 dagen na factuurdatum. Ingeval van niet-betaling van het verschuldigd bedrag binnen de gestelde termijn zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling de wettelijke intrest verschuldigd zijn.

De duur van deze bijdrage is onbepaald. De bedrijventerreinvereniging, de beheersstructuur of Interleuven hebben steeds het recht om deze te beëindigen, zonder enige aansprakelijkheid of enige vergoeding verschuldigd te zijn.

Ondergrondse erfdiensbaarheid – nutsvoorzieningen

Ten behoeve van de aanleg en onderhoud van alle infrastructuurwerken, (openbare) nutsleidingen en andere collectieve voorzieningen wordt op het bij deze overeenkomst verkochte goed op een strook met een breedte van twee meter vanaf de rooilijn een erfdiensbaarheid ten voordele van Interleuven, als ontwikkelaar-beheerder, voorzien.

De toegang tot deze strook voor de aanleg van deze infrastructuurwerken, (openbare) nutsleidingen en andere collectieve voorzieningen, alsook voor de uitvoering van de onderhouds- en herstellingswerken, mag aan de daarmee (door Interleuven) belaste diensten niet worden verhinderd. De kopers zijn ertoe gehouden de uitvoering van de hiervoor beschreven werken te gedogen zonder dat zij uit dien hoofde aanspraak zouden kunnen maken op enige welkdanige vergoeding ten laste van wie ook. Ten laste van het verkochte goed wordt een kosteloze en eeuwigdurende erfdiensbaarheid gevestigd in deze strook.

Teneinde de werken hiervoor beschreven zonder moeilijkheden te kunnen uitvoeren, mogen de kopers binnen de omschreven 2 m brede strook, behalve de nodige aansluitingen op de nutsvoorzieningen, geen bovengrondse noch ondergrondse hindernissen, zoals o.m. kamers voor watermeters, riool- en regenputten, benzine- en stookolietanks, pompeilanden, benzinepompen, laadkaden, buisleidingen of welkdanige constructies ook, aanbrengen.

Waterhuishouding

Interleuven wil op het bedrijventerrein een tweede waternet aanleggen waarbij gezuiverd hemelwater opnieuw wordt aangeboden aan de bedrijven, om hergebruik te stimuleren en om overtollig water in de grond te laten infiltreren.

Bij realisatie van deze zuivering en dit tweede net, verbindt de koper zich ertoe:

- Naast de aansluiting op het gescheiden rioleringsnet en het primaire waterverdelingsnet, zich ook aan te sluiten op het secundaire (tweede) waternet met gezuiverd hemelwater en te voorzien in een tweede (water)teller;
- Geen eigen hemelwaterput en -installatie te plaatsen, maar aan te takken op de gemeenschappelijke buffering;
- Wel nog te voorzien in de nodige controleputjes en voorzuivering op eigen terrein zoals wettelijk bepaald;
- Mee te stappen in een vennootschap-in-oprichting of andere structuur die dit tweede waternet beheert.

In alle andere gevallen kan niet van de uitzonderingen en gemeenschappelijke aanpak worden gebruik gemaakt en dient de koper de geldende wetgeving en verplichtingen na te leven.

Hernieuwbare energie

Voor de ontwikkeling van dit bedrijventerrein zullen de gemeente Tervuren en Interleuven verder gaan dan de klassieke aanpak en in de aanleg rekening houden met de evolutie naar een zelfvoorzienend (m.b.t. energieverbruik) bedrijventerrein.

Dit impliceert, niet-limitatief, bijvoorbeeld: het streven naar CO₂-neutraliteit, lokale energieopwekking (PV-panelen), gelijkstroom(net), warmte-uitwisseling, slimme infrastructuur, glasvezel, batterijopslag, BEN-gebouwen (bijna-energieneutraal), ...

Voor het beheer van dit energiesysteem wordt een beheerstructuur opgezet. Hieruit kunnen nog bijkomende voorwaarden vloeien voor de kandidaat-kopers.

De kopers zullen maximaal inzetten op het afnemen van de lokaal op het bedrijventerrein geproduceerde duurzame energie of op het op een duurzame wijze produceren van de voor hen nodige energie. Het elektriciteitscontract dat de koper met een leverancier zal afsluiten moet de aankoop van groene stroom betreffen. De koper zal dit, in voorkomend geval, moeten aantonen d.m.v. kopie van het leveringscontract die aan Interleuven wordt bezorgd. Gelet op bovenstaande en verdere bepalingen hierna, zal de koper een inschatting maken van zijn elektriciteits- en warmtenoden, de opbouw van het bedrijfsgebouw en de diverse ruimten (energiebehoefte) en deze info aan Interleuven ter beschikking stellen.

Elektrische laadinfrastructuur

Binnen deze globale benadering van het energieluik (vraag/aanbod) wordt ook rekening gehouden met een verdere elektrificatie van het wagenpark. Daartoe wordt elk bedrijf verplicht om al minstens één laadpaal te voorzien en de parkeerplaatsen in de achteruitbouwstrook zodanig uit te rusten dat deze ook van een laadpaal kunnen worden voorzien (uitbreiding van het aantal laadpunten) als de elektrificatie toeneemt.

Binnen het energiemanagement van de zone kan het opportuun/noodzakelijk zijn om deze laadpalen rechtstreeks op het gemeenschappelijke net aan te sluiten, los van de individuele installatie. Hieruit kunnen nog bijkomende richtlijnen (code goede praktijk) en voorwaarden vloeien voor de kandidaat-kopers. Ook een gezamenlijke aankoop van de laadpalen behoort tot de mogelijkheden.

Voorwaarden naar PV-panelen

De koper zal bij het ontwerp van zijn bedrijfsgebouw rekening houden met het maximaal vrijwaren van het dak in functie van PV-panelen. Dit wil zeggen dat technieken en verhoogde dakdelen hoofdzakelijk aan de noordzijde van het dak dienen te worden voorzien, teneinde schaduw aan de zuidzijde te vermijden. Gemotiveerde afwijkingen omwille van bedrijfstechnische redenen kunnen onder voorbehoud worden aanvaard.

De dakoppervlakte die een potentieel heeft om hernieuwbare energie te ontwikkelen, is stabiel genoeg om de hernieuwbare productiecapaciteit te dragen. Naast het eigen gewicht van de installatie (hernieuwbare productiecapaciteit en montagemateriaal zoals kaders, omvormers, kabels, ...) wordt ook rekening gehouden met een redelijk ballastgewicht. De draagkracht van het gebouw zal een extra gewicht (bovenop de normaal voorziene lasten) toelaten in functie van PV-panelen en aanhorigheden.

Opdat er wordt gestimuleerd om de volledige dakoppervlakte te benutten voor PV-panelen (elektriciteit / warmte), zelfs indien de opbrengst de eigen nood zou overschrijden, wordt door de kopers een opstalrecht aan Interleuven of haar rechtsopvolger toegekend.

De koper verleent hiertoe aan Interleuven de noodzakelijke rechten om het beschikbare potentieel ter ontwikkeling van hernieuwbare energie te benutten, met inbegrip van ten minste:

- een opstalrecht om niet, met de maximale duurtijd zoals beschreven in het Burgerlijk Wetboek, dat mee wordt gevestigd bij authentieke (vestigings)akte en deze te onderwerpen aan de overschrijving in de daartoe bestemde openbare registers;
- de benodigde erfdienstbaarheden, met inbegrip van gebruik, toegang, betreding, inspectie, eveneens voor de ruimten, lokalen, internet- en datatoepassingen en uitrustingen op of in het verkochte goed dienstig voor de installatie, voor Interleuven, diens personeel, aangestelde(n) en dienstverrichter(s);
- de rechten van doorgang en overgang voor de installatie en onderhoud van de productiecapaciteit voor hernieuwbare energie, met inbegrip van de toegang tot de elektriciteitscabine;

In deze authentieke akte worden verder minstens ook volgende bepalingen opgenomen:

- de ontmanteling op kosten van Interleuven van de productiecapaciteit voor hernieuwbare energie op het einde van het opstalrecht en herstel van het dakoppervlak, zonder verder recht uit hoofde van de koper tot verkrijgen van compensatie en rekening houdend met de kwaliteitsvermindering van het dak en onroerend goed door normale slijtage en natuurlijke veroudering;
- een verbod op beplantingen en constructies die schaduw, prestatievermindering of andere hinder op de productiecapaciteit voor hernieuwbare energie of het installeren of het ontmantelen ervan veroorzaken;
- een recht van Interleuven tot verkrijgen van compensatie in geval van handelingen van de koper die een langdurige (meer dan 45 dagen in totaal voor alle handelingen cumulatief opgeteld) vermogens- of prestatievermindering van de productiecapaciteit voor hernieuwbare energie als gevolg hebben, waarbij de compensatie gelijk is aan de gederfde opbrengsten van de productiecapaciteit voor hernieuwbare energie;
- een plicht uit hoofde van de koper om het gehele dak als goede huisvader te onderhouden op haar kosten en geen veranderingen uit te voeren die een rechtstreekse impact zouden hebben op de opstallen;
- de procedure van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving bij begin en einde van de opstal;
- de gemeenrechtelijke aansprakelijkheid, tenzij de aansprakelijkheid van Interleuven louter ten belope van opzet of grove schuld en bewijs door de koper van het ontstaan van de schade als gevolg van opzet of grove schuld van Interleuven. Uitsluiting van vergoeding door Interleuven van indirecte, gevolg- en/of bedrijfsschade waaronder mede begrepen winst- of inkomstenderving en tot vergoeding van immateriële schade en vrijwaring door koper tegen de aanspraken van derden.

Voorwaarden groene warmte en/of koude

De koper die warmte- of koudeoverschotten heeft, verklaart zich bereid om te laten onderzoeken of deze overschotten kunnen worden gebruikt om via een warmte- en/of koudenet en een koude/warmte-opslag om elders op het bedrijventerrein aan te wenden.

Voorwaarden (schets)ontwerp gebouw / buitenaanleg

De koper engageert zich voorafgaandelijk aan elke aanvraag van de omgevingsvergunning de (bouw)plannen van de voorziene bouwwerken voor de exploitatie van de vermelde economische activiteiten, ter advies voor te leggen aan Interleuven.

Interleuven beoordeelt de kennelijke redelijkheid van de (bouw)plannen o.m. met betrekking tot het potentieel van de dakoppervlakte, de oriëntatie en opbouw van het gebouw (i.h.k.v. energieverliezen en energie-efficiëntie), de naleving van stedenbouwkundige voorschriften,

Overdracht van rechten en/of van uitvoering van rechten en verplichtingen

De verkoper Interleuven heeft het recht, zonder uitdrukkelijk voorafgaand akkoord van de kopers of hun rechtsgeldige rechtsopvolger(s) en/of rechtsverkrijgers(s), hetzij haar rechten geheel of ten delen over te dragen aan (een) derde partij(en), hetzij haar rechten of haar verplichtingen geheel of ten dele te laten uitvoeren door (een) derde partij(en). Interleuven bepaalt bij deze overdracht of een derde partij op haar beurt haar rechten of de uitvoering daarvan kan overdragen.

Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de uitvoering door een derde (bv. de gemeente) van de zorg en of het beheer van de (groen)zones; de uitvoering door een derde (bv. de gemeente of een bedrijvenvereniging) van het parkmanagement; de uitvoering door een derde (bv. een gespecialiseerde onderneming) van de installatie, uitbating, onderhoud en of ontmanteling van de productiecapaciteit voor hernieuwbare energie; etc.

Voor zover deze onderhavige overeenkomst welbepaalde bijdragen of vergoedingen vooropstelt die zonder toepassing van dit artikel normalerwijze door de kopers verschuldigd zijn aan Interleuven, zijn de kopers of hun rechtsgeldige rechtsopvolger(s) en/of rechtsverkrijgers(s) gehouden bij de eventuele toepassing van de in dit artikel beschreven overdracht dergelijke verplichtingen ten aanzien van deze derde te volbrengen. Deze bijdragen of vergoedingen kunnen steeds herzien worden in het licht van dergelijke overdracht.

Interleuven zal hierbij de koper steeds op de hoogte brengen van de identiteit en de noodzakelijke gegevens van deze derde partij.

Bestemming

Hoofdactiviteit

Deze zone is bestemd voor volgende bedrijven:

- bedrijven uit Tervuren die moeten herlokalisieren (d.w.z. bedrijven die momenteel of bij uitbreiding zonevreemd of niet meer verweefbaar zijn),
- niet milieubelastende kleinschalige industriële bedrijven, ambachtelijke bedrijven of opslag met lokaal profiel uit Tervuren of de regio,
- kantoorachtigen⁴ in de zone 'zichtlocatie', voor zover de kantoorfunctie maximaal 2/3de van de totale vloeroppervlakte van het gebouw of bouwproject beslaat.
- vestiging voor sociale economie,
- (boven)gemeentelijke functies: gemeenschapsvoorzieningen zoals een recyclagepark, een bovenlokaal politiekantoor en/of ruimte voor de gemeente i.f.v. haar uit te voeren taken en dienstverlening, vb. gemeenteloods of gemeentelijke stapelruimte.
- complementaire dienstverlenende bedrijvigheid/voorzieningen: activiteiten die dienstverlenend zijn t.a.v. het bedrijventerrein, gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het terrein. Ze zijn enkel toegelaten in zeer beperkte mate en met beperkt ruimtebeslag (maximaal 10% van de bebouwbare oppervlakte), en mits niet op een zichtlocatie (zichtbaar van op de voorliggende N2) teneinde geen verkapte vestigingen te doen ontstaan van 'algemene dienstverlening' naar de ruimere omgeving toe.

Het toewijzingsbeleid gebeurt zodanig dat de aard van de bedrijvigheid of activiteit wordt afgestemd op de locatie binnen het bedrijventerrein. De bedrijvigheid of activiteiten op de zichtlocatie moeten een hoge beeldwaarde in imago en architectuur van de bedrijfsgebouwen en buitenaanleg bewerkstelligen.

Zijn verboden als hoofdbestemming:

- zuiver dienstverlenende bedrijvigheid,
- autonome kantoren⁵,
- louter (grootschalige) opslag of logistiek/transport,
- louter klein- en/of groothandel⁶,
- SEVESO-bedrijven,
- enkel opslag, productie en verwerking in open lucht,
- discotheken, hotel-, motel- en congresaccommodaties,
- (geluidsproducerende) recreatieve bedrijven.

De ligging van het bedrijventerrein binnen "waterwingebied beschermingszone 3" zal invloed kunnen hebben op de toelaatbaarheid van sommige bedrijven binnen deze zone. Ter informatie wordt hiertoe verwezen naar de bijlage met de belangrijkste vigerende voorschriften (bijlage 4).

⁴ Kantoorachtigen zijn bedrijven in gebouwen met de uiterlijke vorm van een kantoor maar met een functie en/of hoofdactiviteit die niet gericht is op hoofdzakelijk administratieve en personeelsintensieve dienstverlening. Het totaal van de productieruimten, onderzoeks- of opslagruimten en/of werkplaatsen die onderdeel uitmaken van het bedrijf moet minstens 1/3^{de} van de vloeroppervlakte bestaan.

⁵ Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit.

⁶ Onder kleinhandel wordt verstaan het wederverkopen op gewone wijze in eigen naam en voor eigen rekening van goederen aan gebruikers en kleine gebruikers, zonder deze goederen behandelingen te doen ondergaan andere dan die welke in de handel gebruikelijk zijn.

De activiteiten zijn toegelaten voor zover ze geen abnormale hinder, met inbegrip van water-, bodem- en luchtverontreiniging, geluidshinder, stank en trillingen veroorzaken voor de omgeving. Ze moeten voldoen aan de huidige en toekomstige voorschriften ter zake.

Nevenactiviteit/nevenbestemming (op niveau van een bedrijfsperceel)

De nevenbestemming 'wonen' wordt aanvaard, mits de nood aan bewoning ten behoeve van veiligheid en of bewaking wordt gemotiveerd in een aparte nota, zoals toegelicht binnen de coördinerende omzendbrief van 8 juli 1997 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen, meer bepaald onder punt 7, de industriegebieden (slechts één bedrijfswoning per bedrijf).

De conciërgewoning moet geïntegreerd zijn binnen het bedrijfsgebouw, bij voorkeur gestapeld in de hoogte, de bewoner moet verbonden zijn aan het bedrijf en moet over minimaal 30m² private buitenruimte beschikken, al dan niet op het maaiveld. De nevenbestemming blijft slechts vergund zolang de economische activiteit – waarbij de bewoning wordt gemotiveerd – nog wordt uitgevoerd. De bedrijfswoning mag nooit afzonderlijk worden vervreemd.

Toonzalen (demonstratieruimten, showrooms) zijn toegelaten, maar enkel als ondergeschikte functie (beperkt in oppervlakte, maximaal 25%) en als blijvend onderdeel van het bedrijf, gekoppeld aan de hoofdbestemming.

Neven- en hoofdbestemmingen dienen steeds met elkaar verbonden te blijven, zij zijn complementair. Het verdelen of afsplitsen van een deel van de gebouwen waarin de nevenfunctie is ondergebracht, is verboden.

Inrichting – gebouwen

Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. Deze dienen ook op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving.

Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur en de gebouwen zullen allen een bedrijfs- of kantoortypologie hebben.

Omdat de gebouwen langsheen de Leuvensesteenweg het beeld van het bedrijventerrein bepalen, wordt hier gestreefd naar een hoger ruimtelijk rendement en diverse functies (combinatie met kantoorachtigen). Aan deze gebouwen en de perceelsinrichting worden hogere architecturale eisen gesteld. Deze houden o.m. in:

- aandacht voor het architecturaal voorkomen langs de zijde van de Leuvensesteenweg (geen blinde gevels, poorten of dockshelters – eerder kantoren langs deze zijde);
- verzorgde aanleg van de zone tussen de steenweg en de bouwlijn aan deze zijde.

Inplanting der gebouwen

Bij het maximaal streven naar bedrijfsbebouwing in dichter verband geldt hetgeen volgt:

- In halfopen of gesloten verband bouwen is aanbevolen. Bouwen in open verband wordt uitdrukkelijk gemotiveerd en wordt niet zomaar toegestaan. Er wordt gebouwd tot in de perceelsgrens of de zijdelingse bouwvrije strook bedraagt 4m.
- Onderdoorritten, zijnde binnen de voorgevel opstartende toegangen naar achteraan gelegen loodsen, laad- en loskades, opslag- of circulatieruimte zijn in de handelwijze van gesloten bouwverband cruciaal, en zullen als normale gegevenheid worden geaccepteerd.

- Het maximaal streven naar bebouwing in dichter verband, gaat ook gepaard met een streven naar een gemaximaliseerd aandeel aan gemene muur; het pro forma voorzien van een beperkt deel gemene muur bij een overwegend open bebouwing wordt dan ook afgewezen.
- De afstand van opgaande bebouwing tot de achterste eigendomsgrens is minstens 4 m. Op percelen tegen een groenbuffer grenzend, loopt de bouwzone tot tegen die buffer. Bedrijven die via de achterkavelgrens aan elkaar palen, kunnen een gemene muur op de achterkavelgrens realiseren mits onderling voorafgaand schriftelijk akkoord, of mits akkoord van Interleuven zo de achterliggende ruimte nog niet is verkocht.
- Gezien de maximalistische mogelijkheden van terreinbezetting, dient extra zorg te worden besteed aan de wetgeving lichten en zichten en aan de vereiste om aangelanden te vrijwaren van afstromend water (burgerlijk Wetboek art. 681), en maximaal beschermende maatregelen te voorzien tegen het overslaan van brand. Het advies van de Brandweer is in dit laatste bepalend.
- Voorzijde: er geldt een (gedeeltelijk) verplichte bouwlijn, deze ligt op 8 m van de interne wegenis/lus (rooilijn). Door alle bedrijven met hun gevel op deze lijn te laten aangrijpen, minimaal voor 50 %, vormen deze een samenhangend geheel en wordt een duidelijke façade naar het voorliggende domein gevormd.
- Voor de percelen langsheen de Leuvensesteenweg (de zone 'zichtlocatie') geldt bijkomend het volgende: de bouwlijn aan deze zijde, in gevolge het plan K1290 d.d. 25/05/1961 (KB 30/08/1962), is gelegen op 8 m achter deze rooilijn (17,5 m uit de as van de gewestweg N3), zoals aangeduid op het technisch plan in bijlage (bijlage 2).

De bebouwbare ruimte mag voor 100% worden bebouwd. Losstaande constructies voor diverse functies van het bedrijf zijn niet toegelaten – er wordt één bouwvolume gerealiseerd.

Minimale bezetting

Ten behoeve van de vaststelling of wordt tegemoetgekomen aan de minimaal vereiste 70% bebouwing bij de eerste aanvraag, wordt het begrip bebouwing gedefinieerd als volgt: onder bebouwing wordt enerzijds verstaan elke opgaande constructie al dan niet overdekt, en wordt anderzijds verstaan elke verharding of inrichting welke te beschouwen is als essentieel onderdeel van het functioneren van de bedrijvigheid.

- Voorbeeld 1: bij een bedrijf dat materialen in bulk stockeert, zullen zowel de stockeerbunkers als de ervoor gelegen manoeuvreerverharding als bebouwing beschouwd worden, indien althans die bulkstockering (deel van) de bedrijvigheid uitmaakt.
- Voorbeeld 2: een asfalt rondweg voor brandweerbereikbaarheid, hoewel ook verharding, wordt niet als bebouwing begrepen binnen de telling van de terreinbezetting, omdat dergelijke verharding geen onderdeel uitmaakt van de bedrijfsactiviteit zelf.
- Voorbeeld 3: parkings zijn géén bebouwing, tenzij het parkeerterrein betreft als bedrijfsactiviteit, bijvoorbeeld voor vrachtwagens bij het tijdelijk wachten of "opzij staan" indien zulks onvermijdelijk zou horen bij de praktijk van laad- en losactiviteit.

Perceelsoppervlakte

Percelen voor bedrijfsactiviteiten hebben een minimale oppervlakte van 1.000 m² en in principe maximaal 50 are of 5.000 m².

Uitzondering op de maximale terreingrootte kan worden verleend, onverminderd exhaustieve inspanning tot zeer efficiënte grondbenutting. De groottebeperking kan met name vervallen

voor bestaande al dan niet zonevreemde bedrijvigheid welke zich hier herlokaliseert, indien ze voorafgaand aan de terreinaankoop kunnen aantonen dat ondanks optimale organisatie ze onmogelijk binnen 50 are kunnen blijven. Steeds blijven ze evenwel maximaal naar zuinig ruimtegebruik streven. Op grond van economische opportuniteit én ruimtelijke afweging kan uitzonderlijk ook voor nieuwe bedrijven op de maximale 50 are terreingrootte een afwijking toegekend worden, indien de baten voor het algemeen belang en de inpassing binnen het gewenste economische beleid de vestiging binnen de gemeente van dit bedrijf in hoge mate wenselijk maakt.

Uitzonderingen op bovenstaand minimum en maximum kunnen ook voor:

- Percelen met bedrijfsverzamelgebouwen, gebouwen die verschillende bedrijven herbergen. Deze bedrijven delen gedeelten van hun infrastructuur en sparen zo ruimte en kosten;
- Percelen met bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen;
- Percelen met gemeenschapsfuncties;
- Een beperkt aantal percelen die omwille van globale inrichting van het bedrijventerrein en/of om geen restgrond over te houden een kleinere/grotere terreinoppervlakte verkrijgen.
- Bedrijven met lokaal karakter die met een aantoonbaar intensief ruimtegebruik toch meer dan 5.000 m² nodig hebben.

Bouwhoogtes en dakvorm

- De hoogte is max. 3 bovengrondse bouwlagen, en max. 3 ½ bovengrondse bouwlagen in het geval van in de helling ingegraven ondergrondse parkeerruimte; de maximale kroonlijsthoogte van loodsstructuren of niet aan klassieke bouwlagen gebonden structuren is 12 m, exclusief een eventueel penthouse voor bewoning dat dan minimaal 3 m moet terugspringen t.o.v. de gevel.
- Technische constructies of silo's vallen louter onder de 45°-gabaritregel: hun hoogte is nooit groter dan de afstand tot de perceelsgrens, wat repercussie kan hebben op de inplanting ervan.
- De wegenis van het terrein volgt het natuurlijke reliëf. Na aankoop van een perceel kunnen de peilen van de as van de weg op eenvoudig verzoek worden opgevraagd bij Interleuven. Het maximale bouwvolume wordt begrensd door een denkbeeldige lijn, t.h.v. de bouwlijn, 12 m boven het peil van de as van de weg. Hierdoor komen er, bij lange voorgevelbreedtes, trapsgewijze verspringingen, die voeling geven met het hoogteverschil en het reliëf. Gemotiveerde afwijkingen tot 10% van de (voor)geveloppervlakte (buiten deze lijn) zijn mogelijk.
- Ter bevestiging van de conformiteit met dit voorschrift toont de omgevingsvergunningsaanvraag een langsdoorsnede die tot in de as van de voorliggende weg reikt en van peilaanduidingen is voorzien.
- De kroonlijsthoogte van twee gekoppelde gebouwen dient (in de perceelsgrens) identiek te zijn (m.u.v. brandwerende muurdelen), de eerst afgeleverde vergunning bepaalt dit.
- Voor de delen binnen de zone voor zichtlocatie – die ook lager gelegen zijn t.o.v. de rest van het terrein en de achter/naastliggende woonzones – is de bouwhoogte van 12 m een gemiddelde (met een maximale hoogte van 15 m) t.o.v. de interne lus.
- Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dakvorm en draagkracht van de daken is dusdanig dat deze mogelijkheid geven om optimaal PV-panelen te installeren en te onderhouden (zie ook 6.1.2.).

- Daar waar de activiteiten dit toelaten, dient het bouwen in meerdere lagen of het stapelen in de hoogte te worden nagestreefd, al dan niet door een extra vloer te creëren. Een loutere financiële motivatie om hiervan af te wijken volstaat niet.

Uitbouw / materiaalgebruik

INTERLEUVEN zal de architecturale kwaliteit streng beoordelen gezien de grote invloed op de beoogde langdurige toekomst van de site (tegengaan verloedering en/of snelle datering). Bij zich falend inpassende voorstellen kan INTERLEUVEN binnen het vooroverleg en/of de verplichte advisering n.a.v. de formele vergunningsaanvraag de aanvraag ongunstig adviseren, en indien relevant, specifieke aanbevelingen doen naar een beter voorstel toe.

Bouwen in meerdere lagen is een pluspunt.

Losstaande constructies voor diverse functies van het bedrijf zijn niet toegelaten, er wordt ingezet op één bouwvolume.

Naar de bouwlijn wordt een representatieve 'gevel' voorzien. Deze krijgt een eigentijdse architectuur, met afwisseling van open en gesloten delen, licht versus robuust en horizontale en verticale geleding – zeker bij langere voorgevels.

Deze representatieve gevel is des te belangrijker bij de zichtlocaties. Enkel duurzame en esthetische verantwoorde materialen zijn hier mogelijk. Voor de overige percelen dient een doordachte combinatie van esthetiek en duurzaamheid te worden gemaakt.

Enkele principes:

- Hout, op welke wijze ook toegepast, dient verplicht van een FSC of gelijkaardig label voorzien te zijn, waaruit herkomst blijkt uit bosgebieden met duurzaam beheer.
- Van een gevelwand gericht naar de wegenis dient minimaal 10% van de oppervlakte uit beglazing te bestaan. Voor bebouwing op een straathoek gelegen geldt deze vereiste slechts voor één zijde. Van deze vereisten kan worden afgeweken indien door de aard van de bedrijvigheid het voorzien van raamopeningen irrelevant en ongewenst is, wat gemotiveerd dient te worden, en wat aanleiding moet zijn om des te zorgvuldiger een fraai architectuurbeeld te realiseren.
- Er moet altijd hoogrendementsbeglazing worden gebruikt, uitgezonderd bij ruimten waar temperatuur geen rol speelt en er geen effect is op het energieverbruik binnen het geheel.
- Het ontwerp moet zodanig georganiseerd zijn dat, indien mogelijk, beglazing maximaal gericht is op de richtingssector zuidoost - zuid - zuidwest.
- Principieel wordt een zo groot mogelijke benutting van fotovoltaïsche zonnepanelen nagestreefd.

Afwijkingen of uitzonderingen

Afwijkingen of uitzonderingen op deze voorschriften kunnen door Interleuven enkel worden toegestaan indien ze gemotiveerd zijn en duidelijk aantonen dat er wordt bijgedragen aan een betere ruimtelijke ordening en/of dat het noodzakelijk is voor een betere bedrijfsvoering, zonder daarbij voorbij te gaan aan de (beeld)kwaliteit van de zone, het goede nabuurschap en de groene inkleding. Bovendien moeten deze al gekend zijn bij het voorontwerp, zodat dit mee kan worden genomen in de beoordeling. Er wordt m.a.w. zeer omzichtig omgesprongen met het toelaten van afwijkingen of uitzonderingen.

Inrichting – omgevingsaanleg

Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de aanleg van de omgeving rond de bedrijfsgebouwen. Een gedetailleerd plan van de omgevingsaanleg maakt deel uit van de aanvraag voor een omgevingsvergunning.

Zone langsheen wegenis

De strook tussen de rooilijn en het rijvak behoort tot het openbaar/gemeenschappelijk domein en dient te allen tijde vrij te worden gehouden. Het is de koper dus niet toegestaan op deze strook (niet limitatieve opsomming):

- voertuigen of andere materialen te stallen;
- paaltjes, omheiningen of dergelijke meer te plaatsen.

De eerste 2 m achter de rooilijn bevat de erfdienstbaarheid t.b.v. de nutsleidingen. Behalve de nodige aansluitingen op de nutsvoorzieningen mag men hier geen bovengrondse noch ondergrondse hindernissen, zoals o.m. kamers voor watermeters, riool- en regenputten, benzine- en stookolietanks, pompeilanden, benzinepompen, laadkaden, buisleidingen of welkdanige constructies ook, aanbrengen.

Verharding

Aangezien de site gelegen is in beschermingszone type 3 van een waterwingebied, hanteert men volgende richtlijnen bij het uitwerken en motiveren van een aanvraag:

- Circulatieruimte / wegenis moet maximaal waterdoorlatend worden aangelegd;
- De oppervlaktes die waterondoorlatend zijn moeten tot een minimum worden beperkt.
 - Delen waarbij dit om technische redenen noodzakelijk is, vb. manoeuvreerruimte op parking, rijweg tussen parkeerplaatsen, ..., mogen waterondoorlatend. Indien wordt aangetoond/gemotiveerd dat wegenis enkel voor personenwagens is, kan deze ook waterdoorlatend worden aangelegd.
 - Delen van de verharding die niet gevrijwaard (kunnen) zijn van het gebruik door vrachtwagens en/of delen met een verhoogd risico op vervuiling moeten waterondoorlatend.

De waterdoorlatende verharding moet weghellen van de waterondoorlatende verharding. Dit om te vermijden dat bij hevige regenbuien het water van de doorlatende verharding alsnog extra in de slikkers en installatie terecht komt die voorzien is voor de waterondoorlatende verharding.

Parkeer- en circulatieruimte

- Verboden op openbaar domein;
- Algemeen principe:
 - Ieder verplicht om voldoende parkeer-, stationeer- en circulatieruimte op eigen terrein te voorzien, zowel voor het bedrijf als voor het personeel en de bezoekers, zowel voor personen-, bestel- als vrachtwagens;
 - Ieder bedrijf verplicht tot het voorzien van fietsenstalling bij voorkeur binnenin of onmiddellijk aansluitend aan de eigen bedrijfsgebouwen, voor personeel en bezoekers.
 - Een afwenteling op het gemeenschappelijke of openbare domein wordt vermeden.

Parkeerplaatsen

- Er kan worden voorzien in vijf parkeerplaatsen voor/naast het gebouw. Bij een ruimere behoefte aan parkings is het deels toepassen van parkeren binnen de contouren van beoogde bedrijfsbebouwing, ondergronds (zeker i.h.b. voor zones waar bestaande niveauverschillen het parkeren onder het gebouw kunnen vereenvoudigen) of desgevallend op een andere bouwlaag, principieel verplicht. Afwijking hiervan kan worden toegestaan mits duidelijk motiveerbaar vanuit een te kleine schaalgrootte van het bedrijf of vanuit de specifieke aard van de bebouwing. Louter meerkost van geïntegreerde parkings wordt niet als valabel argument tot afwijking aanvaard.
- De motiveerbare afwijking van de verplichting tot geïntegreerde parkings bij ruimere nood aan parkings, wordt begrepen als volgt:
 - Een motivatie in de sfeer "schaalgrootte" om geen geïntegreerd parkeren te voorzien kan bijvoorbeeld gaan over het bescheiden aantal werknemers, indien zelfs bij uitbreiding dat aantal redelijkerwijze nooit 10 personen kan bereiken; een andere motivatie in voormelde sfeer kan gaan over de te bescheiden absolute eindgrootte van de bebouwing, waarbij indicatief een gebouw van 250 m² grondbezetting als 'te kleine schaalgrootte' wordt vooropgesteld.
 - Een motivatie in de sfeer "gemeenschappelijke parking" voor 2 of meer bedrijven waarbij tussenruimte gezamenlijk wordt aangelegd.
 - Een motivatie in de sfeer "specifieke aard van de bebouwing" om geen geïntegreerd parkeren te voorzien kan bijvoorbeeld opgaan bij bedrijven waarvan het hoofdaandeel van de bebouwing stortbunkers voor bulkgoederen betreft, of uitgesproken technische installaties, of verharding voor een vrachtwagenpark als onderdeel van de activiteit.
- Parkeerplaatsen in open lucht moeten waterdoorlatend worden aangelegd indien er geen vrachtwagens parkeren (vb. personeelsparking). Het stilstaan of parkeren van vrachtwagens moet er fysisch onmogelijk worden gemaakt, bijvoorbeeld door plantvakken (per 2 langsvakken parkeren) te voorzien of door de dimensionering van de plaatsen of door fysieke obstakels. Er gebeurt een natuurlijke infiltratie.
- Parkeerplaatsen worden niet onmiddellijk ontsloten van op de interne lus. Ze bevinden zich minimaal 1 m achter de rooilijn en zijn fysiek afgescheiden.

Fietsenstalling

- Er wordt minimum 1 fietsenstalling voorzien per begonnen schijf van 100 m² bedrijfsoppervlakte voor industriële en ambachtelijke of groothandelsgebouwen;
- Er wordt minimum 1 fietsenstalling voorzien per begonnen schijf van 50 m² bedrijfsoppervlakte voor kantoorgebouwen;

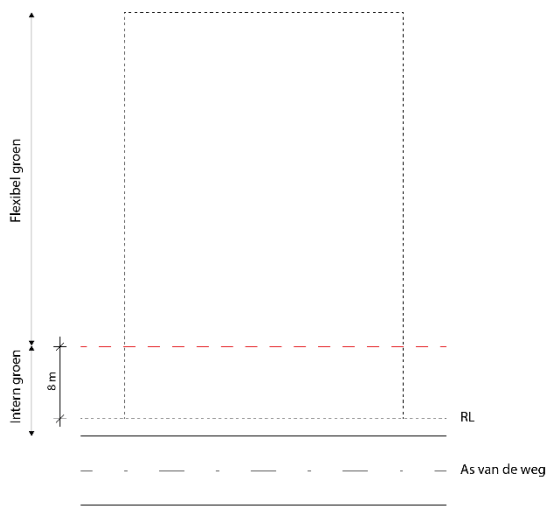
Onder bedrijfsoppervlakte wordt de vloeroppervlakte verstaan die voor bedrijfsdoeleinden wordt gebruikt, voor zover ze overdekt is. Bergplaatsen en opslagruimten maken deel uit van de bedrijfsoppervlakte.

Laadinfrastructuur

Elk bedrijf voorziet in minimaal twee parkeerplaatsen met elektrische laadpalen op eigen terrein (perceel). De palen zijn makkelijk aansluitbaar op de globale, gemeenschappelijke nutsinfrastructuur en de voorziene parkeerplaatsen (met laadpalen) zijn toegankelijk.

Daarnaast worden de nodige aansluitingsmogelijkheden (leidingen, wachtbuizen, ...) voorzien om de parkeerplaatsen in de achteruitbouwstrook uit te rusten met een elektrische laadpaal.

Groen en bedrijfstuin



Onverharde ruimte wordt verzorgd aangelegd. De niet-verharde zone tussen rooi- en bouwlijn (intern groen) vormt een representatieve voortuin waarvan het ontwerp als onderdeel van het totale inrichtingsconcept van het bedrijf en van het bedrijventerrein dient te worden beschouwd.

Deze zone wordt mee aangelegd met de infrastructuurwerken (inrichting: zie 3.2.2.4.). Een minimale groenzone van 1 m breed dient behouden te blijven en de bomen moeten worden gerespecteerd.

Ook in de zone buiten de achteruitbouwstrook (flexibel groen) moet niet-verharde ruimte verzorgd worden aangelegd, maar deze is vrijer in te richten. De aanleg van het groen moet worden gerealiseerd binnen het jaar na ingebruikname van de gebouwen of constructies. Het gebruik van bestrijdingsmiddelen dient te worden vermeden, gelet op de ligging in waterwingebied (beschermingszone III).

- De strook tussen het bedrijventerrein en voorliggende steenweg dient een aangepaste groenvoorziening te hebben, die coherente en verzorgde inpassing én visuele aankondiging combineert, een bomenrij zal er alleszins onderdeel van zijn.
- Voor de terreinen die langs de steenweg gelegen zijn, zullen de inrichtingsprincipes voor deze zone (bouwvrije strook t.o.v. de gewestweg) via een wedstrijd worden uitgewerkt.
- Indien een recyclagepark wordt voorzien binnen de site, moet dit aan de zijden die niet aan een buffer grenzen worden omrand door een 5m brede, dichte houtkant, die wordt afgeboord ofwel door een optisch dichte, groenblijvende haag op min. 3m eindhoogte te beheren ofwel door een muur van minstens 3m hoogte. Deze strook, door de afsluitingen gunstig en oordeelkundig te plaatsen, kan ook een corridor vormen tussen de lus met intern groen en de buitenste buffer. Aan de voorzijde geldt de algemene (groen)aanleg. Buitenopslag dient wel aan het zicht te worden onttrokken, bij voorkeur door een levende haag.

Er wordt een minimale groen/terrein-index opgelegd van 10%. Nog belangrijker dan de kwantitatieve benadering is een kwalitatieve invulling. Hiertoe worden onderstaande richtlijnen voor een duurzame buiten- en groenaanleg best gevolgd en verwerkt in de ontwerpplannen en motivatienota:

- 'Vlakken' groen worden idealiter gecombineerd of samengevoegd zodat grotere gehelen worden verkregen en niet alleen reststrookjes. Kleine strookjes of restvlakjes worden niet meegeteld ter beoordeling van de minimale G/T-index. Grotere gehelen hebben meer waarde en zijn gemakkelijker te onderhouden.
- Keuze plantenlijst: maak gebruik van plantgoed dat ook elders op het terrein al voorkomt (zie hoofdstuk 'landschappelijke inpassing en ecologische structuur' van het inrichtingsplan);
- Gebruik streekeigen en standplaatsgeschikte soorten;
- Gebruik geen invasieve exoten (zie bijlage 5: overzicht van te weren plantensoorten);
- Gebruik levende afscheidingen – vb. gemengde haag;

- Hou rekening met een pesticidevrij onderhoud/beheer;

Om het bedrijventerrein verder als 'stapsteen' te ontwikkelen, kunnen ook de mogelijkheden van een groengevel of -dak worden onderzocht.

Voor grotere percelen (> 5.000 m²) – ook als deze gefaseerd worden ontwikkeld – wordt gevraagd een 'corridor' te voorzien, vb. groenstrook in de perceelsgrens, tussen de interne lus en de buitenste buffer of voorzijde (steenweg). Ook tussen twee half-openbebouwingen, langs de 'open' zijde kan dit worden gecreëerd door de groenstroken (in zijdelingse bouwvrije strook) samen te voegen.

Toegang tot het perceel

Bedrijven met een perceelsbreedte (aan de interne lus) van 50 m of minder kunnen slechts één toegang realiseren. Een toegang bestaat uit zowel de ingang als de uitgang van het bedrijfsperceel; de in- en uitgang mogen dus niet worden ontkoppeld. Voor bredere percelen kunnen twee toegangen worden voorzien.

De toegang wordt beperkt in breedte, maximaal 8 m ter hoogte van de rooilijn. Indien twee aanpalende bedrijven opteren voor het bundelen van hun individuele toegangen, mogen beide worden gekoppeld tot één grotere toegang, met maximale breedte van 10 m. Er kan dan nog een beperkte (tweede) toegang (max. 3 m) worden voorzien, indien de noodzaak wordt gemotiveerd.

De koper houdt bij het ontwerp zoveel als mogelijk rekening met:

- Het voorzien van een toegang zo ver mogelijk van de bochten in het wegtracé;
- De aanwezige bomen. Het verwijderen van één boom, in functie van een toegang tot het perceel, kan enkel indien dit uitdrukkelijk wordt gemotiveerd, mits goedkeuring van Interleuven en op voorwaarde dat de boom (op kosten van de koper/aanvrager) wordt verplaatst.

De toegang tot het perceel dient ook tijdens de bouwfase te geschieden via de plaats van de definitieve opritten.

De haag, naast de rijweg, mag worden verwijderd over de breedte van de oprit. Aan de beide zijden van de oprit dient een houten paal met dwarssteun te worden voorzien. Eventuele geleidingsdraden dienen terug te worden opgespannen.

Er mag geen toegang tot de percelen worden genomen via de Leuvensesteenweg of via het stukje wegenis (hoofdtoegang) dat de steenweg met de interne lus verbindt.

De stroken tussen de openbare weg (rijweg) en het voetpad en tussen het voetpad en de rooilijn worden aangelegd in grijze monoliete betonverharding. Het voetpad wordt niet opgebroken/onderbroken.

Waterhuishouding - opvang/hergebruik hemelwater

Het rioleringsstelsel van het terrein wordt geconcipeerd als een gescheiden stelsel, met riolen voor de afvoer van hemelwater en riolen voor de afvalwaters. Bovendien is het terrein gelegen in een beschermingszone (type 3) van een waterwingebied (zie ook bijlage 4 met de belangrijkste vigerende voorschriften). Kopers zijn verplicht hiermee rekening te houden, alsook met de eisen van de milieureglementering ter zake en de kopers dienen hun privaat rioleringsstelsel daarop af te stemmen.

Afstromend water van de waterondoorlatende verharding moet een KWS-filter passeren. Deze KWS-filter dient gedimensioneerd te zijn ter verwerking van een 5-jaarlijkse piekbui met een duur van 15 minuten, piekdebiet 178 l/s/ha.

Teneinde meer hergebruik van hemelwater te stimuleren, zal op niveau van het terrein (lokaal, maar gemeenschappelijk georganiseerd) maximaal worden gebufferd en gezuiverd in een gezamenlijk bufferbekken.

Bedrijven ontvangen hiertoe een motivatienota die aantoont dat wordt voldaan aan de geldende verordeningen. In dit geval moeten bedrijven voldoen aan de voorwaarden zoals omschreven in de specifieke verkoopsvoorwaarden (alineea 'waterhuishouding'). In alle andere gevallen moeten bedrijven zelf instaan voor het naleven van deze verordeningen.

Buitenopslag

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

Producten, grondstoffen, materialen, afvalstoffen, materieel en containers mogen niet worden gestort of gestapeld op de niet-bebouwde delen van het terrein die van op het openbaar domein zichtbaar zijn (ze worden m.a.w. aan het zicht onttrokken) en het esthetisch aspect van de omgeving kunnen schaden.

Hekwerken-afsluitingen

Afsluitingen en poorten zijn enkel toegelaten op de perceelsgrenzen met uitzondering van de zijde die grenst aan de interne wegenis. Hier zijn enkel afsluitingen en poorten toegestaan op de bouwlijn.

De maximale hoogte van de afsluitingen en poorten bedraagt 2,5 meter tenzij dit omwille van veiligheidsredenen of bepaalde sectorale wetgeving opgetrokken dient te worden.

Indien bouwvrije stroken groen worden aangelegd, wordt een eventuele afsluiting bij voorkeur aan de binnenzijde geplaatst.

Totem - logo's – naamaanduidingen

Op de gevels van gebouwen mag de naam en/of het logo van het bedrijf worden aangebracht in het gevelvlak. Met verlichting daarvan wordt omzichtig omgesprongen.

Vanuit bedrijventerreinmanagement wordt verder voor iedereen dezelfde totem of staander met bord, met nummering en eventueel bedrijfsnaam en/of met brievenbus, ... voorzien ter hoogte van de rooilijn. Het bedrijf/de koper plaatst geen andere commerciële wegwijzers.

Verlichting

- Het gebruik en de intensiteit van lichtbronnen in open lucht dienen zich te beperken tot noodwendigheden in het kader van de uitbating en de veiligheid. De verlichting wordt bij voorkeur uitgeschakeld als de bedrijfssite inactief is.
- De verlichting is zo geconcepieerd dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt. Lichtbronnen worden maximaal naar de grond gericht.
- Er is een terughoudendheid voor veel verlichting: er wordt bewust omgegaan met het reliëf binnen het terrein en naar de omgeving toe, en de effecten en lichtvervuiling dat hierdoor kan ontstaan.

Reliëf en niveauverschillen

- Op de percelen kunnen hoogteverschillen voorkomen. Deze hoogteverschillen moeten op eigen terrein worden opgevangen, tenzij in gezamenlijk overleg met de aanpalende bedrijven een andere regeling wordt overeengekomen (schriftelijk akkoord).
- Doordat overgangen van terreinpeil desgevallend een grondkerende gemene muur kunnen betreffen, zal de grondkerende waarde hoog dienen te zijn, met ruime marge ten behoeve van een ander nulpeil op het aanpalende perceel.
- Reliëfwijzigingen zijn toegestaan op zodanige wijze dat de gehele site zich terrasgewijs ontwikkelt. Per terrein mag daartoe door een bedrijf worden genormaliseerd op één pas (desgevallend meerdere). Peilen van voorliggende aansluitpunten voor gravitaire afvoer bepalen dan mede het gekozen 0-peil (nivellerings dienen zo te gebeuren dat de afwatering van het volledige terrein naar de riolering verzekerd blijft).
- Het normaliseren van een grondpeil door de bouwheer zelf, ontslaat de bouwheer geenszins van zijn plicht om afstromend hemelwater op het eigen terrein te behouden.

Afwijkingen of uitzonderingen

Afwijkingen of uitzonderingen op deze voorschriften kunnen door Interleuven enkel worden toegestaan indien ze gemotiveerd zijn en duidelijk aantonen dat er wordt bijgedragen aan een betere ruimtelijke ordening en/of dat het noodzakelijk is voor een betere bedrijfsvoering, zonder daarbij voorbij te gaan aan de (beeld)kwaliteit van de zone, het goede nabuurschap en de groene inkleding. Bovendien moeten deze al gekend zijn bij het voorontwerp, zodat dit mee kan worden genomen in de beoordeling. Er wordt m.a.w. zeer omzichtig omgesprongen met het toelaten van afwijkingen of uitzonderingen.

1: Basisverplichting CO₂ – neutraliteit

De koper verbindt zich ertoe de verplichting tot CO₂ – neutraliteit zoals bepaald in Ministerieel Besluit van 1 oktober 2007 (BS 15/10/07) en latere wijzigingen van dit Ministerieel Besluit houdende de uitwerking van de CO₂ – neutraliteit op de bedrijventerreinen (hierna: het M.B.) strikt na te leven, alsook de verplichtingen van onderhavige (verkoop)overeenkomst en het uitgifteplan betreffende rationeel en duurzaam energiegebruik. De koper erkent uitdrukkelijk dat elke schending van één van deze verplichtingen een wezenlijke tekortkoming van onderhavige overeenkomst uitmaakt.

2: Quickscan Rationeel Energiegebruik

De Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen bepaalt dat vanaf 2021 alle nieuwe gebouwen bijna-energieneutraal (BEN) moeten zijn. Vandaar dat ieder bouwvoorstel reeds in de ontwerpfase met de gemeente of met de ontwikkelaar – beheerder, zijnde Interleuven dient besproken te worden. Een scan of quickscan REG dient te worden gemaakt door Interleuven of door adviesbureau aangesteld door Interleuven. Hierin dient minstens te worden opgenomen, (i) een lijst met gepaste energiebesparingsmaatregelen, (ii) indien mogelijk, per maatregel een raming van de terugverdientijd, (iii) een overzichtstabel met de maatregelen en, indien mogelijk, terugverdientijden. Een gepaste energiemaatregel is elke energiemaatregel ten behoeve van het rationaliseren van het energiegebruik die, gelet op de geplande activiteit, inplanting en energiebehoefte, redelijkerwijs kan worden geacht nuttig te kunnen worden geïmplementeerd. De koper verleent zijn volledige medewerking aan het uitvoeren van de quickscan REG. Deze quickscan REG maakt een verplicht onderdeel uit van de omgevingsvergunningsaanvraag.

3. Manieren om te voldoen aan die CO₂-neutraliteit verplichting:

Aan de verplichting van CO₂-neutraliteit kan worden voldaan op één van de volgende wijzen:

- De productie van groene stroom ter plaatse;
- Het afsluiten van een groene stroomcontract;
- De compensatie van CO₂-emissies ten gevolge van het elektriciteitsverbruik door de aankoop van emissiekredieten;
- De combinatie van de vorige mogelijkheden.

3a. Productie van groene stroom ter plaatse

Voor lokale energieopwekking zal door Interleuven, door middel van een opstalrecht, op de daken van de nieuwbouw een PV-installatie worden voorzien. De koper kan teneinde aan de CO₂-neutraliteit te voldoen, er ook voor kiezen om op het eigen terrein groene stroom op te wekken uit een hernieuwbare energiebron zoals bv. door de plaatsing van een warmtepomp.

3b. Aankoop van Groene Stroom

Iedere gebruiker dient een overeenkomst met een vrij te kiezen leverancier voor de levering van (uitsluitend) groene stroom af te sluiten. Uiterlijk binnen de 10 dagen na sluiting van de overeenkomst bezorgt de gebruiker aan de beheerder Interleuven een kopie van de overeenkomst voor de levering van (uitsluitend) groene stroom. Uiterlijk binnen de 10 kalenderdagen na de vernieuwing, verlenging of beëindiging van de overeenkomst voor de

⁷ Als een eigen, lokaal en gemeenschappelijk, energiesysteem wordt opgezet binnen de zone, waarbij lokaal (hernieuwbare) energie wordt geproduceerd, kunnen deze voorwaarden m.b.t. CO₂-neutraliteit komen te vervallen of worden vervangen, voor zover de bedrijven/kopers zich mee inschrijven in dit energiesysteem.

levering van (uitsluitend) groene stroom bezorgt de gebruiker de beheerder Interleuven hiervan een passend bewijs.

3c. Aankoop emissiekredieten

De koper kan teneinde aan de CO₂-neutraliteit te voldoen, er ook voor kiezen om zijn CO₂-emissies te compenseren via de aankoop van emissiekredieten.

Het Ministerieel Besluit d.d. 14 mei 2014 dat terzake stelt aangaande de berekenings- en handelwijze m.b.t. de te compenseren CO₂-emissies dat:

- Als de onderneming ervoor opteert om aan de verplichting tot CO₂-neutraliteit te voldoen door geheel of gedeeltelijk het elektriciteitsverbruik te compenseren voor de CO₂-emissies, worden de te compenseren CO₂-emissies per kalenderjaar en per onderneming, uitgedrukt in kg, als volgt berekend: het elektriciteitsjaarverbruik tijdens het voorgaande kalenderjaar minus de door het bedrijf verbruikte groene stroom in diezelfde periode, telkens uitgedrukt in kWh, vermenigvuldigd met de emissiefactor van het Vlaamse fossiele elektriciteitspark, exclusief warmtekrachtkoppelinginstallaties en netgekoppelde stoomturbines, uitgedrukt in kgCO₂/kWh.
- De resterende te compenseren CO₂-emissies voor een bepaald jaar, worden door de onderneming gecompenseerd door de aankoop van verhandelbare emissiekredieten.

De verhandelbare emissiekredieten die daarvoor 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 verhandelbare emissiekredieten die een onderneming aankoopt om te voldoen aan de verplichting van CO₂-neutraliteit, moeten gestort worden op de persoonstegoedrekening van het Vlaams Gewest bij het Nationaal register.

De onderneming kan een overschot aan gecompenseerde CO₂-emissies overdragen naar een volgend jaar.

4: Controle en rapporteringsplicht

Interleuven wordt belast met de controle van de koper op het naleven van de verplichting tot CO₂-neutraliteit. Uiterlijk op 31 maart van het jaar dat volgt op het jaar waarin de onderneming aan de CO₂-neutraliteitsverplichting moet voldoen, rapporteert de onderneming jaarlijks aan Interleuven over de wijze waarop ze hieraan heeft voldaan. De koper maakt een rapport over met volgende inhoud en bewijsstukken:

- Vermelding van het verbruikte elektriciteitsvolume, met begin- en eindmeterstanden van het voorgaande kalenderjaar waarbij onderscheid wordt gemaakt hetgeen afkomstig is van PV-panelen van dak en aankoop groene stroom bij gekozen leverancier
- Facturen en contract groene stroom van de elektriciteitsleverancier. Hierop moeten duidelijk de hoeveelheid afgenomen groene stroom en leveringsperiode worden weergegeven.

Deze procedure is verplicht na te leven door elke koper. Interleuven zal de CO₂-neutraliteit en de overhandigde gegevens controleren. Hierbij kan Interleuven het percentage groene stroom opvragen via de VREG, de meterstanden van de elektriciteitsmeters opvragen bij de netbeheerder en/of zich beroepen op een externe dienst die de metergegevens van op afstand inleest. De koper is verplicht hiervoor een volmacht te geven aan Interleuven bij de verkoop, zie volmachtsverklaring in bijlage NR Interleuven behoudt zich tevens het recht een controle uit te voeren in het bedrijf, waarbij de verschillende meterstanden genoteerd kunnen worden.

Kettingbeding

De gebruiker verbindt zich ertoe om de bepalingen van deze overeenkomst en inzonderheid deze betreffende de maatregelen van artikel [1, 2, 3] op te leggen aan iedere rechtsopvolger of rechtsverkrijger ten welke titel ook, en deze uitdrukkelijk de mogelijkheden te doen aanvaarden die de beheerder onder onderhavige overeenkomst heeft bij niet-naleving ervan.

5.Sancties

Algemeen gesteld erkent de koper dat elke inbreuk op de CO2-neutraliteitsverplichting een ernstige tekortkoming uitmaakt op zijn contractverplichtingen.

Vergoeding per dag

In geval voor een bepaald jaar de kopers op 31 maart niet strikt hebben voldaan aan de jaarlijkse rapporteringsplicht, zoals hoger vermeld, dan zullen de kopers vanaf 1 april aan Interleuven automatisch en van rechtswege een vergoeding verschuldigd zijn van minimaal 50 (vijftig) euro per dag tot aan de rapporteringsplicht voor dat jaar is voldaan.

Voormeld bedrag van 50 euro/dag wordt jaarlijks automatisch aangepast aan het indexcijfer van de consumptieprijzen.

Aankoop voor rekening

Ingeval de beheerder vaststelt dat door de gebruiker in een aangegeven jaar, waarvoor de verplichting tot CO2-neutraliteit geldt, de verplichting tot CO2-neutraliteit niet werd gehaald, stelt hij deze bij aangetekend schrijven in gebreke om de maatregelen te treffen nodig voor het behalen van de CO2-neutraliteit en doet daarbij opgave van de hoeveelheid emissiekredieten die hij nodig acht om de CO2-neutraliteit voor het betrokken jaar te behalen. Indien de gebruiker binnen de 30 kalenderdagen vanaf de poststempel van voormelde aangetekende ingebrekestelling niet bewijst dat hij (zij) de verplichting tot CO2-neutraliteit heeft (hebben) gerealiseerd, heeft de beheerder een discretionair keuzerecht, maar niet de plicht, om voor rekening en risico van de gebruiker de emissiekredieten te kopen die nodig zijn voor het realiseren van de CO2-neutraliteit van de gebruiker voor het gegeven jaar. Daartoe verleent (verlenen) de gebruiker een voor de duur van zijn verplichting tot CO2-neutraliteit onherroepelijk mandaat aan de beheerder om in eigen naam, maar voor rekening en risico van de gebruiker de hoeveelheid emissiekredieten te kopen die de beheerder opgegeven heeft in voormelde aangetekende ingebrekestelling. De gebruiker verzaakt hierbij uitdrukkelijk aan ieder recht om de aankoopprijs die de beheerder betaalt voor de aankoop van de emissiekredieten te betwisten, behoudens in het geval van bedrog door de beheerder. De gebruiker is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van de beheerder de aankoopprijs van de emissiekredieten verhoogd met 5% ter vergoeding van de administratieve kosten van de beheerder voor de vaststelling, opvolging en remediëring van de niet-naleving van de verplichting tot CO2-neutraliteit, te betalen door storting of overschrijving op rekeningnummer BE10 0013 0624 1204 van Interleuven. De betaaltermijn is 15 kalenderdagen vanaf de datum van het schriftelijk verzoek van de beheerder. Bij gebreke van betaling binnen deze termijn zal de gebruiker 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 Interleuven niet de plicht heeft om gebruik te maken van zijn discretionair keuzerecht tot aankoop van emissierechten voor rekening en risico van de gebruiker verzaakt de gebruiker onherroepelijk aan ieder recht tot betwisting van of recht op schadevergoeding wegens de niet-uitoefening ervan door Interleuven. Het discretionair keuzerecht van Interleuven houdt geen beperking in voor Interleuven om bij niet naleving van de plicht tot CO2-neutraliteit naar zijn keuze andere middelen van gemeen recht aan te wenden.

Beding houdende verhaal ingeval van terugvordering van subsidies

"Ingeval een subsidie geheel of gedeeltelijk wordt teruggevorderd door het agentschap omwille van de niet-naleving door de gebruiker van diens verplichting tot CO2-neutraliteit, bezorgt Interleuven middels aangetekend schrijven kopie van de beslissing of het voornemen van het agentschap aan de gebruiker met aanduiding van de niet-naleving van de plicht tot CO2-neutraliteit van de gebruiker die aanleiding geeft tot de terugvordering.

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

Indien de terugvordering door het agentschap gebaseerd is op de niet-naleving door meerdere van de verplichting tot CO2-neutraliteit, geldt voorgaande regeling mutatis mutandis, waarbij het bedrag dat de individuele gebruikers gehouden zijn te storten op een geblokkeerde rekening bepaald wordt door de breuk met in de teller het bedrag van de terugvorderingen en in de noemer het aantal gebruikers wier schending van de verplichting tot CO2-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 gebruiker.

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

Indien de gebruiker de terugvordering door het agentschap niet (tijdig) betwist overeenkomstig het voorgaande, is hij onherroepelijk gehouden het bedrag van de terugvordering te storten of over te schrijven op het rekeningnummer (BE10 0013 0624 1204) van Interleuven.

Indien de terugvordering door het agentschap gebaseerd is op de niet-naleving door meerdere gebruikers van de verplichting tot CO2-neutraliteit, geldt voorgaande regeling mutatis mutandis, waarbij het bedrag dat de individuele gebruikers gehouden zijn te storten op een geblokkeerde rekening bepaald wordt door de breuk met in de teller het bedrag van de terugvorderingen en in de noemer het aantal gebruikers wier schending van de verplichting tot CO2-neutraliteit aanleiding geeft tot de terugvordering."