

**ENERZIJS,**

De intergemeentelijke vereniging voor ontwikkeling van het gewest Mechelen en omgeving (IGEMO), publieke rechtspersoon die de vorm van een dienstverlenende vereniging overeenkomstig het decreet lokaal bestuur van 22 december 2017, heeft aangenomen, met maatschappelijke zetel gevestigd te 2800 Mechelen, Schoutetstraat 2 en KBO nr. 0213.349.124, hier geldig vertegenwoordigd door Amber Lippens, expert gebiedsontwikkeling en vastgoed;

hierna genoemd "IGEMO", en

**ANDERZIJS,**

#

hierna genoemd "de koper",

**IS OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:**

**Art 1. Beschrijving van het goed**

IGEMO verkoopt aan de koper, die verklaart zulks te aanvaarden, navolgend onroerend goed:

- een perceel nijverheidsgrond gelegen in de kmo-zone "Itterbeek", aan de Nijverheidsstraat, te 2570 Duffel, heden kadastraal gekend 2de afdeling, sectie B, nummer 371/A, volgens meting 5.654 m<sup>2</sup> groot, zoals het afgebeeld staat onder 'lot 26' op het aangehecht opmetingsplan, opgemaakt Anteaagroup dd. 13 maart 2019.

**Art 2. Prijs en betalingsmodaliteiten**

Het goed beschreven in Art 1 wordt verkocht, mits:

- de overeengekomen prijs van één miljoen vierenzeventigduizendtweehonderdzestig euro (€ 1.074.260,00), zijnde een verkoopprijs van honderdzeventig euro (€ 190,00) per m<sup>2</sup>, te verhogen met de registratierechten;

die betaalbaar is als volgt:

- een bedrag van honderdenzevenduizendvierhonderzesentwintig euro (€ 107.426,00), zijnde 10% van de totale aankoopprijs welke door de koper gestort zal worden vanuit rekening BE# op naam van # op het bankrekeningnummer BE95 6528 1533 1158 van de door IGEMO aangestelde notariskantoor Huygens & Lefevre te Mechelen binnen de 14 dagen vanaf heden, met vermelding "KMO Itterbeek – # – voorschot lot 26";
- een bedrag van negenhonderdzesenzestigduizendachthonderdvierendertig euro (€ 966.834,00), zijnde 90% van de totale aankoopprijs te verminderen met de startvergoeding van de intentieverklaring ten belope van 5.000,00 euro ofwel een resterend te betalen bedrag van negenhonderdeenenzestigduizendachthonderdvierendertig euro (€ 961.834,00), betaalbaar voorafgaand aan het verlijden van de authentieke akte door storting op bankrekeningnummer BE95 6528 1533 1158 van notariskantoor Huygens & Lefevre met vermelding "KMO Itterbeek – # – saldo lot 26".

### Art 3. Vergoeding bij niet-verlijden authentieke akte

Zo de koper voor het verlijden van de authentieke akte wenst af te zien van de aankoop, dan blijft het voorschot van 10% van de totale aankoopprijs, de startvergoeding voorzien in de intentieverklaring, alsook de reeds betaalde prijs voor het opmetingsplan en de afpaling van het perceel verworven door IGEMO.

Indien de verkoop om welke reden ook niet tot stand komt, verbindt de in gebreke gebleven partij zich ertoe de gemaakte kosten aan de notaris(sen) te betalen, met uitzondering van de leveringskosten welke steeds ten laste blijven van de verkoper.

Vergoeding bij laattijdig verlijden van de authentieke akte:

Indien de koper zijn verbintenissen niet tijdig nakomt, heeft de verkoper van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling, recht op nalatigheidsintresten die berekend worden van dag tot dag, op het bedrag van de verkoopprijs, aan een jaarlijkse intrestvoet van 7%.

Komt de verkoper zijn verbintenissen niet tijdig na, dan ook is de verkoper van rechtswege en zonder verplichting tot ingebrekestelling ertoe gehouden de koper schadeloos te stellen, door betaling van nalatigheidsintresten die berekend worden van dag tot dag, op het bedrag van de verkoopprijs, aan een jaarlijkse intrestvoet van 7%.

### Art 4. Algemene en bijzondere verkoopvoorwaarden

Onderhavige verkoop geschiedt onder de algemene verkoopvoorwaarden en de voorwaarden opgenomen onder het lastenkohier van IGEMO. Deze voorwaarden zijn gehecht aan deze koopovereenkomst en maken er integraal deel van uit. De koper verklaart de inhoud van deze voorwaarden te kennen en er een exemplaar van te hebben ontvangen.

De algemene verkoopvoorwaarden en het lastenkohier zullen worden opgenomen in de authentieke akte.

De koper verbindt er zich toe de algemene verkoopvoorwaarden en het lastenkohier, op straffe van de voorziene sancties, strikt na te leven alsook op te leggen aan zijn rechtsopvolgers.

### Art 5. Door de koper uitgeoefende economische activiteit

De koper zal op het bij deze overeenkomst verkochte goed volgende economische activiteiten uitoefenen en in stand houden: # zoals opgenomen in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

Eventuele wijziging van bovenvermelde activiteit(en) kan slechts overeenkomstig artikel 17 van deze overeenkomst.

### Art 6. Bepalingen uit het Bodemdecreet – bodemtoestand en bodemattesten

IGEMO verklaart dat er op de grond die het voorwerp is van onderhavige overeenkomst bij haar weten geen inrichting gevestigd is of was, of geen activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, zoals bedoeld in artikel 6 van het Decreet voor bodemsanering en bodembescherming van 27 oktober 2006. Gronden waarop een inrichting gevestigd is of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 6 van het bodemsaneringsdecreet kunnen slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

IGEMO verklaart met betrekking tot het verkochte goed geen weet te hebben van bodemverontreiniging, die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Verder verklaart IGEMO dat het goed niet het voorwerp heeft uitgemaakt van een oriënterend bodemonderzoek, uitgevoerd op eigen initiatief of ambtshalve door OVAM, noch van een beschrijvend bodemonderzoek, noch van een bodemsaneringsproject.

IGEMO verklaart dat de koper vóór het ondertekenen van deze overeenkomst op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest, afgeleverd door OVAM op # overeenkomstig artikel 101 van het Bodemdecreet. De koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de voormelde bodemattesten, waarbij elk attest luidt als volgt, hierna letterlijk weergegeven:

#### **#“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST**

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

##### **2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS**

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.*

##### **2.2 UITSpraak VAN DE BODEMKWALITEIT**

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

##### **2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN**

*Er zijn geen gebruikadviezen of gebruikbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250 m<sup>2</sup> een technisch verslag opgemaakt te worden. Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

#### **3 OPMERKINGEN**

*1 Voor meer informatie: [www.ovam.be/bodemattest](http://www.ovam.be/bodemattest).*

*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op <http://www.ovam.be/disclaimer>.*

*3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens. De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”*

#### **Art 7. Bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening**

Overeenkomstig artikel 5.2.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vestigt de verkoper de aandacht op de inhoud van artikel 4.2.1 van betreffend decreet, waarvan de koper verklaart een kopie te hebben ontvangen.

##### Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Overeenkomstig artikel 5.2.1 VCRO, vermeldt en informeert de verkoper:

- 1° voor het onroerend goed werden de **geen** stedenbouwkundige vergunning en/of omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen uitgereikt;
- 2° de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het goed volgens origineel gewestplan Mechelen met als bestemming: ambachtelijke bedrijven en kmo's;
- 3° het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een maatregel als vermeld in titel VI hoofdstuk III (rechterlijke maatregel) en IV (bestuurlijke maatregel) VCRO en geen procedure voor het opleggen van dergelijke maatregel hangende is;
- 4° er op het onroerend goed **geen** voorkeurecht rust, zoals vermeld in artikel 2.4.1 VCRO of artikel 34 van het Decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
- 5° er voor het onroerend goed **geen** omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden van toepassing is;
- 6° voor het goed **geen** stedenbouwkundig attest werd afgeleverd;
- 7° het onroerend goed **niet** het voorwerp uitmaakt van een voorkeurs- of projectbesluit (complexe projecten);
- 8° geen enkele garantie kan worden verleend omtrent de mogelijkheid om op het verkochte goed één van de handelingen of werken bepaald door de VCRO te verrichten

#### **Art 8. Bepalingen Watertoets**

Overeenkomstig artikel 1.3.3.3.2 van de Codex Integraal Waterbeleid van 15 juni 2018 en overeenkomstig artikel 129 van de Wet Verzekeringen van 4 april 2014 werd een opzoeking verricht op de website [www.waterinfo.be](http://www.waterinfo.be) waaruit blijkt dat het verkochte goed:

- niet gelegen is in een overstromingsgevoelig gebied (**zijnde klasse A**);

- niet gelegen is in een afgebakend overstromingsgebied;
- niet gelegen is in een afgebakende oeverzone;
- niet gelegen is in een risicozone voor overstroming;
- niet gelegen is in een signaalgebied.

## Art 9. Bepalingen Erfgoed

IGEMO verklaart dat het verkochte goed niet is opgenomen in de landschapsatlas, noch in de inventaris archeologische zones, de inventaris bouwkundig erfgoed, de inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde of de inventaris van historische tuinen of parken. IGEMO verklaart dat zij geen kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig de artikelen 4.1.3 en 4.1.4 van het Onroerenderfgoeddecreet of van een voornemen vanwege de overheid om het goed in een inventaris op te nemen.

IGEMO verklaart tevens dat het goed niet voorlopig, noch definitief werd beschermd. IGEMO verklaart dat zij geen kennis heeft van een openbaar onderzoek overeenkomstig de artikelen 4.1.3 en 4.1.4 van het Onroerenderfgoeddecreet of van een voornemen vanwege de overheid om het goed te beschermen als onroerend erfgoed.

## Art 10. Bepalingen Klim

Het goed wordt verkocht met alle rechten en verplichtingen die voortvloeien uit het bestaan van eventuele boven- en ondergrondse leidingen, kabels of transportinstallaties.

De koper zijn aandacht wordt gevestigd op de noodzaak om op de website van het Federaal Kabels en Leidingen Informatie Meldpunt ([www.klim-cicc.be](http://www.klim-cicc.be)) na te gaan of er zich op het verkochte goed ondergrondse gasleidingen of andere leidingen bevinden, in het bijzonder voorafgaand aan de uitvoering van werken betreffende het goed.

Uit de opzoeking op [www.klim-cicc.be/](http://www.klim-cicc.be/) blijkt dat het verkochte goed niet gelegen is in de directe nabijheid van transportinstallaties van gevaarlijke producten via leidingen of bovengrondse en ondergrondse hoogspanningslijnen en dat er geen wettelijke erfdienstbaarheden aanwezig zijn ten gunste van entiteiten die aangesloten zijn op voormelde database.

Woningkwaliteitsbewaking – consultatie register van herstellvorderingen:

IGEMO verklaart dat op het goed geen vordering of veroordeling of aanmaning tot conform maken inzake het goed rust en dat zij geen enkel schrijven van de niet-conformiteit of mogelijke opname in het register van herstellvorderingen heeft ontvangen.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.51 van de Vlaamse Codex Wonen, consulteerde de notaris het register van herstellvorderingen, vermeld in artikel 3.44, §1, derde lid van de Vlaamse Codex Wonen.

Het register van herstellvorderingen bevat geen informatie over het goed.

## Art 11. Overige algemene bepalingen

§1. Door het loutere feit van aankoop ziet de koper af van alle mogelijke vorderingen ten laste van IGEMO en haar aangestelden met betrekking tot alle vermeende kosten, die eventueel rechtstreeks of onrechtstreeks het gevolg zouden kunnen zijn van de behandeling van het kandidaatsdossier en/of het ontwerp-dossier van de koper door IGEMO en haar aangestelden in het algemeen en de wijzigingen van de afmetingen van het perceel of van de bebouwbare oppervlakte in de loop van de behandeling van het kandidaatsdossier en/of het ontwerp-dossier in het bijzonder.

§2. Al de kosten van onderhavige overeenkomst, behalve de leveringskosten en de kosten voor aanvraag prekadastratie, zijn voor rekening van de koper, namelijk (niet limitatief): notariskosten, registratierechten, btw, overschrijvings- en hypotheekrechten, zegelrechten, onkosten van het opmetingsplan.

§3. De Raad van Bestuur van IGEMO hechtte zijn goedkeuring aan de op onderhavige verkoopovereenkomst toepasselijk verkoopvoorwaarden in zitting van 27/03/2026.

§4. De partijen verklaren erover ingelicht te zijn dat zij de vrije keuze hebben ieder hun notaris aan te wijzen en zij bedingen dat de authentieke akte zal verleden worden binnen de vier maanden te rekenen vanaf heden door het ambt van:

- voor IGEMO: notariskantoor Huygens & Lefevere, Veemarkt 12, 2800 Mechelen, en/of zijn rechtsopvolger;
- voor de koper: notariskantoor #.

De authentieke akte wordt verleden bij de notaris van de verkoper, zijnde Huygens & Lefevere, Veemarkt 12, 2800 Mechelen.

Opgemaakt en getekend te Mechelen op #/#/2026 in twee originelen, waarvan elk der partijen verklaart er één te hebben ontvangen.

VOOR IGEMO:

VOOR DE KOPER:

.....

.....

## 1. ALGEMENE VERKOOPVOORWAARDEN

---

### Art 12. Definities

Voor de toepassing van deze overeenkomst wordt verstaan onder:

- 1) Quickscan DE: de quickscan DE (Duurzame Energie) scant de mogelijkheden inzake alternatieve energieopwekking aan de hand van de bouw- en activiteitenplannen van de onderneming.
- 2) bruikbare vloeroppervlakte: is de som van de bruto vloeroppervlakte van alle vloerniveaus binnen het beschermd volume van het gebouw.
- 3) groene stroom: elektriciteit opgewekt door gebruik te maken van hernieuwbare energiebronnen.
- 4) blauwe stroom: elektriciteit afkomstig uit kwalitatieve warmtekrachtkoppeling, zijnde de gelijktijdige opwekking van warmte en kracht via een warmtekrachtinstallatie, overeenkomstig de bepalingen van het Energiebesluit van 19 november 2010.
- 5) grijze stroom: elektriciteit die geen groene of blauwe stroom is.
- 6) hernieuwbare energiebronnen: alle andere energiebronnen dan fossiele brandstoffen of kernsplijting die op een duurzame wijze ingezet kunnen worden.
- 7) onderworpen elektriciteitsvolume: het totale volume aan van het net afgenomen stroom, d.w.z. het door de distributienetbeheerder geregistreerde elektriciteitsverbruik op het afnamepunt van het distributienet van de koper, of het door de transportnetbeheerder geregistreerde elektriciteitsverbruik op het afnamepunt van het transportnet van de koper, of de som van beide ingeval van afname van beide netten.
- 8) directe lijn: elke elektrische leiding die fysisch geen deel uitmaakt van het distributienet, zoals vermeld in artikel 2, 2° van het decreet van 17 juli 2000 houdende de organisatie van de elektriciteitsmarkt, of het transmissienet, zoals bedoeld in artikel 2, 7° van de wet van 29 april 1999 betreffende de organisatie van de elektriciteitsmarkt.

### Art 13. Staat van het goed

Onverminderd het bepaalde in artikel 65 van deze overeenkomst, wordt het goed verkocht voor vrij en onbelast, in de staat waarin het zich thans bevindt, wel gekend door de koper, 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.

De verkoper verklaart dat bij zijn beste weten geen enkele erfdienstbaarheid of gebruiksrecht het goed nog bezwaart, en dat hij er zelf geen heeft toegestaan.

Kosten voor grondverzet, grondverbetering, het verwijderen van opstallen, beplanting, etc. vallen ten laste van de koper.

### Art 14. Overgang van eigendom

De koper krijgt, met inachtneming van de in onderhavige algemene verkoopvoorwaarden en het bedrijventerreinpaspoort opgelegde beperkingen, de volle eigendom, het genot en het gebruik van het bij deze overeenkomst verkochte goed te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke verkoopakte, en de koper zal vanaf dat ogenblik ook alle kosten, belastingen en taksen met betrekking tot dit goed dragen.

Onverminderd het bepaalde in artikel 65 van deze overeenkomst, verklaart de verkoper dat het bij deze overeenkomst verkochte goed vrij van gebruik is.

### Art 15. Uitrusting terrein

§1. Het bij deze verkochte goed die wordt voorzien van de volgende infrastructuur en uitrusting en welke dus inbegrepen is in de verkoopprijs:

- Infrastructuurwerken:
  - Openbare wegenis
  - Gescheiden rioleringsstelsel in de openbare wegenis
  - Collectieve waterbufferbekkens
  - Collectieve brandblusreserve
  - DWA- en RWA-wachtleiding voor huisaansluiting op het gescheiden rioleringsstelsel in de openbare wegenis
- Bouw van de kleinschalige waterzuiveringsinstallatie (KWZI)
- Aanleg van openbare nutsvoorzieningen:
  - Openbare verlichting
  - Hoofdleiding elektriciteit, gas, telefoon, teledistributie en water
- Openbare groenvoorzieningen en groenbuffer
- Grachten op privaat en openbaar domein

Voor zover deze voorzieningen nog niet of slechts gedeeltelijk zijn uitgevoerd op het ogenblik van deze verkoop, verbindt IGEMO er zich toe, naar best vermogen, deze zo spoedig als mogelijk uit te voeren of af te werken zonder daarvoor in enige schadevergoeding te kunnen worden aangesproken. Met het oog op de uitvoering van voormelde voorzieningen, verleent de koper IGEMO en haar aangestelden vrije toegang en dit na voorafgaande verwittiging tot het perceel (dit impliceert niet het gebouw zelf) voorwerp van onderhavige overeenkomst.

§2. Worden niet ten laste genomen door IGEMO en zijn niet in de verkoopprijs begrepen:

- Aanlegkosten van andere openbare nutsvoorzieningen en infrastructuurwerken dan deze bij de eerste aanleg van de infrastructuur en uitrusting voorzien, hiervoor in §1 opgesomd;
- Aanlegkosten voor 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 van de infrastructuur en uitrusting werd voorzien;
- De kosten voor het verplaatsen van hydranten, openbare verlichtingspalen en andere infrastructuur en uitrusting op vraag van de koper. De kopers dienen bij de aanleg en de inrichting van het bij deze overeenkomst verkochte goed rekening te houden met de plaatsing van de openbare verlichtingspalen, hydranten en andere infrastructuur en uitrusting. Voor verplaatsing van openbare verlichtingspalen, hydranten en andere infrastructuur en uitrusting zullen de kopers zich dienen te richten tot de betrokken nutsmaatschappijen of (weg)beheerder. De kosten van een eventuele verplaatsing van openbare verlichtingspalen, hydranten en andere infrastructuur en uitrusting zullen uitsluitend en volledig ten laste zijn van de kopers.

## Art 16. Stroken voor openbare nutsvoorzieningen

De aanleg, het onderhoud en herstelling van alle openbare nutsvoorzieningen zal - voor zover noodzakelijk - mogen geschieden op het bij deze overeenkomst verkochte goed op een strook van 1,5m breed, gemeten vanaf de rooilijn. 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 koper is ertoe gehouden de uitvoering van de werken hiervoor beschreven te gedogen zonder dat hij uit dien hoofde aanspraak zou kunnen maken op enige vergoeding ten laste van wie ook voor het tijdelijk gebruik van de omschreven 1,5m brede strook. De hiervoor bedongen bepalingen zijn enkel van toepassing voor zover IGEMO, de overheid of een nutsleidingsmaatschappij hiertoe opdracht geeft.

De koper mag binnen de omschreven 1,5m 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 welk danige constructies ook, aanbrengen. Deze strook zal aangelegd en onderhouden worden volgens de voorschriften "gazon voor strook voor openbare nutsvoorzieningen" bepaald in artikel 54 van het lastenkohier. Deze strook dient vrij te blijven van iedere andere beplanting.

### Art 17. Economische activiteiten

De koper verbindt zich er toe het verkochte goed en de opstallen louter aan te wenden voor de economische bedrijvigheid vermeld in artikel 5 van deze overeenkomst.

Alle economische activiteiten die op het bij deze overeenkomst verkochte goed worden uitgeoefend, dienen steeds verenigbaar te zijn met de voorschriften vastgelegd in of voortvloeiend uit het geldende gewestplan, algemeen- of bijzonder plan van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplan en/of stedenbouwkundige verordening. Bovendien dienen de uitgeoefende economische activiteiten steeds verenigbaar te zijn met de stedenbouwkundige bepalingen opgenomen in artikel 28 en 29 van het lastenkohier.

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

De koper is verantwoordelijk voor het bekomen van de nodige vergunningen.

### Art 18. Bouw- en exploitatieverplichtingen

§1. Binnen zes maanden te rekenen vanaf het ondertekenen van onderhavige onderhandse verkoopovereenkomst, dient de koper voor de voorziene bouw- en uitrustingswerken voor de exploitatie van de in artikel 17 van deze verkoopvoorwaarden vermelde economische activiteiten een omgevingsvergunningsaanvraag te hebben ingediend welke volledig en ontvankelijk is verklaard. De koper bezorgt IGEMO binnen voormelde termijn van zes maanden een kopie van de ontvankelijk en volledigheidverklaring.

Indien de omgevingsvergunningsaanvraag wordt geweigerd of het beroep tegen de in eerste administratieve aanleg verleende omgevingsvergunning gegrond wordt verklaard waardoor de vergunning vervalt, is de koper ertoe gehouden binnen de 6 maanden vanaf de weigeringsbeslissing of de beslissing in beroep voor de voorziene bouw- en uitrustingswerken voor de exploitatie van de in artikel 17 van deze verkoopvoorwaarden vermelde economische activiteiten, een nieuwe aanvraag tot het bekomen van een omgevingsvergunning te hebben ingediend welke volledig en ontvankelijk is verklaard. De koper bezorgt IGEMO binnen voormelde termijn van zes maanden een kopie van de ontvankelijk en volledigheidverklaring.

§2. Binnen de 6 maanden na toekenning van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning, zijnde een verleende omgevingsvergunning waartegen geen administratief beroep bij een hogere vergunningverlenende overheid meer open staat of hangende is, hierna de "**Vergunningsdatum**" genoemd, dient de koper een aanvang te hebben genomen met de voorziene bouw- en uitrustingswerken voor de exploitatie van de in artikel 17 van deze verkoopvoorwaarden vermelde economische activiteiten.

De uitvoering van deze werken dient zodra zij wordt aangevat, op normale wijze, binnen normale termijnen te worden voortgezet en beëindigd. Onderbrekingen van de werkzaamheden gedurende meer dan een half jaar dienen gemeld en gemotiveerd te worden aan IGEMO.

§3. Deze bouw- en uitrustingswerken dienen voltooid te zijn binnen de twee jaar te rekenen vanaf de Vergunningsdatum.

§4. De in artikel 17 van deze verkoopvoorwaarden vermelde economische activiteiten dienen een aanvang te nemen binnen een termijn van drie jaar te rekenen vanaf de Vergunningsdatum, en dienen in stand te worden gehouden.

§5. De aanleg van de voorziene groenzones alsook de realisatie van de geselecteerde maatregelen uit de duurzaamheidscheck moeten afgewerkt zijn binnen een termijn van vier jaar te rekenen vanaf de Vergunningsdatum.

§6. Van de voormelde termijnregeling kan slechts worden afgeweken mits schriftelijke goedkeuring van IGEMO, aangevraagd per aangetekend schrijven minstens twee maanden voor het verstrijken van de betrokken termijn.

## Art 19. Vervreemding, zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht, verdeling

§1. Het is de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) niet toegelaten om **zonder het voorafgaand schriftelijk akkoord van IGEMO**, het bij deze overeenkomst verkochte goed met inbegrip van de erop opgerichte gebouwen en opstallen, geheel of gedeeltelijk:

### 1. **te vervreemden om niet of onder bezwarende titel**

Onder vervreemding om niet of onder bezwarende titel wordt verstaan elke eigendomsoverdracht van het bij deze overeenkomst verkochte goed, dit ongeacht onder welke benaming of onder welke vorm ook. Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kunnen worden vermeld: alle gevallen van verkoop, schenking, verdeling, ruiling, inbreng in vennootschap, splitsing en fusie van vennootschappen, de overdracht van aandelen of soortgelijke transactie waardoor de juridische controle over het goed wordt overgedragen, etc.

### 2. **te bezwaren met eender welk zakelijk recht of te verzaken aan het recht van natrekking**

Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kan worden vermeld: alle gevallen van erfpacht, recht van opstal, vruchtgebruik, etc.

### 3. **te bezwaren met eender welk persoonlijk gebruiks- of genotsrecht**

Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kan worden vermeld: alle gevallen van verhuring, bezetting ter bedde, etc. IGEMO heeft een beslissingskader opgesteld voor het ter beschikking stellen van bedrijfsruimte aan derden in één specifieke situatie volgens de bepalingen van artikel 20 van deze overeenkomst.

### 4. **te verdelen**

Bij wijze van voorbeeld en op niet-limitatieve wijze kan worden vermeld: het splitsen van het bij deze overeenkomst verkochte goed of het afsplitsen van één of meer delen ervan waardoor meerdere percelen ontstaan.

§2. Het is de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) niet toegelaten om zonder het voorafgaande schriftelijke akkoord van IGEMO, het bij deze overeenkomst verkochte goed geheel of gedeeltelijk te vervreemden of te verdelen zolang het bedrijfsgebouw voor de in artikel 17 beschreven activiteit niet is opgericht. Indien de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) de toestemming van IGEMO verkrijgt en hij het bij deze overeenkomst verkochte, onbebouwde goed geheel of gedeeltelijk vervreemdt tegen een prijs die hoger is dan die waarvoor hij het goed heeft aangekocht van IGEMO, dan zal deze meerprijs aan IGEMO afgestaan worden. De meerprijs wordt vastgesteld overeenkomstig §8 van dit artikel.

§3. In geval van vervreemding zal IGEMO een recht van voorkoop genieten volgens de bepalingen van artikel 21 van deze overeenkomst.

§4. De toestemming tot vervreemding, vestiging van een zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht of verdeling dient per aangetekend schrijven gevraagd te worden, waarbij minstens het ontwerp van de akte en de omschrijving van de economische activiteit die uitgeoefend zal worden op het goed, worden toegevoegd.

§5. IGEMO kan de vraag voor toestemming tot vervreemding, vestiging van een zakelijk of persoonlijk gebruiks- of genotsrecht of verdeling goedkeuren, weigeren of voorwaarden aan die toestemming koppelen, zolang de voorwaarden niet ingegeven zijn vanuit louter financiële motieven.

§6. IGEMO deelt haar beslissing mee binnen een termijn van twee maanden vanaf de datum dat IGEMO het verzoek om voorafgaande toestemming heeft ontvangen. Als binnen deze 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 inzake het recht van terugkoop en het recht van wederovername bevat ten gunste van IGEMO.

§7. Bij akkoord van IGEMO met de vervreemding of verdeling van het onbebouwde of bebouwde, bij deze overeenkomst verkochte goed, zal de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s), voorafgaandelijk aan het verlijden van de akte houdende de vervreemding of voorafgaandelijk aan de splitsing, aan IGEMO een bedrag betalen gelijk aan vijfduizend euro (5.000,00 EUR), als vergoeding voor de prestaties van IGEMO, en de door haar desgevallend aangestelde deskundige, dit ongeacht de totale oppervlakte van het perceel.

Het in het eerste lid bedoelde bedrag is gekoppeld aan het indexcijfer der consumptieprijzen en wordt jaarlijks en van rechtswege geïndexeerd op 1 januari, op basis van de volgende formule:

$$\text{Aangepast bedrag} = \frac{\text{basisbedrag} \times \text{nieuw indexcijfer}}{\text{Basisindexcijfer}}$$

Waarbij:

- het basisbedrag het bedrag vermeld in lid 1 is;
- het nieuwe indexcijfer het indexcijfer van december voorafgaand aan de indexering is;
- het basisindexcijfer het indexcijfer is van de maand waarin de verkoopakte tussen IGEMO en de initiële koper wordt verleden.

§8. Bij akkoord van IGEMO met de vervreemding geldt dat de meerwaarde op de grond aan IGEMO moet worden afgestaan indien de vervreemding gebeurt tegen een grondwaarde die hoger is dan de waarde waarvoor het goed werd aangekocht van IGEMO aangepast aan de schommelingen van de index van de consumptieprijzen.

Voor de berekening van de meerwaarde wordt de waarde van het grondaandeel bepaald ervan uitgaande dat de grond onbebouwd is en nooit bebouwd is geweest, dus abstractie makend van eventueel aanwezige opstallen of andere constructies op het terrein.

Bij ontstentenis van akkoord tussen IGEMO en de koper zal de meerwaarde op de grond op bindende wijze bepaald worden door een door IGEMO aan te stellen deskundige.

§9. Bij vervreemding of verdeling zonder voorafgaande schriftelijke toelating van IGEMO, is de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) een schadevergoeding aan IGEMO verschuldigd gelijk aan 10% van de niet gemachtigde vervreemding of verdeling. Deze forfaitaire en niet herleidbare schadevergoeding is, binnen de acht dagen na schriftelijke ingebrekestelling door IGEMO, aan IGEMO verschuldigd.

Bij ontstentenis van een vervreemdingswaarde zal deze op bindende wijze bepaald worden door een door IGEMO aan te stellen deskundige.

§10. De koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) verbindt zich ertoe om in alle onderhandse overeenkomsten en akten van (gedeeltelijke) verkoop, van overdracht, van toekenning van enig zakelijk of persoonlijk gebruiks- en/of genotsrecht, zoals onder meer een recht van erfpacht, een recht van opstal, een verhuring, etc. met betrekking tot het bij deze overeenkomst verkochte goed of een deel ervan, alle bepalingen van onderhavige overeenkomst (algemene verkoopvoorwaarden, bedrijventerreinpaspoort en alle bijlagen) op te nemen, derhalve na te leven en te vermelden dat de rechtsopvolgers, rechtsverkrijgers of medecontractanten 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 zijn contracteren, hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers ten welke titel ook. Specifieke aandacht wordt gevestigd op de bepalingen inzake bouw- en exploitatieverplichtingen, voorkooprecht en het recht van terugkoop en wederovername ten gunste van de oorspronkelijke begunstigde van het recht van terugkoop of het recht van wederovername, zijnde IGEMO.

§11. Als de gronden of daarop opgerichte opstallen ter beschikking gesteld worden aan andere gebruikers door huur, of andere vergelijkbare persoonlijke gebruiks- of genotsrechten, moet in de overeenkomst waarbij het gebruiks- of genotsrecht wordt verleend, conform artikel 31 van het Decreet ruimtelijke economie van 13 juli 2012, worden voorzien in:

1. de verplichting van de gebruiker om de gronden en opstallen aan te wenden voor een vooraf gekende en door IGEMO goedgekeurde economische activiteit welke voldoet aan de bepalingen van artikel 16 van deze overeenkomst, waarbij de omschrijving van de economische activiteit in de overeenkomst houdende toekenning van het persoonlijke gebruiks- of genotsrecht wordt opgenomen;
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 waarbinnen die verplichtingen gerealiseerd moeten worden;
4. een verwijzing naar artikel 31 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012;
5. een overname van artikel 33 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012 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."

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. 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.

Deze paragraaf geldt onverminderd het bepaalde in artikel 20 van deze overeenkomst omtrent het ter beschikking stellen van bedrijfsruimte aan derden.

§12. Alle bepalingen van dit artikel zijn tevens van toepassing in geval van falings.

#### **Art 20. Ter beschikking stellen van bedrijfsruimte aan derden**

IGEMO heeft een beslissingskader opgesteld voor goedkeuring van het ter beschikking stellen van bedrijfsruimte aan derden in één specifieke situatie welke evenwel gebonden blijft aan de procedure voor goedkeuring zoals bepaald in artikel 19.

Indien de koper tijdelijk een overschot heeft aan bedrijfsruimte waardoor deze bedrijfsruimte niet kan worden benut voor de economische activiteit bedoeld in artikel 17 van deze overeenkomst, kan hij deze niet benutte bedrijfsruimte geheel of gedeeltelijk ter beschikking stellen aan derden mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- **De eigen hoofdactiviteit blijft centraal staan.** De hoofdactiviteit van de koper kan worden aangevuld met een aantal nevenactiviteiten van derden die al dan niet een aanvullend karakter hebben op de eigen bedrijfsactiviteit.
- **De ruimte-inname door derden voldoet aan de stedenbouwkundige en wettelijke bepalingen,** conform artikel 28 van het lastenkohier. De derde partij die ruimte inneemt voert dan ook

activiteiten uit die passen binnen het wettelijke kader dat door de hogere overheden werd vastgelegd. De derden die ruimte innemen zijn zelf en uitsluitend verantwoordelijk voor het verkrijgen van de desgevallend vereiste vergunningen.

- **De ruimte-inname door derden heeft betrekking op een beperkt deel van de gebouwen.** De oppervlakten die aan derden cumulatief ter beschikking worden gesteld zijn beperkt. Maximaal 40% van de bruikbare vloeroppervlakte kan met nevenactiviteiten door derden worden ingevuld. De hoofdbestemming neemt met andere woorden minimaal 60% van de bruikbare vloeroppervlakte in.
- **De ruimte-inname door derden is beperkt in de tijd.** De ruimte-inname door derden is beperkt tot een maximale periode van 9 jaar.
- **De koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) die de ruimte ter beschikking stelt blijft voor IGEMO het enige aanspreekpunt en de enige verantwoordelijke.** IGEMO kent geen enkele andere partij dan deze die de ruimte ter beschikking stelt. Deze partij is dus het enige aanspreekpunt, maar ook enige verantwoordelijke.
- **De overeenkomst met de gebruiker van de bedrijfsruimte moet ter goedkeuring aan IGEMO worden voorgelegd overeenkomstig artikel 19, §4 e.v. van deze overeenkomst.** IGEMO geeft al dan niet haar goedkeuring met de terbeschikkingstelling en kan randvoorwaarden opleggen over onder meer de termijn van de overeenkomst, de activiteiten die in het kader van de overeenkomst zullen worden uitgeoefend, de oppervlakte van de ruimte-inname, etc.

## Art 21. Voorkooprecht

§1. In geval van verkoop, geheel of gedeeltelijk, vrijwillig of ingevolge uitvoerend beslag, van het bij deze overeenkomst verkochte goed, zal IGEMO een recht van voorkoop op dit (deel van het) goed genieten.

§2. IGEMO heeft het recht de splitsing van het betrokken goed te eisen en slechts het bebouwde of onbebouwde deel van dit goed aan te kopen tegen de voorwaarden vermeld in artikel 22 van deze verkoopvoorwaarden.

§3. In geval van vrijwillige onderhandse verkoop verbindt de koper of zijn rechtsverkrijger(s) /rechtsopvolger(s) zich ertoe IGEMO bij aangetekend schrijven met ontvangstmelding ter kennis te brengen van het schriftelijke en gepersonaliseerde bod, uitgebracht door een derde.

Tevens zullen zij het bewijs voorleggen dat deze derde de nodige middelen te zijner beschikking heeft om de opgegeven prijs te kunnen betalen.

§4. In geval van vrijwillige of gedwongen openbare verkoop zal gehandeld worden als bepaald in artikel 60 e.v. van het Decreet van 13 oktober 2023 tot bepaling van de specifieke regels over de pacht en eventuele toekomstige wijziging ervan.

§5. IGEMO zal haar recht van voorkoop moeten uitoefenen binnen een termijn van twee maanden na ontvangst van het voormeld aangetekend schrijven met ontvangstmelding, in welk geval de verkoop tussen de partijen voltrokken zal zijn van zodra de aanvaarding van IGEMO ter kennis is gekomen van de koper of zijn aangestelde notaris.

Indien IGEMO haar recht van voorkoop binnen de gestelde termijn uitoefent, zal de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) het betrokken (deel van het) goed verkopen aan IGEMO tegen de door de derde aangeboden prijs en voorwaarden, zoals deze aan IGEMO werden meegedeeld.

Indien IGEMO haar recht van voorkoop niet uitoefent binnen de gestelde termijn, dan geldt dit als het schriftelijk akkoord van IGEMO in de zin van artikel 19 van deze verkoopvoorwaarden en is de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) gerechtigd om het betrokken (deel van het) goed te verkopen aan de derde tegen de prijs en de voorwaarden die aan IGEMO werden meegedeeld.

De koper mag het goed niet uit de hand aan een derde verkopen tegen een lagere prijs of gunstiger voorwaarden zonder instemming van IGEMO.

§6. Indien de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsoptvolger(s) het betrokken (deel van het) goed niet binnen een termijn van 4 maanden aan de derde verkoopt tegen de prijs en de voorwaarden die aan IGEMO werden meegedeeld, dan dient de hierboven vermelde procedure te worden hernomen.

§7. De instrumenterende ambtenaar die een akte van aankoop uit de hand aan iemand anders dan aan IGEMO heeft verleden moet de prijs en de voorwaarden van de aankoop aan IGEMO in kennis stellen binnen één maand na de registratie.

§8. Bij miskenning van het recht van voorkoop bedoeld in dit artikel, is de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsoptvolger(s) een schadevergoeding aan IGEMO verschuldigd gelijk aan 10% van de door de koper verkregen verkoopprijs.

Deze forfaitaire en niet herleidbare schadevergoeding geldt onbeperkt in tijd en is, binnen de acht dagen na schriftelijke ingebrekestelling door IGEMO, aan IGEMO verschuldigd.

## Art 22. Bepalingen uit Decreet Ruimtelijke Economie inzake recht van terugkoop en recht van wederovername

§1. IGEMO behoudt zich het recht voor om, overeenkomstig de artikelen 25 t.e.m. 34 van het Decreet Ruimtelijke Economie van 13 juli 2012, op het bij deze verkochte goed het recht van terugkoop of het recht van wederovername van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik uit te oefenen tegen de hierna bepaalde prijs in geval:

- (i). 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 artikel 17;
- (ii). 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 (o.a. bouw – en exploitatieverplichtingen, economische activiteit, ...) niet naleeft;
- (iii). De koper of titularis van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik de sectorale regelgeving (o.a. milieuwetgeving, wetgeving ruimtelijke ordening,...) 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.

§2. Paragraaf 1 is tevens van toepassing in geval van falings.

§3. IGEMO kan het recht van terugkoop of het recht van wederovername ook uitoefenen voor een gedeelte van de oorspronkelijk verkochte gronden, meer bepaald de niet benutte gronden of de gronden of opstallen waarvoor de gebruiksvoorwaarden niet worden nageleefd.

§4. Het recht van terugkoop en het recht van wederovername gelden onbeperkt in de tijd.

§5. Het recht van terugkoop en het recht van wederovername worden, ingevolge de bij wet voorgeschreven bekendmaking van de authentieke akte waarin het recht van terugkoop of wederovername is opgenomen, tegenstelbaar aan derden.

§6. IGEMO zal het recht van terugkoop of het recht van wederovername, bedoeld in dit artikel, slechts geldig kunnen uitoefenen na schriftelijke ingebrekestelling en aanmaning van de eigenaar of houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik.

De ingebrekestelling en aanmaning dient verstuurd te worden binnen een periode van tien jaar nadat IGEMO kennis heeft gekregen van het feit dat een van de omstandigheden vermeld in §§ 1 of 2 voor de uitoefening van het recht van terugkoop of het recht van wederovername zich heeft voorgedaan.

IGEMO zal in de schriftelijke aanmaning of ingebrekestelling verzoeken om de vastgestelde schendingen, vermeld in §1, binnen één jaar op definitieve wijze ongedaan te maken.

§7. Wanneer IGEMO vaststelt dat er na het verstrijken van de termijn van één jaar, vermeld in §6, derde lid, nog altijd of opnieuw sprake is van schending van de verplichtingen die rusten op de eigenaar of de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik, kan IGEMO uiterlijk binnen de termijn van één jaar overgaan tot terugkoop of wederovername.

Als IGEMO haar beslissing om van het recht van terugkoop of van het recht van wederovername gebruik te maken niet heeft uitgeoefend, binnen een jaar na het verstrijken van de termijn van één jaar vermeld in §6 derde lid, 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 één jaar om de vastgestelde schendingen ongedaan te maken.

§8. Indien IGEMO het **recht van terugkoop** uitoefent, zal dit 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 IGEMO 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 terugkoop. De venale waarde van de opstallen wordt bepaald door een expert-schatter. Die wordt in onderling overleg aangewezen door IGEMO 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.

§9. Indien IGEMO het **recht van wederovername** van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik uitoefent, zal dit 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 één of meer expert-schatters. In dat geval wordt in onderling overleg een expert-schatter aangewezen door IGEMO en door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik. 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 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.

§10. Behoudens de kosten verbonden aan het verlijden van de authentieke akte betreffende het recht van terugkoop of het recht van wederovername en in voorkomend geval de verschuldigde registratierechten en de kosten van opmeting welke IGEMO ten laste neemt, is IGEMO voor de terugkoop of de wederovername geen andere vergoeding verschuldigd dan de vergoeding bedoeld in §8 en/of §9 van dit artikel.

§11. De overeenkomstig §8 en/of §9 door IGEMO verschuldigde vergoeding zal slechts betaalbaar zijn op het ogenblik dat IGEMO een bodemattest heeft bekomen waaruit blijkt dat er met betrekking tot het privatieve perceel geen gegevens beschikbaar zijn of dat dit privatieve perceel niet is opgenomen in het register van verontreinigde gronden.

Indien het bij deze overeenkomst verkochte privatieve perceel evenwel een risicoground vormt in de zin van de toepasselijke regelgeving, op heden het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en bodembescherming, zal IGEMO een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren op dit goed door een erkende bodemsaneringsdeskundige. IGEMO zal hiertoe onverwijld opdracht geven na de uitoefening van het recht van terugkoop of wederovername.

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 privatieve perceel, dan zal de overeenkomstig §8 en/of §9 door IGEMO verschuldigde vergoeding verminderd worden met de kosten die IGEMO heeft moeten dragen naar aanleiding van het uitvoeren van dit oriënterend bodemonderzoek, waarna het aldus bekomen bedrag aan de koper zal worden betaald.

Indien OVAM, daarentegen, op grond van het uitgevoerde oriënterend en desgevallend beschrijvend bodemonderzoek, van oordeel is dat IGEMO dient over te gaan tot een bodemsanering van het bij deze

overeenkomst verkochte privatieve perceel, dan zal de overeenkomstig §8 en/of §9 verschuldigde vergoeding in bewaring worden gegeven bij de Deposito- en Consignatiekas. IGEMO 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 werden uitgevoerd, zal in voorkomend geval het saldo van deze vergoeding aan de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) 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 hun rechtsverkrijgers het verschil tussen beide bedragen aan IGEMO verschuldigd zijn. De koper of zijn rechtsverkrijger(s)/ rechtsopvolger(s) zal/zullen dit verschil op eerste verzoek aan IGEMO betalen, mits voorlegging van de nodige rechtvaardigingsstukken.

§12. Voor het geval IGEMO gebruik zou maken van haar recht van terugkoop of wederovername, verbindt zij zich tegenover de crediteuren die kredieten zouden hebben toegestaan, met als waarborg een hypothecaire inschrijving op het bij deze overeenkomst verkochte goed ten voordele van deze crediteuren, aan deze crediteuren de sommen voor te behouden die hun op dat ogenblik door de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/ rechtsopvolger(s) uit hoofde van de nog openstaande kredieten zouden verschuldigd zijn, en dit maximaal tot beloop van de koopsom door IGEMO te betalen bij de uitoefening van het recht van terugkoop of wederovername. Er wordt uitdrukkelijk bedongen dat geen afbreuk kan gedaan worden aan de wettelijke voorschriften die de prioriteit van bevoorrechte of hypothecaire schuldvorderingen regelen.

§13. 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 IGEMO een vergoeding verschuldigd is. IGEMO kan evenwel beslissen om de gebruiks- en genotsrechten die door de eigenaar of door de houder van het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik toegekend zijn, te handhaven.

### Art 23. Waarborg / schriftelijke garantstelling verkoopvoorwaarden

§1. Tot waarborg van de naleving van alle verplichtingen en maatregelen onder de algemene verkoopvoorwaarden en het lastenkohier opgenomen in de verkoopovereenkomst verbindt de koper zich ertoe aan IGEMO een renteloze borgsom van respectievelijk 10.000 euro (voor percelen kleiner of gelijk aan 2.500m<sup>2</sup>) of 15.000 euro (voor percelen groter dan 2.500 m<sup>2</sup>) te verstrekken, betaalbaar binnen een maximale termijn van twee weken vanaf heden, door storting op het bankrekeningnummer BE67 0910 1268 3787 van IGEMO, met vermelding "KMO Itterbeek – # – waarborg lot 26".

§2. De opvolging en de controle van deze maatregelen gebeurt door IGEMO. Na realisatie van deze maatregelen wordt, overeenkomstig de modaliteiten bepaald in §3, de hiervoor gestelde waarborg deels vrijgegeven, na vaststelling ter plaatse of na overlegging door de koper van de nodige bewijsstukken, zoals opgegeven in de duurzaamheidscheck, en hiervoor vanwege IGEMO goedkeuring wordt bekomen.

§3. De waarborg wordt ten belope van 90% vrijgegeven na voltooiing, controle en goedkeuring van de volgende stappen (cumulatief):

- ingebruikname van het gebouw;
- correcte omgevingsaanleg;
- voltooiing van alle duurzame maatregelen geselecteerd in de duurzaamheidscheck.

De resterende 10% blijft geblokkeerd tot waarborg van de overige verbintenissen voortvloeiend uit onderhavige overeenkomst, zoals de betaling van de beheersbijdrage bedoeld in artikel 68 van deze overeenkomst.

§4. De volledige of gedeeltelijke uitvoering van de verplichtingen en maatregelen onder de algemene verkoopvoorwaarden en het lastenkohier, wordt vastgesteld na een tegensprekelijk plaatsbezoek waartoe de koper IGEMO per schrijven uitnodigt met opgave van de voltooide voorwaarden. Partijen bepalen vervolgens in onderling overleg de datum van het tegensprekelijk plaatsbezoek. Binnen de 30 werkdagen na het tegensprekelijk plaatsbezoek maakt IGEMO een proces-verbaal op waarin de volledige uitvoering van de gestelde voorwaarden vermeld onder §3 hierboven wordt bevestigd, dan wel op gemotiveerde wijze wordt aangetoond dat de gestelde voorwaarden niet of niet volledig werden uitgevoerd. IGEMO maakt het proces-

verbaal per schrijven over aan de koper. Indien IGEMO in het proces-verbaal de volledige uitvoering van de gestelde voorwaarden bevestigt, wordt het betreffende deel van de waarborg teruggestort of de schriftelijke garantstelling vrijgegeven binnen de dertig kalenderdagen na de datum van het proces-verbaal.

§5. Indien binnen een termijn van 4 jaar te rekenen vanaf de vergunningsdatum niet aan alle verplichtingen vermeld onder de algemene verkoopvoorwaarden en het lastenkohier voldaan is, komt de waarborg definitief aan IGEMO toe en kan de koper hier op geen enkele wijze nog aanspraak op maken.

§6. Bovenstaande bepalingen sluiten de toepassing van het recht van terugkoop en het recht van wederovername zoals omschreven in artikel 22 van deze verkoopvoorwaarden niet uit.

#### Art 24. Schade aangebracht aan het openbaar domein

§1. De koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) is tegenover IGEMO of de gemeente Duffel aansprakelijk voor de schade die door hemzelf, zijn personeel of bezoekers, zijn aannemer(s) of diens onderaannemer(s) wordt aangericht aan het openbaar domein.

Voor aanvang van de bouwwerken wordt tussen enerzijds de koper en anderzijds IGEMO of de gemeente Duffel een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt. De koper nodigt IGEMO en de gemeente Duffel schriftelijk uit tot opmaak van dergelijke plaatsbeschrijving, dit uiterlijk 1 maand vóór aanvang van de voorgenomen werken. Bij afwezigheid van een tegensprekelijke plaatsbeschrijving wordt elke schade aan het openbaar domein ter hoogte van het betrokken bedrijfsperceel geacht toerekenbaar te zijn aan de in opdracht van de koper uitgevoerde werken.

§2. Deze schade dient op eerste verzoek door de koper te worden hersteld. Indien de schade niet door de koper wordt hersteld, zullen de herstellingen in opdracht van IGEMO of de gemeente Duffel worden uitgevoerd waarbij de herstellingskosten zullen worden teruggevorderd. IGEMO en de gemeente Duffel blijven buiten de betwisting tussen de koper en de aannemer(s).

#### Art 25. Aankoop voor rekening

§1. Ingeval IGEMO 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, stelt IGEMO de koper bij aangetekend schrijven in gebreke om de maatregelen te treffen nodig voor het behalen van de CO<sub>2</sub>-neutraliteit en doet hierbij opgave van de hoeveelheid emissiekredieten die IGEMO 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 bewijst dat hij de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit heeft gerealiseerd, heeft IGEMO een discretionair keuzerecht, maar niet de plicht, om voor rekening en risico van de koper de emissiekredieten te kopen die nodig zijn voor het realiseren van de CO<sub>2</sub>-neutraliteit voor het gegeven jaar.

Door ondertekening van onderhavige overeenkomst verleent de koper een onherroepelijk mandaat aan IGEMO om in eigen naam, maar voor rekening en risico van de koper de hoeveelheid emissiekredieten te kopen die IGEMO opgegeven heeft in voormelde aangetekende ingebrekestelling. De koper verzaakt hierbij uitdrukkelijk aan ieder recht om de aankoopprijs die IGEMO betaalt voor de aankoop van de emissiekredieten te betwisten.

De koper is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van IGEMO de aankoopprijs van de emissiekredieten, verhoogd met 15% ter vergoeding van de administratieve kosten 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 BE67 0910 1268 3787 van IGEMO, binnen de 15 kalenderdagen vanaf de datum van het schriftelijk verzoek van IGEMO.

Bij gebreke van 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 IGEMO niet de plicht heeft om gebruik te maken van haar discretionair keuzerecht tot aankoop van emissierechten 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 IGEMO. Het discretionair keuzerecht van IGEMO houdt geen beperking in voor IGEMO om bij niet naleving van de plicht tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit naar haar keuze andere middelen van gemeen recht aan te wenden.

§2. Indien de koper gedurende 2 opeenvolgende jaren nalaat aan IGEMO te rapporteren over de wijze waarop het bedrijf voldaan heeft aan de CO<sub>2</sub>-neutraliteit heeft IGEMO het recht het goed terug te kopen of het recht van opstal, erfpacht of vruchtgebruik weder over te nemen volgens de bepalingen van artikel 22 van deze overeenkomst.

§3. *Beding houdende verhaal ingeval van terugvordering van subsidies:*

Ingeval de aan IGEMO verleende subsidie voor de aanleg van infrastructuur geheel of gedeeltelijk wordt teruggevorderd door Agentschap Ondernemen (verder "het Agentschap") of enige andere bevoegde overheid omwille van de niet-naleving door de koper van diens verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit, bezorgt IGEMO 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(s) van oordeel is (zijn) dat de terugvordering door het Agentschap moet aangevochten worden, dient hij (dienen zij) daartoe een gemotiveerd standpunt over te maken aan IGEMO binnen de 15 dagen na de poststempel van voormeld aangetekend schrijven van IGEMO 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 gebruiker 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 door meerdere kopers geldt voorgaande regeling mutatis mutandis, waarbij het bedrag dat de individuele kopers 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 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 hij daartoe passend acht. IGEMO 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) betwist overeenkomstig het voorgaande, is hij onherroepelijk gehouden het bedrag van de terugvordering te storten of over te schrijven op het rekeningnummer BE67 0910 1268 3787 van IGEMO. Indien de terugvordering door het Agentschap gebaseerd is op de niet-naleving door meerdere kopers geldt voorgaande regeling mutatis mutandis, waarbij het bedrag dat de individuele kopers 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 kopers wier schending van de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit aanleiding geeft tot de terugvordering.

## Art 26. Dwangsom

Bij niet-naleving van de uit onderhavige overeenkomst voortvloeiende verplichtingen kan door IGEMO eveneens een dwangsom opgelegd worden van maximum 250 EUR, (bedrag te indexeren op basis van de index der consumptieprijzen met als basisindexcijfer het indexcijfer van toepassing op datum van het verlijden van de authentieke akte), per dag en/of per overtreding. Voormelde dwangsom verbeurt ten voordele van IGEMO vanaf de datum van de aangetekende ingebrekestelling waarin van het verbeuren van

deze dwangsom en het exacte bedrag ervan per dag en/of per overtreding uitdrukkelijk melding wordt gemaakt.

Deze sanctie sluit de toepassing van het recht van terugkoop en recht van wederovername zoals omschreven in artikel 22 van deze verkoopvoorwaarden niet uit.

## 2. LASTENKOHIER 'KMO-ZONE IFFERBEEK FASE 2 DUFFEL'

---

### 2.1. Ontwerpdossier

#### Art 27. Ontwerpdossier

§1 Bij elke nieuwbouw, uitbreiding en/of verbouwing van het bedrijfsgebouw dient de koper een ontwerpdossier, conform de bepalingen van de verkoopvoorwaarden, ter goedkeuring aan IGEMO voor te leggen. Pas na goedkeuring van dit ontwerpdossier door IGEMO kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd.

§2 Het ontwerpdossier omvat:

1. Plannen van het gebouw zoals vereist voor een stedenbouwkundige aanvraag;
  - grondplannen;
  - aanzichten gevels;
  - 2 terreinprofielen, 1 maal evenwijdig met de as van de weg en 1 maal dwars op de as van de weg, met aanduiding van het terreinniveau van de aanpalende percelen en de vloerpass van het bedrijfsgebouw ten opzichte van het peil van de as van de weg;
  - afmetingen en kleuren van de voorziene publiciteitsconstructies.
2. Inrichtingsplan van het terrein:
  - afmetingen van het terrein;
  - inplanting, afmetingen en materialen van op te richten constructie(s);
  - inplanting, afmetingen en materialen van verhardingen;
  - beplantingsplan met inplanting en afmeting van de plantvakken en de soorten en aantallen van de beplantingen;
  - inplanting en afmetingen van publiciteitsconstructies.
3. Uitgewerkte duurzaamheidscheck waarbij bepaald wordt welke acties gekozen worden.
4. Rapport van de quickscan duurzame energie (indien uitgevoerd en/of van toepassing: indien het bedrijf een totale bruikbare verwarmde of gekoelde vloeroppervlakte groter dan 1 000 m<sup>2</sup> heeft, dan laat de kandidaat-koper op eigen initiatief een haalbaarheidsstudie uitvoeren voor alternatieve energiesystemen volgens Ministerieel Besluit van 28 december 2018 'houdende algemene bepalingen inzake de energieprestatieregelgeving, energieprestatiecertificaten en de certificering van aannemers en installateurs en de renovatieverplichting' en dient het rapport te worden toegevoegd aan het ontwerpdossier)
5. Volgende nota's:
  - Toelichting mobiliteit en ontsluiting met een overzicht van het aantal verkeersbewegingen per vervoerseenheid en de interne circulatie en ontsluiting van het betrokken terrein, inzonderheid de ontsluiting (via overkapping) ter hoogte van de grachten langs het openbaar domein;
  - Berekening van de vereiste stallingscapaciteit voor het parkeren van personenwagens en vrachtwagens;
  - Beschrijving van de voorziene toepassingen inzake CO<sub>2</sub>-neutraliteit en alternatieve energiebronnen, waarin aangegeven wordt hoe men tot een CO<sub>2</sub>-neutraal bedrijf zal komen, en welke energiezuinige toepassingen hiertoe worden geïmplementeerd.
6. Kopie van het voorlopige EPB-verslag dat weergeeft welke energiewaarden worden gehaald.

## 2.2. Doelstelling van de KMO-zone

### Art 28. Bestemming

De bij onderhavige akte verkochte gronden zijn volgens het gewestplan Mechelen, vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 5 augustus 1976 bestemd voor ambachtelijke bedrijven en gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen die geen abnormale hinder, met inbegrip van water-, bodem- of luchtvervuiling, veroorzaken voor de omgeving.

Worden aanzien als toegelaten bebouwing in hoofdactiviteit:

- bebouwing voor productie, verwerking en recyclage van goederen;
- bebouwing voor onderzoek en ontwikkeling;
- constructies en overdekte opslagplaatsen voor de bedrijven.

Worden aanzien als toegelaten bebouwing in nevenactiviteit:

- kantoren, toonzalen en sociale inrichtingen, horende bij de bedrijven in functie van de bedrijfsactiviteit;
- huisvesting van bewakingspersoneel, meer bepaald conciërge, een lid van het kaderpersoneel, de eigenaar of uitbater en dit op voorwaarde dat aangetoond wordt dat deze huisvesting noodzakelijk is voor de goede werking en de veiligheid van het bedrijf. De woongelegenheden maakt integraal deel uit van het bedrijfsgebouw en mag op geen enkel moment afzonderlijk bewoond, verkocht of verhuurd worden.

### Art 29. Commerciële activiteiten

De uitoefening van louter commerciële activiteiten, zonder meer, is verboden. Bedrijven die naast hun hoofdactiviteit ook aanverwante commerciële activiteiten ten gevolge van de hoofdactiviteit wensen uit te oefenen, mogen dit slechts na voorafgaande en schriftelijke toestemming IGEMO.

## 2.3. Kavelgrootte

### Art 30. Kavelgrootte

De minimale / maximale kavelgrootte bedraagt 1 250 / 9 000 m<sup>2</sup>. Gemotiveerde afwijkingen zijn mogelijk mits goedkeuring door de Raad van Bestuur van IGEMO en mits het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

## 2.4. Bebouwingsstroken

### Art 31. Bebouwingsgraad

Minstens 60% van de per akte verworven bebouwbare terreinoppervlakte (totale terreinoppervlakte verminderd met de bouwvrije stroken) moet, binnen de termijn voor afronding van de bouw- en uitrustingswerken, ingenomen worden door de in artikel 28 en 29 van het lastenkohier vermelde toegelaten voorzieningen. Bij verwerving van meerdere percelen bij afzonderlijke akte wordt de hiervoor vermelde bebouwingsgraad per afzonderlijk perceel berekend en toegepast.

### Art 32. Voorkomen van de bebouwing

Alle gebouwen moeten op een esthetisch en architecturaal verantwoorde wijze worden uitgewerkt. Het architecturaal voorkomen van de gebouwen mag niet hinderend zijn voor de omgeving. In de voorgevel van

het gebouw moet een architecturaal accent worden aangebracht teneinde de gebouwen een architecturale meerwaarde te geven. De wijze waarop dit accent invulling kan krijgen vormt een onderdeel van de besprekingen van het ontwerpdocument zoals opgenomen in de intentieverklaring. Gebouwen langs de Oude Liersebaan dienen door hun architecturaal voorkomen en materiaalgebruik een esthetische meerwaarde te hebben.

De gebruikte materialen dienen zowel duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn. De materialen en kleuren sluiten op een esthetische wijze aan op het materiaalgebruik in de omgeving. Tussen alle gebouwen en constructies dient een eenheid in materialenkeuze te zijn. De kleur en de aard van de materialen zullen in het ontwerpdocument uitvoerig worden omschreven.

### Art 33. Inplanting van de bebouwing

De inplanting van de gebouwen kan slechts geschieden binnen de bebouwbare zones zoals ze staan aangegeven op het inrichtingsplan van de KMO-zone Itterbeek zoals opgemaakt door Antea Group op datum van 19/03/2013.

Volgende inplantingsvoorschriften worden hierbij gehanteerd:

- De afstand tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn is minimaal 6, 11 of 13m, zoals aangegeven op het bovengenoemd inrichtingsplan, en is maximaal 30m;
- De afstand tussen het gebouw en de overige perceelsgrenzen is voor vrijstaande gevels minimaal 6 of 7m, zoals aangegeven op het bovengenoemd inrichtingsplan en is minstens gelijk aan de hoogte van de vrijstaande gevel;
- De afstand tussen het gebouw en de overige perceelsgrenzen is voor gemene gevels 0m.

### Art 34. Bouwhoogte

Er dient gestreefd te worden naar een optimaal ruimtegebruik, dit kan o.a. door meerdere bouwlagen te realiseren.

De voorgevel mag op de voorgevelbouwlijn maximum 10m hoog zijn, gemeten vanaf het maaiveldniveau, rekening houdend met de afstand die tussen het gebouw en de overige perceelsgrenzen dient te worden bewaard, zoals bepaald in artikel 33.

De voorgevel mag achter de voorgevelbouwlijn maximum 14m hoog zijn, gemeten vanaf het maaiveldniveau, waarbij de hoogte dient begrepen te zijn binnen een hoek van 45° gemeten op de grens tussen de voorgevelbouwlijn en de voortuinstrook op een hoogte van 10m, rekening houdend met de afstand die tussen het gebouw en de overige perceelsgrenzen dient te worden bewaard zoals bepaald in artikel 33.

De vrijstaande zij- en achtergevels mogen maximaal 14m hoog zijn, gemeten vanaf het maaiveldniveau, waarbij de hoogte dient begrepen te zijn binnen een hoek van 45° gemeten op de overige perceelsgrenzen, rekening houdend met de afstand die tussen het gebouw en de overige perceelsgrenzen dient te worden bewaard, zoals bepaald in artikel 33.

De gemene zij- en achtergevels mogen maximaal 14m hoog zijn, gemeten vanaf het maaiveldniveau, rekening houdend met de afstand die tussen het gebouw en de overige perceelsgrenzen dient te worden bewaard, zoals bepaald in artikel 33.

Een grotere bouwhoogte kan, na motivatie, worden toegestaan door IGEMO en mits het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning, indien dit ruimtelijk en architecturaal verantwoord is.

### Art 35. Koppelbouw

De voorgevel moet gelijk met de gevel van de aanpalende gebouwen worden geplaatst of er moet voorzien worden in een esthetische overgang. De gevelmaterialen en het gabarit van de gekoppelde gebouwen (hoogte, dakhelling, e.d.) dienen op elkaar afgestemd te worden. Meer naar achter toe kan er ook een verschil in hoogte zijn.

Ingeval het bij deze akte verkochte goed deel uit maakt van een bouwzone waar gekoppelde bebouwing in rij werd voorzien (zij aan zij), dan zal de koper van een middenperceel er zich toe verbinden om zijn gebouw onmiddellijk over de volledige bebouwbare breedte te voorzien. De koper van een hoekperceel zal er zich toe verbinden om de gemene muur onmiddellijk tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens te bouwen. De diepte van de bebouwing kan verschillend zijn.

Ingeval het bij deze akte verkochte goed deel uit maakt van een bouwzone waar gekoppelde bebouwing in blok werd voorzien (zij aan zij én rug aan rug), dan zal de koper er zich toe verbinden om zijn gebouw onmiddellijk over de volledige bebouwbare breedtes en lengtes te voorzien, waarbij de gemene muren onmiddellijk op de perceelsgrenzen worden gebouwd.

De koper van een perceel met koppelbouw zal in samenspraak met de aanpalende eigenaar(s) overleg plegen teneinde aan de bepalingen van dit artikel te voldoen, evenals met de bevoegde brandweerdiensten omtrent de bepalingen m.b.t. brandveiligheid.

De gemene muren van de gekoppelde bebouwingen moeten een minimale brandweerstand Rf 1 uur hebben. De deuren in deze gemene muren moeten een minimale brandweerstand Rf 0,5 uur hebben.

### Art 36. Huisvesting

Mits het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning mag er maximaal één woongelegenheid voor bewakingspersoneel worden voorzien met een maximale vloeroppervlakte van 300m<sup>2</sup>, buitenruimten niet bijgerekend. De woongelegenheid en het bedrijfsgebouwen moeten als één geheel worden geconcipieerd en gerealiseerd.

## 2.5. **Bouwvrije stroken**

### Art 37. Voortuinstrook

Een verplichte minimale groenzone van 3m palend aan de rooilijn moet door de koper worden aangelegd en onderhouden volgens de voorschriften “verplichte minimale groenzone” bepaald in artikel 50 van het lastenkohier, zoals ze staat aangegeven op het inrichtingsplan van de KMO-zone Itterbeek zoals opgemaakt door Antea Group op datum van 19/03/2013. Deze verplichte minimale groenzone mag enkel onderbroken worden door de in- en uitritten.

In de overige ruimte van de voortuinstrook zijn verhardingen toegelaten voor zover zij voldoen aan de voorschriften bepaald in artikel 39 van het lastenkohier.

### Art 38. Zij- en achtertuintrook

Een bufferzone moet door de koper worden aangelegd en onderhouden bij de percelen die grenzen aan woningen of tuinen van woningen of aan het omliggend agrarisch gebied volgens de voorschriften “beplanting voor bufferzones” bepaald in artikel 53 van het lastenkohier, zoals ze staat aangegeven op het inrichtingsplan van de KMO-zone Itterbeek zoals opgemaakt door Antea Group op datum van 19/03/2013.

De grachten moeten aan beide zijden toegankelijk zijn voor ruiming. Hiertoe wordt een ruimingspad van 0,5m breed ingezaaid met een traaggroeiend grasmengsel volgens de voorschriften “gazon voor ruimingspaden voor grachten en voor brandwegen” bepaald in artikel 55 van het lastenkohier.

In de overige ruimte van de zij- en achtertuintrook zijn verhardingen toegelaten voor zover zij voldoen aan de voorschriften bepaald in artikel 39 van het lastenkohier.

Aanleg van rijwegen is toegelaten en in die mate verplicht dat een normale toegang voor de brandweer rond het gebouw mogelijk is. Hiertoe moet rondom het gebouw een brandweg aangelegd worden met een minimale breedte van 4m en een draaicirkel met een diameter van 11m. De brandweg moet aangelegd en onderhouden met een traaggroeiend grasmengsel volgens de voorschriften “gazon voor ruimingspaden voor grachten en voor brandwegen” bepaald in artikel 55 van het lastenkohier, uitgezonderd de delen waar de

brandweg dienst doet als toeleveringsweg. Indien de brandweg dienst doet als toeleveringsweg moet hij aangelegd worden in waterdoorlatend materiaal, tenzij dit door andere opgelegde verplichtingen niet mogelijk is. De brandwegen moeten verstevigd worden zodat voertuigen met een maximale asbelasting van 13 ton er, zonder verzinken, kunnen rijden en stilstaan.

#### Art 39. Verhouding verharde en ingezaaide oppervlakte/beplante oppervlakte

De bouwvrije stroken die niet behoren tot de verplichte minimale groenzone palend aan de rooilijn, mogen voor maximaal 85% verhard of ingezaaid worden, en moeten voor minimaal 15% worden aangeplant volgens de voorschriften "beplanting voor tuinzones" of "beplanting voor bufferzones" bepaald in respectievelijk artikel 52 of 53 van het lastenkohier. Gemotiveerde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan mits goedkeuring door IGEMO.

#### Art 40. Onderhoud bouwvrije stroken/stapelruimte

De bouwvrije stroken dienen in een nette en voor de aanpalende eigenaars niet hinderende wijze onderhouden te worden. Afvalstoffen, grondstoffen en niet afgewerkte producten mogen niet gestort en gestapeld worden op de groenzones of mogen het esthetisch uitzicht van de omgeving niet schaden. Stapelruimten in open lucht moeten aan het zicht onttrokken worden.

#### Art 41. Erfafscheidingen

Erfafscheidingen in de voortuinstrook mogen, behoudens d.m.v. beplanting, enkel worden uitgevoerd in een betonband met een hoogte van 10cm en een breedte van 15cm.

Erfafscheidingen in de zij- en achteruinstrook mogen, behoudens d.m.v. beplanting, slechts worden uitgevoerd in paal en draad met een maximale hoogte van 2m. Deze erfafscheidingen moeten minimaal 0,50m van de kruin van de grachten verwijderd zijn zodat het ruimingspad van 0,5m breed langsheen de grachten vrij toegankelijk is.

De erfafscheidingen mogen de toegang voor de brandweer niet verhinderen. Hiertoe dienen poorten die de erfafscheiding met het gebouw verbinden voorzien worden van een brandweercilinderslot.

#### Art 42. Hoogteverschillen tussen percelen

Het maaiveldniveau van een aanpalend perceel dient over een minimale afstand van 0,50 m te worden gevolgd. Vanaf dan moeten eventuele hoogteverschillen worden opgevangen met een maximale hellingsgraad van 45°.

### **2.6. Publiciteit en bewegwijzering**

#### Art 43. Publiciteitspanelen

Publiciteitspanelen al of niet verlicht, moeten aangeduid en uitvoerig omschreven worden in het ontwerpdocument.

### **2.7. Parkeerruimte, laad- en losplaatsen, in- en uitritten**

#### Art 44. Parkeerruimte

Per 300m<sup>2</sup> bebouwde oppervlakte moet de koper minimaal één parkeerplaats voorzien met een minimum van drie parkeerplaatsen per perceel. In functie van de behoeften en op basis van de aard van de bedrijfsactiviteiten kunnen bijkomende parkeerplaatsen voorzien worden.

De kopers kunnen steeds tot de aanleg van bijkomende parkeerplaatsen verplicht worden indien er onvoldoende parkeerplaatsen voorzien zijn.

Door de omgevingsambtenaar, het College van Burgemeester en Schepenen of IGEMO, kan de verplichting worden opgelegd de vereiste parkeerruimte geheel of gedeeltelijk in een gebouw te voorzien.

De helling naar een ondergrondse of bovengrondse parkeerruimte mag pas aanvatten op de grens van de bebouwbare zone.

De parkeerplaatsen en hun afmetingen moeten aangegeven worden op het inrichtingsplan van het ontwerpdossier.

Parkings voor personenwagens dienen verplicht te worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.

#### **Art 45. Laad- en losplaatsen**

In functie van de behoeften en op basis van de aard van de bedrijfsactiviteiten, dienen door de koper op private grond laad- en losplaatsen te worden aangelegd.

De kopers kunnen steeds tot de aanleg van bijkomende laad- en losplaatsen verplicht worden in het geval onvoldoende laad- en losplaatsen voorzien zijn.

De helling van de laad- en losplaatsen mag pas aanvatten op de grens van de bebouwbare zone.

De laad- en losplaatsen en hun afmetingen moeten aangegeven worden op het inrichtingsplan van het ontwerpdossier.

#### **Art 46. In- en uitritten**

Binnen de grenzen van het openbaar domein mag de koper maximaal twee in- en uitritten met een maximale breedte van 6 meter aanleggen. Gemotiveerde afwijkingen kunnen slechts worden toegestaan mits goedkeuring door IGEMO.

Deze in- en uitritten zijn uit te voeren in grijze betonstraatstenen 220 x 110 x 120mm met vellingkant op een cementgebonden steenslagfundering met minimale dikte 25cm. Opsluiting gebeurt d.m.v. geprefabriceerde betonnen trottoirbanden type ID1 te plaatsen op fundering in schraal beton met stut. Schade aan de in- en uitritten dient, uiterlijk binnen één maand na het ontstaan van de schade, op kosten van de koper hersteld te worden.

Met uitzondering van het perceel (de percelen), gelegen langsheen de Oude Liersebaan, gewestweg N108, en grenzend aan huis nr.375 en de agrarische zone zoals het staat aangegeven op het inrichtingsplan van de KMO-zone Itterbeek zoals opgemaakt door Antea Group op datum van 19/03/2013, zal geen enkele toegang voor wagens of vrachtwagens toegestaan worden vanuit Oude Liersebaan, gewestweg N108. Toegangen voor voetgangers en of fietsers zijn onderhevig aan het verlenen van een vergunning door de bevoegde diensten van het Vlaamse Gewest.

De in- en uitritten en hun afmetingen moeten aangegeven worden op het inrichtingsplan van het ontwerpdossier.

### **2.8. Milieu en duurzaamheid: water**

#### **Art 47. Hemelwater**

De koper dient te voldoen aan de hemelwaterverordening. De overloop van hemelwaterput/infiltratievoorziening/buffervoorziening en/of groendak dient verplicht aangesloten te worden op de grachten die voorzien zijn in het inrichtingsplan van de KMO-zone Itterbeek zoals opgemaakt door Antea Group op datum van 19/03/2013, of indien er geen grachten grenzen aan het perceel, op de RWA-wachtleiding van het gescheiden rioleringsstelsel.

## Art 48. Afvalwater

De koper is gehouden de nodige lozingsvergunningen aan te vragen bij de bevoegde overheid. In elk geval is het de koper 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 koper.

Wat het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard betreft verbindt de koper er zich toe om zich aan te sluiten op de kleinschalige waterzuiveringsinstallatie (KWZI), tegen de voorwaarden zoals opgenomen in bijlage 4 bij deze verkoopvoorwaarden.

De koper voorziet op zijn terrein een septische put die het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard (toilet, keuken, e.d.) opvangt alvorens het aansluit op de riolering. Vóór de aansluiting op de vuilwaterriolering dient de koper ook een controleput te voorzien, die toelaat het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard te bemonsteren alvorens het aansluit op de riolering. De controleput wordt voorzien na het laatste knooppunt waarop betreffende leidingen samen komen en vóór de plaats waar deze leiding aansluit op de riolering. De toegang tot deze controleput mag aan de daarmee belaste diensten niet verhinderd worden.

De koper dient zich te schikken naar de toepasselijke regelgeving m.b.t. de afvoer van hun bedrijfsafvalwater. Het bedrijfsafvalwater dat niet van huishoudelijke aard is (bv. proceswater), mag alleszins niet zonder akkoord van IGEMO en de exploitant van de KWZI worden aangesloten op de riolering.

Voorafgaand aan de uitvoering dient de koper zijn ontwerpplan van de organisatie van de gescheiden afvoer ter goedkeuring over te maken aan IGEMO en de bevoegde diensten van de gemeente, samen met hun aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning. IGEMO en de bevoegde diensten kunnen daarbij opleggen dat de koper zijn regenwater op zijn perceel dient te bufferen voorafgaand aan de afvoer naar het openbaar rioleringsstelsel. Hij dient de richtlijnen die hen door de bevoegde diensten worden opgelegd strikt na te leven.

Het is de koper verboden een effectieve aansluiting op het openbare rioleringsstelsel uit te voeren zonder uitdrukkelijke toelating van IGEMO. Indien de aansluiting gebeurt op een daartoe voorziene wachtaansluiting, mag de door IGEMO goedgekeurde aansluiting, door de koper uitgevoerd worden. Indien de aansluiting dient te gebeuren op een andere plaats dan op de daartoe voorziene wachtaansluiting, mag de door IGEMO goedgekeurde aansluiting, enkel uitgevoerd worden door het gemeentebestuur. De koper zal het gemeentebestuur tijdig van zijn plannen op de hoogte brengen. De kosten voor de aansluiting zijn ten laste van de koper.

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

De koper is volledig en hoofdelijk aansprakelijk, voor alle directe en indirecte schade die voortvloeit uit een verkeerde of onvakkundige aansluiting van zijn private afvoer op het openbaar rioleringsstelsel.

Indien de koper overgaat tot eigen zuivering van hun proceswater, dan zal hij hiertoe voorafgaandelijk de vereiste lozingsvergunningen aanvragen. IGEMO kan nooit verantwoordelijk gesteld worden voor het gevolg dat door de bevoegde besturen aan deze aanvraag wordt verleend.

## **2.9. Milieu en duurzaamheid: groenvoorziening**

### Art 49. Algemene voorschriften

Bij het indienen van het ontwerp dossier moet een groenplan en een plantenlijst, met aanduiding van het aantal planten per plantsoort, bijgevoegd worden.

## Art 50. Verplichte minimale groenzone

Een verplichte minimale groenzone van 3m breed, palend aan de rooilijn, moet door de koper worden aangelegd en onderhouden, zoals ze staat aangegeven op het inrichtingsplan van de KMO-zone Itterbeek zoals opgemaakt door Antea Group op datum van 19/03/2013. Deze verplichte minimale groenzone mag enkel onderbroken worden door de in- en uitritten.

Inrichting van de verplichte minimale groenzone palend aan de rooilijn bij percelen zonder strook voor openbare nutsvoorzieningen, zoals bepaald in artikel 16 van de algemene verkoopvoorwaarden:

- Langsheen de rooilijn wordt een strook van 1,5m breed aangelegd en onderhouden volgens de voorschriften “beplanting voor stroken met uniforme laanbeplanting” bepaald in artikel 51 hieronder.
- Langsheen deze strook met uniforme laanbeplanting wordt een strook van 1,5m breed aangelegd en onderhouden volgens de voorschriften “beplanting voor tuinzones” bepaald in artikel 51 hieronder.
- Inrichting van de verplichte minimale groenzone palend aan de rooilijn bij percelen met strook voor openbare nutsvoorzieningen, zoals bepaald in artikel 16 van de algemene verkoopvoorwaarden.
- Langsheen de rooilijn wordt een strook van 1,5m breed aangelegd en onderhouden volgens de voorschriften “gazon voor stroken voor openbare nutsvoorzieningen” bepaald in artikel 54 hieronder.
- Langsheen deze gazonstrook wordt een strook van 1,5m breed aangelegd en onderhouden volgens de voorschriften “beplanting voor stroken met uniforme laanbeplanting” bepaald in artikel 51 hieronder.

## Art 51. Beplanting voor stroken met uniforme laanbeplanting

### §1 Inrichting

#### Bomen / hoogstammen

Acer campestre ‘Elsrijk’ – maat 14/16

De aanplanting van de bomen gebeurt in overleg met IGEMO.

De bomen worden aan weerszijden van de straat tegenover elkaar aangeplant met een onderlinge afstand van 10m. Enkel aan in/uitritten worden geen bomen aangeplant.

#### Struiken / bodembedekkers

Hedera helix (Klimop) - maat 60/80 – 8 planten per m2 in driehoeksverband aangeplant.

### §2 Boompalen en boombindsels

Per boom worden 2 boompalen voorzien uit onbehandeld naaldhout. De boompalen worden aan weerszijden van de boom loodrecht op de ter plaatse meest voorkomende windrichting aangebracht. De boom wordt onmiddellijk na het plaatsen met minimum twee boombanden per boompaal vastgebonden in achtvorm en op een zodanige wijze dat een natuurlijke zetting mogelijk blijft.

### §3 Onderhoud

De beplantingsstrook dient gedurende het hele jaar onkruidvrij te worden gehouden. De beplantingsstrook en hoofdzakelijk de bomen dienen in droogteperiodes gegoten te worden. Niet aangeslagen struiken / bodembedekkers en bomen moeten in het eerstvolgende plantseizoen vervangen worden.

## Art 52. Beplanting voor tuinzones

§1 inrichting: In de tuinzones moeten er per are minimaal 3 hoogstambomen met minimaal maat 12/14 aangeplant worden die verplicht streekeigen zijn. De overige planten voor de tuinzones zijn overwegend

streekeigen, met een minimum van 60% streekeigen planten. De niet streekeigen planten zijn bij voorkeur nectarplanten voor dagvlinders en bes- en zaadplanten voor vogels.

§2 onderhoud: De tuinzones dienen gedurende het hele jaar onkruidvrij te worden gehouden. Hagen worden minstens 2 maal per jaar geschoren.

### Art 53. Beplanting voor bufferzones

§1 Inrichting: Een bufferzone moet door de koper worden aangelegd en onderhouden bij de percelen die grenzen aan woningen of tuinen van woningen of aan het omliggend agrarisch gebied zoals ze staan aangegeven op het inrichtingsplan van de KMO-zone Itterbeek zoals opgemaakt door Antea Group op datum van 19/03/2013.

De bufferzones moeten een dicht groen scherm vormen tussen de KMO zone en het omliggend gebied.

Voor de bufferzones gelden dezelfde beplantingsvoorschriften als voor de tuinzones met volgende uitzonderingen en bijkomende bepalingen:

- Alle planten van de bufferzones zijn verplicht streekeigen. Exoten worden niet getolereerd.
- De te gebruiken struiken (bosgoed) hebben een leeftijd van minimaal 2 jaar, minimaal maat 100/+.
- De aan te houden plantafstand voor de struiken (bosgoed) is maximaal 2 x 2m in driehoeksverband.
- Er mogen enkel kruidachtigen en bodembedekkers worden aangeplant die dienst doen als onderbeplanting onder struiken.
- Er mag geen gazon aangelegd worden uitgezonderd voor de ruimingspaden voor grachten.

§2 Onderhoud: De bufferzones dienen gedurende het hele jaar onkruidvrij te worden gehouden.

### Art 54. Gazon voor stroken voor openbare nutsvoorzieningen

§1 Inrichting: De gazonzones voor stroken voor openbare nutsvoorzieningen worden ingezaaid met een traaggroeiend grasmengsel en dienen vrij te blijven van iedere andere beplanting. Traaggroeiende grasmengsels zijn onderhoudsvriendelijk en afvalvoorkomend. Als traaggroeiende grasmengsels worden aanzien grasmengsels zonder Lolium perenne (Engels raaigras) en Festuca arundinacea (Rietzwenkgras) of commerciële grasmengsels met de vermelding "traaggroeiend" of gelijkaardig.

§2 Onderhoud: De gazonzones voor stroken voor openbare nutsvoorzieningen moeten kort gemaaid worden (gemiddeld 14 maaibeurten per jaar tijdens het maaiseizoen). Het maaisel moet onmiddellijk afgevoerd worden, tenzij er gemaaid wordt met een mulchmaaier.

### Art 55. Gazon voor ruimingspaden voor grachten en voor brandwegen

§1 Inrichting: De grachten moeten aan beide zijden toegankelijk zijn voor ruiming. Hiertoe wordt een ruimingspad van 0,5m breed ingezaaid met een traaggroeiend grasmengsel.

De brandwegen die geen dienst doen als toeleveringsweg worden ingezaaid met een traaggroeiend grasmengsel. Dit traaggroeiend grasmengsel moet verstevigd worden zodat voertuigen met een maximale asbelasting van 13 ton er, zonder verzinken, kunnen rijden en stilstaan.

Traaggroeiende grasmengsels zijn onderhoudsvriendelijk en afvalvoorkomend. Als traaggroeiende grasmengsels worden aanzien grasmengsels zonder Lolium perenne (Engels raaigras) en Festuca arundinacea (Rietzwenkgras) of commerciële grasmengsels met de vermelding "traaggroeiend" of gelijkaardig.

§2 Onderhoud: De gazonzones voor ruimingspaden voor grachten en voor brandwegen mogen kort gemaaid worden (gemiddeld 14 maaibeurten per jaar tijdens het maaiseizoen) of ecologisch extensief beheerd worden (1 maaibeurt eind juni en 1 maaibeurt eind september). Het maaisel moet onmiddellijk afgevoerd worden, tenzij er gemaaid wordt met een mulchmaaier.

#### Art 56. Gazon voor grachten

§1 Inrichting: De grachten op privaat domein worden door en op kosten van IGEMO aangelegd.

§2 Onderhoud: Het onderhoud van de grachten op privaat domein zal gemeenschappelijk gebeuren, in het kader van het parkmanagement, volgens de voorschriften bepaald in artikel 67 van het lastenkohier.

#### Art 57. Bodemverbeterende middelen

Met uitzondering van een fysisch bodemverbeteringsmiddel met waterabsorberende polymeren worden enkel organische bodemverbeteringsmiddelen toegestaan, bv. groen- of GFT-compost.

#### Art 58. Bestrijdingsmiddelen

Het gebruik van bestrijdingsmiddelen (herbiciden, pesticiden) is ten allen tijde verboden.

#### Art 59. Beschermingsmaatregelen

Beschermingsmaatregelen tegen omwaaien van bomen zijn enkel toegestaan wanneer gebruik wordt gemaakt van natuurlijke, biologisch degradeerbare materialen, bv. onverduurzaamde boompalen van naaldhout, tamme kastanje of valse acacia; boombindsels van gevlochten kokostouw.

Beschermingsmaatregelen tegen onkruidgroei bij nieuwe aanplantingen zijn enkel toegestaan wanneer gebruik gemaakt wordt van natuurlijke, biologisch degradeerbare beschermingsmaterialen, bv. papierslibplaten, textielvezelplaten van jute, vlas, hennep of kokos, tarwestro in korrels, cacaodoppen, gemalen boomschors enz. Onkruidvoorkoming d.m.v. kunststofdoeken of matten is niet toegelaten.

Beschermingsmaatregelen tegen wildvraat (vnl. konijnen) bij nieuwe aanplantingen zijn enkel toegestaan wanneer gebruik gemaakt wordt van recycleerbare niet wurgende beschermingsmaterialen met een zwarte kleur, bv. polyethyleen raster onder rolspanning.

### **2.10. Milieu en duurzaamheid: mobiliteit**

#### Art 60. Fietsenstalling

De koper voorziet verplicht in een fietsenstalling ten behoeve van het personeel en eventuele bezoekers.

### **2.11. Milieu en duurzaamheid: lichthinder**

#### Art 61. Commerciële verlichting

Commerciële verlichting is ten allen tijde verboden tussen 23h00 's avonds en 6h00 's ochtends.

### **2.12. Milieu en duurzaamheid: CO<sub>2</sub>-neutraliteit**

#### Art 62. Basisverplichting CO<sub>2</sub>-neutraliteit

De koper verbindt zich ertoe de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit zoals bepaald in Ministerieel Besluit van 1 oktober 2007 houdende de uitwerking van de CO<sub>2</sub>-neutraliteit op de bedrijventerreinen, en latere wijzigingen van dit besluit strikt na te leven, alsook de verplichtingen van onderhavige verkoopovereenkomst betreffende rationeel en duurzaam energiegebruik. De koper erkent uitdrukkelijk dat elke schending van één van deze verplichtingen een wezenlijke tekortkoming van onderhavige overeenkomst uitmaakt.

## Art 63. Overige verplichtingen m.b.t. CO2-neutraliteit

§1. De koper sluit een overeenkomst met een vrij te kiezen leverancier voor de levering van uitsluitend (100%) groene stroom.

§2. Uiterlijk binnen de 10 kalenderdagen na sluiting van de overeenkomst en ten laatste bij ingebruikname van het gebouw bezorgt de koper aan IGEMO 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 levering van uitsluitend groene stroom bezorgt de koper IGEMO daarvan een passend bewijs.

§3. De verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit gaat in per 1 januari van het jaar dat volgt op de ingebruikname van het gebouw door de koper.

§4. De bedrijven die zich op het bedrijventerrein vestigen moeten op één van volgende wijzen een CO<sub>2</sub>-neutraal elektriciteitsverbruik bereiken:

1. Door aankoop van 100% groene stroom. Het volume aan afgenomen groene stroom van het net of van een directe lijn wordt afgetrokken van het onderworpen elektriciteitsvolume waarop de CO<sub>2</sub>-neutraliteitseis van toepassing is.
2. Door zelf groene stroom te produceren voor (een deel van) zijn elektriciteitsbehoefte, op zijn eigen eigendom, met een installatie in eigen eigendom. Deze productie zal ertoe leiden dat het volume afgenomen stroom van het net of een directe lijn, en bijgevolg het onderworpen elektriciteitsvolume, kleiner zal uitvallen. De koper zal de verantwoordelijkheid en het risico dragen voor de constructie, de exploitatie, het onderhoud en de ontmanteling van de energieproducerende installaties. Alle belastingen, taksen, inkomsten uit overheidssubsidies of andere steunmaatregelen in het kader van de zelfopwekking van energie zijn ten laste of komen toe aan de koper.
3. De koper kan er tevens voor kiezen om voor (een deel van) zijn elektriciteitsbehoefte zelf blauwe stroom te produceren, op zijn eigen eigendom, met een installatie in eigen eigendom. Deze productie zal ertoe leiden dat het volume afgenomen stroom van het net of een directe lijn, en bijgevolg het onderworpen elektriciteitsvolume, kleiner zal uitvallen. De koper zal de verantwoordelijkheid en het risico dragen voor de constructie, de exploitatie, het onderhoud en de ontmanteling van de energieproducerende installaties. Alle belastingen, taksen, inkomsten uit overheidssubsidies of andere steunmaatregelen in het kader van de zelfopwekking van energie zijn ten laste of komen toe aan de koper.
4. Door de mogelijkheden vermeld in 1, 2 en 3 te combineren.

§5. De koper mag in geen geval zelf grijze stroom produceren of grijze stroom afnemen van het net of een bedrijfsexterne energie-installatie. Alle stroom die het bedrijf verbruikt dient 100% groene of blauwe stroom te zijn.

§6. Indien de koper meerdere kavels of modules in eigendom heeft op het bedrijventerrein worden deze voor de CO<sub>2</sub>-neutraliteitsverplichting als één eenheid beschouwd en worden voor het afnamepunt van het net steeds alle afnamepunten bedoeld, voor alle kavels of modules op het bedrijventerrein welke eigendom zijn van de koper.

§7. De bepalingen van dit artikel gelden onverminderd artikel 51 van deze overeenkomst.

## Art 64. Controle en rapporteringsplicht van CO2-neutraliteit

IGEMO wordt belast met de controle van de koper op het naleven van de verplichting tot CO<sub>2</sub>-neutraliteit.

Uiterlijk op 31 maart van het jaar dat volgt op het jaar waarin de onderneming aan de CO<sub>2</sub>-neutraliteitsverplichting moet voldoen, rapporteert de onderneming aan IGEMO over de wijze waarop ze voldaan heeft aan de CO<sub>2</sub>-neutraliteit. De koper maakt een rapport over met volgende inhoud:

- vermelding van het onderworpen elektriciteitsvolume, met begin- en eindmeterstanden van het voorgaande kalenderjaar en met vermelding van de manier waarop aan de CO<sub>2</sub>-neutraliteit is voldaan aan de hand van onderstaande tabel:

Elektriciteitsbron	Periode		Meterstanden		Verbruik (kWh)
	Startdatum	Einddatum	Beginstand	Eindstand	
Contract groene stroom					
Eigen productie groene stroom					
Eigen productie blauwe stroom					
TOTAAL Onderworpen elektriciteitsvolume:					

- bewijsstukken:
  1. Facturen en contract 100% groene stroom van de elektriciteitsleverancier. Hierop moeten duidelijk de hoeveelheid afgenomen groene stroom en de leveringsperiode aangegeven zijn.
  2. Indien de koper zelf groene en/of blauwe stroom heeft opgewekt: afdruk van de 'uitgereikte certificaten' uit de account van de koper in de certificatedatabank van de VREG waarop het aantal groenestroomcertificaten en/of wkk-certificaten per installatie wordt weergegeven.

IGEMO zal de CO<sub>2</sub>-neutraliteit en de overhandigde gegevens controleren. Hierbij kan IGEMO het percentage groene stroom opvragen via de VREG, de meterstanden van de elektriciteitsmeter(s) 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 IGEMO. IGEMO behoudt zich tevens het recht voor een controle uit te voeren in het bedrijf, waarbij de verschillende meterstanden genoteerd kunnen worden. Deze controle zal vooraf gecommuniceerd worden aan de koper en in onderling overleg worden gepland.

## Art 65. Opstaloptie voor het plaatsen van energieopwekkingsinstallaties

§1. Indien de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) binnen een termijn van acht jaar te rekenen vanaf de Vergunningsdatum geen operationele energieopwekkingsinstallatie heeft geplaatst op het dak van het bedrijfsgebouw, heeft IGEMO de optie om een opstalrecht te vestigen met het oog op de plaatsing van dergelijke installatie. Hetzelfde geldt wat betreft de resterende ruimte indien de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) wel een energieopwekkingsinstallatie heeft geplaatst op het dak van het bedrijfsgebouw, maar er nog nuttige ruimte beschikbaar is.

Indien IGEMO voornemens is de optie tot het vestigen van voormeld opstalrecht te lichten, stelt zij de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s) hiervan schriftelijk in kennis, waarna partijen binnen een termijn van zes maanden de notariële opstalakte doen verlijden. De hieraan verbonden notariskosten vallen ten laste van IGEMO.

§2. Het in §1 bedoelde opstalrecht wordt alsdan gevestigd tot het in eigendom hebben, houden, onderhouden en exploiteren van een energieopwekkingsinstallatie op het daarvoor beschikbare gedeelte van het dak van het bedrijfsgebouw.

Het recht van opstal wordt voor bepaalde tijd gevestigd voor een duur van twintig jaar, tenzij IGEMO alsdan zou beslissen het opstalrecht voor een kortere duurtijd te willen vestigen.

Het opstalrecht wordt gevestigd ten kosteloze titel.

Andere bebouwing dan de in dit artikel bedoelde energieopwekkingsinstallatie mag door IGEMO als opstalhouder niet worden gerealiseerd op het bedrijfsgebouw, behoudens voorafgaande schriftelijke toestemming van de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsopvolger(s).

§3. In geval de optie tot het vestigen van het in §1 bedoelde opstalrecht door IGEMO wordt gelicht, zal IGEMO met inachtneming van de voorwaarden die daarover in de onderhavige overeenkomst zijn opgenomen, zorg

dragen voor het voor eigen rekening en risico installeren van de energieopwekkingsinstallatie op het bedrijfsgebouw.

IGEMO staat ervoor in dat:

- de installatie kan pas worden geïnstalleerd nadat het recht van opstal is gevestigd;
- de installatie op deskundige wijze wordt uitgevoerd, met zo min mogelijk overlast voor alle aanwezigen in het bedrijfsgebouw evenals de directe omgeving van het bedrijfsgebouw;
- de installatie voldoet aan alle wettelijke en reglementaire vereisten;
- er passende maatregelen worden genomen ter voorkoming van schade aan het bedrijfsgebouw en of eigendommen van derden;
- indien in het kader van de installatie vereist is om in, op, aan of onder het bedrijfsgebouw en bijbehorende installaties wijzigingen aan te brengen, IGEMO deze wijzigingen zal doorvoeren uitsluitend na voorafgaande schriftelijke toestemming van de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsoptvolger(s), welke niet op onredelijke gronden mag worden geweigerd;
- de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsoptvolger(s) te allen tijde toegang houdt tot het dak van het bedrijfsgebouw;
- eventueel aanwezige brandkranen, brandslanghaspels, vluchtwegen of andere veiligheidsvoorzieningen te allen tijde worden vrijgehouden zodat het gebruik ervan nooit door de installatie kan worden belemmerd.

§4. De koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsoptvolger(s) onthoudt zich van gedragingen die de installatiewerkzaamheden en het goed functioneren van de energieopwekkingsinstallatie zouden kunnen ondermijnen alsmede alle andere gedragingen die schade toebrengen aan IGEMO. Indien de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsoptvolger(s) het bedrijfsgebouw geheel of gedeeltelijk aan derden ter beschikking stelt, in welke vorm dan ook, dient hij ten opzichte van de derde gebruiker een soortgelijke verplichting in de overeenkomst op te nemen.

De koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsoptvolger(s) stelt het dak van het bedrijfsgebouw beschikbaar aan IGEMO voor het plaatsen en exploiteren van de energieopwekkingsinstallatie gedurende de periode dat IGEMO opstalhouder is. Tevens staat de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsoptvolger(s) toe dat bij de installatiewerkzaamheden, maar ook in geval van onderhoud, reparatie, modificatie, controle en andere noodzakelijke ingrepen, in, op of aan het bedrijfsgebouw werkzaamheden worden verricht die in dat verband nodig zijn. Hierover worden in goed overleg tussen partijen voorafgaand afspraken gemaakt.

De koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsoptvolger(s) dient ervoor te zorgen dat IGEMO of derden die in opdracht van IGEMO werken daadwerkelijk toegang wordt verleend teneinde de werkzaamheden die in het vorige lid worden genoemd te kunnen uitvoeren, mits op voorhand door IGEMO aan de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsoptvolger(s) gemeld.

Indien het bedrijfsgebouw geschikt bevonden wordt voor de installatie van de energieopwekkingsinstallatie, dient de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsoptvolger(s) gedurende de periode waarin IGEMO opstalhouder is van het dak, zijn bedrijfsgebouw op afdoende wijze te onderhouden teneinde de geschiktheid van het dak voor de aanwezigheid van de installatie te waarborgen.

Voor productieverliezen welke ontstaan door onderhoudswerkzaamheden aan het bedrijfsgebouw is de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsoptvolger(s) niet aansprakelijk. De koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsoptvolger(s) zal zich inspannen de schade die IGEMO lijdt als gevolg van het tijdelijk niet functioneren van de installatie zo veel mogelijk te beperken.

Indien de koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsoptvolger(s) constateert, of er anderszins kennis van draagt, dat er schade aan de energieopwekkingsinstallatie is opgetreden, dan wel op de hoogte is van omstandigheden die de werking van de installatie in gevaar zouden kunnen brengen, zal hij IGEMO daar ten spoedigste schriftelijk van op de hoogte stellen.

De koper of zijn rechtsverkrijger(s)/rechtsoptvolger(s) zal er voor zorgdragen de zonnepanelen van de energieopwekkingsinstallatie vrij van schaduw te houden om een optimale energieopbrengst mogelijk te maken, voor zover dit redelijkerwijs in zijn macht ligt.

## 2.13. Bedrijventerreinbeheer

### Art 66. Bedrijventerreinbeheer - omschrijving

Om ervoor te zorgen dat het bedrijventerrein niet veroudert, dat het een aangename plek is om te werken en dat het imago van het bedrijventerrein wordt versterkt, wordt het bedrijventerreinbeheer ingevoerd.

### Art 67. Bedrijventerreinbeheer – activiteiten

Het bedrijventerreinbeheer omvat verplicht volgende overeenkomsten:

- De overeenkomst voor de technische en administratieve exploitatie van de KWZI, af te sluiten tussen de koper en Aquafin, volgens de modelovereenkomst opgenomen onder bijlage 4 bij deze verkoopvoorwaarden
- De overeenkomst voor het onderhoud van de grachten op privaat domein  
Dit onderhoud zal gemeenschappelijk gebeuren. Hiervoor zal een openbare aanbesteding worden uitgeschreven. De kosten voor dit onderhoud zullen verdeeld worden onder de eigenaars à rato van de totale perceelsoppervlakte in eigendom, onafhankelijk of er op het privaat domein al dan niet grachten aanwezig zijn.
- De overeenkomst voor het onderhoud van de groenzone tussen de rooilijn en de openbare weg  
Dit onderhoud zal gemeenschappelijk gebeuren. Hiervoor zal een openbare aanbesteding worden uitgeschreven. De kosten voor dit onderhoud zullen verdeeld worden onder de eigenaars à rato van de totale perceelsoppervlakte in eigendom, onafhankelijk of er tussen de rooilijn van het perceel en de openbare weg een groenzone aanwezig is.
- De overeenkomst voor het leveren en plaatsen van de bewegwijzering naar de bedrijven langsheen de openbare weg  
Deze bewegwijzering zal gemeenschappelijk zal gebeuren. Hiervoor zal een openbare aanbesteding worden uitgeschreven. De kosten voor deze bewegwijzering zullen verdeeld worden per eigenaar.

De in het overleg voorgestelde initiatieven rond parkmanagement die door de verkoper-terreinbeheerder worden goedgekeurd en die het positief advies meedragen van de meerderheid van de in het overleg betrokken kopers, zullen in bijkomende parkmanagementovereenkomsten vastgelegd worden met het oog op de uitvoering onder coördinatie van de verkoper-terreinbeheerder.

### Art 68. Bedrijventerreinbeheer - bijdrage

§1. De koper verbindt zich tot het betalen van een jaarlijkse bijdrage voor de, door of in opdracht van IGEMO, uitgevoerde activiteiten in het kader van bedrijventerreinbeheer, hierna genoemd beheersbijdrage.

Deze beheersbijdrage bedraagt € 0,20 (excl. btw) per m<sup>2</sup> aangekochte perceelsoppervlakte per jaar. Dit bedrag wordt jaarlijks aangepast op basis van de index der consumptieprijsen overeenkomstig de volgende formule: Basisbedrag x nieuw indexcijfer

Basisindexcijfer

Waarbij moet worden verstaan onder “oorspronkelijke index” het indexcijfer der consumptieprijsen van de maand december 2009 en onder “aangepaste index” het indexcijfer der consumptieprijsen van de maand december voorafgaand aan de indexatie.

§2. Voor verkopen waarbij het verlijden van de authentieke akte plaatsvindt vóór 1 januari 2010, zal de eerste betaling voor de werking van het parkmanagement gebeuren op de eerste werkdag van januari 2010. Alle volgende betalingen zullen gebeuren op de eerste werkdag van de hierop volgende jaren.

Voor verkopen waarbij het verlijden van de authentieke akte plaatsvindt na 1 januari 2010, zal de eerste betaling voor de werking van het parkmanagement gebeuren op de eerste werkdag van de maand volgend op het verlijden van de authentieke akte, waarbij het te betalen bedrag zal worden verrekend à rato van de nog resterende maanden van dat jaar, volgend op de maand van het verlijden van de authentieke akte. Alle volgende betalingen zullen gebeuren op de eerste werkdag van de hierop volgende jaren.

§3. De beheersbijdrage wordt gestort op rekening BE67 0910 1268 3787 van IGEMO met vermelding "KMO Itterbeek – lot 26 – beheersbijdrage 'jaar van de beheersbijdrage'".

§4. Indien de beheersbijdragen ontoereikend zijn om de kosten van de activiteiten in het kader van bedrijventerreinbeheer te dekken, zal IGEMO in haar hoedanigheid van bedrijventerreinbeheerder het kostenaandeel dat niet gedekt wordt door de vermelde bijdragen, factureren aan de bedrijven. De te factureren kosten worden desgevallend verdeeld op basis van de perceelsoppervlakte die in aanmerking wordt genomen voor de berekening van de bijdragen op basis van de verkoopovereenkomst.

### **3. BIJLAGEN**

---

**Bijlage 1: Opmetingsplan**

**Bijlage 2: Bodemattest**