

## 01. VOORBEREIDENDE WERKEN

### 1.1. RIOLERING

Het buizenstelsel van de riolering wordt uitgevoerd in PVC-buizen of, voor grotere diameters, in beton.

### 1.2. AANSLUITING OP HET OPENBAAR RIOLERINGSNET

Het rioleringsnet wordt aangelegd tot aan de openbare straatriolering. De aansluiting(en) zelf zal gebeuren overeenkomstig de richtlijnen van de Technische Dienst van de gemeente.

### 1.3. ONDERZOEKSPUTTEN

Het rioleringsnet wordt uitgerust met een aantal prefab toezichtsputen. Deze putten worden, in functie van de grootte en het type buizenstelsel, gemaakt uit PVC, of uit beton. De putten zijn geplaatst op een fundering en voorzien van een gietijzeren deksel met een draagvermogen aangepast naargelang de overeenkomstige vervoersbelasting en de positie in de wegenis of groenzones. Een regenwaterput is voorzien voor de facilitator in combinatie met regenwaterrecuperatie voor het gebruik van de toiletten.

Regenwateropvang is voorzien op industrieterrein Spelver III.

### 1.4. WACHTLEIDINGEN VOOR NUTSVOORZIENINGEN

Per unit worden wachtleidingen voorzien om de diverse nutsleidingen (elektriciteit, en ICT) binnen te brengen. Deze wachtleidingen komen binnen in de unit net achter de voorgevel van het gebouw op een door de verkoper te bepalen locatie mede in functie van de inplanting van de funderingen en de riolering. Voor de verdere werken met betrekking tot de nutsmaatschappijen verwijzen we naar hfdst 8. De watertellers staan in het techniekenlokaal van de facilitator of individueel per privatieve unit. De definitieve keuze zal worden gemaakt in functie van het definitieve uitvoeringsplan.

### 1.6. FUNDERINGSWERKEN

Vertrekkende van een op hoogte genivelleerd terrein worden de funderingssokkels uitgegraven, beton gestort en ankers geplaatst. De afmetingen van deze funderingssokkels worden bepaald in functie van de ondergrond en de draaglasten. Op basis van een voorafgaand grondonderzoek zal door de verkoper de keuze gemaakt worden welk type van funderingen men zal gebruiken, dit laatste zal uitgevoerd worden door de ingenieur stabiliteit.

## 02. STRUCTUUR

### 2.1. ALGEMEEN

De draagstructuur van het gebouw bestaat uit :

- Een draagstructuur gevormd door kolommen en liggers, met een vrije hoogte van 6 m in de hallen, waarbij lokale knooppunten lager kunnen zijn door de aanwezigheid van verstevigingsstukken
- Raam-, poort- en deurkaders in staal
- Eventuele ravelingen in het dak ten behoeve van opstanden, lichtstraten en RWA's

Het skelet van elke unit is opgebouwd uit een vrij overspannen structuur, zodat 1 functionele ruimte bekomen wordt. De afmetingen en dimensioneringen van de structuur worden berekend volgens de geldende normen. De draagstructuur is voorzien van alle nodige windverbanden, kokers, opstanden op pijlers, koepelopstanden, kop- en voetplaten tot het bekomen van een volledig stabiele structuur. Alle kolommen worden ondervuld met krimpvrije mortel. De koper mag maximaal een nuttige belasting van 5 kg/m<sup>2</sup> ophangen aan de draagconstructie (bv. voor het plaatsen van verlichtingsarmaturen, verwarmingselementen, ...). Op het dak mag er een overlast geplaatst worden van 15 kg/m<sup>2</sup> ten behoeve van bijv. fotovoltaïsche fotocellen. Gelet op de eisen voor brandwerendheid staat het de verkoper vrij om de dragende constructie hetzij volledig hetzij

gedeeltelijk uit te voeren in staal of prefab-beton (al of niet gecombineerd met gelamelleerde houten spanten). De definitieve keuze zal worden gemaakt in functie van het definitieve uitvoeringsplan. Bijgevolg kunnen de afmetingen van de draagstructuur wijzigen. De verkoper heeft het recht om de inplanting van de kolommen en liggers (in functie van de opvatting van de draagstructuur) te wijzigen.

### **03. VLOEREN**

#### **3.1. VLOEREN LOODSEN**

De vloeren van de loodsen zijn uitgevoerd in beton. De betonvloer, met een dikte van 15cm, wordt gelegd op een PE-folie met een enkel wapeningsnet 150x150x5x5. De definitieve dikte en de bewapening van de vloerplaat wordt berekend in functie van de draagkracht van de ondergrond. De verkoper kan er ook voor kiezen de bewapening van de betonvloer uit te voeren in vezels (staal of kunststof). In het geval van een vezelbewapening is een beperkte zichtbaarheid van vezels toegelaten na de uitvoering conform de TV204 van het WTCB.

Na gedeeltelijke verharding wordt de vloer volgens de regels der kunst in vakken verzaagd (krimpvoegen) om latere uitzetting mogelijk te maken en om de krimpscheuren tot een minimum te herleiden. De inplanting van de krimpvoegen wordt bepaald door de stabiliteitsingenieur. Deze voegen blijven open (geen elastische vulling). De afwerking, vlakheid, toleranties en uitzicht zijn voorzien overeenkomstig de normen van het WTCB technische voorlichting 204 van juni 1997: 9 mm op een rij van 2 m.

De betonvloer is een industriële vloer zonder esthetische eisen. De kleur is cementgrijs en heeft geen egaal uitzicht. Het bovendek vormt na verharding een slijtlaag die niet aangetast wordt door minerale oliën, benzine, stookolie (verkleuring kan wel optreden). Voorziena vloerbelasting = 2.500kg/m<sup>2</sup>, uitgaande van een beddingconstante  $k=0,03 \text{ N/mm}^3$ . Aan de poorten en loopdeuren worden ingewerkte hoekijzers voorzien.

### **04. WANDEN**

#### **4.1. PLINTEN**

Over de volledige buitenomtrek van de loodsen wordt een geïsoleerde prefabplint in glad gewapend beton voorzien als basis voor de geïsoleerde buitenwanden. Deze plinten bestaan uit een sandwichconstructie met een binnenblad in beton en tussenliggende isolatie (dikte isolatie bepaald door het EPB verslag) en een buitenblad van bekist beton.

#### **4.2. BUITENWANDEN LOODSEN IN GEÏSOLEERDE SANDWICHPANELEN**

De buitenwanden van de loodsen worden uitgevoerd in verticaal geplaatste sandwichpanelen. De binnenzijde van de panelen is afgewerkt met een standaard witte interieurcoating en de buitenzijde is afgewerkt met een duurzame coating in een RAL-kleur, bepaald door de verkoper. De isolatiewaarde van deze wanden wordt gegeven door de U-waarde. Deze bedraagt maximaal 0.40 W/m<sup>2</sup>K (isolatiewaarde voldoet aan EPB normering voor de bouw van industriële gebouwen).

De panelen worden verticaal gemonteerd met onzichtbaar bevestigde schroeven (blinde of verborgen bevestiging) en zijn over de volledige hoogte voorzien van een tand- en groefverbinding. Enkel de platen die als sluitstuk dienen worden koud tegen elkaar geplaatst, de voegen tussen deze platen worden dichtgespoten met polyurethaan en zijn aan beide zijden afgewerkt met een afdekprofiel.

Er kan steeds een klein kleurverschil optreden tussen de sandwichpanelen onderling alsook tussen de panelen en de afwerkprofielen of tussen de afwerkprofielen onderling.

#### **4.3. SCHEIDINGSWANDEN - BINNENWANDEN**

De wanden die als brandwanden fungeren zullen worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van de brandweer, in:

- Wand in prefabbeton:

De scheidingswanden tussen de verschillende bedrijfsruimtes kunnen worden uitgevoerd in prefab betonelementen. De dikte van de wanden is minimaal 12 cm. Ze zijn gemaakt uit lichtgewapend beton. De voegen tussen de panelen worden opgespoten met een elastische kit. De zijden zijn glad afgewerkt of

afgestreken afgewerkt (is een ruwere afwerking). Alle scheidings- of binnenwanden zijn berekend als niet-dragende elementen. Het is de koper niet toegelaten zaken op te hangen aan deze wanden.

## **05. DAKCONSTRUCTIE EN DAKBEDEKING**

### 5.1. ALGEMEEN

Het dak wordt als volgt opgebouwd:

- Van spant tot spant worden in de loodsen zelfdragende, geprofileerde stalen platen gemonteerd (steeldeck) (optioneel Ral 9002 mogelijk)
- Dakisolatie volgens EPB verslag
- Waterdichte dakbedekking, bitumineus membraam of PVC dak inclusief regenwaterafvoer, spuwers en bolroosters. In de nok van elke loods is een lichtstraat voorzien in meerlagig polycarbonaat.

### 5.2. LICHTSTRAAT

In de nok van elke loods is een lichtstraat voorzien. Daarin is een RWA (Rook- en Warmte-Afvoersysteem) bestaande uit aluminiumprofielen conform de brandweervoorschriften geïntegreerd. De elektrische aansluiting van deze rookkoepel is ten laste van de koper.

## **06. BUITENSCHRIJNWERK**

### 6.1. SECTIONAALPOORT

Iedere loods beschikt over een sectionaalpoort, afmetingen conform plan.

Deze poorten zijn:

- Opgebouwd uit geïsoleerde aluminium of stalen sandwichpanelen
- Elektrisch bediend (met stop-op-schakelaar)
- Geïsoleerd met polyurethaan
- Afgewerkt met een polyestercoating of gelijkaardig in een standaardkleur van de leverancier (kleur te bepalen door de verkoper)
- Opgebouwd uit horizontaal scharnierende secties
- Voorzien van standaard poortbeslag

De poorten voldoen steeds aan de wettelijke veiligheidsvoorschriften. De elektrische aansluiting van de poort is ten laste van de koper. Onder de sectionaalpoort wordt er geen dorpel geplaatst. De rand van de betonvloer wordt er afgewerkt met een metalen L-profiel dat in de vloerplaat door middel van deuvels wordt ingebetonneerd.

### 6.2. LOOPDEUR

Iedere loods heeft een aluminium loopdeur, uitgevoerd in niet-thermisch onderbroken profielen, gemoffeld in een RAL-kleur en voorzien van een sandwichpaneel met metaal- of aluplaat gelakt in de kleur van de wand.

### 6.3. BUITENSCHRIJNWERK / RAMEN LOODSEN

Onder de buitendeuren en raamgehelen tot op vloerniveau worden dorpels in blauwe hardsteen geplaatst.

Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in thermisch onderbroken aluminium. Het buitenschrijnwerk is voorzien van beglazing conform de EPB regelgeving. Onder het eventueel buitenschrijnwerk op verdiepingshoogte is een aluminium raamdorpel voorzien (kleur te bepalen door de verkoper).

## **07. AFWERKING FACILITATOR**

De kmo facilitator is het geheel aan gemeenschappelijke faciliteiten en behoort tot de mede-eigendom. Het bestaat uit flexibele werkplaatsen, een vergaderruimte, een eetruimte, een keuken, een inkomhal met brievenbussen en postbussen voor kleine colliës, toiletten (apart voor dames en heren) en een douchecel. Deze ruimtes zijn volledig afgewerkt en ingericht.

De kmo facilitator heeft een totale oppervlakte van zo'n 144m<sup>2</sup>.

De kmo facilitator is eigendom van de gemeenschap en wordt uitgebaat door de vereniging met mede-eigenaars.

## **08. ALLERLEI**

### 8.1. POSTINTERVENTIEDOSSIER

De verkoper zal een veiligheidscoördinator aanstellen. Op het einde van de werken maakt de veiligheidscoördinator een postinterventiedossier op. Dit dossier zal binnen de 3 maand na voorlopige oplevering van de werken overhandigd worden aan de koper van de respectievelijke bedrijfsruimte.

### 8.2. EPB-REGELGEVING

De gebouwen zullen voldoen aan de geldende EPB-regelgeving voor industriële gebouwen voor wat betreft de thermische isolatie (maximaal K40). De EPB eisen op vlak van binnenklimaat, meer bepaald de minimale ventilatievoorzieningen, zijn voor rekening van de koper voor wat betreft de privatieve units. Bij het verlijden van de akte of bij het einde van de werken overhandigt de verkoper een tussentijds EPB verslag. In het tussentijds verslag worden alle maatregelen opgenomen die uitgevoerd werden en/of die uitgevoerd moeten worden om aan de EPB-eisen te voldoen. Na casco-verkoop wordt de aangifteplicht overgedragen van verkoper naar de koper van de respectievelijke bedrijfsruimte. De koper staat vanaf dan in voor de te nemen maatregelen (bij de verdere afwerking en inrichting van de bedrijfsruimte) teneinde te voldoen aan de het EPB-eisenpakket conform de geldende Energieprestatieregelgeving. Bij de wijziging van de bestemming door de koper van een deel van de bedrijfsruimte of de gehele bedrijfsruimte, staat de koper in voor de bijkomende eisen aan de U- en Rwaarden van alle scheidingsconstructies en dient de koper rekening te houden met aangepaste ventilatiedebieten afhankelijk van de bestemming van elke individuele ruimte.

De facilitator is volledig afgewerkt, hier is er wel een EPB verslag/aangifte.

### 8.3. NUTSVOORZIENINGEN

De verkoper gaat met betrekking tot de realisatie van de nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, telefonie) een inspanningsverbintenis aan. De verkoper zal hiervoor de nodige coördinatietaken vervullen voor het realiseren van de nutsvoorzieningen, maar kan nooit verantwoordelijk gesteld worden voor de niet of de niet-tijdige uitvoering van deze nutsvoorzieningen die de respectievelijke nutsmaatschappijen zelf uitvoeren. De verkoper gaat ervan uit dat de nutsmaatschappij(en) bereid zijn om hun hoofdleidingen op het terrein te leggen, met erfdienstbaarheid op tracé van deze leidingen. In dit geval zullen de tellers niet in een gemeenschappelijk lokaal komen te staan maar apart in elke unit. Zijn de nutsmaatschappijen hier niet toe bereid dan zullen de tellers in het gemeenschappelijk techniekenlokaal staat van de facilitator waar er dan wachtbuizen voorzien naar de privatieve hallen. De aansluiting van de technieken in de hal zijn voor rekening van de koper.

De koper:

- staat zelf in voor de effectieve aansluiting van de nutsvoorzieningen in zijn/haar unit (= verbinding van de unit met de respectievelijke hoofdleidingen op het terrein geplaatst door de nutsmaatschappijen).
- staat zelf in voor het contacteren van de nutsvoorzieningsmaatschappijen, en de daarmee gepaard gaande administratieve en financiële afhandeling, met het oog op het openen van de tellers en het leveren van energie
- sluit zelf de nodige leveringsovereenkomsten af met de desbetreffende nutsvoorzieningsmaatschappijen en betaalt de daarmee gepaard gaande kosten (zoals bvb. huurgelden, verbruikskosten,...).

- kan kiezen met welke elektriciteits- of gasleverancier hij in zee gaat (Electrabel, Nuon, Luminus, ...) • betaalt zelf de privaatieve aansluitingskosten op de nutsvoorzieningen, alsook het plaatsen en openen van de tellers op naam van de koper (deze zijn niet inbegrepen in de verkoopprijs).

- staat zelf in voor de levering en plaatsing van de nodige technische binneninstallaties (zoals bvb. het ALSB) evenals de keuringen van die installaties, nodig voor het openzetten van de tellers.

De verkoper is volledig afhankelijk van de regelgeving en instructies opgelegd door de gemeente, de desbetreffende nutsmaatschappijen en distributienetbeheerders. Bijgevolg kan in de loop van het bouwproces de aangenomen wijze waarop de nutsmaatschappijen hun hoofdleidingen op het terrein leggen, nog wijzigen in functie van bijkomende of gewijzigde eisen van de gemeente, de nutsmaatschappijen en distributienetbeheerders.

Alle hieruit voortvloeiende kosten, zowel direct als indirect (ook eventuele uitbreidingen van het net) van werken die nodig zijn voor de realisatie van nutsvoorzieningen tot in de units (gas, elektriciteit, water, telefoon) zijn ten laste van de koper. Deze kosten zullen verdeeld worden op basis van de quotiteiten.

Voor de plaatsing van een teller/verdeelbord voor een elektrische installatie voor de gemene delen (oa. buitenverlichting, verlichting en stopcontacten van de inkomhal + gemeenschappelijke delen van de facilitator, elektrische voeding branddetectiecentrale,...) zullen alle kosten die verband houden met de effectieve uitvoering van deze teller/verdeelbord, aan de desbetreffende kopers doorgerekend worden volgens hun aandeel in de gemene delen.

## **09. BUITENAANLEG**

### 9.1. ALGEMEEN

De buitenaanleg wordt uitgevoerd volgens aanduidingen op de ondertekende commerciële plannen en volgens de bouwvoorschriften en bouwvergunning. De verkoper houdt zich het recht voor om op bepaalde plaatsen de materiaalkeuze te wijzigen voor zover deze materiaalkeuze verenigbaar is met de functie op die plaats.

### 9.2. OMGEVINGSWERKEN

De wegnis langsheen de gebouwen en de toegang tot het bedrijvenpark wordt uitgevoerd in asfalt (2 lagen) met aangepaste onderfundering. Evenwijdig met de gevels zal een strook voorzien worden voor het aanleggen van de nutsvoorzieningen. De parkeervakken uitgevoerd in lichtgrijze waterdoorlatende verharding. De materialen van de verhardingen voor wegnis en parkeerplaatsen kunnen nog wijzigen in functie van de gekozen oplossingen in functie van het infiltreren van regenwater.

### 9.3. BEPLANTINGEN EN BEZAAIINGEN

Groenaanleg conform bouwvergunning en bouwvoorschriften.

## **010. TECHNISCHE INSTALLATIES**

### 10.1. ALGEMEEN

Er wordt een gemeenschappelijke kabelgoot voorzien, die door alle units loopt, waarin de bekabeling wordt geplaatst voor volgende:

- bekabeling van de branddetectie voor de koppeling met de algemene brandcentrale - voedingskabel voor de gemeenschappelijke en slimme buitenverlichting (plaatsing verlichtingsarmaturen door de ontwikkelaar geëvalueerd en kosten ten laste van de Vereniging van Mede-Eigenaars)

- kabels voor de gemeenschappelijke camerabewaking (plaatsing camera's door de ontwikkelaar geëvalueerd en kosten ten laste van de Vereniging van Mede-Eigenaars).

### 10.2. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Deze is volledig ten laste van de koper die eveneens instaat voor de betreffende keuringen.

### 10.3. VERWARMINGSINSTALLATIE

Deze is volledig ten laste van de koper die eveneens instaat voor de betreffende keuringen.

Er is geen gasaansluiting voorzien op het industrieterrein.

Vanuit een streven naar duurzaamheid, raadt de ontwikkelaar aan om bij voorkeur gebruik te maken van elektrische warmtepompen. Een verwarmingsinstallatie d.m.v. een warmtepomp conform EPB kan in optie worden geplaatst door de ontwikkelaar (ten laste van de koper, prijs in functie van het volume van de unit). Deze is volledig ten laste van de koper die eveneens instaat voor de betreffende keuringen.

Lambrechts & Van Waes voorziet ook een optie om een buizensysteem voor de vloerverwarming te voorzien. Deze vloerverwarming wordt gemonteerd op stalen netten. De prijs hiervoor is 15 euro/m<sup>2</sup>.

#### 10.4. SANITAIRE INSTALLATIE

In elke module wordt de mogelijkheid tot aansluiting van een sanitaire installatie voorzien. De sanitaire module is niet ten laste van de verkoper. Enkel de afvoer is voorzien. Alle toevoerleidingen van water of andere voorzieningen zijn ten laste van de koper.

#### 10.5. BRANDDETECTIE

Basisuitrusting KMO-unit:

- brandsysteem-netwerk met 1 branddetector per 60 m<sup>2</sup> plafondoppervlakte,
- 1 sirene,
- 1 waarschuwingsdrukknop
- en 1 I/O-module voor koppeling naar de gemeenschappelijke hoofd-brandcentrale inclusief geleverd en geplaatst met de nodige bekabeling.

Door de ontwikkelaar gecoördineerd en ten laste van de koper (2500 euro voor units tot 200 m<sup>2</sup>). Levering en plaatsing van een gemeenschappelijke brandmeldcentrale in het gemeenschappelijk technisch lokaal dat toegankelijk is voor de brandweer tijdens een eventuele interventie. Automatische doormelding aan meldkamer is ten laste van en georganiseerd door de VME (Vereniging van Mede-Eigenaars).

#### 10.6. RWA – ROOK- EN WARMTE-AFVOER

Leveren en plaatsen van rookluik, geïntegreerd in de lichtstraat:

- bediening elektrisch met elektrische motor,
- sturingskast,
- geïsoleerde dakopstand.

#### 10.7. STADSWATER

Basisuitrusting KMO-unit: toevoer waterleiding in metaal in PVC-bocht met afsluitkraan. Per unit wordt een brandhaspel zonder kast voorzien, door de ontwikkelaar gecoördineerd en ten laste van de koper (1500 euro per stuk).

#### 10.8. REGENWATER

Voorzien is

- regenwaterciterne van 10.000 liter

Dit voorziet de facilitator van mogelijkheid tot regenwaterrecuperatie voor de spoeling van toiletten e.d.

Ook inbegrepen:

- elektrische installatie
- pompinstallatie en filters

- overschakelingssysteem naar stadswater met buffervat conform voorschriften watermaatschappij.

#### 10.9. RIOLERING

Elke unit wordt voorzien van een afvoerleiding voor huishoudwater en voor fecaal water.

#### **011. SIGNALISATIE : TOTEM , BRIEVENBUSSEN EN RECLAMEPANELEN MET NUMMERING**

Een collectieve reclametotem wordt aan de voorzijde van de site geplaatst, evenals een brievenbusgeheel. Deze worden beide door de ontwikkelaar gecoördineerd en zijn ten laste van de kopers (500 euro per KMO-unit)

De individuele reclamepanelen (borden boven de sectionaalpoorten), alsook de nummering (met verlichting) op de units worden geplaatst op kosten van de ontwikkelaar.

De signalisatie (logo's of naamverwijzing) op de reclametotem en op de individuele reclamepanelen blijven ten laste van de kopers. Dit wordt wel uniform en collectief georganiseerd door de Vereniging van Mede-Eigenaars.

Er worden wachtbuizen naar de groenzones voorzien voor de eventuele plaatsing van eventuele laadpalen ter hoogte van de collectieve parkings. Afhankelijk van de effectieve vraag zal de Vereniging van Mede-Eigenaars later zelf instaan voor de verdere uitbouw van deze infrastructuur.

#### **012. CAMERABEWAKING TOEGANG INDUSTRIE ZONE**

De KMO-site KAN voorzien worden van een camerabewaking zodoende er steeds kan worden nagaan wie en wanneer er aanwezig was. Er kunnen camera's op strategische plaatsen opgesteld, gekoppeld aan een digitaal opnamesysteem, opgesteld in de gemeenschappelijke ruimte vooraan de site en aangesloten op de gemeenschappelijke teller. Dit kan gecoördineerd en beheerd worden door de VME.

#### **013. BUITENVERLICHTING**

Er wordt een buitenverlichting geplaatst zodoende de toegangsomgeving uitgelicht is. De verlichting zal gestuurd worden via tijd, luxmeting en beweging om een zo energiezuinig mogelijke buitenverlichting te bekomen. De verlichting zal op de gemeenschappelijke meter geplaatst worden. Door de ontwikkelaar gecoördineerd en door de VME beheerd.