

VERKOOPLASTENBOEK

Project Heultje Westerlo – Fabriekstraat 1

INHOUDSTAFEL

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. Algemene beschrijving.....	
1.2. Bestemming	
1.3. Veiligheid/Waarborg	
1.4. Wijzigingen	
1.5. Nutsvoorzieningen	
1.6. Publiciteit	
1.7. Uitvoering	
1.8. Verzekering/oplevering	
1.9. Opruimen van de werf	
1.10. Energieprestatie en binnenklimaat	

2. OMGEVING, BESTRATING EN PARKEERPLAATSEN

2.1. Riolering en waterhuishouding	
2.2. Parkeerplaatsen	
2.3. Rijweg	
2.4. Groen	
2.5. Brievenbussen	
2.6. Signalisatie	

3. BEDRIJFSUNITS

3.1. Studiestabiliteitentechnieken.....	
3.2. Grondwerken en funderingen	
3.3. Structuur	
3.4. Betonvloeren	
3.5. Buitenwanden	
3.6. Gevelopeningen	
3.7. Tussenwanden	
3.8. Daken	
3.9. Lichtstraten en rookluiken	
3.10. Toevoer- en afvoerleidingen	
3.11. Technische installaties	
3.12. Brandveiligheidsvoorzieningen	

4. POSTINTERVENTIEDOSSIER

1. ALGEMENE BEPALINGEN

1.1. Algemene beschrijving

KMO-units ter hoogte van Fabriekstraat 1 - 2260 Westerlo

- Ontwikkelaar: Heultje West BV – Diamantstraat 8, bus 233 - 2200 Herentals - BE 1016.539.907
- Aannemer: Te bepalen
- Architect: APART Architecten – Maasfortbaan 203 – 2500 Lier
- Veiligheidscoördinator : Studiebureau Greesa BV – Meerhoutstraat 92 – 2430 Laakdal

Alle omschrijvingen, afmetingen en plannen werden te goeder trouw gemaakt en worden verondersteld juist te zijn. De aannemer behoudt zich het recht voor om in samenspraak met de architect sommige in dit lastenboek vermelde materialen of uitvoeringswijzen te vervangen door een gelijkwaardig alternatief.

1.2. Bestemming

Het project bestaat uit 3 bedrijfsverzamelgebouwen met 21 bedrijfsunits met een variabele grootte, dewelke 'casco' verkocht worden.

De vormgeving van het park is zodanig opgevat dat een hedendaags en esthetisch geheel wordt gecreëerd.

Het bedrijventerrein is bestemd voor bedrijven met volgende activiteiten:

- productie, opslag, bewerking en/of verwerking van goederen
 - Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
 - Inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, kunnen maar worden toegelaten voor zover de externe risico's verbonden aan deze gevaarlijke stoffen (in de inrichting) voldoen aan de in Vlaanderen geldende risicocriteria
- Representatieve bedrijfsruimten zoals bedrijfskantoren en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Per bedrijfsperceel bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van de representatieve bedrijfsruimten maximum 20% van de bebouwbare gelijkvloerse oppervlakte op het bedrijfsperceel. Minstens de helft daarvan moet op een ongelijkvloerse verdieping voorzien worden. Representatieve bedrijfsruimten worden ingericht aan de straatzijde.

Volgende functies zijn niet toegestaan:

- louter detailhandel
- autonome kantoren
- sterk verkeersgenererende functies
- milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden.

1.3. Veiligheid/Waarborg

De koper heeft niet het recht de werf te betreden, tenzij vergezeld door een afgevaardigde van de aannemer. Dit bezoek zal ook steeds op eigen verantwoordelijkheid van de koper gebeuren en bij ongevallen / incidenten zal deze zich niet kunnen beroepen op één of andere vergoeding.

De koper verplicht zich ertoe zich in regel te stellen met de geldende milieu- en exploitatienormeringen, alsook met de vereisten in het kader van blusmiddelen (brandhaspels,

draagbare blustoestellen), veiligheidsverlichting, branddetectie, EPB-wetgeving en dergelijke. Ten bewijze hiervan dient de koper een voorafgaandelijk ingebruiknameverslag van de brandweer, zonder opmerkingen, over te maken aan de aannemer.

1.4. Wijzigingen

Op vraag van de koper kunnen aanpassingen aan de bedrijfsunit aangebracht worden, na schriftelijk akkoord van alle partijen. De wijzigingen aan de structuur, de gevel en de omgeving van het gebouw zullen uitsluitend uitgevoerd worden door de aannemer en onder diens coördinatie vallen. Tot de voorlopige oplevering worden alle wijzigingen door de aannemer uitgevoerd en dit in nauw overleg met de koper. Na oplevering van de unit kan de koper zelf of door derden werken laten uitvoeren die niet van structurele aard zijn. Hij dient desgevallend zelf na te gaan of deze werken vergunningsplichtig zijn. De kosten van een architect voor het aanvragen van de regularisatie van de wijzigingen ten opzichte van de vergunde bouwplannen zijn ten laste van de koper.

1.5. Nutsvoorzieningen

De studie met betrekking tot de nutsvoorzieningen wordt door de respectievelijke nutsmaatschappijen uitgevoerd; de aannemer dient zich te schikken naar de geldende normen die worden opgelegd. Alle kosten (inclusief mogelijke uitbreidingen van het net, plaatsing van hoogspanningscabines, distributiecabines, ...) met betrekking tot levering van elektriciteit, water, telecom alsook de aansluiting op het openbaar net zijn ten laste en op kosten van de koper. Het contacteren van de nutsmaatschappijen met het oog op de privaatieve aansluitingen is voor de zorgen en op kosten van de koper. Ook elke gewenste verzwaring van de voorziene tellers, kabels of leidingen is steeds integraal ten laste van de koper, indien dit door de nutsmaatschappijen wordt toegestaan.

De aannemer voorziet aansluitmogelijkheden per unit voor :

- Water: 1 waterleiding in PE 40mm
- Elektriciteit: voedingskabel EXVB 4x16mm² standaard voorzien op 63A / 3N400V
- Telecom

Vooraanleg van de nutsmaatschappij wordt opgenomen in de planning van de werken.

De aannemer voorziet de keuring van alle nutsleidingen in de tellerlokalen tot aan de aftakkingen in de individuele units. De koper plaatst, na oplevering, de nodige binneninstallaties voor elektriciteit en regelt zelf de keuring hiervan. Pas na ontvangst van dit keuringsverslag kan men een toeleveringscontract aanvragen bij de gewenste leverancier. Pas na ondertekening van dit contract zal men de meters komen open zetten.

Voor het water zal de Watergroep pas een meter komen plaatsen na ondertekening van het toeleveringscontract.

1.6. Publiciteit

De publiciteit beperkt zich tot de bekendmaking van de bedrijvigheid die ter plaatse uitgeoefend wordt. Richtlijnen met betrekking tot het uitzicht en aanbrengen van de publiciteit zullen bepaald worden door de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME).

De publiciteit is ten laste van de koper.

Er kan nadien ook geen publiciteit geplaatst worden zonder dat dit is goedgekeurd door de VME.

1.7. Uitvoering

Alle werken worden uitgevoerd in overeenstemming met de geldende normen en reglementeringen, evenals de voorschriften en adviezen van de architect, de studiebureaus en de fabrikanten van de

geleverde bouwmaterialen.

1.8. Verzekering/oplevering

Bij de aanvang van de werken zal de aannemer een ABR-polis (Alle Bouwplaats Risico's verzekering) afsluiten. Deze verzekering zal lopen tot op het ogenblik van de eerste voorlopige oplevering. De syndicus zal vanaf de eerste oplevering een blokpolis afsluiten, de koper verzekert zijn inboedel en tegen het verhaal van burens.

1.9. Opruimen van de werf

De unit zal borstelschoon opgeleverd worden.

1.10. Energieprestatie en binnenklimaat

Momenteel betreft het casco bedrijfsmagazijnen die qua thermische isolatie voldoen aan de opgelegde maximale U-waarden voor vloer, dak en wand. De koper is verantwoordelijk voor het laten uitvoeren van een EPB-studie, tenzij de aannemer de opdracht krijgt tot de volledige afwerking van de unit.

Indien de koper de bestemming van de unit wijzigt, dient hij zich in regel te stellen met de geldende EPB-regelgeving en dit te melden aan de aannemer.

2. OMGEVING, BESTRATING EN PARKEERPLAATSEN

2.1. Riolering en waterhuishouding

Het huishoudelijk en fecaal afvalwater van de unit en het regenwater van de gemeenschappelijke wegehuis wordt afgevoerd via een gescheiden rioleringsstelsel. Per unit is een septische put in geprefabriceerd beton voorzien met een capaciteit van 3000l. Op het terrein is een buffer- en infiltratiebekken voorzien teneinde te voldoen aan de opgelegde eisen qua waterhuishouding. Per unit is een hemelwaterput voorzien met pomp voor herbruik. Het overige regenwater wordt bijkomend gefilterd en infiltreert vertraagd in de bodem, vooraleer het gebufferd wordt en uiteindelijk kan overstorten naar bestaande grachten.

Het buizenstelsel wordt uitgevoerd in PVC-buizen met BENOR keurmerk. De dimensionering van de riolering gebeurt conform de geldende normen om het debiet van de diverse afvalwaters op te nemen. Er is een minimale diameter voorzien van 110mm. Het rioleringsnet wordt uitgerust met een aantal toezichtspotten en sifonputten. De kopers voorzien individueel een standverluchting op hun sanitair afvoersysteem.

2.2. Parkeerplaatsen

De op het plan getekende parkeerplaatsen zijn de enige vergunde parkeerplaatsen. Enkel van deze parkeerplaatsen kan het gebruiksrecht worden toegestaan aan de koper.

2.3. Rijweg

De gemeenschappelijke rijweg rond de gebouwen is voorzien in asfaltverharding en wordt afgeboord met prefab betonnen boordstenen en goten. De fundering is voorzien in een steenslagbedding.

2.4. Groen

In de groenzones wordt een variatie van streekeigen groen aangeplant. De aanplantingen gebeuren in het eerstkomende plantseizoen na volledige afwerking van de gebouwen, parking en rijwegen. Het onderhoud van het groen is ten laste van de gemeenschap van eigenaars.

2.5. Brievenbussen

De brievenbussen zijn ten laste van de kopers. In samenspraak met de gemeenschap van mede-eigenaars en de syndicus wordt een model gekozen. De positie van de brievenbussen dient in overeenstemming te zijn met de verkregen vergunning evenals met de voorschriften van het postbedrijf.

2.6. Signalisatie

Wegsignalisatie op het terrein wordt voorzien door de aannemer.

3. BEDRIJFSUNITS

3.1. Studiestabiliteitentechnieken

De studie betreffende stabiliteit van de funderingen, betonplaat en structuur worden opgemaakt door de aannemer en hun studiebureau. Studies voor wijzigingswerken, inrichtingen, energieprestatieregelgeving en bijkomende speciale technieken op vraag van een koper, zijn ten laste van de koper. De kosten voor het uitvoeren van de voorafgaandelijke grondsonderingen zijn ten laste van de aannemer.

3.2. Grondwerken en funderingen

Over het ganse terrein wordt een laag teelaarde afgegraven. Onder de bebouwde oppervlakte en de buitenverhardingen wordt copro gekeurd mengpuin uitgespreid en verdicht. Alvorens de betonvloer in de bedrijfsunits te storten wordt een dunne laag zand voorzien om te kunnen fijnnivelleren. Ter plaatse van de kolommen van de draagstructuur worden funderingssokkels in gewapend beton voorzien. De afmetingen van deze sokkels worden bepaald in functie van de draagkracht van de ondergrond en de over te brengen belasting.

3.3. Structuur

De draagstructuur is voorzien in geschilderd staal, voorzien van een roestwerende zinkfosfaat-coating. De afmetingen worden bepaald conform de normen. In de wandconstructie zijn de nodige staalprofielen voorzien voor het monteren van de wandbekleding, deuren, poorten en ramen. De staalstructuur is geprefabriceerd en wordt gemonteerd op de werf door verankering op de in de sokkels ingebetonnerde draadstangen. De stelruimte tussen de voetplaten van de metalen kolommen en de funderingsmassieven wordt ondervuld met een krimpvrije mortel. Na montage wordt de schildering van kolommen en liggers geretoucheerd waar nodig.

Bij het dimensioneren van de dakliggers werd rekening gehouden met een maximum van 8 kg/m² technieken en 18 kg/m² zonnepanelen die aan of op het dak kunnen geplaatst worden.

3.4. Betonvloeren

De draagvloer op volle grond wordt aangebracht op een laag van verdicht en fijn genivelleerd scherp zand. Alvorens het beton gestort wordt, wordt eerst een plasticfolie PE 0,1mm geplaatst. Er is geen thermische vloerisolatie voorzien in de basisuitvoering. Indien gewenst kan een geïsoleerde vloer worden aangeboden indien dit nog tijdig in de planning kan worden voorzien. De vloer biedt weerstand aan een gelijkmatig verdeelde belasting van 2 ton/m² (20 kN/m²). Puntbelastingen dienen door de koper gemeld te worden en door de stabiliteitsingenieur geëvalueerd ter goedkeuring.

De afwerking van de vloer is glad gepolierd met kwartslaag en een vlakheid van 9 mm op een afstand van 2 meter volgens de T.V.204 van het WTCB (vlakheidsklasse IV). Na uitharding worden in de betonvloer de nodige krimpvoegen ingezaagd. De koper neemt er nota van dat het optreden van haarscheuren eigen is aan deze uitvoering en niet kan worden beschouwd als verborgen gebrek.

3.5. Buitenwanden

Onder de buitenwanden wordt een geprefabriceerde gladde geïsoleerde betonnen plint voorzien, dikte 240mm met 100mm PIR ($U_{max} = 0,22 \text{ W/m}^2.K$), dewelke bevestigd wordt aan de stalen7 kolommen. De betonplint wordt aangezet op een diepte van -40 cm t.o.v. de 0-pas. De opgaande buitenwand wordt uitgevoerd in stalen sandwichpanelen van 100mm dikte, dewelke voldoen aan de huidige isolatie-normen voor verwarmde ruimtes ($U_{max} = 0,24 \text{ W/m}^2.K$). Alle krassen en oneffenheden die nog zichtbaar zijn vanop een afstand van 5 meter zullen worden hersteld. De kleur van de sandwichpanelen van gebouwen A, B en C is donkergrijs.

3.6. Gevelopeningen

Elke unit is toegankelijk door middel van een gesloten aluminium deur. De sectionaalpoort is 4 meter breed en 4,20 meter hoog en is standaard elektrisch bediend en heeft 1 afstandsbediening.

Eventuele bijkomende deuren en/of ramen zijn steeds specifiek overeen te komen met de aannemer. De deur naast de poort is een vluchtdoor en wordt voorzien van een paniekslot met paniekkruk aan de binnenkant en gewone kruk aan de buitenkant. Alle glas heeft een isolatiewaarde van $k = 1,1 \text{ W/m}^2.K$ en is normaal helder glas.

De voegen aan de deur en ramen worden aan de binnenzijde opgeschuimd zonder verdere afwerking. De volledige afwerking aan de buitenzijde door middel van opkitten en plaatsing van afwerkprofielen is standaard voorzien.

3.7. Tussenwanden

De tussenwanden tussen de verschillende units worden opgebouwd in prefabbetonpanelen van 14cm dikte. Deze panelen worden aangezet op een geprefabriceerde gladde betonplint en worden aan de staalstructuur bevestigd door middel van aangepaste ankers. Alle wanden zijn EI60 en gaan door het dak, tot op een hoogte van 8 m. Enkel de compartimenteringswanden met een brandweerstand van EI120 worden uitgevoerd tot op een hoogte van 9 m cfr. het brandweeraadvies bij de vergunning, dit om vlamoverslag naar naastgelegen compartimenten te vermijden.

De hoogte onder het staal van de bedrijfshallen is op het laagste punt circa 7,00 m.

3.8. Daken

Op de stalen dakliggers worden geprofileerde en verzinkte zelfdragende staalplaten geplaatst. De dikte en hoogte van de profilering van deze platen wordt bepaald in functie van de overspanning. Op deze steeldeckplaten worden drukvaste en zelfdovende thermische isolatieplaten voorzien met een mechanische bevestiging, welke zichtbaar blijft aan de onderzijde van het dak. Als dakdichting is een PVC dakdichtingslaag voorzien, dikte 1,5mm. De dakdichting wordt in de overlappingsnaad mechanisch bevestigd op de onderliggende steeldeck. De aannemer behoudt zich het recht voor om in functie van weersomstandigheden of economische redenen een andere, gelijkwaardige dakdichting te plaatsen.

In het dak worden op regelmatige afstand PVC daktappen waterdicht ingewerkt om het regenwater af te voeren. De nodige spuwers zijn eveneens voorzien. Plaatsing van een PE folie dampscherm is voorzien.⁸

3.9. Lichtstraten en rookluiken

Er worden licht gebogen lichtstraten in meerwandige polycarbonaat voorzien. De oppervlakte is afhankelijk van de afmetingen van de desbetreffende unit.

Rookluiken worden voorzien volgens NBN en het brandweeradvis bij de vergunning. Deze kunnen geïntegreerd zijn in de lichtstraten. Deze voldoen qua brandveiligheid aan de eisen opgelegd door de basisnorm Bijlage 6, klasse C (brandbelasting > 900MJ/m²).

De bediening is elektrisch en kan slechts in gebruik genomen worden na aansluiting van de unit op het elektriciteitsnet. Deze moet voldoen aan het advies van de brandweer. Bekabeling, leveren en aansluiten van de nodige rookdetectors is ten laste van de koper. De stuurcentrale van de rookluiken wordt geleverd door de aannemer en aangesloten door de koper.

3.10. Toevoer- en afvoerleidingen

In elke unit is één afvoerpunt voor fecaal afvalwater en één voor huishoudelijk afvalwater voorzien, waarop kan aangesloten worden met de binneninstallatie. Deze aansluitingen worden voorzien tot ca. 15 cm boven het vloeroppervlak. De toevoerleiding voor water is voorzien tot in de unit en wordt verder aangesloten door de koper.

3.11. Technische installaties

De koper dient de unit zelf te laten uitrusten met de door hem nodig geachte technische installaties. De centrale tellerlokalen bevatten alle tellers voor elektriciteit en water. Deze worden uitgerust met volgende basisinstallatie:

- Automaten en verliesstroomschakelaar voor beveiliging van:
 - Brandcentrale
 - Verlichting
 - Stopcontacten
- Verlichtingsarmaturen in het elektriciteits- en watermeterlokaal
- De centrale bediening van de rookluiken ten behoeve van een interventie van de brandweer
- De sturing van de straatverlichting door middel van een astro-klok
- Het verdeelbord en de centrale voor het geadresseerd branddetectiesysteem
- De wateraansluiting voor zowel de buitenhydranten als de individuele watertellers.
- De buitenhydranten

3.12. Brandveiligheidsvoorzieningen

De aannemer voorziet de pre-installatie voor de uitwerking van een centraal, automatisch,

geadresseerd branddetectie-systeem dewelke wordt aangesloten door de brandweer. Er wordt daartoe een gemeenschappelijk bord voorzien in de tellerlokalen waarop de wettelijke vereiste sturingen, opgelegd door de brandweer, kunnen aangesloten worden. Onderhoud van de centrale en doormelding zijn ten laste van de gemeenschap van eigenaars.

Het individuele branddetectie-systeem (in de unit) is te voorzien door de koper.⁹

De koper moet verplicht voor ingebruikname van zijn unit volgende werken uitvoeren:

De aansluiting van elektrische voeding voor de werking van rookkoepels, de uitvoering van zijn individueel branddetectie-systeem cfr. het advies van de brandweer.

4. POSTINTERVENTIEDOSSIER

Het postinterventiedossier bevat de technische fiches van de gebruikte materialen en toestellen in de unit.

De veiligheidscoördinator, aangewezen door de aannemer, stelt na de werken het postinterventiedossier op en overhandigt dit binnen de 6 maand aan de syndicus of de aangestelde voorzitter van de Vereniging van Eigenaars.

Het is de aannemer ten allen tijde toegestaan om wijzigingen aan te brengen aan dit lastenboek indien dit om praktische, constructieve of andere technische redenen nuttig of noodzakelijk geacht wordt. Uiteraard mag er geen afbreuk gedaan worden aan de aangeboden kwaliteit in de geest van voorgaande algemene beschrijving. De aannemer kan geen enkele schadevergoeding verschuldigd zijn indien de uitvoering is geschied op een wijze die kwalitatief gelijkwaardig is aan de hierboven technische omschrijving.