

Vestigingsvoorwaarden

Duurzaam Bedrijventerrein

Blue Gate Antwerp

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	DUIDING DOCUMENT	3
1.2	INLEIDING: DE SITE BLUE GATE ANTWERP EN HAAR AMBITIENIVEAU.....	3
1.3	OPBOUW VESTIGINGSVOORWAARDEN	5
1.3.1	<i>Vestigingsvoorwaarden:</i>	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
1.3.2	<i>Het parkreglement</i>	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2	VESTIGINGSVOORWAARDEN.....	6
2.1	BINDENDE VESTIGINGSVOORWAARDEN	6
2.1.1	<i>Voldoen aan de algemene inrichtingsprincipes en beeldkwaliteitseisen</i>	6
2.1.2	<i>Certificeren van het Bedrijventerrein en de Bedrijfsruimtes met BREEAM</i>	8
2.1.3	<i>Duurzaamheidsrapporteren conform GRI Standards</i>	8
2.1.4	<i>CO₂-neutraliteit</i>	10
2.1.5	<i>‘Basispakket’ Parkmanagement</i>	11
2.1.6	<i>Ontwikkelplan</i>	12
2.2	OPTIONELE ENGAGEMENTEN	19
2.3	SANCTIES.....	20
2.3.1	<i>Algemeen</i>	20
2.3.2	<i>Voldoen aan de algemene inrichtingsprincipes en Beeldkwaliteit</i>	20
2.3.3	<i>Certificeren van gebouwen met BREEAM</i>	20
2.3.4	<i>Duurzaamheidsrapporteren conform GRI Standards</i>	20
2.3.5	<i>CO₂-neutraliteit</i>	20
2.3.6	<i>“Basispakket” parkmanagement</i>	21
2.3.7	<i>Ontwikkelplan</i>	21
3	UITBREIDING EN WIJZIGING AAN DE VESTIGINGSVOORWAARDEN.....	22

1 Inleiding

1.1 Duiding document

Dit document bevat in aanvulling op de Vestigingsovereenkomst de verschillende bindende Vestigingsvoorwaarden die op het bedrijventerrein Blue Gate Antwerp van toepassing zijn en wordt als contractuele bijlage bij de Vestigingsovereenkomst toegevoegd.

Als bijlage bij dit document wordt eveneens het parkreglement en bijhorende parkmanagement toegelicht.

De bindende Vestigingsvoorwaarden maken integraal deel uit van de Vestigingsovereenkomst. Door het tekenen van de Vestigingsovereenkomst aanvaardt de Koper deze bijlage.

Termen in deze bijlage die met een hoofdletter worden geschreven, zijn in de Vestigingsovereenkomst gedefinieerd.

1.2 Inleiding: de site Blue Gate Antwerp en haar ambitieniveau

De braakliggende en vervuilde site Blue Gate Antwerp wordt van een brownfield omgevormd tot een duurzaam, eco-effectief en watergebonden bedrijventerrein met een slimme logistiek cluster.

Het project Blue Gate Antwerp is een publiek-privaat initiatief waarbij de publieke partner Blue Gate Antwerp Public Holding NV (Stad Antwerpen, Participatie Maatschappij Vlaanderen, Waterwegen & Zeekanaal) samen met de private partner Blue O'pen (DEME Environmental Contractors (DEC), Bopro Sustainable Investments en Dredging International), participeren in de publiek-private projectvennootschap Blue Gate Antwerp Development (afgekort als BGAD), tevens de Verkoper. BGAD is opdrachtnemer van het project Blue Gate Antwerp en heeft daarvoor een PPS-overeenkomst met Blue Gate Antwerp Public Holding NV gesloten. BGAD is onder meer verantwoordelijk voor de projectontwikkeling en realisatie van het Bedrijventerrein in samenwerking met tal van aannemers, dienstverleners en leveranciers.

De projectvennootschap Blue Gate Antwerp Building (afgekort als BGAB) is onder de BTW eenheid met BGAD verantwoordelijk om de Bedrijfsruimtes te realiseren in overleg met de Verwerwers. Deze constructie zal niet enkel de mogelijkheid bieden tot BTW recuperatie voor de Verwerwers met BTW-plichtige activiteiten, maar tevens en vooral deze laatsten ontzorgen tijdens de ontwikkeling van het Bedrijfsruimte en de duurzame doelstellingen van het Project maximaal borgen door deze vroegtijdig mee op te nemen in het programma.

Blue Gate Antwerp heeft een ambitieuze visie op duurzaamheid¹ die zich vertaalt in volgende speerpunten: eco-industrie, optimaal watergebonden, eco-effectiviteit, open innovatie, internationale oriëntering.

Deze ambities worden geconcretiseerd binnen een kader van hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit en marktconforme projectontwikkeling. Die concretisering speelt zich niet af in een vacuüm, maar binnen het reglementair kader dat de realisatie van dat ambitieniveau faciliteert enerzijds, maar daaraan voorwaarden stelt anderzijds. In uitvoering van artikel 22 van het Subsidiebesluit heeft de Verkoper een inrichtings-, een

¹ Vrije vertaling uit Brundtland-rapport, 1987 : Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling waarbij de huidige behoeften voorzien worden zonder de komende generaties te beperken om zich in hun behoeften te voorzien.

uitgifte-, een beheerplan en een CO2-neutraliteitsplan opgesteld van toepassing op het bedrijventerrein “Blue Gate Antwerp”. De verplichtingen die voortvloeien uit de bepalingen van het inrichtings-, het uitgifte-, de Vestigingsvoorwaarden, het beheerplan en het CO2-neutraliteitsplan en de maatregelen tot een duurzaam onderhoud van het bedrijventerrein “Blue Gate Antwerp” die een weerslag hebben op het gebruik van Verkochte Goed door de , zijn opgenomen in de Vestigingsvoorwaarden. Duurzame ontwikkeling van het Bedrijventerrein kan worden omschreven als de samenwerking tussen Verwerwers/Eindgebruikers² onderling en tussen Verwerwers en overheden op of betrokken bij het Bedrijventerrein, gericht op het verbeteren van het (bedrijfs-) economisch resultaat, de vermindering van de milieubelasting en een efficiënter ruimtegebruik.

Om Blue Gate Antwerp als bedrijventerrein duurzaam te ontwikkelen baseert BGAD zich op de Sustainable Development Goals van de Verenigde Naties en onderschrijft het de vijf P’s: People, Planet, Prosperity, Peace en Partnership. Een evenwicht tussen deze pijlers is van groot belang. Het gaat in de eerste plaats om het behoud van de waarde van het Bedrijventerrein en de Bedrijfsruimtes voor de langere termijn, waarbij “waarde” niet alleen een economische maar ook een sociale en een ecologische betekenis heeft.

Duurzame ontwikkeling van een Bedrijventerrein krijgt op drie niveaus gestalte.

1. Een eerste niveau betreft de inrichting van het Bedrijventerrein;
2. Het tweede niveau betreft de samenwerking tussen de Verwerwers onderling en tussen bedrijfsleven en overheid;
3. Het derde niveau is de individuele Verwerver op zich. Een duurzaam bedrijventerrein zonder duurzame bedrijven bestaat niet

De Vestigingsvoorwaarden geeft gestalte aan de duurzame ontwikkeling op deze drie niveaus samen met en door de Verwerver.

Duurzaam inrichten betekent niet dat alle mogelijke maatregelen van bij het begin moeten geconcretiseerd worden, maar dat er voorzieningen moeten getroffen worden om deze maatregelen in de toekomst waar te kunnen maken. Om duurzaamheidsmaatregelen succesvol te implementeren is de medewerking van alle Verwerwers op het terrein nodig. Duurzaamheid op een bedrijventerrein is een proces. Een essentieel onderdeel van een duurzaam bedrijventerrein is het Parkmanagement. Het is het middel bij uitstek om de wensen van de betrokken bedrijven, ontwikkelaars en overheden op elkaar af te stemmen. De kern van Parkmanagement is dat ondernemers zich collectief gaan organiseren. Hierdoor hebben de Verwerwers direct invloed op het beheer en de exploitatie, en kan het management doelmatiger, flexibeler en efficiënter worden uitgevoerd. Door het collectief inkopen of inrichten van diensten kunnen bovendien aanzienlijke kostenbesparingen worden bereikt.

Een aantal van de voordelen van Blue Gate Antwerp als duurzaam Bedrijventerrein voor de Verwerwers zijn:

Economische component

- een positief bedrijfsimago door een goede beeldkwaliteit
- een meerwaarde voor Bedrijfsruimtes en –kavels
- kosten- en tijdsbesparing door gemeenschappelijke initiatieven
- een gemeenschappelijk onderhandelingsplatform

Sociale component

² Met een verwijzing naar de Verwerver geldt tevens een verwijzing naar de Eindgebruiker die desgevallend rechten op de Bedrijfskavel en/of de Bedrijfsruimtes krijgt.

- aantrekkelijke werkomgeving voor de werkgever en zijn medewerkers
- betere contacten met de omringende Verwerwers
- vlotter overleg met de lokale overheid
- betere verstandhouding met de omwonenden

Ecologische component

- vermindering van het energiegebruik en optimale inzet van hernieuwbare energiebronnen
- gecoördineerd afvalbeheer en gecoördineerde afvalpreventie
- optimale waterhuishouding en ruimtegebruik
- gecoördineerde aanpak om te voldoen aan de milieuwetgeving

Blue Gate Antwerp wenst bedrijven aan te trekken die zich helemaal herkennen in deze visie, en die ten volle bereid zijn om deze visie in de praktijk te helpen implementeren; door middel van het zelf realiseren op hun bedrijfsgrond van de nagestreefde doelstellingen van Blue Gate Antwerp, en door middel van het inspireren en ondersteunen van collega-ondernemers bij hun inspanningen hiervoor.

De publieke en private partners in dit Project hebben deze visie en de op de site toepasselijke regels vertaald naar deze Vestigingsvoorwaarden die Verwerwers zal stimuleren om de gewenste duurzaamheid te realiseren.

1.3 Opbouw Vestigingsvoorwaarden

De Vestigingsvoorwaarden bestaan uit de onderstaande onderdelen..

- Bindende voorwaarden: Deze voorwaarden geven de minimale verplichtingen aan waaraan Verwerwers zullen moeten voldoen om zich te vestigen op het Bedrijventerrein teneinde het minimale ambitieniveau te bereiken.
- Optionele engagementen: Deze voorwaarden gaan verder dan de bindende voorwaarden. Verwerwers zullen vanuit BGAD gestimuleerd worden om deze engagementen op te nemen. De verschillende betrokken actoren bij de ontwikkeling van Blue Gate Antwerp (BGAD, de duurzaamheidsregisseur, de parkmanager...) zullen de Verwerwers ook ondersteunen in dit traject om tot een verhoogd ambitieniveau op maat van de Verwerver te komen. Mogelijke voorbeelden worden onder **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** opgelijst.

2 Vestigingsvoorwaarden

2.1 Bindende Vestigingsvoorwaarden

De bindende Vestigingsvoorwaarden geven de minimale verplichtingen weer waaraan Verwerfers zullen moeten voldoen om zich te vestigen op het Bedrijventerrein en om daarop aanwezig te blijven. De bindende Vestigingsvoorwaarden houden rekening met het reglementair kader dat BGAD verplicht is toe te passen bij de vermarkting van delen van het Bedrijventerrein.

In overeenstemming met de Vestigingsovereenkomst worden de Vestigingsvoorwaarden in eerste instantie door de Beheerinstantie gecontroleerd. Een schending ervan door de Verwerfer wordt, bij gebreke aan tijdig herstel, met de in deze Vestigingsvoorwaarden voorziene sancties bestraft.

De Vestigingsvoorwaarden kunnen in 6 onderdelen worden opgedeeld:

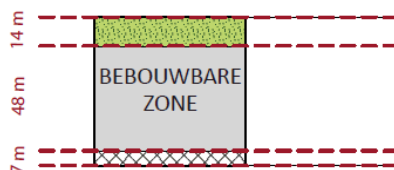
1. Voldoen aan de algemene inrichtingsprincipes en beeldkwaliteitseisen voor de site BGA;
2. Certificeren van gebouwen volgens het BREEAM referentieel;
3. Duurzaamheidsrapporteren conform GRI Standards;
4. Opmaken Ontwikkelpjan;
5. Voldoen aan CO₂-neutraliteit;
6. Afnemen 'basispakket' Parkmanagement

2.1.1 Voldoen aan de algemene inrichtingsprincipes en beeldkwaliteitseisen

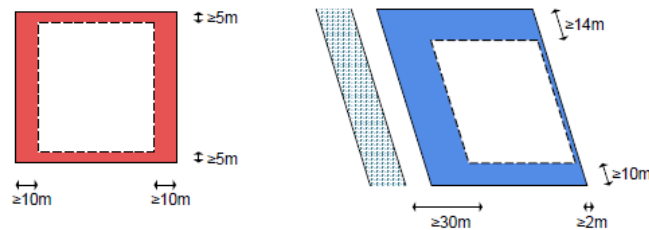
Elke Verwerfer die zich op het Bedrijventerrein wenst te vestigen, zal moeten voldoen aan de algemene inrichtingsprincipes en beeldkwaliteitseisen voor Bedrijfskavels, zoals opgenomen in het Inrichtingsplan, het Beeldkwaliteitsplan en de Antwerpse Bouwcode. Voor het bouwen op de Bedrijfskavel zal de Verwerfer niet-limitatief volgende inrichtingseisen conform het beeldkwaliteitsplan voor het Bedrijventerrein en het GRUP Grootstedelijk gebied Antwerpen, deelgebied Petroleum Zuid d.d. 19 juni 2009 dienen te respecteren. Bij tegenspraak tussen de stedenbouwkundige voorwaarden en het beeldkwaliteitsplan enerzijds en de Vestigingsvoorwaarden anderzijds, hebben het GRUP en het beeldkwaliteitsplan voorrang.

Het Beeldkwaliteitsplan wordt als bijlage bij dit document gevoegd. Hieronder worden informatief enkele relevante inrichtingsprincipes kort samengevat. Afhankelijk van de zone (Kern/Rand/Logistiek) waarin het kavel zich bevindt gelden er andere voorwaarden.

1. Rooilijnen;
2. Bouwlijnen;
 - a. Zone Kern: De Bedrijfskavels liggen direct tegen elkaar en vormen samen een aantal bebouwingsstroken. Dit zijn maximaal bebouwbare zones.



- b. Zone Rand: De positionering van de gebouwen op de Bedrijfskavels is vrij, zolang voldaan wordt aan enkele minimale afstanden ten opzichte van de verschillende perceelgrenzen. Dit zijn maximaal bebouwbare zones.



3. Zone nutsvoorzieningen;
- De perceelgrens van elke Verwerper is de grens van aanneming voor het warmtenet en andere nutsvoorzieningen. Vanaf de perceelgrens staat de Verwerper in voor de aansluiting.
4. Bebouwingsgraad.
- Zone Kern:
Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 70% van de perceeloppervlakte. Van de onbebouwde oppervlakte mag maximaal 30% verhard worden, minimaal 70% is groenvoorziening. De Bedrijfskaveldient minimaal aan één zijde tot op de grens met het naastgelegen kavel bebouwd worden, bij voorkeur aan beide zijdes. Er geldt een maximale bouwhoogte van 17m
 - Zone Rand:
Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 50% van de perceeloppervlakte. Van de onbebouwde oppervlakte mag maximaal 30% verhard. Er geldt een maximale V/T (Vloer/Terrein Index) van 2,5, met een bouwhoogte van maximaal 9 bouwlagen.
5. Perceelgrootte:
Een minimale perceelgrootte van 5.000m².
6. Daken:
- Technische installaties op het dak dienen uit het zicht onttrokken te zijn. In het beeldkwaliteitsplan wordt aangegeven welke mogelijkheden hiervoor zijn.
 - Minimum 40% van de dakoppervlakte dient gebruikt te worden voor de plaatsing van fotovoltaïsche cellen.
 - De overige zones van het dak, die niet gebruikt worden voor technieken of fotovoltaïsche cellen dienen als groendaken te worden voorzien, conform de bouwcode van de stad Antwerpen.

Bovendien zal de Verwerper voor zijn groeninrichting een vegetatiebeeld nastreven in overeenstemming met de groene corridor / Hobokense Polder, teneinde het gevoel te creëren dat het beeld van de groene corridor / Hobokense Polder doorloopt en de gebouwen van de zone Rand hierin vrijstaan.

Om de ecologische zones zo min mogelijk te storen dient lichtvervuiling vermeden te worden. Bedrijfsruimtes worden daarom zo min mogelijk verlicht. De verlichting is steeds conform de principes van het beeldkwaliteitsplan.

Extra duiding met schema's en voorbeelden kan gevonden worden in het Beeldkwaliteitsplan..

Het bovenbouw plan van de SOI-vergunning wordt eveneens als bijlage bij dit document gevoegd. Hierop staat de soort vegetatie en de dimensionering van het publiek domein. Dezelfde inrichtingsprincipes moeten toegepast worden op de private percelen

2.1.2 Certificeren van het Bedrijventerrein en de Bedrijfsruimtes met BREEAM

Om haar duurzaamheidsambitie te realiseren, kiest BGAD voor BREEAM als erkende internationale standaard voor duurzame gebiedsontwikkeling (BREEAM Communities op siteniveau) en duurzame gebouwen (BREEAM New Construction op gebouwniveau). BREEAM is een meetinstrument voor de beoordeling van de duurzaamheid van gebieden en gebouwen en werd ontwikkeld door het Building Research Establishment (afgekort BRE).

BREEAM evalueert duurzaamheid op basis van negen criteria: Management, Gezondheid en Welzijn, Energie, Transport, Water, Materialen, Afval, Landgebruik en Ecologie, Vervuiling. Op basis van een kwalitatieve weging van deze criteria tijdens een assessment krijgt een gebied of een gebouw een certificaat met BREEAM-score: Pass, Good, Very Good, Excellent of Outstanding.

Het grote voordeel van de BREEAM-normen is dat ze ontwikkeld zijn samen met de markt en inmiddels een grote markterkenning genieten.

De BREEAM certificatie op het siteniveau is een verplichting van BGAD. Voor de beoordeling van de duurzaamheid van het Bedrijventerrein als gebiedsontwikkeling zal BGAD zelf gebruik maken van het BREEAM Communities referentieel, waarmee ontwikkelaars en planners de duurzaamheid van grootschalige ontwikkelingen kunnen evalueren en verbeteren.

De BREEAM certificatie op gebouwniveau is een verplichting van de Verwerver. Voor de beoordeling van de aan de Bedrijfsruimtes (en andere constructies) die de Verwerwers op hun Bedrijfskavel zullen oprichten, zullen alle Verwerwers het BREEAM New Construction referentieel gebruiken. De gevraagde minimumscore is een BREEAM-certificaat "Excellent" voor de 'post construction stage,' behaald vóór de datum van definitieve oplevering van de Bedrijfsruimtes. Om de Verwerver te stimuleren de vereiste certificatie te behalen kunnen de in artikel 2.3.3 bedoelde sancties opgelegd worden indien de Verwerver er niet in slaagt die certificatie te behalen.

Het duurzaam ontwikkelen, (ver)bouwen, gebruiken en onderhouden van de Bedrijfsruimtes door de Verwerver zal steeds gebeuren conform de BREEAM methode, minimaal op niveau "Excellent". Voor de (ver)bouwprojecten is de meest recente versie van BREEAM New Construction of BREEAM Refurbishment van toepassing.

BGAD zal de Verwerver bijstaan in het nemen van de eerste stappen wanneer hij start met de planning voor de bebouwing op de Bedrijfskavel, door het aanreiken van de reeds aanwezige gemeenschappelijke maatregelen en inspanningen op het vlak van duurzaamheid, vanuit het BREEAM Communities referentieel.

2.1.3 Duurzaamheidsrapporteren conform GRI Standards

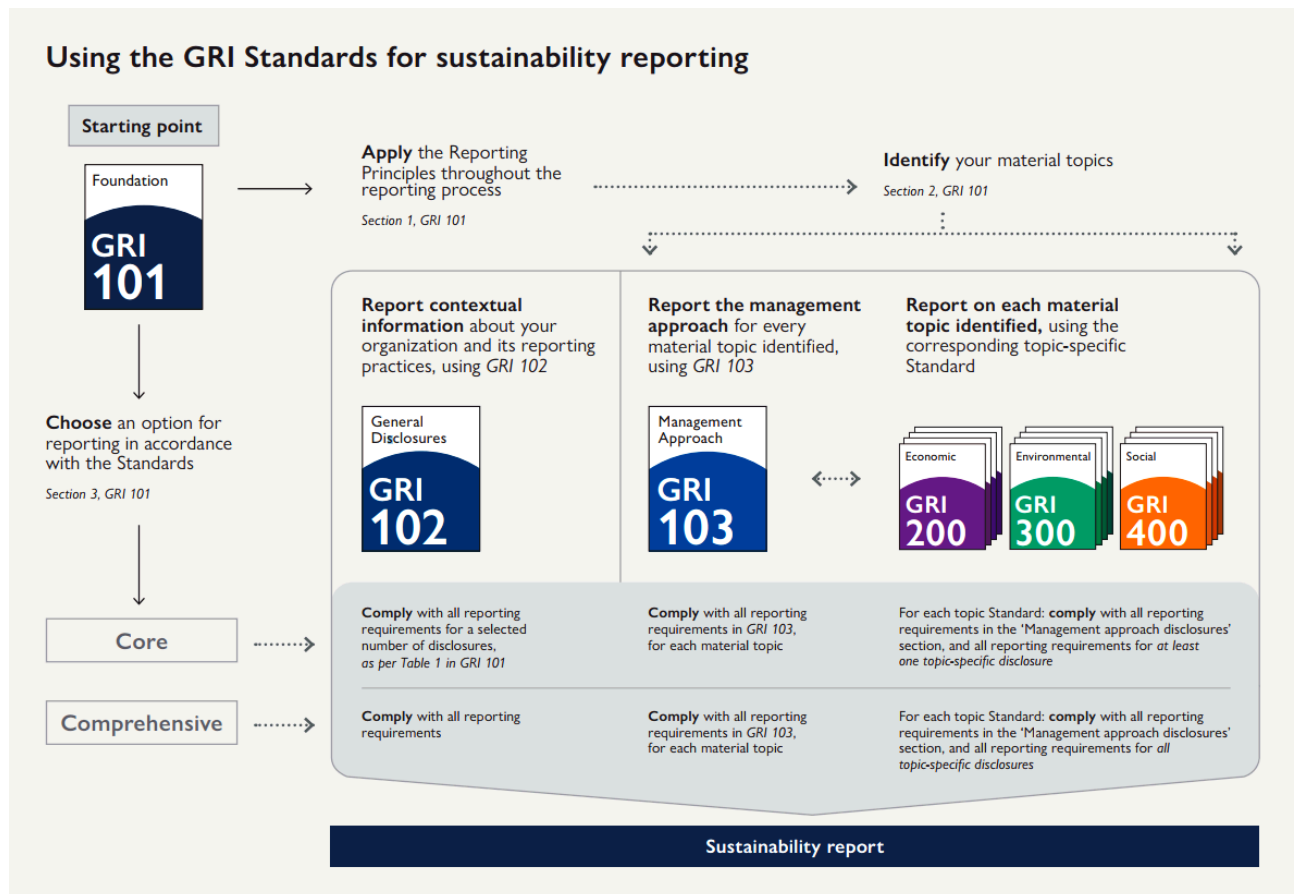
De Verwerver zal GRI-rapporten opstellen in overeenstemming met de GRI Standards vanaf en over het eerste volledige jaar waarop zij op de Bedrijfskavel gevestigd zijn.

GRI staat voor Global Reporting Initiative en is een non-profit organisatie die aanstuurt op kwalitatieve duurzaamheidsrapportage door alle organisaties die maatschappelijk verantwoord ondernemen. GRI heeft richtlijnen ontwikkeld die bedrijven kunnen gebruiken bij het meten en rapporteren van hun economische, ecologische en sociale prestaties en bij het schrijven van een jaarlijks duurzaamheidsrapport.

De GRI standards bestaan uit verschillende modules met telkens een gelijkaardige structuur waarin zowel verslagvereisten, raadgevingen en begeleidende tips worden gegeven. Er zijn drie universele standaarden (GRI 101, 102 en 103) waaraan voldaan dient te worden om het duurzaamheidsrapport voor te bereiden. Op

basis van deze standaarden kiest een Verwerfer vervolgens uit één of meerdere topic-specifieke standaarden (GRI 200, 300 en 400).

Voor het realiseren van een geauditeerd duurzaamheidsverslag worden de hierna volgende stappen doorlopen:



- Module “GRI 101: Foundation” is het startpunt: de rapporteringsprincipes dienen gebruikt te worden doorheen het volledige rapporteringsproces. Tegelijk dienen de verschillende topics geïdentificeerd te worden (economisch, ecologisch, sociaal)
- Module “GRI 102: General disclosures” wordt gebruikt om te rapporteren over de contextuele informatie over een organisatie en zijn duurzaamheidsrapportering. Dit omvat informatie over het profiel, strategie, ethiek en integriteit, governance, stakeholder betrokkenheid en rapporteringsprocessen. De vaststellingen uit GRI 102 bieden context voor de topic-specifieke rapporten en helpt stakeholders begrijpen wat de economische, ecologische en sociale impact van het bedrijf is.
- Module “GRI 103: Management Approach” wordt gebruikt om te rapporteren over hoe de organisatie omgaat met economische, ecologische en sociale impact. Hierin wordt beschreven hoe de organisatie huidige en mogelijk toekomstige veranderingen identificeert, analyseert en erop reageert. Deze informatie biedt context voor de rapporten op basis van de topic-specifieke standaarden (GRI series 200, 300 en 400).
- Voor de topic specifieke standaarden GRI 200 (economische impact), GRI 300 (ecologische impact) en GRI 400 (sociale impact) dienen de rapporteringsvereisten uit GRI 103 gevolgd te worden, minimum op niveau ‘Core’

Alle zich op het Bedrijventerrein vestigende Verwerwers zullen een duurzaamheidsrapport opmaken volgens de meest recente GRI normering, actueel de STANDARDS-richtlijnen, op 'Core' niveau, en dit vanaf en over het eerste volledige jaar waarop zij op de Bedrijfskavel gevestigd zijn.

Teneinde de op het Bedrijventerrein gevestigde Verwerwers voor deze duurzaamheidsrapportage te stimuleren en ze met adequaat advies te kunnen bijstaan, zal BGAD als bedrijf zelf een gelijkaardig duurzaamheidsrapport GRI STANDARDS op 'Core' niveau opmaken. BGAD beoogt hiermee op zeer transparante wijze een voorbeeldfunctie op zich te nemen.

2.1.4 CO₂-neutraliteit

Verwerwers dienen:

- (i) een CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik te realiseren voor de activiteiten op Blue Gate Antwerp conform de voorwaarden van het Ministerieel Besluit van 14 mei 2014 houdende de uitwerking van de CO₂-neutraliteit op de bedrijventerreinen (Besluit CO₂-neutraliteit)
- (ii) Verplicht CO₂-neutrale warmte af te nemen van het lokaal warmtenet.

2.1.4.1 CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik

Elke Verwerver zal een CO₂-neutraal elektriciteitsverbruik realiseren, zoals minimaal gedefinieerd in het ministerieel besluit van 14 mei 2014 vanaf 1 januari van het jaar dat volgt op de ingebruikname van de Bedrijfsruimtes .

Om CO₂-neutraliteit te bereiken is elke Verwerver verplicht om de volgende verplichte maatregelen te nemen, onverminderd de mogelijkheid voor de Verwerver om bijkomende maatregelen te nemen. De verplichte maatregelen zijn:

- (a) Het laten uitvoeren van een quick scan REG (Rationeel Energie Gebruik) door een erkende energiedeskundige. De Verwerver overhandigt ten laatste 1 maand na het aanvragen van de stedenbouwkundige vergunning het rapport van de quick scan REG aan BGAD.
- (b) Onderstaande REG maatregelen zijn steeds economisch zinvol om in het ontwerp van de nieuwbouw en de uitrusting op te nemen. De Verwerver zal daarom alle genoemde REG maatregelen verplicht in het ontwerp van de nieuwe Bedrijfsruimtes (laten) opnemen en (laten) uitvoeren.
 1. Niveau verlichtingsefficiëntie: maximaal geïnstalleerd vermogen = 2 Watt/m²/100 lux, aan te tonen via een lichtstudie. De oppervlakte die als basis werd genomen voor de berekening is de totale vloeroppervlakte van het verlichte lokaal. Het minimale verlichtingsniveau wordt bepaald in de norm NBN EN 12464-1; Een overschrijding hiervan tot 20% is toegestaan.
 2. Roterende elektrische apparaten (pompen, ventilatoren, compressors) moeten voorzien worden van een motor die uitgerust is met een regeling aan variabele snelheid, zo zal de motor enkel het vermogen ontwikkelen dat nodig is. De verwarmings- of ventilatie installaties moeten daarom uitgerust zijn met een beheer dat afgestemd is op de reële behoeften van het gebouw en zijn gebruikers.
 3. Gebruik enkel hoogrendementsmotoren van de klasse EFF1.
 4. Men mag pas overschakelen op actieve koeling (airconditioning), indien nachtventilatie, zonnewering op de zuidkant, en een dakisolatie met een U-waarde van 0,2 W/m²K worden toegepast.
 5. Maatregelen die uit de quick scan REG naar voren komen met een terugverdientijd die minder is dan 3 jaar.
 6. Men moet een energieboekhoudsysteem bezitten dat minimum volgende diensten aanbiedt: maandelijkse invoer van de energieverbruiken (gas + elektriciteit), benchmarking van het energieverbruik per m², per m³ en per personeelslid en bepaling van het gecorrigeerd gasverbruik in

functie van de graaddagen. Deze energieboekhouding zal echter centraal op het bedrijventerrein bijgehouden worden door de parkmanager waardoor dit geen individuele verplichting is voor de verwerver. De verwerver moet wel de nodige info aanleveren zoals hierboven omschreven.

- (c) de installatie op het dak van de Bedrijfsruimtes van een PV-installatie met een oppervlakte gelijk aan minstens 40% van de bruto dakoppervlakte en dit met een op dat moment gangbaar en marktconform vermogen. Deze installatie zal uiterlijk op het moment van de voorlopige oplevering van de Bedrijfsruimtes geplaatst worden. De Verwerver bezorgt een afschrift van de factuur met daarop duidelijk het piekvermogen en de aantal geïnstalleerde m² PV panelen aan de Beheersinstantie.
- (d) het sluiten van een '100% groene stroom'-contract bij een leverancier naar keuze. De Verwerver bezorgt jaarlijks een kopie van het contract aan de Beheersinstantie, zodra deze is aangesteld.

De Verwerver heeft een rapportageverplichting: uiterlijk op 31 maart van het jaar dat volgt op een jaar waarin de onderneming aan de CO₂-neutraliteitsverplichting moet voldoen, rapporteert de Verwerver aan de Beheersinstantie over de wijze waarop ze voldaan heeft aan de CO₂-neutraliteit. Als bewijsstukken dient de Verwerver documenten in zoals facturen, (energie)contracten,....

De Beheersinstantie controleert of de Verwerver haar verplichtingen tot CO₂-neutraliteit naleeft. Bij schending van de verbintenissen door de Verwerver zal de Beheersinstantie gerechtigd zijn de sanctie 'Aankoop voor rekening' toe te passen. Dit wil zeggen dat de Beheersinstantie het recht krijgt om in verhouding tot de overtreding in de plaats van en op kosten en voor risico van de Verwerver tot aankoop van groenestroomcertificaten

2.1.4.2 CO₂-neutrale warmte

Elke Verwerver zal warmte afnemen van het lokaal warmtenet op het bedrijventerrein voor zijn warmtebehoefte (exclusief deze voor zijn industriële processen). De warmte zal vanaf een te bepalen tijdstip CO₂-neutraal zijn en kan vanaf aanvang als CO₂-neutraal beschouwd worden. Elke Verwerver dient zich daarom verplicht aan te sluiten op het lokale warmtenet.

De aansluitingskost en de prijs voor de warmte zal niet meer bedragen dan de prijs voor conventionele warmte met vergelijkbare kwaliteit volgens het niet-meer-dan-anders-principe.

De perceelgrens van elke Verwerver is de grens van aanneming voor het warmtenet, dit wil zeggen dat elke Verwerver zijn eigen privatieve aansluiting op het warmtenet zelf dient te voorzien (leidingen, automatisering). De binneninstallatie van de Verwerver dient ontworpen te zijn conform de parameters van het warmtenet (temperatuur, druk, flow, schommelingen). De Verwerver is verantwoordelijk voor het onderhoud van de binneninstallatie en de warmtewisselaar. De warmteleverancier levert en onderhoudt de warmtewisselaar en een telemetering op de warmtewisselaar op basis waarvan de energiekosten berekend en gefactureerd worden. De specificatie van de installatie maakt deel uit van de overeenkomsten tussen Fluvius en de Verwerver, namelijk het leveringscontract en het aansluitingscontract.

2.1.5 'Basispakket' Parkmanagement

Elke Verwerver zal minimaal de dienstverlening van het 'basispakket' Parkmanagement afnemen, zoals dat door de Parkmanagementstructuur zal worden georganiseerd (zie verder in hoofdstuk 3. Parkreglement).

2.1.6 Ontwikkelplan

De Verwerver heeft een door BGAD aanvaard ontwikkelplan opgemaakt dat vijf specifieke hieronder gedefinieerde ambities, die voor het bedrijventerrein werden geselecteerd, onderschrijft.

Met hun ontwikkelplan heeft de Verwerver aangetoond dat ook een ambitieuze duurzame en innovatieve Verwerver is die past bij de Blue Gate Antwerp site.

Het bij de onderhandse overeenkomst in bijlage gevoegde ontwikkelplan bevat informatie over de huidige status van de Verwerver en de geplande ontwikkeling met betrekking tot de vijf ambities voor de komende vijf jaar. De Verwerver heeft de verplichting het ontwikkelplan elk jaar te actualiseren, telkens met een vooruitziend ontwikkelingsvenster voor de volgende vijf jaar.

Het ontwikkelplan en haar actualisaties betreffen steeds de volgende vijf ambities, zoals hieronder verder geduid:

AMBITIES	HOOFDAMBITIE VOOR ACTIVITEIT
1. ECO INDUSTRIE	PRODUCTIE
2. OPTIMAAL WATERGEBONDEN	LOGISTIEK
3. ECO-EFFECTIEF	
4. OPEN INNOVATIE	ONDERZOEK & ONTWIKKELING
5. INTERNATIONALE ORIENTATIE	

2.1.6.1 AMBITIE 1. ECO-INDUSTRIE

Op de site producerende verwervers moeten aantonen dat hun hoofdactiviteit, dit wil zeggen meer dan 50% van de behaalde jaarlijkse omzet tot de eco-industrie behoort. Onder eco-industrie wordt verstaan:

"Activiteiten die voornamelijk goederen produceren en/of diensten verstrekken met het oog op het meten, het beperken, het minimaliseren of corrigeren van milieuschade aan water, lucht en bodem, alsook van problemen van afval, geluid en ecosystemen. Het betreft technologieën, producten en diensten die milieurisico's verminderen en vervuiling verminderen."

Activiteiten van Verwerwers behorend tot de eco-industrie zijn:

- Vervuilingmanagement: luchtkwaliteit beheer, afvalwaterbehandeling, niet-vloeibaar afval behandeling, grond- & grondwaterherstel, geluid- & trillingscontrole
- Management van natuurlijke bronnen: recyclage materialen, hernieuwbare energie productie, watervoorziening, natuurbescherming
- Aanverwante eco-industrie: eco-bouwen (duurzaam bouwen), eco-ontwerp (auto-industrie, ICT, papierindustrie, chemie)

De Verwerver kan ook aantonen dat hij behoort tot de 'best practitioners' van zijn sector of dat hij bereid is tot verduurzaming binnen zijn duurzaamheidsstrategie.

Onder eco-bouwen wordt verstaan het produceren van producten of productonderdelen voor het bouwen, die erkend zijn door standaarden als ISO 14001, EMAS, DUWOBO of andere in Vlaanderen erkende meetstandaarden voor duurzaam bouwen, of Verwerwers die overtuigend kunnen bewijzen dat het product een significante verbetering inhoudt.

Onder eco-ontwerp wordt verstaan een ontwerp dat voorziet in het sluiten van de kringlopen binnen een productcyclus of in een vervanging van zogenaamde 'building blocks' in het chemisch proces door bio-materialen, waardoor de milieuaspecten worden geïntegreerd in de ontwerpfase. Er wordt over de volledige levenscyclus van het uiteindelijke ontwerp naar de milieuaspecten gekeken zodat de milieulast van het uiteindelijke product vermindert. Een Verwerwer wordt erkend als eco-ontwerper, indien aantoonbaar is dat het product/halffabricaat/buildingblock zorgt voor een bovengemiddelde CO₂ reductie, het sluiten van kringlopen, procesintensificatie, een gesloten watercyclus, toepassing van meer bio-based materialen of bio-afvalstromen. Bewijsvoering kan onder meer gebeuren door een onafhankelijk expert of een eco-label van AIB Vinçotte of een gelijkaardige organisatie.

Wanneer is er sprake van best practice in de sector?

Best practice kan aangetoond worden door middel van prijzen, erkenning van duurzame keurmerken, perspublicaties of ander bewijs waaruit blijkt dat de verwerwer binnen de sector onderscheidend is door zijn duurzaam gedrag op het gebied van mens- en milieuvriendelijk produceren of ontwikkelen.

Wanneer is er bereidheid tot verduurzaming?

De bereidheid tot verduurzaming van de Verwerwer blijkt wanneer de Verwerwer minimaal drie activiteiten bevestigt die hij in de komende vijf jaar zal ondernemen en die ten goede zullen komen aan het mens- en milieuvriendelijk produceren of ontwikkelen.

2.1.6.2 AMBITIE 2. OPTIMAAL WATERGEBONDEN

Een logistieke zone dicht bij het stadscentrum van Antwerpen, en aan de Schelde, biedt heel wat mogelijkheden naar multimodale stadsdistributie. De Schelde biedt de mogelijkheid om aan- en afvoer via het water te realiseren om zodoende slimme logistieke stromen te creëren.

De Verwerwer worden gevraagd om maximaal gebruik te maken van de laad- en loskade van voor aan- en afvoer van materialen en producten via de binnenvaart vanaf de beginfase van de ontwikkeling. Vanuit BGAD wordt hiervoor een Construction Consolidation Centre (BGA CCC) en een slimme stadsdistributie centrum voorzien.

Aantrekkelijkheid voor vestiging op Blue Gate Antwerp wordt uitgedrukt in verwachte transportvolumes over water. Het volgend waarderingschema is van toepassing:

Oplopende waardering ACTIVITEIT	laag			hoog
	% water transport	% water transport	% water transport	% water transport
Percentage van totaal getransporteerd volume				
Volumes standaard goederen in ton	20-30%	30-40%	40-50%	≥50%
Containers (TEU)	20-30%	30-40%	40-50%	≥50%
Zware ondeelbare stukken	0-2%	2%- 5%	5%- 10%	≥10%

2.1.6.3 AMBITIE 3. ECO-EFFECTIEF

Op vlak van Eco-effectiviteit zal elke Verwerver de volgende vier Meetpunten³ voor deze ambitie evalueren:

2.1.6.3.1 Ketenbeheer en ketendesign:

De Verwerver toont de mate aan waarin hij aan ketenbeheer of ketendesign doet: is het product dat en/of de dienst die de Verwerver zal/wil leveren een aantoonbaar en integraal deel van een duurzame keten of kringloop? Hierbij is een aantoonbaar potentieel voldoende.

Hieronder een overzicht van mogelijke activiteiten, oplopend in waardering:

KETENBEHEER EN KETENDESIGN
Een ketenplan geeft een inventariserende visie over beheer en design van zijn product/dienst als integraal onderdeel van een keten of kringloop.
Een ketenplan geeft de visie over beheer en design van zijn product/dienst als integraal onderdeel van een keten of kringloop en een ontwikkelplan tot verbetering.
Een ketenplan geeft de visie over beheer en design van zijn product/dienst als integraal onderdeel van een keten of kringloop en een ontwikkelplan tot verbetering, met uiteenzetting van uitvoering en geleverd resultaat.

Naast het ketenbeheer en –design van producten en diensten dient de Verwerver ook te werken aan een efficiënt watergebruik en dient de waterkringloop gesloten te worden.

³ De meetpunten zijn ingegeven door OVAM en sluiten aan bij de door hen ontwikkelde SIS Toolkit. Een meetsysteem dat uitsluitend geeft over keten- en productverantwoordelijkheid met betrekking tot het sluiten van de waardeketens. Dit sluit aan bij eco-effectiviteit en cradle-to-cradle principes van Braungart & Mc Donough.

2.1.6.3.2 Producentenverantwoordelijkheid

De Verwerver toont de mate aan waarin hij nadenkt over uitgebreide producentenverantwoordelijkheid: neemt de Verwerver voor het product dat en/of de dienst die de Verwerver zal/wil leveren in alle fasen van de levenscyclus ervan zijn producentenverantwoordelijkheid op, op financieel, operationeel of ander vlak? Het principe van de uitgebreide producentenverantwoordelijkheid houdt in de producent het afval van de producten die hij op de markt gebracht heeft, terugneemt om een doeltreffend beheer te waarborgen en de doelstellingen inzake hergebruik en nuttige aanwending te bereiken.

Hieronder een overzicht van mogelijke activiteiten, oplopend in waardering:

PRODUCENTENVERANTWOORDELIJKHEID
Een producentenplan geeft een inventariserende visie van de Verwerver over zijn uitgebreide producentenverantwoordelijkheid, op financieel en operationeel vlak over het product dat en/of dienst die de Verwerver zal/wil leveren, in alle fasen van de levenscyclus.
Een producentenplan geeft de visie van de Verwerver over zijn uitgebreide producentenverantwoordelijkheid, op financieel en operationeel vlak over het product dat en/of dienst die de Verwerver zal/wil leveren, in alle fasen van de levenscyclus en maakt een ontwikkelplan tot verbetering op.
Een producentenplan geeft de visie van de Verwerver over zijn uitgebreide producentenverantwoordelijkheid, op financieel en operationeel vlak over het product en/of dienst dat de Verwerver zal/wil leveren, in alle fasen van de levenscyclus en maakt een ontwikkelplan tot verbetering op, met een uiteenzetting omtrent uitvoering en resultaat van het verbeterplan.

Een producentenplan bevat informatie over de product- en dienstverantwoordelijkheid conform het GRI jaarverslag.

Het bewijs voor verbeteropties kan bestaan uit een opsomming van minimaal drie verbeteropties per product/dienst en uit een verslag van een bespreking met de betrokken producent over de verbeteropties.

Bewijs van resultaat wordt geleverd wanneer de in het producentenplan benoemde mogelijkheden voor verbetering zijn uitgevoerd en dit resulteert in een verbetering van de CO₂ footprint, de water footprint of verbetering van gebruik van materialen volgens de GRI richtlijnen, onderdeel materialen.

2.1.6.3.3 Herstelarbeid / Productafbreekbaarheid terugname product

De Verwerver toont de mate aan waarin hij herstelarbeid opneemt in zijn keten (in het geval van productie industrie), het eindproduct aan het eind van de productcyclus terugneemt ofwel het product volledig afbreekbaar maakt, volgens de EU standaard voor plastics of volgens de metingen van AIB Vinçotte of een gelijkaardige organisatie.

Hieronder een overzicht van mogelijke activiteiten, oplopend in waardering:

HERSTELARBEID/ PRODUCTAFBREEKBAARHEID TERUGNAME PRODUCT

De geleverde bewijsvoering toont de mate waarin de Verwerver herstelarbeid/productafbreekbaarheid/terugname van producten opneemt in zijn keten.

De geleverde bewijsvoering toont de mate waarin de Verwerver herstelarbeid/productafbreekbaarheid/ terugname van producten opneemt in zijn keten. Tevens is er een integratieplan voor herstelarbeid/productafbreekbaarheid/ terugname van producten in het reguliere productieproces.

De geleverde bewijsvoering toont de mate waarin de Verwerver herstelarbeid/productafbreekbaarheid/ terugname van producten opneemt in zijn keten. Tevens is er een integratieplan voor herstelarbeid/productafbreekbaarheid/terugname van producten in het reguliere productieproces. Er zijn stappen gerealiseerd om tot integratie te komen.

De geleverde bewijsvoering toont de mate waarin de Verwerver herstelarbeid/productafbreekbaarheid/ terugname van producten opneemt in zijn keten. Herstelarbeid/productafbreekbaarheid/ terugname van producten, is een regulier onderdeel van het productieproces.

2.1.6.3.4 Business model innovation

De Verwerver toont de mate aan waarin hij zijn business model analyseert met het oog op business model innovatie (mogelijkheden naar leasing, user centered design, modulaire bouw,...).

Onder Business Model Innovatie wordt verstaan: een verandering van de manier waarop de Verwerver een product produceert, een chemisch cyclus doorloopt of het verwerversproces wijzigt, met een verandering van een product tot gevolg waardoor de verwerper zijn CO2 footprint vermindert, zijn watercyclus sluit, het gebruik van schoon water vermindert of de materiaalketens sluit. Met de term 'product' wordt bedoeld een product, halffabricaat, productonderdeel, buildingblock of element van de chemische cyclus.

Hieronder een overzicht van mogelijke activiteiten, oplopend in waardering:

BUSINESS MODEL INNOVATIE

De geleverde bewijsvoering toont een visie op de manier waarop de Verwerver zijn business model kan aanpassen met het oog op business model innovatie.

De geleverde bewijsvoering toont een visie op de mate waarin de Verwerver zijn business model analyseert met het oog op business model innovatie. Het plan bevat een overzicht van innovatiemogelijkheden.

De geleverde bewijsvoering toont een visie op de mate waarin de Verwerver zijn business model analyseert met het oog op business model innovatie. Het plan bevat een overzicht van innovatiemogelijkheden en de verwerper heeft een of meerdere innovaties gerealiseerd.

De geleverde bewijsvoering toont een visie op de mate waarin de Verwerver zijn business model analyseert met het oog op business model innovatie. Het plan bevat een overzicht van innovatiemogelijkheden en de verwerper heeft alle innovaties gerealiseerd.

2.1.6.4 AMBITIE 4. (OPEN) INNOVATIE

Een onderneming heeft doorgaans een grotere innovatiecapaciteit indien het beschikt over een gedegen onderzoeks- en ontwikkelingsvisie. Belangrijk hierbij is te weten wat deze visie precies inhoudt, hoeveel medewerkers eraan werken en wat het profiel is van deze medewerkers.

Hieronder een overzicht van mogelijke activiteiten, oplopend in waardering:

O&O INVESTERINGEN EN HOGER OPGELEIDEN
De Verwerver heeft een onderzoeks- en ontwikkelingsvisie. De geleverde bewijsvoering toont een visie voor de gehele organisatie.
De Verwerver heeft een onderzoeks- en ontwikkelingsvisie visie voor de hele organisatie en 15% van de werknemers werkt aan een onderzoeks- en ontwikkelingsproject conform deze visie.
De Verwerver heeft een onderzoeks- en ontwikkelingsvisie visie voor de hele organisatie en 50% van het personeel dat actief is in onderzoeks- en ontwikkelingsprojecten, is hoger opgeleid.
De Verwerver heeft een onderzoeks- en ontwikkelingsvisie visie voor de hele organisatie en 80% van het personeel dat actief is in onderzoeks- en ontwikkelingsprojecten, is hoger opgeleid.
De Verwerver heeft een onderzoeks- en ontwikkelingsvisie visie voor de hele organisatie en het profiel van de werknemers actief in onderzoeks- en ontwikkelingsprojecten, sluit aan bij de visie.

Een onderzoeks- en ontwikkelingsvisie bestaat uit een aantal onderdelen per Verwerversafdeling:

- Een onderzoeks- en ontwikkelingsambitie
- Een onderzoeks- en ontwikkelingsfocus
- Bijdrage aan de onderzoeks- en ontwikkelingsvisie per afdeling
- Benoeming van een drietal potentiële externe partners
- Een investeringsplan
- Een tijdsplan voor realisatie

Toepassing open innovatie

Open innovatie versterkt de innovatiekracht en daarmee de economie. Hieronder een overzicht van mogelijke activiteiten, oplopend in waardering:

TOEPASSING OPEN INNOVATIE
De Verwerver onderneemt bewijsbare activiteiten in 'peer-netwerken' .
De Verwerver heeft een ontwikkelplan ter stimulering van open innovatie activiteiten. Het plan bevat informatie over scouting opties, partner analyse en Eindgebruiker/Verwerverpresentaties /onderzoek.
De Verwerver heeft een ontwikkelplan ter stimulering van open innovatie activiteiten, heeft dit plan ook ten uitvoer gebracht en toont dat minimaal 2 producten/onderdelen/ bouwstenen/diensten tot stand zijn gekomen door het combineren van externe kennisstromen met interne kennisstromen.
De Verwerver heeft een ontwikkelplan ter stimulering van open innovatie activiteiten, heeft dit plan ook ten uitvoer gebracht en toont dat minimaal 5 of meer producten/ onderdelen/bouwstenen/diensten tot stand zijn gekomen door het combineren van externe kennisstromen met interne kennisstromen.

Het aantal innovaties dat wordt geteld, is het aantal innovaties dat heeft geleid tot een nieuw product, onderdeel van een product, buildingblock of nieuwe dienst. Er wordt niet geteld in hoeveel producten de innovatie is toegepast, slechts de innovatie zelf telt.

Het delen van horecavoorzieningen op het terrein

De kern van open innovatie ligt ook in eenvoudige fysieke kenmerken van een terrein. De Verwerwers kunnen het voorbeeld van andere succesvolle clusters volgen en kiezen voor veel gedeelde voorzieningen en specifiek het delen van voorzieningen voor lunch en diner op de site. Dit is een ambitie die snel haalbaar is en waar het Parkmanagement een rol in kan spelen.

Aandeel van nieuwe producten in totale omzet

Het aandeel van nieuwe producten die door de onderneming zelf werden ontwikkeld en die ontwerpmatig of op technisch of technologisch vlak vernieuwend zijn. Eenvoudige aanpassingen van producten op basis van modetrends worden niet als innovatie beschouwd.

Hieronder een overzicht van mogelijke activiteiten, oplopend in waardering.

AANDEEL NIEUWE PRODUCTEN IN TOTALE OMZET
≥2% omzet wordt verkregen uit nieuwe producten
≥5% omzet wordt verkregen uit nieuwe producten
≥10% omzet wordt verkregen uit nieuwe producten
≥20% omzet wordt verkregen uit nieuwe producten

Onder nieuwe producten wordt verstaan: nieuwe ideeën, goederen, diensten of processen, welke verkoopbaar of verhandelbaar zijn en die een verandering realiseren door bijvoorbeeld toevoegingen van nieuwe eigenschappen en functies of door een andere realisatie van bestaande functies. Indien de verandering zich beperkt zich tot aanpassing van de reeds aanwezige systeemeigenschappen (zoals kleur, vorm, toepassing) gaat het om zogenaamde stilistische of gebruiksaanpassingen en is er geen sprake van een nieuw product.

2.1.6.5 AMBITIE 5. INTERNATIONALE ORIENTATIE

Een van de uitgangspunten bij de invulling van Blue Gate Antwerp is het aantrekken van Verwerwers met een uitgesproken internationale oriëntatie. Deze internationale oriëntatie wordt afgeleid uit het aandeel van de omzet dat door export wordt gerealiseerd.

Bovendien wordt ook gekeken naar de aan- of afwezigheid van een internationaal (commercieel) netwerk zoals agenten en dealers, een eigen netwerk van subsidiepartners, deelname aan internationale beurzen, internationale samenwerkingsovereenkomsten of kennisdelingsactiviteiten (uitwisselingen) die bijdragen aan de waardecreatie van de Verwerver/organisatie.

Hieronder een overzicht van mogelijke activiteiten, oplopend in waardering:

INTERNATIONALE PARTNERSHIPS
De Verwerver beschikt over een internationaal netwerk met minimaal vijf contacten.

De Verwerver beschikt over een internationaal netwerk met vijf tot twintig contacten.

Er is sprake van een contact wanneer een ondertekende samenwerkingsovereenkomst bestaat waarin een product of dienst benoemd waar men gezamenlijk onderzoek naar doet en waarin een verwacht resultaat van het onderzoek wordt nagestreefd.

Er is eveneens sprake van een contact bij lidmaatschap van een netwerk waarbij het netwerk een specifiek doel dient ten bate van internationale kennisuitwisseling. Een lidmaatschap telt voor een enkel contact.

Samenwerking met kennisinstellingen/universiteiten

Regelmatige innovatiesamenwerking met, en innovatiesubsidiëring door, specifieke organisaties (kenniscentra, onderzoeksinstituten, hogescholen of universiteiten, etc.) resulteert doorgaans in een grotere innovatiecapaciteit.

Hieronder een overzicht van mogelijke activiteiten, oplopend in waardering;

INNOVATIESAMENWERKING EN –SUBSIDIERING

De Verwerver heeft een samenwerkingsovereenkomst met minimaal één specifieke organisatie.

De Verwerver heeft een samenwerkingsovereenkomst met minimaal drie specifieke organisaties.

De Verwerver heeft een samenwerkingsovereenkomst met minimaal vijf specifieke organisaties.

De Verwerver heeft een samenwerkingsovereenkomst met minimaal zeven specifieke organisaties.

2.2 Optionele engagementen

De Verwervers die zich voluit wensen in te schrijven in de duurzame ontwikkeling van Blue Gate Antwerp en zich engageren om verder te gaan dan de bindende voorwaarden, zullen door BGAD, via duurzaam parkmanagement en door beroep te kunnen doen op duurzaamheidsexpert en -regisseur Bopro die door BGAD is aangesteld, met een grondige kennis ter zake, aangemoedigd en ondersteund kunnen worden in het bereiken van hun excellerende ambities.

Dienomtrent werden de volgende afspraken met de Verwerver gemaakt:

Deze excellerende ambities zullen case by case nader omschreven worden in functie van de onderhandelingen met de Eindgebruikers/Verwervers. Eveneens de mogelijke ondersteuning vanuit BGAD, parkmanager, enz. in functie van het bereiken van deze doelstellingen zal dan nader omschreven worden in dit hoofdstuk van de vestigingsvoorwaarden.

2.3 SANCTIES

2.3.1 Algemeen

De mogelijkheden van de Beheerinstantie in geval van tekortkoming door de Verwerver aan zijn Vestigingsvoorwaarden zijn geregeld in artikel 8 en 9 van de Vestigingsovereenkomst.

De Beheersinstantie zal geen sancties opleggen zonder de Verwerver eerst in gebreke te hebben gesteld en hem een hersteltermijn te hebben toegekend. Slechts wanneer de Verwerver na het verstrijken van de hersteltermijn nog steeds de Vestigingsvoorwaarden schendt, kan de Beheerinstantie de volgende sancties opleggen, onverminderd het recht van terugkoop zoals geformuleerd in artikel 9 van de Vestigingsovereenkomst..

2.3.2 Voldoen aan de algemene inrichtingsprincipes en Beeldkwaliteit

Behoort tot de limitatieve lijst van bindende vestigingsvoorwaarden die het terugkooprecht activeren.

2.3.3 Certificeren van gebouwen met BREEAM

Indien niet voldaan wordt aan de vestigingsvoorwaarde inzake BREEAM-certificatie, zal het eventuele verschil in investeringskost door Partijen worden bepaald en als schadevergoeding door de Verwerver aan de Parkmanagementstructuur worden betaald.

De Parkmanagementstructuur kan met deze middelen investeren in mitigerende maatregelen.

2.3.4 Duurzaamheidsrapporteren conform GRI Standards

Indien de Verwerver de duurzaamheidsrapportering niet conform de opgelegde GRI Standards uitvoert, dan zal de Beheerinstantie (die dit aan de Parkmanagementstructuur kan delegeren) op kosten van de Verwerver een extern expert aanstellen die op kosten en risico van de Verwerver een rapport conform GRI standards zal opmaken.

Indien blijkt dat de vooropgestelde KPI's niet worden behaald binnen de vooropgestelde timing zonder afdoende motivering van de Verwerver, dan zal de Beheersinstantie in overleg met de Verwerver bepalen wat de meerinvestering van de Verwerver is. De overeengekomen waarde van de meerinvestering zal als vergoeding aan de Parkmanagementstructuur worden betaald.

2.3.5 CO₂-neutraliteit

Indien de PV-installatie niet bij voorlopige oplevering geïnstalleerd is, zal de Verwerver aan de Parkmanagementstructuur een vergoeding betalen die gelijkaardig is aan de marktconforme tarieven voor de PV-installatie.

Indien de Verwerver niet heeft voldaan aan zijn verplichting tot CO₂-neutraliteit kan de Parkmanagementstructuur via de Parkmanager voor rekening en risico van de Verwerver de emissiekredieten kopen die nodig zijn voor het realiseren van de CO₂-neutraliteit. In dat geval zullen de te compenseren CO₂-emissies per kalenderjaar, uitgedrukt in kg, worden berekend overeenkomstig volgende formule uiteengezet in artikel 6 van het Ministerieel Besluit van 14 mei 2014 houdende de uitwerking van CO₂-neutraliteit op de bedrijventerreinen: het elektriciteitsjaarverbruik tijdens het voorgaande kalenderjaar minus de door de

Verwerver verbruikte groene stroom in diezelfde periode, telkens uitgedrukt in kWh, vermenigvuldigd met de emissiefactor van het Vlaamse fossiele elektriciteitspark, exclusief warmtekrachtkoppelinginstallaties en netgekoppelde stoomturbines, uitgedrukt in kg CO₂/kWh, of op basis van enige andere formule die de toepasselijke wetgeving zou bepalen ter vervanging van deze formule.

De resterende te compenseren CO₂-emissies voor een bepaald jaar, berekend overeenkomstig bovenstaande formule, kunnen door de Parkmanagementstructuur worden gecompenseerd door de aankoop van verhandelbare emissiekredieten. De verhandelbare emissiekredieten die hiervoor in aanmerking komen, zijn de projectgebonden internationale emissiekredieten van het soort emissiereductie-eenheid (ERU) of gecertificeerde emissiereductie-eenheid (CER), verleend overeenkomstig artikel 6 respectievelijk artikel 12 van het Protocol van Kyoto en de overeenkomstig het UNFCCC of het Protocol van Kyoto genomen besluiten. De verhandelbare emissiekredieten die de de Parkmanagementstructuur via de Parkmanager aankoopt om te voldoen aan de verplichting van CO₂-neutraliteit, moeten gestort worden op de persoonsstegoedrekening van het Vlaams Gewest bij het Nationaal register zoals bepaald in artikel 7 van het Ministerieel Besluit.

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

Met het oog op de aankoop voor rekening van verleent de Verwerver voor de duur van zijn verplichting tot CO₂-neutraliteit een onherroepelijk mandaat aan de Parkmanagementstructuur om via de Parkmanager in eigen naam, maar voor rekening en risico van de Verwerver de hoeveelheid emissiekredieten te kopen die worden opgegeven in een aangetekende ingebrekestelling.

2.3.6 De Verwerver is gehouden om op eerste schriftelijk verzoek van de Parkmanagementstructuur de aankoopprijs van de emissiekredieten verhoogd met 10% ter vergoeding van de administratieve kosten van de Parkmanagementstructuur voor de vaststelling, opvolging en remediering van de niet-naleving van de verplichting tot CO₂-neutraliteit te betalen. "Basispakket" parkmanagement

Indien de Verwerver geen lid wordt van de parkmanagementstructuur, dan zullen de kosten voor onderhoud en diensten conform dit document volgens gebruik aan de Verwerver worden aangerekend.

2.3.7 Ontwikkelplan

Indien het ontwikkelplan na vestiging niet wordt geactualiseerd dan zal op kosten van de Verwerver een extern expert aangesteld worden door de Parkmanagementstructuur die een ontwikkelplan conform de vestigingsvoorwaarden zal opmaken.

Indien blijkt dat de door de Verwerver in het ontwikkelplan vooropgestelde KPI's niet binnen de vooropgestelde timing worden behaald en hiervoor bestaat geen afdoende motivering, dan zal in samenspraak worden bepaald wat de meerinvestering van de Verwerver is om die KPI's alsnog te behalen. De overeengekomen meerinvestering zal als vergoeding aan de Parkmanagementstructuur worden betaald.

3 Uitbreiding en wijziging aan de Vestigingsvoorwaarden

Bovenstaande voorwaarden uit de Vestigingsvoorwaarden zijn ondergeschikt en aanvullend op de voorwaarden uit de vestigingsovereenkomst tussen BGAD en de Verwerwers. In geval tegenstrijdigheden worden vastgesteld is de vestigingsovereenkomst bepalend. Mocht extra aanvulling en verduidelijking nodig zijn om de eensgezindheid tussen de verschillende Verwerwers aangaande bepaalde onderwerpen te bekomen dan kunnen deze verder uitgewerkt worden binnen dit document.

De in deze Vestigingsvoorwaarden opgenomen afspraken, voorwaarden en richtlijnen zullen jaarlijks worden herzien in functie van de evolutie van de betreffende maatregelen en het wetgevend kader. Wijzigingen aan de Vestigingsvoorwaarden zullen ter goedkeuring voorgelegd worden aan de VZW Parkmanagement Blue Gate. Wanneer deze wijzigingen 1) met een 2/3 meerderheid door de vzw, en 2) door de Raad van Bestuur van BGAD (die hiervoor over een vetorecht beschikt) worden goedgekeurd, zullen zij voor alle verwerwers (ook de niet leden) van toepassing worden. Om dit te realiseren zal de wijziging van de Vestigingsvoorwaarden tegenstelbaar worden gesteld in de Vestigingsvoorwaarden waarbij deze bevoegdheid wordt gelegd bij de VZW Parkmanagement Blue Gate.

Wanneer overtredingen worden vastgesteld, zal de parkmanager de Verwerver hiervan schriftelijk op de hoogte brengen en vragen om zich in regel te stellen met de Vestigingsvoorwaarden die collectief werden opgetekend.

Wanneer de Verwerver weigert hierop in te gaan zal de parkmanager deze overtreding voorleggen aan BGAD of zijn rechtsopvolgers die vervolgens verdere sancties kan ondernemen.