

OPSCHRIFT

Vergadering van 24 september 2018

Besluit nummer: 2018_GR_00774

Onderwerp:

Addendum 2 aan het brownfieldconvenant voor het brownfieldproject 95: Libert Paints - Oxyplast te Gent - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd het addendum 2 aan het Brownfieldconvenant voor het Brownfieldproject 95: Libert Paints - Oxyplast te Gent goed te keuren.

Met dit addendum wordt de verlenging van de duur van het Brownfieldconvenant met 2 jaar geregeld, tot 31 januari 2021. Hierna is het mogelijk om door loutere toestemming van de Stuurgroep van het Brownfieldconvenant de duur nog met een jaar te verlengen, tot maximaal 31 januari 2022.

Dit addendum bevat tevens de wijziging van artikel 16 van het Brownfieldconvenant (bij bepaalde convenanten is dit artikel 17). Deze aanpassing wordt vanaf januari 2016 standaard in alle addenda toegevoegd. Het nieuwe artikel 16 bepaalt dat een partij, die bepaalde verplichtingen uit het Brownfieldconvenant overneemt, wordt geacht toe te treden tot het convenant in hoedanigheid van partij.

Tenslotte regelt dit addendum ook de uittreding van actor UrbanLink Group. Alle verplichtingen in het Brownfieldconvenant worden opgenomen door UrbanFlat en UrbanBuilding.

Bevoegd: Tine Heyse

Bestemd voor:

- Commissie Welzijn, Werk en Milieu

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten, artikel 10, § 1.
- Het ontwerp Brownfieldconvenant voor het brownfieldproject 95: Libert Paints - Oxyplast te Gent, artikel 10.1, goedgekeurd in gemeenteraadszitting van 22 april 2013.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 95_Gent_Libert Paints-Oxyplast_addendum 2_versie082018.doc
- 95_Gent_Libert Paint-addendum2014 09 01-def (2).doc (informatief)
- Bijlage 1 bij addendum.msg (informatief)
- ontwerp convenant Libert-Paints - Oxyplast Gent.doc (informatief)

MOTIVERING

Het ontwerp Brownfieldconvenant werd opgemaakt in uitvoering van het Decreet Brownfieldconvenanten van 30 maart 2007. Op 15 maart 2012 publiceerde de Vlaamse minister-president in het Belgisch Staatsblad een 3de oproep voor het indienen van aanvragen tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een Brownfieldconvenant (zoals voorzien in artikel 8 §1 van het Decreet).

De Actor heeft vervolgens dergelijke aanvraag ingediend voor het project "Libert Paints – Oxyplast Gent".

Korte inhoud van het Brownfieldproject:

Het herontwikkelingsprogramma beoogt de realisatie van een kwalitatief woonproject in overeenstemming met de voorschriften van het RUP "Nekkersputstraat" en het daaraan ten grondslag liggende stadsontwerp (stedelijke woonwijk met een variatie aan woontypes). Het RUP 162 Nekkersputstraat is definitief vastgesteld door de gemeenteraad in juni 2012 en voorziet hier wonen. Verder voorziet het GRS van Gent hier veel potentie, vermits het een 'halfstedelijk' gebied is, dat zich bevindt aan de rand van de kernstad, maar met de achtertuin in het groen (natuurgebied Bourgoyen-Ossemeersen). Uit de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP volgt tevens dat een ecowijk dient opgericht te worden, met een accent op duurzaamheid, op veel stedelijk groen én op jonge gezinnen. Uit bodemonderzoeken blijkt de noodzaak tot sanering van het terrein. Er is onschuldig bezit in hoofde van Libert Paints voor de verontreiniging door de vroegere stortactiviteiten. Voor de gronden die het voorwerp uitmaken van het Brownfieldproject is reeds een beslissing tot ambtshalve sanering genomen. De OVAM verbindt er zich toe om de uitvoering daarvan binnen het Brownfieldproject te optimaliseren. Alle partijen verbinden zich ertoe binnen de zes maanden na ondertekening van het Convenant, overleg te plegen met het oog op het sluiten van Realisatieconvenanten voor de ontwikkeling, realisatie, financiering en duurzame ontwikkeling van het project. Met betrekking tot het realisatieconvenant over duurzame ontwikkeling, engageren de regisseurs zich tot de ondersteuning van de actor teneinde tot een concreet traject rond de invulling van duurzaamheid in dit project te komen. De duurzaamheidsmeter van de stad Gent is hierbij richtinggevend. In de realisatieconvenant zal in overleg het ambitieniveau worden vastgelegd.

Het ontwerp van Brownfieldconvenant voor het Brownfieldproject 95: Libert Paints – Oxyplast Gent werd op 22 april 2013 goedgekeurd door de gemeenteraad.

Op 20 oktober 2014 werd een addendum 1 aan het Brownfieldconvenant voor het Brownfieldproject 95: Libert Paints - Oxyplast Gent goedgekeurd door de gemeenteraad omtrent de toetreding van de vennootschappen UrbanFlat BVBA en UrbanBuilding BVBA.

Er dringt zich een addendum 2 op aan het Brownfieldconvenant voor het Brownfieldproject 95: Libert Paints - Oxyplast Gent.

De Brownfieldconvenant heeft overeenkomstig artikel 10 een duurtijd van 5 jaar en loopt dus tot 31 januari 2019. Echter, deze periode blijkt onvoldoende te zijn om het volledige project overeenkomstig artikel 2 van het Brownfieldconvenant uit te voeren. Hoewel het project goed vordert, zijn zowel naar bodemsanering als ontwikkeling van de site nog een aantal stappen te zetten. Vandaar dat een verlenging van de duur van het Brownfieldconvenant noodzakelijk is. Met dit addendum wordt de verlenging van de duur van het Brownfieldconvenant met 2 jaar geregeld, tot 31 januari 2021. Hierna is het mogelijk om door loutere toestemming van de Stuurgroep van het Brownfieldconvenant de duur nog met een jaar te verlengen, tot maximaal 31 januari 2022.

Dit addendum bevat tevens de wijziging van artikel 16 van het Brownfieldconvenant (bij bepaalde convenanten is dit artikel 17). Deze aanpassing wordt vanaf januari 2016 standaard in alle addenda toegevoegd. Het nieuwe artikel 16 bepaalt dat een partij, die bepaalde verplichtingen uit het Brownfieldconvenant overneemt, wordt geacht toe te treden tot het convenant in hoedanigheid van partij, waarbij deze overnemer gehouden is tot nakoming van alle huidige en toekomstige verplichtingen die voortvloeien uit het convenant, dan wel uit een realisatieconvenant, alsook, voor zover uitgenodigd, tot deelname als niet-stemgerechtigde aan de Stuurgroep. Deze nieuwe partij kan dus ook van alle rechten genieten die verbonden zijn aan het instrument Brownfieldconvenant. Het staat elke stuurgroep dus vrij om toch over te gaan tot de opmaak van een addendum, indien dit opportuun wordt geacht. Bij bestaande Brownfieldconvenanten dient het gewijzigde artikel éénmaal via addendum te worden goedgekeurd.

Tenslotte regelt het addendum ook de uittreding van UrbanLink Group als actor. Op het moment van het afsluiten van het Brownfieldconvenant was het nog niet duidelijk welke van beide vennootschappen, UrbanLink Group of UrbanFlat, de site van Immoplast zou verwerven. Vermits op 11 september 2014 de overdracht van de site 'Libert Paints' plaatsvond van Immoplast naar UrbanFlat, is het niet meer noodzakelijk dat UrbanLink Group als actor in het Brownfieldconvenant blijft opgenomen. Alle verplichtingen in het Brownfieldconvenant worden opgenomen door UrbanFlat en UrbanBuilding.

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:**

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed het bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende addendum 2 aan het ontwerp van Brownfieldconvenant voor het Brownfieldproject 95: Libert Paints - Oxyplast.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen - Dienst Milieu en Klimaat

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34253 Uitvoeren en adviseren van bodemonderzoeken en -saneringen van stadseigendommen en gronden gelinkt aan stadsontwikkelingsprojecten

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- 95_Gent_Libert Paints-Oxyplast_addendum 2_versie082018.doc

ADDENDUM AAN BROWNFIELDCONVENANT

met betrekking tot
het Brownfieldproject "95. Gent Libert Paints-Oxyplast"

tussen
DE VLAAMSE REGERING

En
de Actoren bij het voornoemde Brownfieldproject, met name:

URBANFLAT BVBA
URBANBUILDING BVBA

En
de Regisseurs bij het voornoemde Brownfieldproject, met name:

STAD GENT
OVAM
DEPARTEMENT OMGEVING

En
De Uittredende Actor bij het voornoemde Brownfieldproject, met name:

URBANLINK GROUP BVBA

augustus 2018

ADDENDUM AAN HET BROWNFIELDCONVENANT betreffende het Brownfieldproject 95. Gent Libert Paints-Oxyplast

TUSSEN DE HIERNA VERMELDE PARTIJEN:

- 1/ het **Vlaams Gewest**, hier vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, op haar beurt vertegenwoordigd door:
 - de heer Geert Bourgeois, Minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed, met kabinet te 1000 Brussel, Martelaarsplein 19,
 - de heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Werk, Economie, Innovatie en Sport, met kabinet te 1000 Brussel, Martelaarsplein 7,
 - mevrouw Joke Schauvliege, Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw, met kabinet te 1000 Brussel, Koning Albert II-laan 20 bus 1,
 - de heer Ben Weyts, Vlaams minister van Mobiliteit, Openbare Werken, Vlaamse Rand, Toerisme en Dierenwelzijn, met kabinet te 1000 Brussel, Martelaarsplein 7,

Hierna de “**Vlaamse Regering**” genoemd;

EN:

- 2) De **BVBA UrbanFlat**, met zetel te Ferdinand Lousbergskaaai 103, 9000 Gent, ingeschreven bij de Kruispuntbank der Ondernemingen met ondernemingsnummer BE 0842.112.428, door de B.V.B.A. J.V.D. Holding, die als vaste vertegenwoordiger heeft de B.V.B.A. J.V.D., die op haar beurt als vaste vertegenwoordiger heeft de heer Joris Van Duffel.
hierna “**UrbanFlat**” genoemd;
- 3) De **BVBA UrbanBuilding**, in oprichting, hierbij vertegenwoordigd door Joris Van Duffel in hoedanigheid van vaste vertegenwoordiger.
hierna “**UrbanBuilding**” genoemd;

UrbanFlat en UrbanBuilding worden hierna gezamenlijk tevens “**Actoren**” genoemd, of elk afzonderlijk een “**Actor**”;

EN:

- 4) De **Stad Gent**, waarvoor optreedt het College van burgemeester en schepenen, waarvan de kantoren gevestigd zijn in het stadhuis 9000 Gent, Botermarkt 1, hier vertegenwoordigd door Tine Heyse; Schepenen van Milieu, Klimaat, Energie en Noord-Zuid (bij delegatiebesluit van 21 februari 2017) en door Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
hierna “**Stad Gent**” genoemd;
- 5) de **Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij**, intern verzelfstandigd agentschap van de Vlaamse overheid, met zetel te Stationsstraat 110 te 2800 Mechelen, ingeschreven bij de Kruispuntbank der Ondernemingen met ondernemingsnummer 0842.399.963, hierbij vertegenwoordigd Henny De Baets in hoedanigheid van administrateur-generaal,
Hierna “**OVAM**” genoemd;

- 6) het **Departement Omgeving**, intern verzelfstandigd agentschap van de Vlaamse overheid, met zetel te 1000 Brussel, Koning Albert II Laan 20 bus 8, hier vertegenwoordigd door secretaris-generaal Peter Cabus, hierna "**Departement Omgeving**" genoemd;

Stad Gent, OVAM en Departement Omgeving worden hierna gezamenlijk tevens "**Regisseurs**" genoemd, of elk afzonderlijk een "**Regisseur**";

- 7) De **BVBA UrbanLink Group** met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Ferdinand Lousbergskaaai 103, ingeschreven in de Kruispuntbank der ondernemingen met ondernemingsnummer BE0896226748, hier vertegenwoordigd door de B.V.B.A. J.V.D. Holding, die als vaste vertegenwoordiger heeft de B.V.B.A. J.V.D., die op haar beurt als vaste vertegenwoordiger heeft de heer Joris Van Duffel;

hierna "**UrbanLink Group**" genoemd;

UrbanLink Group wordt hierna tevens **Uittredende Actor** genoemd;

De Vlaamse Regering, de Actoren en de Regisseurs worden hierna gezamenlijk tevens de "**Partijen**" genoemd, of elk afzonderlijk een "**Partij**".

OVERWEGENDE DAT:

- (A) Het Vlaams Parlement op 30 maart 2007 het Decreet betreffende de brownfieldconvenanten (hierna het "Decreet") goedgekeurd heeft. Dit Decreet trad op 19 juni 2007 in werking. Met dit Decreet wordt een kader gecreëerd voor het afsluiten van brownfieldconvenanten tussen de Vlaamse Regering en de actoren en regisseurs bij een brownfieldproject.
- Het Decreet beoogt een faciliterend kader aan te reiken voor de duurzame herontwikkeling van een geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast, dat zij kennelijk slechts gebruik of opnieuw gebruikt kunnen worden door middel van structurele maatregelen (de zgn. brownfields)
- Het Decreet voorziet als instrument voor de herontwikkeling van voormelde brownfields het sluiten van brownfieldconvenanten.
- Deze brownfieldconvenanten moeten mogelijk maken dat tussen alle betrokken administraties, instanties en personen klare en duidelijke werkafspraken worden gemaakt zodanig dat bij de aanvang van het project meteen duidelijkheid bestaat over bepaalde tijdsgebonden en procedurele vereisten en verwachtingen.
- (B) Tussen de Vlaamse Regering, de actoren UrbanLink Group, Immoplast, Libert Paints, Urbanflat, Urbanbuilding en de regisseurs Stad Gent, OVAM en Departement Omgeving op datum van 31 januari 2014 een brownfieldconvenant werd gesloten met betrekking tot het Brownfieldproject "95. Gent Libert Paints-Oxyplast", hierna genoemd het "**Brownfieldconvenant**";
- (C) Een Addendum bij het Brownfieldconvenant werd gesloten op 26 januari 2015, hierna genoemd "**Addendum1**". Addendum 1 regelde de toetreding van Urbanflat en Urbanbuilding als actoren tot het brownfieldconvenant.
- (D) Middels beslissing van de Stuurgroep op 19/05/2017 de uittreding van actoren Immoplast en Libert Paints werd goedgekeurd. Immers, op 11 september 2014 vond de overdracht van de site 'Libert Paints' plaats van Immoplast naar UrbanFlat. Tot 19/05/2017 zijn Immoplast en Libert Paints nog actor gebleven, vermits de site nog gedeeltelijk door deze bedrijven werd gebruikt tot voorjaar 2016. Alle verplichtingen binnen het Brownfieldconvenant ten laste van Immoplast en Libert Paints waren op 19/05/2017 voldaan.
- (E) De uittreding van actor UrbanLink Group kan goedgekeurd worden. Immers, op het moment van het afsluiten van het brownfieldconvenant was het nog niet duidelijk welke van beide vennootschappen, UrbanLink Group of UrbanFlat, de site van Immoplast zouden verwerven. Vermits op 11 september 2014 de overdracht van de site 'Libert Paints' plaatsvond van Immoplast naar UrbanFlat, is het niet meer noodzakelijk dat UrbanLink Group als actor in het Brownfieldconvenant blijft opgenomen. Alle verplichtingen in het brownfieldconvenant worden opgenomen door UrbanFlat en UrbanBuilding.
- (F) Artikel 16 van het Brownfieldconvenant bij een overdracht van rechten en/of plichten voorziet dat deze overdracht enkel middels de goedkeuring van de Partijen en bijgevolg enkel middels een aanpassing aan het Brownfieldconvenant kan gebeuren. Met het oog op administratieve vereenvoudiging enerzijds en gelijkvormigheid met nieuw te sluiten convenanten anderzijds wordt het nieuwe luidende artikel met betrekking tot overdrachten opgenomen in onderhavig addendum aan het Brownfieldconvenant.
- (G) Artikel 17 van het Brownfieldconvenant bij uittreding voorziet dat de Partijen bepalen wat er gebeurt met de verbintenissen waartoe de uitgetreden Partij zich had verbonden.
- (H) De Brownfieldconvenant heeft overeenkomstig artikel 10 een duurtijd van 5 jaar en loopt dus tot 31 januari 2019. Echter, deze periode blijkt onvoldoende te zijn om het volledige project overeenkomstig art. 2 van het Brownfieldconvenant uit te voeren. Hoewel het

project goed vordert, zijn zowel naar bodemsanering als ontwikkeling van het bedrijventerrein nog een aantal stappen te zetten. Vandaar dat een verlenging van de duur van het Browfieldconvenant noodzakelijk is.

WORDT ER OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

Artikel 1: Verlenging duur brownfieldconvenant

De Overblijvende Partijen stemmen in met de verlenging van de duur van het Brownfieldconvenant 95. Gent Libert Paints-Oxyplast met 2 jaar, tot 31 januari 2021. Hierna is het mogelijk om door loutere toestemming van de Stuurgroep van het Brownfieldconvenant de duur nog met een jaar te verlengen, tot maximaal 31 januari 2022.

Artikel 2: Uittreding

De Partijen stemmen in met de uittreding van UrbanLink Group bvba uit het Brownfieldconvenant. Alle verplichtingen binnen het Brownfieldconvenant worden opgenomen door UrbanFlat bvba en UrbanBuilding.

Deze uittreding heeft uitwerking vanaf het moment dat alle partijen onderhavig addendum hebben ondertekend.

Artikel 3: Overdracht

3.1 Artikel 16 van het Brownfieldconvenant wordt vervangen door hetgeen volgt:

“16.1 De hiernavolgende procedure inzake een overdracht van de rechten en/of plichten uit dit Convenant, dan wel een Realisatieconvenant, van een Partij behelst een uitzondering op de procedures opgenomen in de artikelen 14 en 15 van het Brownfieldconvenant, in die mate dat bij een overdracht zoals verstaan onder dit artikel geen expliciete - doch impliciete - toestemming van alle Partijen vereist wordt.

16.2 Een Partij kan haar rechten en/of plichten uit dit Convenant dan wel een Realisatieconvenant, overdragen aan zowel een verbonden als een niet-verbonden persoon of onderneming door middel van een kennisgeving van het ontwerp van akte van overdracht aan de leden van de Stuurgroep en elke andere Partij die 30 dagen de tijd hebben om zich, mits gegronde motivering, tegen deze overdracht te verzetten. Elk verzet wordt bij aangetekend schrijven aan de overdragende Partij, met kopie aan de andere Partijen en de leden van de Stuurgroep overgemaakt. Indien de termijn van 30 dagen verstrijkt zonder enig verzet vanwege de leden van de Stuurgroep of de andere Partijen of zonder gegronde motivering hiertoe, worden alle Partijen geacht hun impliciete toestemming tot de overdracht te hebben verleend.

16.3 In geval van een overdracht aan een verbonden of niet-verbonden persoon of onderneming die geen Partij is in het Convenant, blijft de oorspronkelijke debiteur van de verbintenissen bij het Convenant dan wel Realisatieconvenant, met name de overdragende Partij, in geval van niet nakoming door de overnemende persoon of onderneming van deze verbintenissen, gehouden aan die verbintenissen.

16.4 Bij een overdracht aan een verbonden persoon of onderneming die geen Partij is in het Convenant zullen de vertegenwoordigers van de overdragende Partij in de Stuurgroep, bij het Convenant dan wel bij een Realisatieconvenant, tevens de vertegenwoordigers zijn bij het Convenant dan wel bij een Realisatieconvenant van de overnemende persoon of onderneming.

16.5 Bij overdracht aan een niet-verbonden persoon of onderneming die geen Partij is in het Convenant, wordt de overnemende partij geacht toe te treden tot het Convenant in hoedanigheid van Partij, waarbij deze overnemer gehouden is tot nakoming van alle huidige en toekomstige verplichtingen die voortvloeien uit het Convenant dan wel uit een Realisatieconvenant, als ook, voor zover uitgenodigd, tot deelname als niet stemgerechtigde aan de Stuurgroep.

16.6 Een Actor treedt met onmiddellijke ingang uit het Convenant op het ogenblik dat hij geen zakelijke rechten meer heeft in het Projectgebied en op voorwaarde dat hij geen verplichtingen heeft waartoe hij zich in het Convenant dan wel in enig Realisatieconvenant heeft verbonden.

16.7 *De akte van overdracht, getekend door enerzijds de Partij die haar rechten en/of plichten overdraagt en anderzijds de overnemende partij, waartegen geen verzet of geen gegronde motivering tot verzet wordt aangetekend binnen de termijn van 30 dagen zoals bedoeld in artikel 4.2, wordt bij het Brownfieldconvenant gevoegd.*

16.8 *Deze bepalingen doen geen afbreuk aan algemeen geldende verplichtingen in verband met overdracht van rechten en/of plichten.”*

Artikel 4: Inwerkingtreding

Onderhavig addendum treedt in werking op datum van de ondertekening van dit addendum door de laatste ondertekenende Partij.

* * *

Bijlagen : nihil

Opgemaakt te Brussel op _____ 2018 in één origineel exemplaar dat bewaard wordt bij de Vlaamse overheid – Departement Kanselarij en Bestuur, Boudewijnlaan 30 bus 20, 1000 Brussel. Elk van de Partijen ontvangt een door de Vlaamse overheid – Agentschap Innoveren & Ondernemen voor eensluidend verklaarde kopie van het Convenant.

VOOR DE VLAAMSE REGERING

<p>De heer Geert Bourgeois, Minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed</p>	<p>Mevrouw Joke Schauvliege, Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw</p>
<p>De heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Werk, Economie, Innovatie en Sport</p>	<p>De heer Ben Weyts, Vlaams minister van Mobiliteit, Openbare Werken, Vlaamse Rand, Toerisme en Dierenwelzijn</p>

VOOR DE ACTOREN

<p>Joris Van Duffel Afgevaardigd Bestuurder UrbanFlat</p>	<p>Joris Van Duffel Afgevaardigd Bestuurder UrbanBuilding</p>	
--	--	--

VOOR DE UITTREDENDE ACTOR

Joris Van Duffel
Afgevaardigd Bestuurder
UrbanLink Group

VOOR DE REGISSEURS

<p>Mieke Hullebroeck Algemeen Directeur Stad Gent</p>	<p>Tine Heyse Schepen van Milieu, Klimaat, Energie en Noord-Zuid (bij delegatiebesluit van 21 februari 2017) Stad Gent</p>	<p>Mevrouw Henny De Baets Administrateur-Generaal OVAM</p>
<p>De heer Peter Cabus Secretaris-generaal Departement Omgeving</p>		

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 24 september 2018:

- Met unanimititeit
-