

OPSCHRIFT

Vergadering van 20 oktober 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00826

Onderwerp:

Brownfieldconvenant met betrekking tot het Brownfieldproject 116 "Gentbrugge - Sidaplax" - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan het brownfieldconvenant voor het Brownfieldproject 116 "Gentbrugge - Sidaplax", tussen de Vlaamse regering, de actoren (nv Re-Vive, cvba Re-Vive Brownfield Fund II, nv Roemmo Invest, cvba Re-Vive's place, nv Vanhaerents Development, cvba Gentbrugge Kerkstraat Land, cvba Gentbrugge Kerkstraat Development) en de regisseurs (Stad Gent en Departement Ruimte Vlaanderen).

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 4.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Brownfieldproject 116 Gentbrugge - Sidaplax
- Bijlage 1: aanvraagformulier
- Bijlage 2: plan met aanduiding gronden

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Het ontwerp brownfieldconvenant werd opgemaakt in uitvoering van het Decreet Brownfieldconvenanten van 30 maart 2007. Dit decreet heeft tot doel investeerders en projectontwikkelaars aan te zetten tot de herontwikkeling van braakliggende of onderbenutte terreinen (zg. 'Brownfields'). Op 20 februari 2009 heeft de Vlaamse regering drie

onderhandelaars aangesteld. In opdracht van de door de Vlaamse regering geïnstalleerde Brownfieldcel zullen zij de effectieve onderhandelingen voeren met alle betrokken actoren. Voor de Gentse dossiers is de hoofdonderhandelaar dhr. Eddy Wille.

Op 18 april 2013 publiceerde de Vlaamse minister-president in het Belgisch Staatsblad een 4^{de} 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 116. "Gentbrugge - Sidaplax".

Het project betreft de reconversie van een leegstaande verouderde industriële site aan de Kerkstraat 24 – 26 te Gentbrugge. De site is gelegen aan de Oude Scheldearm en ligt in de nabijheid van andere ontwikkelingsprojecten (bedrijventerrein Arbed Noord en Zuid, woonzone Den Draad), waarmee integratie wordt voorzien. Dit project beoogt de herontwikkeling van een verlaten industriële site tot een duurzame wijk met in hoofdzaak grondgebonden woningen, met een verscheidenheid aan woontypologieën en mogelijk vermengd met kleinschalige handels- of dienstenfuncties om de dynamiek van de (omliggende) wijk te bevorderen. Vooral de aansluiting op het naastliggende park en de aansluiting op de fietsweg langs de Schelde-oever en richting het historische centrum van Gent vormen een belangrijk uitgangspunt bij het ontwerpen van het toekomstige masterplan. De incorporatie van de naastliggende garageboxen in het project zal worden benaastigd door Partijen. De voorkeur van de Partijen gaat uit naar een verwerving in der minne. Indien een verwerving in der minne niet mogelijk blijkt, zal de stad Gent onderzoeken of een (gedeeltelijke) onteigening haalbaar is, op basis van een passende habilitatiegrond zoals bv. het Brownfielddecreet. De ontwikkeling heeft hoge duurzaamheidsambities, zoals architectuur met duurzame bouwmaterialen, een grote groenzone en voldoende voorzieningen voor fietsers. Een herbestemming van de site van industrieterrein naar wonen is noodzakelijk. De stad Gent heeft hiervoor reeds een planinitiatief gestart, waarvoor in het najaar 2014 de plenaire vergadering wordt gepland. OVAM heeft reeds onderzoeken uitgevoerd. Enkel indien effectief naar een herbestemming naar wonen wordt gegaan, is een herevaluatie via een OBO nodig. De initiële looptijd van de convenant is bepaald op 10 jaar.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

De brownfieldconvenant 116. Gent – Sidaplax is op 17 juli 2015 door de Vlaamse regering goedgekeurd. Er is echter begin juli door de kabinetten vastgesteld dat een aantal geagendeerde brownfieldconvenanten niet overeenstemden met de standaardconvenant, die was gewijzigd n.a.v. de juridische screening van de Uplace-convenant (begin 2015). De reden hiervoor was dat het onderhandelingstraject, de inspraakvergadering en/of de procedure voor ondertekening van deze convenanten op dat moment (begin 2015) al lopende was. De Vlaamse regering heeft echter begin juli beslist dat ook deze brownfieldconvenanten dienden aangepast te worden aan de nieuwe standaardconvenant.

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Artikel 1:

Keurt goed het bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende brownfieldconvenant voor het Brownfieldproject 116 "Gentbrugge - Sidaplax" tussen de Vlaamse regering, de actoren

(nv Re-Vive, cvba Re-Vive Brownfield Fund II, nv Roemmo Invest, cvba Re-Vive's place, nv Vanhaerents Development, cvba Gentbrugge Kerkstraat Land, cvba Gentbrugge Kerkstraat Development) en de regisseurs (Stad Gent en Departement Ruimte Vlaanderen).

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*

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Brownfieldproject 116 Gentbrugge - Sidaplast

BROWNFIELDCONVENANT

met betrekking tot

het Brownfieldproject “116. Gentbrugge – Sidaplast”

tussen

DE VLAAMSE REGERING

en

de Actoren bij het voornoemde Brownfieldproject, met name:

NV RE-VIVE

CVBA RE-VIVE BROWNFIELD FUND II

NV ROEMMO INVEST

CVBA RE-VIVE'S PLACE

NV VANHAERENTS DEVELOPMENT

CVBA GENTBRUGGE KERKSTRAAT LAND

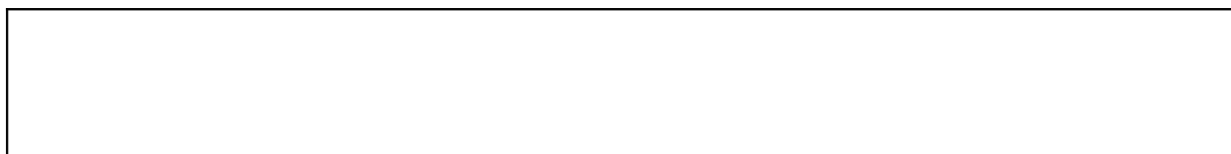
CVBA GENTBRUGGE KERKSTRAAT DEVELOPMENT

en

de Regisseurs bij het voornoemde Brownfieldproject, met name:

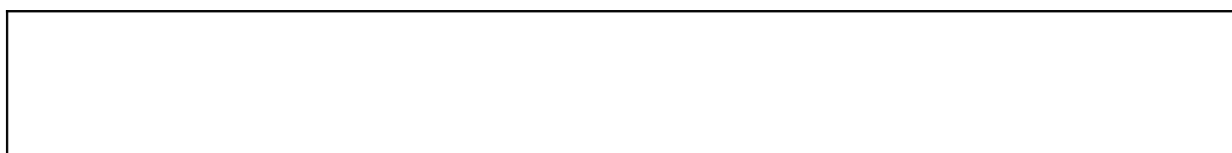
DE STAD GENT

DEPARTEMENT RUIMTE VLAANDEREN



Inhoudstafel:

<u>ARTIKEL 1. DEFINITIES.....</u>	<u>9</u>
<u>ARTIKEL 2. OMSCHRIJVING VAN HET BROWNFIELDPROJECT.....</u>	<u>11</u>
<u>2.2. Dragende overwegingen.....</u>	<u>12</u>
<u>2.3. Doelstellingen.....</u>	<u>12</u>
<u>2.4. Modaliteiten en faciliteiten.....</u>	<u>13</u>
<u>2.5. Toetsingskader.....</u>	<u>13</u>
<u>2.6. Publiekrechtelijke verantwoordelijkheden.....</u>	<u>14</u>
<u>ARTIKEL 3. OMSCHRIJVING VAN DE BROWNFIELD EN HET EIGENDOMSSTATUUT OP DE BETROKKEN GRONDEN DAN WEL ANDERE ZAKELIJKE – EN/OF PERSOONLIJKE RECHTEN DIE EROP GELDEN.....</u>	<u>14</u>
<u>ARTIKEL 4. AARD VAN DE OVEREENKOMST.....</u>	<u>15</u>
<u>ARTIKEL 5. BASISVERBINTENISSEN INZAKE SAMENWERKING.....</u>	<u>15</u>
<u>ARTIKEL 6. VERBINTENISSEN VAN DE ACTOREN.....</u>	<u>16</u>
<u>ARTIKEL 7. VERBINTENISSEN VAN DE REGISSEURS.....</u>	<u>16</u>
<u>ARTIKEL 8. VERBINTENISSEN VAN DE VLAAMSE REGERING.....</u>	<u>18</u>
<u>ARTIKEL 9. VERBINTENISSEN VAN DE PARTIJEN.....</u>	<u>19</u>
<u>ARTIKEL 10. DUUR.....</u>	<u>20</u>
<u>ARTIKEL 11. SLUITEN VAN REALISATIECONVENANTEN.....</u>	<u>20</u>
<u>ARTIKEL 12. STUURGROEP.....</u>	<u>21</u>
<u>ARTIKEL 13. INFORMATIE-UITWISSELING.....</u>	<u>22</u>
<u>ARTIKEL 14. WIJZIGINGEN.....</u>	<u>22</u>
<u>ARTIKEL 15. TOETREDING.....</u>	<u>23</u>
<u>ARTIKEL 16. OVERDRACHT.....</u>	<u>23</u>
<u>ARTIKEL 17. UITTREDING.....</u>	<u>24</u>
<u>ARTIKEL 18. OVERMACHT.....</u>	<u>24</u>



<u>ARTIKEL 19. ONTBINDING.....</u>	<u>25</u>
<u>ARTIKEL 20. VERZOENINGSCOMMISSIE.....</u>	<u>25</u>
<u>ARTIKEL 21. SPLITSBAARHEID.....</u>	<u>26</u>
<u>ARTIKEL 22. KENNISGEVINGEN.....</u>	<u>26</u>
<u>ARTIKEL 23. VERTROUWELIJKHEID.....</u>	<u>26</u>
<u>ARTIKEL 24. GEHELE OVEREENKOMST.....</u>	<u>27</u>
<u>ARTIKEL 25. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLENBESLECHTING.....</u>	<u>27</u>



BROWNFIELDCONVENANT betreffende het Brownfieldproject “116. Gentbrugge – Sidaplast”

TUSSEN DE HIERNA VERMELDE PARTIJEN:

- 1/ het **Vlaamse Gewest**, hier 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, Arenbergstraat 7,
 - 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,
 - mevrouw Liesbeth Homans, Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, met kabinet te 1000 Brussel, Koolstraat 35;

EN:

- 2/ De **NV Re-Vive**, met maatschappelijke zetel te 9050 Gentbrugge, Kleemburg 1 bus 1, ingeschreven in de Kruispuntbank der ondernemingen met ondernemingsnummer 0827 491 657, hier vertegenwoordigd door gedelegeerd bestuurder de BVBA “I STRUCTURE”, met als vaste vertegenwoordiger de heer Nicolas Bearelle;

hierna “**Re-Vive**“ genoemd;

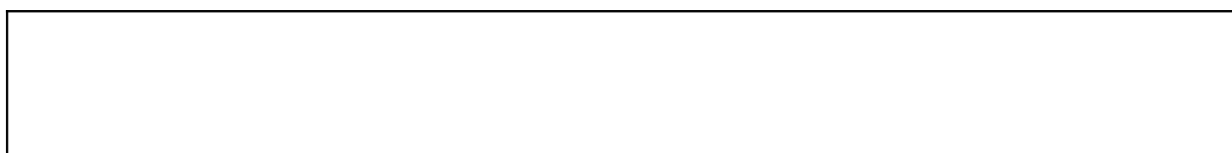
- 3/ De **CVBA Re-Vive Brownfield Fund II**, met maatschappelijke zetel te 9050 Gentbrugge, Kleemburg 1 bus 1, ingeschreven in de Kruispuntbank der ondernemingen met ondernemingsnummer 0845 418 148, hier vertegenwoordigd door vaste vertegenwoordiger Re-Vive NV, vertegenwoordigd door door gedelegeerd bestuurder de BVBA “I STRUCTURE”, met als vaste vertegenwoordiger de heer Nicolas Bearelle;

hierna “**Re-Vive Brownfield Fund II**“ genoemd;

- 4/ De **CVBA Re-Vive's Place**, met maatschappelijke zetel te 9050 Gentbrugge, Kleemburg 1 bus 1, ingeschreven in de Kruispuntbank der ondernemingen met ondernemingsnummer 0501.768.132, hier vertegenwoordigd door vaste vertegenwoordiger Re-Vive NV, vertegenwoordigd door door gedelegeerd bestuurder de BVBA “I STRUCTURE”, met als vaste vertegenwoordiger de heer Nicolas Bearelle;

hierna “**Re-Vive's Place**“ genoemd;

- 5/ De **NV Roemmo Invest**, met maatschappelijke zetel te 9050 Gentbrugge, Kleemburg 1 bus 1, ingeschreven in de Kruispuntbank der ondernemingen met ondernemingsnummer 044 458 255, hier vertegenwoordigd door vaste vertegenwoordiger Re-Vive NV, vertegenwoordigd door door gedelegeerd bestuurder de BVBA “I STRUCTURE”, met als vaste vertegenwoordiger de heer Nicolas Bearelle;



hierna “**Roemmo Invest**“ genoemd;

- 6/ De **NV Vanhaerents Development**, met maatschappelijke zetel te 9051 Gent, Poortakkerstraat 94, ingeschreven in de Kruispuntbank der ondernemingen met ondernemingsnummer 0508.557.736 , hier vertegenwoordigd door bvba Sustainable Urban Development, met als vaste vertegenwoordiger de heer Wouter Demuyck;

hierna “**Vanhaerents Development**” genoemd;

- 7/ De **CVBA Gentbrugge Kerkstraat Land**, met maatschappelijke zetel te 9050 Gentbrugge, Kleenburg 1 bus 1, ingeschreven in de Kruispuntbank der ondernemingen met ondernemingsnummer 0542 901 377, hier vertegenwoordigd door vaste vertegenwoordiger Re-Vive NV, vertegenwoordigd door gedelegeerd bestuurder de BVBA “I STRUCTURE”, met als vaste vertegenwoordiger de heer Nicolas Bearelle;

Hierna “**Gentbrugge Kerkstraat Land** “

- 8/ De **CVBA Kerkstraat Development**, met maatschappelijke zetel te 9050 Gentbrugge, Kleenburg 1 bus1, ingeschreven in de Kruispuntbank der ondernemingen met ondernemingsnummer 0543 306 797, hier vertegenwoordigd door vaste vertegenwoordiger Re-Vive NV, vertegenwoordigd door door gedelegeerd bestuurder de BVBA “I STRUCTURE”, met als vaste vertegenwoordiger de heer Nicolas Bearelle;

hierna de “**Gentbrugge Kerkstraat Development**” genoemd;

Re-Vive, Re-Vive Brownfield Fund II, Roemmo Invest, Vanhaerents Development, Gentbrugge Kerkstraat Land en Gentbrugge Kerkstraat Development worden hierna gezamenlijk tevens “**Actoren**” genoemd, of elk afzonderlijk een “**Actor**”;

EN:

- 9/ de **Stad Gent**, waarvoor optreedt het College van burgemeester en schepenen, met zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, hier vertegenwoordigd door de heer Daniël Termont, burgemeester, en de heer Paul Teerlinck, stadssecretaris;

hierna “**de Stad Gent**” genoemd;

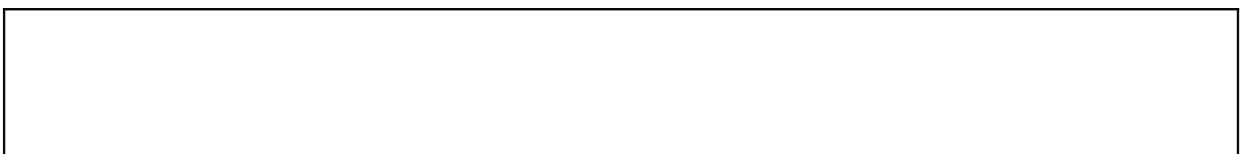
- 10/ het **Departement Ruimte Vlaanderen**, met zetel te Koning Albert II Laan 19 bus 3, 1210 Brussel, hier vertegenwoordigd Peter Cabus, Secretaris-generaal;

Hierna het “**Departement Ruimte Vlaanderen**” genoemd;

De Stad Gent en het Departement Ruimte Vlaanderen worden hierna gezamenlijk tevens “**Regisseurs**” genoemd, of elk afzonderlijk een “**Regisseur**”;



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



OVERWEGENDE DAT:

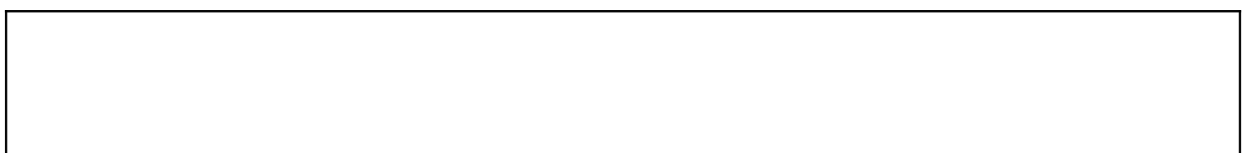
- (A) Het Vlaams Parlement op 30 maart 2007 het Decreet betreffende de brownfieldconvenanten (hierna het “Decreet”) goedgekeurd heeft. Dit Decreet trad op 19 juni 2007 in werking. Met dit Decreet wordt een kader gecreëerd voor het afsluiten van brownfieldconvenanten tussen de Vlaamse Regering en de actoren 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) Op 18 april 2013 publiceerde de Vlaamse minister-president in het Belgisch Staatsblad een 4^{de} oproep voor het indienen van aanvragen tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een brownfieldconvenant (zoals voorzien in artikel 8 §1 van het Decreet).
- (C) De Actoren hebben vervolgens dergelijke aanvraag ingediend voor het project “116. Gentbrugge-Sidaplast”.
- (D) Op 31 januari 2014 en op 16 mei 2014 werd de aanvraag voor het bovenvermelde project respectievelijk als ontvankelijk en gegrond bevonden.
- (E) Bij beslissing van 31 januari 2014 besliste de Vlaamse Regering om onderhandelingen op te starten met de betrokken actoren.
- (F) Gezien de complexiteit van een brownfieldproject en het lange tijdspad dat voor de realisatie van het brownfieldconvenant noodzakelijk lijkt alvorens sprake is van een finale afwerking van een dergelijk project, is het wenselijk een convenant af te sluiten tussen de Partijen dat het algemeen kader voor de samenwerking zou schetsen in afwachting van het sluiten van specifieke realisatieconvenanten tussen de verschillende partijen.
- (G) Het voorwerp en het doel van dit brownfieldconvenant bestaat er dan ook in om de krijtlijnen van het Brownfieldproject vast te leggen alsmede de algemene verbintenissen van alle Partijen die ertoe moeten leiden dat het Brownfieldproject onder de meest optimale omstandigheden en met respect voor eenieders bevoegdheid kan gerealiseerd worden.
- (H) Het convenant moet ook voorzien in een vaste overlegstructuur en in overkoepelende afspraken tussen de verschillende Partijen met het oog op het creëren van een doorgedreven samenwerking en een optimale synergie. Op basis van deze samenwerking zullen juridisch-



administratieve en financiële faciliteiten worden aangereikt die de werkbaarheid, de organiseerbaarheid en de flexibiliteit van het project ten goede zal komen.

- (I) Het Brownfieldconvenant moet tevens voorzien op welke wijze elke andere aangelegenheid die niet het voorwerp uitmaakt van deze raamovereenkomst zal behandeld worden.
- (J) De verdere uitwerking van de samenwerkingsmodaliteiten tussen alle Partijen en van de mogelijke faciliteiten die voorzien zijn in het Decreet zal worden opgenomen in realisatieconvenanten die de verschillende Partijen op grond van dit convenant later kunnen sluiten, met inachtnaam van de beginselen opgenomen in dit convenant.



EN WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

Artikel 1. Definities

1.1. In het kader van dit Convenant (zoals hierna gedefinieerd) en voor de uitvoering ervan zullen de hierna vermelde begrippen en bewoordingen als volgt worden gedefinieerd en begrepen:

Aanvraagformulier: Het aanvraagformulier zoals bedoeld in artikel 8 §1 van het Decreet dat de Actoren hebben ingediend voor het Brownfieldproject, alsmede alle daarin opgenomen documenten en de documenten waarnaar daarin verwezen worden en dat is opgenomen als bijlage 1 aan dit Convenant.

Bodemdecreet: Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, zoals nadien gewijzigd.

Brownfield: Het geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast dat zij kennelijk slechts gebruikt of opnieuw gebruikt kunnen worden door middel van structurele maatregelen.

Brownfieldproject: Het omschreven geheel van structurele maatregelen die Partijen in het kader van voorliggend Convenant alsmede enige of meerdere Realisatieconvenant(en) overeenkomen.

Convenant: Voorliggend convenant met inbegrip van de bijlagen.

Decreet: Het decreet betreffende de brownfieldconvenanten dat op 30 maart 2007 werd goedgekeurd door het Vlaams Parlement en op 19 juni 2007 in werking trad, zoals nadien gewijzigd.

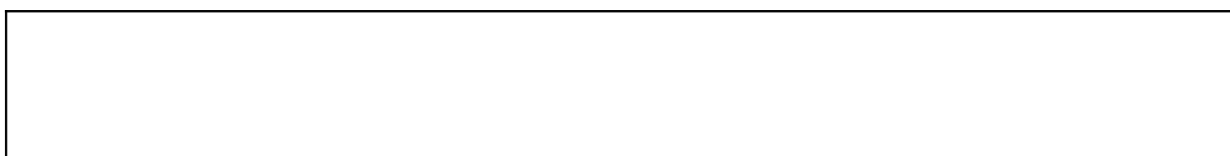
Ernstige Tekortkoming: Elke tekortkoming van een Partij die de verdere realisatie van het Brownfieldproject onder normale omstandigheden volledig onmogelijk maakt.

Realisatieconvenant: Convenant dat tussen één of meer Partijen gesloten wordt ter verdere verfijning en / of uitwerking van voorliggend Convenant met het oog op de realisatie van het Brownfieldproject.

Stuurgroep: Een of meerdere vertegenwoordigers die aangeduid worden door de Actoren, Regisseurs en de Vlaamse Regering met het oog op het uitvoeren van de taken omschreven in het Convenant en in de Realisatieconvenanten.



Verzoeningscommissie: Personen aangeduid door Stuurgroep die een oplossing moeten trachten uitwerken voor het probleem dat hen door de Stuurgroep wordt voorgelegd.



1.2 In dit Convenant, en behoudens wanneer de context anders vereist:

- (a) zullen met verwijzingen naar personen zowel natuurlijke personen als publieke en/of private rechtspersonen, vennootschappen en ondernemingen bedoeld worden en zullen alle verwijzingen naar personen ook hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgenden omvatten;
- (b) zullen woorden in het enkelvoud verwijzen naar de betekenis van die woorden in het meervoud en omgekeerd;
- (c) zullen de titels en ondertitels in dit Convenant niet als een onderdeel ervan worden beschouwd, noch in aanmerking worden genomen bij de interpretatie ervan;
- (d) zullen alle verwijzingen naar artikels en bijlagen worden geïnterpreteerd als verwijzingen naar artikels van en bijlagen aan dit Convenant;
- (e) omvatten alle verwijzingen naar documenten alle amendementen en wijzigingen ervan, evenals alle aanvullingen ervan;
- (f) omvatten alle verwijzingen naar de wetgeving alle wijzigingen en amendementen van die wetgeving;
- (g) zullen alle verwijzingen naar dit Convenant verwijzen naar dit document inclusief eender welke bijlage ervan; en
- (h) zal eender welke verwijzing naar "*onder meer*", "*inclusief*" of "*in het bijzonder*" in geen geval een beperkend karakter hebben en absoluut geen afbreuk doen aan het algemeen karakter van andere verwoordingen.

1.3. In de mate waarin er enige tegenstrijdigheid zou bestaan tussen het Convenant en één of meerdere Realisatieconvenanten zal het Convenant voorrang hebben.

In de mate waarin de bepalingen van meerdere Realisatieconvenanten tegenstrijdig zouden zijn zullen de bepalingen van het latere Realisatieconvenant primeren op de bepalingen van het eerdere Realisatieconvenant.

Artikel 2. Omschrijving van het Brownfieldproject

De Actoren willen de in artikel 3 vermelde percelen, zo spoedig als mogelijk (verder) ontwikkelen en realiseren. Bij de ontwikkeling en de realisatie van de percelen wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

2.1. Het brownfieldproject zal uitgevoerd worden volgens de principes van de duurzame ontwikkeling waarbij de tegemoet gekomen wordt aan de huidige behoeften zonder deze van de toekomstige generaties in gevaar te brengen. Er zal bijzondere aandacht besteed worden aan de integratie van en de synergie tussen de sociale, de ecologische en de economische dimensie van het project.



2.2. Dragende overwegingen

De site vormt een buffer tussen de Schelde, Gentbrugge en Gent en is thans een industrieel eiland te midden van een woonwijk waar enkele nieuwe residentiële projecten voor een opwaardering zorgen. Een herontwikkeling van Sidaplax tot een duurzame woonwijk kan voor een duidelijke heropwaardering zorgen van de stedelijke kern van Gentbrugge.

De aankoop van de site door de Actoren en de specifieke engagementen van de Actoren om op korte termijn tot sanering en herontwikkeling over te gaan vormen daarom een dragende reden om versneld en prioritair tot een herbestemming van de site naar woongebied te komen.

De herbestemming van de site maakt deel uit van het RUP Wonen. De ambitie bestaat erin om tot een aktenaam te komen van het Masterplan, waarbij ingezet wordt op innovatie, collectiviteit en vernieuwende woonvormen, door het college in juli 2014. Op basis daarvan kan het RUP verder verfijnd worden om vervolgens in het najaar van 2014 naar een voorontwerp en plenaire vergadering te gaan. Binnen de globale planologische initiatieven voor de ordening van de ruimere omgeving drukken Partijen wel de voorkeur uit voor een specifiek planologisch initiatief indien er, buiten de wil van de Actoren om, merkelijk vertragende factoren zijn binnen het RUP Wonen, los van het RUP die voor de herbestemming van het projectgebied zorgt.

2.3. Doelstellingen

§ 1. Partijen beogen op het projectgebied, na sanering, de realisatie van een stedelijke ontwikkeling die vertrekt vanuit volgende strategische doelstellingen:

- a) het project betreft een duurzame woonwijk, bestaande uit een verscheidenheid aan woontypologieën en mogelijk vermengd met kleinschalige handels- of dienstenfuncties om de dynamiek van de (omliggende) wijk te bevorderen
- b) het project heeft de ambitie om in te zetten op collectiviteit en vernieuwende woonvormen, geïnspireerd door het voorstel van masterplan, opgenomen als bijlage bij dit convenant, hetwelk wel getoetst dient te worden aan de stedenbouwkundige voorschriften, de gebruikelijke inzichten op het vlak van een goede ruimtelijke ordening en het draagvlak bij de bestuurlijke overheid en andere stakeholders
- c) de ontwikkeling heeft hoge duurzaamheidsambities, zoals architectuur met duurzame bouwmaterialen, een grote groenzone, voldoende voorzieningen voor fietsers en een energiezuinige wijk.
- d) het nastreven van ruimtelijk rendement, gezien het een binnenstedelijk gebied betreft.

De relaties van de stedelijke ontwikkeling, vermeld in het eerste lid, met andere deelgebieden in de ruime omgeving zijn van groot belang.



De Stad treedt op als planologische overheid voor de ontwikkeling, die vervolgens wordt gerealiseerd middels een verkavelingsvergunning.

§ 2. Het project zal uitgevoerd worden binnen een periode zoals bepaald in artikel 10, zijnde 10 jaar.

§ 3. In het projectgebied worden alle handelingen in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beschouwd als zijnde in uitvoering van de doelstellingen van dit Convenant.

2.4. Modaliteiten en faciliteiten

§ 1. Voor het project zal een verkavelingsvergunning opgesteld worden. Partijen stellen vast dat Gentbrugge Kerkstraat Development CVBA zal optreden als bouwheer voor zowel de wegenis als de gebouwen binnen het project, zodanig dat bij de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen binnen het project procedureel toepassing kan worden gemaakt van de regeling van artikel 4.3.5, § 3, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, naar luid waarvan de stedenbouwkundige vergunning voor de gebouwen kan worden afgeleverd zodra de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken is verleend, wanneer de bouwheer instaat voor zowel het bouwen van de gebouwen als de verwezenlijking van de wegenis. Onder ‘de stedenbouwkundige vergunning voor de wegeniswerken’ kan ingevolge artikel 4.2.17, § 1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ook een verkavelingsvergunning worden verstaan, in zoverre de aanvraag voor de verkavelingsvergunning ook voor wat betreft de handelingen die het voorwerp uitmaken van de stedenbouwkundige vergunningsplicht voldoet aan de vereisten inzake ontvankelijkheid en volledigheid.

§ 2. Indien de installatie van bijvoorbeeld een warmtenetwerk of laadpalen voor elektrische wagens en/of fietsen of de aanleg van een ondergrondse parking de inname van het openbaar domein veronderstelt, dan zullen de Partijen nagaan of deze inname kan worden toegestaan middels de stationeer- of de wegvergunning in de zin van artikel 19 van het Brownfielddecreet, een domeinconcessie of enige andere juridische mogelijkheid.

§ 3. Voor wat betreft de leegstaande gebouwen wordt een opschorting van de leegstandsheffing bekomen ingevolge een definitief gesloten brownfieldconvenant (artikel 35/1§1 en §2 van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, meermaals gewijzigd) en dit voor een termijn overeenkomstig de looptijd van de convenant.

Voor wat de sloop betreft van bovenvermelde leegstaande gebouwen, zal een sloopsubsidiedossier opgemaakt worden. De Stad heeft de ambitie om na goedkeuring van het masterplan en tijdens de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan inzake de herbestemming een stedenbouwkundig attest af te leveren, met het oog op het indienen van een volledig subsidiedossier. Het subsidiedossier moet worden ingediend en ontvankelijk verklaard binnen de 2 jaar na het verlijden van de aankoopakte, dus uiterlijk 13 december 2015. De regisseurs zullen deze timing binnen hun juridische mogelijkheden in acht nemen.

2.5. Toetsingskader

Partijen zullen de stedenbouwkundige ontwerpen toetsen aan volgende criteria:

--

- a) verweving van woontypologieën
- b) duurzaamheid van ontsluiting en interne mobiliteit
- c) maatregelen voor energieduurzaamheid op wijkniveau
- d) leesbaarheid van de ontwikkeling als afbakening van de stedelijke kern
- e) ruimtelijk rendement
- f) beeldkwaliteit
- g) groenstructuur langs de Schelde versterken.

2.6. Publiekrechtelijke verantwoordelijkheden

De publiekrechtelijke Actoren behouden bij de nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald volledig hun publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces over zowel de planologische maatregelen als de vergunnings- en subsidieprocedures.

2.7 Realisatieconvenanten

Ter realisatie van de hierboven vermelde uitgangspunten verbinden Partijen er zich toe binnen de zes maanden na ondertekening van het Convenant, overleg te plegen met betrekking tot de noodzaak tot het sluiten van Realisatieconvenanten voor de ontwikkeling, realisatie, financiering en duurzame ontwikkeling van het project.

Artikel 3. Omschrijving van de Brownfield en het eigendomsstatuut op de betrokken gronden dan wel andere zakelijke – en/of persoonlijke rechten die erop gelden

Het project betreft de reconversie van een leegstaande verouderde industriële site aan de Kerkstraat 24 – 26 te 9050 Gentbrugge. Het projectgebied is kadastraal gekend als Gent – 22 AFD – Gentbrugge – 2 AFD – Sectie B – 32 K.

Partijen overwegen de incorporatie van de naastliggende garageboxen, gelegen op de percelen Gent – 22 AFD – Gentbrugge – 2 AFD – Sectie B – 34 K3 en 35 F, in het project. In zoverre op deze percelen effectief zakelijke rechten kunnen worden gevestigd, zullen zij voor de lezing van dit artikel meegerekend worden bij ‘het projectgebied’.

De incorporatie van de naastliggende garageboxen in het project zal worden benaastigd door Partijen via privaat- of publiekrechtelijke weg. De voorkeur van de Partijen, indien dit mogelijk en haalbaar blijkt, gaat uit naar een verwerving in der minne.

Alle percelen zijn aangeduid op het plan aangehecht als bijlage 2.



Artikel 4. Aard van de overeenkomst

Dit Convenant alsmede elk in uitvoering of ter aanvulling daarvan gesloten Realisatieconvenant is een overeenkomst naar burgerlijk recht.

Tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven zijn de verbintenissen opgenomen in dit Convenant alsmede in de te sluiten Realisatieconvenanten te beschouwen als inspanningsverbintenissen.

De in dit Convenant door de Regisseurs en door de Vlaamse Regering opgenomen verbintenissen zijn gekwalificeerd door het karakter van openbare overheid van de Regisseurs en van de Vlaamse Regering, en impliceren derhalve geenszins dat toepasselijke wetten en reglementen niet zullen worden toegepast. Deze verbintenissen kunnen derhalve op geen enkele wijze afbreuk doen aan de opdracht van de Regisseurs en van de Vlaamse Regering om bij de behandeling van de aanvragen tot goedkeuringen, machtigingen en vergunningen zoals opgelijst in artikel 13,§1 van het Decreet steeds de geldende wettelijke en decretale regels toe te passen en de geijkte procedures te doorlopen, waarbij de Vlaamse Regering en/of de Regisseurs op elk moment hun volle discretionaire appreciatie-bevoegdheid behouden. In uitvoering van artikel 6, tweede lid van het Decreet, komen Partijen overeen dat elke bepaling van dit Convenant die zou kunnen worden begrepen dat zij aan de betrokken overheid of administratie een verplichting zou kunnen opleggen die de inhoud van het advies of de vergunning, goedkeuring of machtiging betreft, voor niet geschreven wordt gehouden.

Artikel 5. Basisverbintenissen inzake samenwerking

5.1. Gezien de aard van het te realiseren Brownfieldproject, verbinden Partijen zich ertoe voor de duur van het Convenant samen te werken aan de succesvolle uitvoering van het Convenant alsmede van het Realisatieconvenant, en dit onder meer op basis van de volgende principes:

- (a) snelheid en doeltreffendheid van de wederzijdse communicatie en informatieverstrekking;
- (b) regelmatige evaluatie van de uitvoering van het Convenant;
- (c) actieve en constructieve deelname aan de besprekingen en evaluaties;
- (d) maximale benutting van de eigen mogelijkheden en bevoegdheden;
- (e) toepassing van de beste professionele normen en naleving van de regels van de kunst;
- (f) vaste wil om de realisatie van het Brownfieldproject tot een goed einde te brengen;
- (g) wederzijds respect tussen alle Partijen omtrent de aard van de respectievelijke bevoegdheden en de wijze waarop daarvan gebruik wordt gemaakt; en,
- (h) goede trouw.

5.2. Onverminderd de in dit Convenant aan elke Partij toegewezen bijzondere taken, nemen de Partijen ook een verplichting tot samenwerking op ten aanzien van derden die rechtstreeks of



onrechtstreeks een impact hebben op de uitvoering van dit Convenant waaronder begrepen doch niet limitatief opgesomd: aannemers, lokale stakeholders, belangengroeperingen, belastingadministraties op federaal, regionaal en lokaal niveau. In het algemeen is de samenwerking tussen alle Partijen erop gericht om een zo groot mogelijk draagvlak te creëren voor het Brownfieldproject.

Artikel 6. Verbintenissen van de Actoren

6.1. De Actoren verbinden er zich toe om het Brownfieldproject zoals omschreven in artikel 2, op de projectgronden, te realiseren op basis van de principes zoals omschreven in artikel 5 van dit Convenant.

6.2. De Actoren verbinden zich ertoe het Brownfieldproject zo goed mogelijk af te stemmen op het beleid met betrekking tot het Brownfieldproject vertolkt door de Regisseurs en de Vlaamse Regering. De actoren zullen steeds alle inspanningen leveren om een hoge kwaliteit te verzekeren van de herontwikkelingsactiviteiten en om de vooropgestelde timing in acht te nemen.

6.3. De Actoren verbinden er zich toe om te kunnen beschikken over de financiële middelen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het Brownfieldproject. De Actoren zullen deze financiële middelen optimaal op elkaar afstemmen en op de meest doeltreffende wijze inzetten.

6.4. De Actoren verbinden zich ertoe het Brownfieldproject te realiseren binnen de overeen te komen termijn, zoals opgenomen in één of meerdere Realisatieconvenanten.

6.5. Indien zou blijken dat de door de Actoren opgenomen verbintenissen niet of niet onder de voorziene omstandigheden kunnen gerealiseerd worden, zullen ze de andere Partijen daarvan inlichten met opgave van de redenen. De Actoren zullen in voorkomend geval eveneens een voorstel formuleren tot aanpak en oplossing van het gestelde probleem.

6.6. De in dit artikel vermelde verbintenissen kunnen verder geconcretiseerd en verfijnd worden in Realisatieconvenanten die afgesloten worden tussen sommige dan wel alle Partijen.

6.7. De verbintenissen van de Actoren jegens OVAM voor de uitvoering van de verplichtingen in kader van het Bodemdecreet aangegaan voorafgaandelijk aan het afsluiten van huidig Convenant, blijven onverkort van toepassing, niettegenstaande enige bepaling in huidig Convenant.

Artikel 7. Verbintenissen van de Regisseurs

7.1. De Regisseurs verbinden zich er toe om, naar best vermogen en rekening houdend met hun karakter als openbare overheden, een algemene faciliterende rol te spelen bij de uitvoering van het Brownfieldproject.

7.2. De Regisseurs verbinden zich ertoe de nodige inspanningen te leveren om de uitwerking en de uitvoering van het Brownfieldproject mogelijk te maken.



7.3. De Regisseurs verbinden zich ertoe elk hun eigen regelen of richtlijnen zo veel als mogelijk te proberen afstemmen op het Brownfieldproject.

7.4. Elke Regisseur zal, elk wat hem betreft, het behandelen van aanvragen door de Actoren voor wettelijk vereiste goedkeuringen, vergunningen, machtigingen, subsidieaanvragen, fiscale vrijstellingen of verminderingen en enige andere toelating, vergunning of wettelijk of reglementair vereiste maatregel zoveel als mogelijk optimaliseren en benaarstigen. Elke Regisseur zal aan de betreffende aanvragen de nodige aandacht verlenen en regelmatig met de Actoren communiceren over de stand van zaken en zijn positie over de aanvraag.

In het kader van een Realisatieconvenant kunnen de Regisseurs de verbintenissen die zij daartoe opnemen verder verfijnen en desgewenst ook bepalen dat het daarbij om resultaatsverbintenissen zal gaan.

De Regisseurs zullen bij de uitoefening van hun respectievelijke bevoegdheid niet van een wettelijk of reglementair vastgelegde regel met betrekking tot het verlenen van enige goedkeuring, vergunning, machtiging en subsidieaanvraag afwijken, behalve met betrekking tot de procedureregels van de decreten die limitatief staan opgesomd in artikel 13 van het Decreet en die daarenboven expliciet worden opgenomen in een Realisatieconvenant waarin de Partijen eveneens partij zijn.

Tevens erkennen Partijen dat de in artikel 13, § 2 van het Decreet vermelde afwijkingen slechts gelden voor zover en in de mate waarin het Vlaams Parlement het besluit van de Vlaamse Regering dat aan haar wordt voorgelegd met het oog op de instemming van deze afwijking, heeft goedgekeurd.

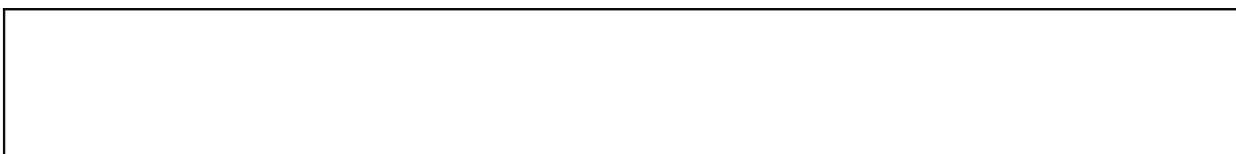
7.5. De Vlaamse Regering en de Regisseurs zullen met betrekking tot de voor het Brownfieldproject nodige nieuwe ruimtelijke structuur- of uitvoeringsplannen of wijzigingen aan bestaande ruimtelijke structuur- of uitvoeringsplannen waarvoor zij bevoegd zijn, de daartoe geëigende procedure aanvatten, desgevallend na de vaststelling van de nood aan een dergelijke wijziging in een door Partijen ondertekend Realisatieconvenant. De Regisseur zal regelmatig communiceren aan de Partijen over de stand van zaken en de voortgang in het dossier.

7.6. Waar zich voor de realisatie van het Brownfieldproject een noodzaak tot deelname van of uitoefening van een bevoegdheid in hoofde van enige andere Regisseur en/of overheid dan wel publieke of private rechtspersoon voordoet, zal de Regisseur met bekwame spoed daartoe de vereiste initiatieven en maatregelen nemen en deze meedelen aan de andere betrokken Partijen.

7.7. Waar zich voor de realisatie van het Brownfieldproject een noodzaak tot onteigening stelt, verbindt de bevoegde Regisseur zich ertoe de nodige inspanningen te leveren om de onteigening te realiseren. Evenwel zal de bevoegde Regisseur voorafgaandelijk alle inspanningen leveren om de betrokken onroerende goederen via minnelijke weg zelf te verwerven dan wel ervoor te zorgen dat de Actoren deze onroerende goederen kan verwerven.

7.8. Wanneer één of meerdere gronden die deel uitmaken van het Brownfield blijken verontreinigd te zijn, zullen de Partijen hun kennis en eventuele documenten die zij daaromtrent hebben over de Brownfield overmaken aan de OVAM.

7.9 De Regisseurs verbinden er zich toe om met betrekking tot het Brownfieldproject geen regels of richtlijnen uit te vaardigen die strengere eisen omvatten dan de voorwaarden die zijn opgenomen in dit Convenant of in de Realisatieconvenanten behoudens het geval van een dringende noodzaak of ingegeven door dwingende verplichtingen van internationaal- of Europeesrechtelijke aard. In



voorkomend geval zullen de Regisseurs aangeven om welke reden precies strengere eisen werden uitgevaardigd.

7.10 De in dit artikel vermelde verbintenissen kunnen verder geconcretiseerd en verfijnd worden in Realisatieconvenanten die afgesloten worden tussen sommige dan wel alle Partijen.

Artikel 8. Verbintenissen van de Vlaamse Regering

8.1. Onverminderd de bevoegdheden waarover ze beschikt in het kader van het Decreet verbindt de Vlaamse Regering er zich toe om, naar best vermogen en rekening houdend met haar karakter als openbare overheid, een algemene faciliterende rol te spelen bij de uitvoering van het Brownfieldproject.

8.2. De Vlaamse Regering zal, in de aangelegenheden waar zij bevoegd is, het behandelen van aanvragen door de Actoren voor wettelijk vereiste goedkeuringen, vergunningen, machtigingen, subsidieaanvragen, fiscale vrijstellingen of verminderingen en enige andere toelating, vergunning of wettelijk of reglementair vereiste maatregel zoveel als mogelijk optimaliseren en benaastigen. De Vlaamse Regering zal aan de betreffende aanvragen de nodige aandacht verlenen en regelmatig met de Actoren communiceren over de stand van zaken en haar positie over de aanvraag.

8.3. Indien dit wordt gevraagd door één of meerdere Actoren zal de Vlaamse Regering elke aanvraag die kadert binnen de toepassing van artikel 13 van het Decreet in overweging nemen.

8.4. De Vlaamse Regering verbindt zich ertoe, voor zover dit noodzakelijk zal blijken te zijn voor de realisatie van het Brownfieldproject en met behoud van haar appreciatiebevoegdheid, de daartoe geëigende procedure(s) op te starten met het oog op de realisatie van het Brownfieldproject. Zij zal regelmatig communiceren over de stand van zaken in het dossier aan de Partijen.

8.5. In de mate waarin de Vlaamse Regering over enige bevoegdheid beschikt die dienstig kan zijn voor de realisatie van het Convenant alsmede de uitvoering van een Realisatieconvenant zal zij desgevraagd door één of meerdere van de Actoren en/of Regisseurs, overwegen van deze bevoegdheid gebruik te maken met inachtneming van onder meer de regels van behoorlijk bestuur.

8.6. De Vlaamse Regering verbindt er zich toe om met betrekking tot het Brownfieldproject geen regels of richtlijnen uit te vaardigen die strengere eisen omvatten dan de voorwaarden die zijn opgenomen in dit Convenant of in de Realisatieconvenanten behoudens het geval van een dringende noodzaak of ingegeven door dwingende verplichtingen van internationaal- of Europeesrechtelijke aard.

8.7. De in dit artikel vermelde verbintenissen kunnen verder geconcretiseerd en verfijnd worden in Realisatieconvenanten die afgesloten worden tussen sommige dan wel alle Partijen.



Artikel 9. Verbintenissen van de Partijen

9.1. Partijen verbinden er zich toe om op hun kosten alle redelijke inspanningen te leveren om het tussen Partijen overeengekomen Brownfieldproject 3 te realiseren op basis van de principes zoals omschreven in dit Convenant.

9.2. Partijen verbinden zich ertoe de verbintenissen waartoe ze zich elk afzonderlijk verbonden hebben met bekwame spoed en op een professionele manier aan te vatten en verder te zetten.

9.3. Bij elke verbintenis, ongeacht in wiens hoofde ze wordt aangegaan, kan telkens bepaald worden wie de kosten van de desbetreffende verbintenis op zich neemt. In de mate waarin meerderen de kosten daarvan op zich nemen, zal bepaald worden wat het aandeel van elk van de betrokkenen is in deze verbintenis.

9.4. Indien blijkt dat de financiële last van een verbintenis die in dit Convenant voorziene prijs of de op het moment van ondertekening van dit Convenant redelijkerwijze voorzienbare prijs daarvan substantieel overschrijdt en voor zover diegene die de financiële last daarvan op zich heeft genomen, daarom uitdrukkelijk verzoekt, verbinden de Partijen er zich toe te goeder trouw een oplossing te zoeken.

9.5. Indien tijdens de duur van het Convenant een bepaalde verbintenis noodzakelijk blijkt die niet was voorzien tussen Partijen, verbinden de Partijen er zich toe te goeder trouw een oplossing te zullen zoeken; dit alles met inachtneming van de eigenheid van elk van de betrokken Partijen en de lasten die elk van de Partijen reeds op zich heeft genomen of minstens zich ertoe verbonden heeft zulks te doen.

9.6. Indien tijdens de uitvoering van dit Convenant dan wel één of meerdere Realisatieconvenanten blijkt dat een bepaalde verbintenis van een Partij of zelfs een onderdeel daarvan, dermate moeilijkheden oplevert dat de globale uitvoering van het Brownfieldproject op één of andere wijze bemoeilijkt wordt, dan zal de Partij aan wie de uitvoering van de verbintenis hoofdzakelijk toekomt de anderen daarover raadplegen en tevens een voorstel formuleren tot aanpak van het probleem.

De Partijen verbinden er zich evenwel toe in dergelijk geval de andere verbintenissen waartoe ze zich verbonden hebben onverminderd uit te voeren.

9.7. Partijen kunnen in een Realisatieconvenant desgevallend bepaalde, één of meerdere, natuurlijke – of rechtspersonen belasten met een specifiek omschreven opdracht met het oog op de realisatie van het Brownfieldproject. De betrokkene zal zijn mandaat desgevraagd moeten kunnen aantonen.

9.8. Wanneer de realisatie van het Brownfieldproject geheel of gedeeltelijk de aanleg van bedrijventerrein impliceert waarin eveneens nieuw openbaar domein wordt opgenomen, dan verbinden de Partijen er zich toe het bedrijventerrein kwaliteitsvol en duurzaam te ontwikkelen. De voorwaarden inzake inrichting, uitgifte en terreinbeheer zoals opgenomen in de op dat ogenblik geldende subsidieregeling(en) voor de aanleg van bedrijventerreinen - ongeacht of deze subsidies worden aangevraagd voor het voorliggend Convenant - zijn daarbij richtinggevend.

9.9. Wanneer de realisatie van het Brownfieldproject geheel of gedeeltelijk gelegen is langs een waterweg moet het exclusieve van het element "water", door de aanwezigheid van de waterweg, in de



ontwikkeling van het Brownfieldproject omgezet worden in een duidelijke meerwaarde zowel op ruimtelijk, economisch, landschappelijk of recreatief vlak.

Afhankelijk van de opportuniteit en relevantie van het te realiseren Brownfieldproject zullen bij een industriële ontwikkeling de opportuniteiten van de aanwezigheid van de waterweg als vervoersdrager ten volle moeten worden benut, door het bij voorrang voorzien in een watergebonden bestemming voor het gebied.

Artikel 10. Duur

10.1. Dit Convenant wordt gesloten voor de duurtijd nodig voor de realisatie van het Brownfieldproject zoals omschreven in artikel 2, op de terreinen vermeld in artikel 3, binnen de door Partijen af te spreken timing, doch met een initieel maximale duurtijd van 10 jaar. Indien naar aanleiding van de uitvoering van de verbintenissen onder dit Convenant duidelijk wordt dat de initieel voorziene duur of de maximale duurtijd van 10 jaar niet volstaat voor de realisatie van het Brownfieldproject, verbinden Partijen zich ertoe in onderlinge afspraak alle nodige maatregelen te nemen om de duur van dit Convenant te verlengen met de termijn die nodig blijkt voor de volledige realisatie van het Brownfieldproject.

10.2. Indien blijkt dat Partijen het niet eens zouden worden over de verlenging van dit Convenant, desgevallend over de precieze duur van deze verlenging, zullen Partijen dit geschil voorleggen aan de Stuurgroep.

10.3. Dit artikel geldt mutatis mutandis voor de Realisatieconvenanten met dien verstande dat de duur van één of meerdere Realisatieconvenanten deze van voorliggend Convenant niet kunnen overstijgen.

Artikel 11. Sluiten van Realisatieconvenanten

11.1. Ter uitvoering van voorliggend Convenant kunnen één of meerdere Partijen een Realisatieconvenant sluiten.

11.2. Bij de uitwerking van het Realisatieconvenant zullen de betrokken Partijen zich richten naar hetgeen overeengekomen werd in voorliggend Convenant.

11.3. De betrokken Partijen bij het Realisatieconvenant mogen op generlei wijze afbreuk doen aan de rechten en verplichtingen van enige andere Partij die geen Partij is bij het Realisatieconvenant maar wel bij het Convenant.

11.4. In de mate waarin dit Realisatieconvenant van belang is voor alle betrokken Partijen zullen de Partijen bij dit Realisatieconvenant alle Partijen bij het Convenant inlichten over het bestaan en de draagwijdte van dit Realisatieconvenant.



Artikel 12. Stuurgroep

12.1. Met het oog op de realisatie van het Brownfieldproject in onderling overleg en nauwe samenwerking, richten de Actoren, de Regisseurs en de Vlaamse Regering samen een Stuurgroep op waarin zij

- (i) overleg plegen over de realisatie van dit Brownfieldproject op basis van het Convenant,
- (ii) waar nodig verdere concrete invulling geven aan het Brownfieldproject;
- (iii) waken over de goede voortgang en realisatie van het Brownfieldproject; en
- (iv) inspelen op wijzigende assumpties, wijzigingen in de behoeften van de Partijen, technologische evoluties etc.

12.2. De Actoren, de Regisseurs en de Vlaamse Regering bepalen ieder voor zich, wie als haar afgevaardigden in de Stuurgroep aanwezig zullen zijn, met dien verstande dat dergelijke afgevaardigden hun Partij op een voldoende wijze moeten kunnen vertegenwoordigen. Elke Partij kan op ieder ogenblik tijdens de duur van dit Convenant één of meerdere van haar afgevaardigden binnen de Stuurgroep, al dan niet tijdelijk, vervangen mits dergelijke vervanging aan de andere Partij wordt meegedeeld.

12.3. Deze Stuurgroep komt voor de eerste maal samen binnen de maand na de ondertekening van dit Convenant.

12.4. Deze Stuurgroep zal een huishoudelijk reglement opmaken dat wordt meegedeeld aan alle Partijen.

12.5. De Stuurgroep is in hoofdzaak bevoegd om punten te behandelen die van gemeenschappelijk belang zijn voor de Partijen. Onder gemeenschappelijk belang worden deze punten verstaan die noodzakelijk en/of nuttig zijn voor de verwezenlijking van de doelstellingen van het Brownfieldproject of een wezenlijke invloed kunnen hebben op de realisatie van het Brownfieldproject. Het kan met name gaan om de instorting van de financiële - of de vastgoedmarkt, de weigering door een overheid van een vergunning, toelating, subsidie of enige andere maatregel, opmerkingen met betrekking tot het ontwerp, de constructies, vergunningsproblemen, het afstemmen van de projectuitvoering op het beleid, het algemeen project- en werfverloop, mobiliteitsproblemen, gemeenschappelijk logistieke problemen, alsmede elk ander punt dat door de Partijen op de agenda van de Stuurgroep wordt geplaatst.

12.6. Partijen zullen de samenstelling en de werking van de Stuurgroep bepalen. Beslissingen van de Stuurgroep worden genomen bij consensus.

12.7. In een Realisatieconvenant kunnen andere dan wel bijkomende taken worden toevertrouwd aan de Stuurgroep.

12.8. De Stuurgroep vergadert volgens het ritme vereist voor de tijdige realisatie van het Brownfieldproject en in voorkomend geval, overeenkomstig de frequentie en de modaliteiten vast te stellen in het huishoudelijk reglement. Bovendien hebben zowel de Actoren, de Regisseurs en de Vlaamse Regering uitzonderlijk het recht om de Stuurgroep samen te roepen, voor zover naar rede verantwoord. Het volstaat hiertoe een uitnodiging te sturen aan de andere Partij, waarbij elke vorm



van communicatie wordt toegelaten (brief, fax met bevestiging per brief, e-mail met bevestiging per brief, ...).

12.9. Van elke vergadering van de Stuurgroep wordt een verslag opgemaakt. Na goedkeuring van dit verslag door de Stuurgroep wordt een afschrift daarvan overgemaakt aan alle Partijen.

12.10. Een afschrift van elk Realisatieconvenant zal onmiddellijk aan de Stuurgroep ter kennisgeving worden overgemaakt.

12.11. De Stuurgroep werkt tevens een communicatiestrategie uit ten einde het Brownfieldproject een voldoende weerklank te geven bij de bevolking, toekomstige gebruikers, (...). Deze strategie zal er eveneens op gericht zijn een zo groot mogelijk draagvlak te creëren voor de diverse onderdelen van het Brownfieldproject.

Artikel 13. Informatie-uitwisseling

13.1. Partijen verklaren alle nodige en nuttige informatie aan elkaar te zullen overmaken waarover zij redelijkerwijze (kunnen) beschikken of dienen te beschikken teneinde de andere Partij toe te laten te beschikken over alle nuttige en noodzakelijke inlichtingen om het te realiseren Brownfieldproject juist te kunnen inschatten.

13.2. Elke Partij zal op verzoek van een andere Partij alle documenten en informatie, waarover zij redelijkerwijze beschikt of redelijkerwijze moet beschikken en die voor één of meerdere Partijen noodzakelijk of nuttig is of zijn voor de verwezenlijking van het Brownfieldproject, onverwijld aan deze laatsten bezorgen.

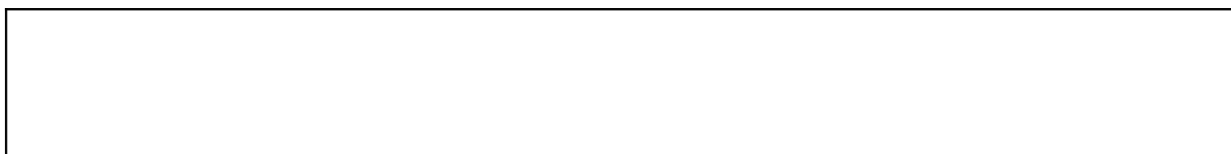
13.3. Mogelijke geschillen omtrent de uitwisseling van informatie dienen besproken te worden in de Stuurgroep.

Artikel 14. Wijzigingen

14.1. Dit Convenant evenals een Realisatieconvenant kan, met uitdrukkelijke toestemming van alle Partijen, gewijzigd worden.

14.2. De aangebrachte wijzigingen worden in een addendum bij het desbetreffend convenant gevoegd.

14.3. De wijzigingen aan een convenant hebben slechts uitwerking na ondertekening van het addendum door alle betrokken Partijen.



Artikel 15. Toetreding

15.1. Nieuwe partijen kunnen, voor zover dit noodzakelijk en/of nuttig is voor de realisatie van het Brownfieldproject tot het Convenant alsmede een Realisatieconvenant, toetreden mits akkoord van de andere betrokken Partijen.

15.2. Ter gelegenheid van deze toetreding van een nieuwe partij zullen de verbintenissen van deze nieuwe partij duidelijk omschreven worden.

15.3. Partijen zullen hun toestemming over de aanvraag tot toetreding van een nieuwe partij niet onredelijk onthouden.

15.4. Partijen kunnen nadere bepalingen uitwerken omtrent de toetreding van nieuwe partijen tot dit Convenant dan wel een Realisatieconvenant.

Artikel 16. Overdracht

16.1. Een Partij kan haar rechten en/of plichten uit dit Convenant dan wel een Realisatieconvenant overdragen aan een andere Partij of aan een derde partij die geen verbonden persoon of onderneming is in de zin van artikel 11 van het Wetboek Vennootschappen, mits goedkeuring van de andere Partijen.

16.2. Een Partij die zulks wenst te doen zal dit voornemen meedelen aan de andere Partijen. De andere Partijen zullen hun goedkeuring aan deze overdracht maar onthouden mits gegronde motivering.

16.3. Indien één of meerdere Partijen van oordeel zijn dat deze overdracht een nadelige invloed heeft of zou kunnen hebben op de realisatie van het Brownfieldproject, kunnen zij daartegen bezwaar maken.

16.4. Een Actor kan met onmiddellijke ingang uit het Convenant treden op het ogenblik dat hij alle zakelijke rechten in het projectgebied overdraagt aan een andere Actor en op voorwaarde dat hij de ter zake geldende verbintenissen zal hebben nageleefd waartoe het zich in het convenant dan wel in enig Realisatieconvenant zal hebben verbonden

16.5. Dit Convenant alsmede het Realisatieconvenant kunnen nadere bepalingen bevatten met betrekking tot de overdracht van hun rechten of verplichtingen van Partijen.

16.6. Het bovenstaande geldt niet voor een overdracht van rechten of plichten uit dit Convenant door een Partij aan een met die Partij verbonden persoon of onderneming (in de zin van artikel 11 van het Wetboek Vennootschappen), die niet aan de goedkeuring van de andere Partijen onderworpen is. In geval van een overdracht aan een dergelijke verbonden persoon of onderneming, waarbij geen goedkeuring werd verkregen van de andere Partijen, blijft de oorspronkelijke debiteur van de verbintenissen (plichten) gehouden, in geval van niet nakoming door de overnemer van deze verbintenissen.



Artikel 17. Uittreding

17.1. Indien één of meer Partijen beslissen om overeenkomstig artikel 10, § 2 van het Decreet uit een convenant te treden, blijft artikel 5 van dit Convenant onverminderd van toepassing.

17.2. Partijen verklaren dat deze mogelijkheid tot uittreding zowel geldt ten aanzien van dit Convenant als ten aanzien van een Realisatieconvenant.

17.3. De uittreding door één of meerdere Partijen uit het Realisatieconvenant betekent niet dat diezelfde Partijen eveneens uit voorliggend Convenant treden. Dit laatste is slechts het geval indien de betrokken Partijen zulks uitdrukkelijk en schriftelijk te kennen geven aan de Partijen van het Convenant.

17.4. In geval van uittreding uit een convenant door een Partij zullen Partijen bepalen wat er gebeurt met de verbintenissen waartoe de uitgetreden Partij zich had verbonden.

17.5. De Vlaamse Regering erkent eveneens over de mogelijkheid te beschikken om uit te treden uit het Convenant alsmede uit de eventuele Realisatieconvenanten waaraan zij eveneens Partij is. Gezien de uittreding door de Vlaamse Regering impliceert dat het Convenant wordt beëindigd, verbindt de Vlaamse Regering zich ertoe van deze mogelijkheid slechts gebruik te maken in de mate waarin daarvoor zeer ernstige en gegronde motieven voorhanden zijn.

17.6. De Realisatieconvenanten kunnen nadere bepalingen bevatten met betrekking tot de mogelijkheden tot de uittreding van Partijen. In voorkomend geval zal eveneens worden bepaald welke modaliteiten daarbij in acht moeten genomen worden en wat de mogelijke gevolgen daarvan zijn ten aanzien van de Partij die uittreedt alsmede ten aanzien van de nog te realiseren onderdelen van het Brownfieldproject.

17.7. Elk van de Partijen is enkel en alleen gehouden voor zijn eigen tekortkoming aan zijn verplichtingen onder dit Convenant alsmede het (de) Realisatieconvenant(en). De Partijen zijn dan ook niet ondeelbaar en solidair gehouden voor een tekortkoming van één van de Partijen aan deze verplichtingen.

Artikel 18. Overmacht

18.1. Partijen zijn niet aansprakelijk ten aanzien van elkaar wanneer zij hun verplichtingen krachtens dit Convenant of een Realisatieconvenant niet kunnen nakomen ingevolge overmacht, zijnde een gebeurtenis die onafhankelijk is van de wil van de Partijen, die onmogelijk kon worden voorzien noch verhinderd worden, en die een totale onmogelijkheid van uitvoering van het Brownfieldproject als zodanig of een onderdeel ervan, met zich mee heeft gebracht.

18.2. Als overmacht kan worden beschouwd: oorlogen en vijandelijkheden, embargo's, opstanden en lokale conflicten, natuurrampen of opeising.

Onder overmacht wordt in ieder geval niet verstaan: gebrek aan personeel, stakingen, ziekte van personeel, verlate aanlevering of ongeschiktheid van materialen, wanprestatie van ingeschakelde derden en/of liquiditeits- en/of solvabiliteitsproblemen.



18.3. De Partijen kunnen zich slechts beroepen op overmacht voor zover die omstandigheden of feiten binnen de dertig kalenderdagen nadat zij zich hebben voorgedaan ter kennis werden gebracht van de Stuurgroep met een uiteenzetting van de invloed die de feiten hebben of kunnen hebben op het verloop van het Brownfieldproject.

18.4. Partijen verbinden er zich toe om in de schoot van de Stuurgroep ook in geval van overmacht te pogen te goeder trouw naar een oplossing te streven waarbij enerzijds zoveel als mogelijk de geest van het Brownfieldproject wordt bewaard en anderzijds evenzeer de belangen van de Partij die de overmacht heeft ingeroepen.

18.5. In het kader van een Realisatieconvenant kunnen nadere bepalingen worden opgenomen met betrekking tot overmacht als zodanig alsmede de gevolgen daarvan zowel ten aanzien van de betrokken Partijen als ten aanzien van het Brownfieldproject.

Artikel 19. Ontbinding

19.1. De voortijdige ontbinding van dit Convenant zal slechts plaatsvinden in geval van een Ernstige Tekortkoming door één van de Partijen aan zijn verbintenissen.

19.2. Hetzelfde geldt ten aanzien van een Realisatieconvenant. De ontbinding van het Realisatieconvenant betekent niet automatisch dat ook voorliggend Convenant wordt ontbonden.

19.3. Partijen kunnen in een Realisatieconvenant nadere bepalingen opnemen omtrent de ontbinding van een convenant. In voorkomend geval kunnen onder meer de gevallen nader bepaald worden waarin een ontbinding mogelijk is alsmede de gevolgen daarvan ten aanzien van alle betrokken Partijen.

Artikel 20. Verzoeningscommissie

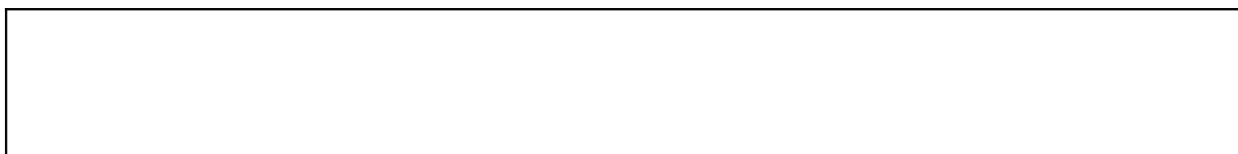
20.1. Partijen verbinden er zich toe een verzoeningscommissie op te richten die tot doel heeft om de kwesties die niet op bevredigende wijze binnen de Stuurgroep kunnen worden opgelost en die door één van de daarin vertegenwoordigde Partijen worden overgemaakt aan de Verzoeningscommissie, te bespreken tussen Partijen en aldus tot een onderhandelde oplossing te komen.

20.2. De samenstelling van deze Verzoeningscommissie zal bepaald worden bij consensus tussen de Partijen op het ogenblik van de installatie ervan. Er zal minstens een vertegenwoordiger van de Actoren, een van de Regisseurs en een van de Vlaamse Regering deel uitmaken van deze commissie. Na de installatie van deze Verzoeningscommissie zal de samenstelling daarvan meegedeeld worden aan alle betrokken Partijen alsmede aan de Stuurgroep.

20.3. De Verzoeningscommissie kan een huishoudelijk reglement opstellen.

20.4. De personen aanwezig in deze Verzoeningscommissie kunnen niet dezelfde zijn als diegene die deel uitmaken van de Stuurgroep.

20.5. Deze Verzoeningscommissie zal met bekwame spoed samenkomen nadat zij kennis heeft gekregen van het bestaan van een probleem waarvoor de Stuurgroep geen afdoende oplossing heeft gevonden.



20.6. Partijen verbinden zich ertoe om om het even welke aangelegenheid die zij hebben voorgelegd aan de Stuurgroep en waaromtrent geen voor alle Partijen bevredigende oplossing kon bereikt worden, voor te leggen aan deze Verzoeningscommissie.

Artikel 21. Splitsbaarheid

21.1. De nietigheid van een bepaling in dit Convenant zal geenszins de nietigheid van de overige bepalingen van dit Convenant of van het Convenant zelf met zich meebrengen.

21.2. Partijen nemen een inspanningsverbintenis op zich om, in voorkomend geval, de nietige bepaling(en) te vervangen door een werkbare en geldige bepaling met een praktisch en economisch gelijkaardig resultaat, in acht genomen dat de essentie van het voorwerp van huidig Convenant ten allen tijde dient bewaard te blijven.

21.3. Dezelfde bepalingen zijn van overeenkomstige toepassing op de Realisatieconvenanten.

Artikel 22. Kennisgevingen

22.1. Partijen zullen binnen het kader van de Stuurgroep afspraken maken omtrent de wijze waarop ze met elkaar zullen communiceren omtrent de diverse deelaspecten van het Brownfieldproject.

22.2. De Partijen zullen alles in het werk stellen om kennisgevingen in het kader van dit Convenant of eventuele Realisatieconvenanten op een zo snel mogelijke en efficiënte manier te organiseren.

22.3. Er zal zo veel mogelijk gestreefd worden naar elektronische communicatie tussen de Partijen.

22.4. Formele ingebrekestellingen en Ernstige Tekortkomingen alsmede andere tussen Partijen overeen te komen stukken in het Realisatieconvenant zullen per brief – al dan niet aangetekend – worden overgemaakt.

22.5. In de Stuurgroep zal tevens worden afgesproken welke communicatie zal geschieden tussen alle betrokken Partijen en welke communicatie desgevallend kan worden beperkt tot één of meerdere Partijen.

22.6. Alle officiële kennisgevingen zullen gebeuren op het adres (met inbegrip van e-mail adressen) dat Partijen daartoe opgeven.

Artikel 23. Vertrouwelijkheid

23.1. Partijen erkennen uitdrukkelijk dat de Regisseurs publieke overheden zijn die in die hoedanigheid onderworpen zijn aan bijzondere regels, waaronder de openbaarheid van bestuur. Desalniettemin worden, in het kader van dit Convenant en haar uitvoering, (i) de documenten en informatie die door Partijen onderling werden uitgewisseld en als vertrouwelijk werden bestempeld door één van de Partijen en (ii) de intellectuele eigendomsrechten en *know - how* van één van de



Partijen, haar aangestelden of uitvoeringsagenten die verband houden met dit Convenant of de uitvoering ervan, als vertrouwelijke informatie beschouwd.

23.2. Onverminderd de wettelijke regelingen die gelden met betrekking tot openbaarheid van bestuur verbinden de Partijen zich ertoe de informatie en documentatie, in gelijk welke vorm, die door diegene door wie ze wordt aangeleverd, aangeduid wordt als vertrouwelijke informatie, en die ten gevolge van onderhavig Convenant wordt verkregen, niet te verspreiden, te publiceren, te overhandigen of ter beschikking te stellen aan derden in enige vorm, behoudens andersluidend voorafgaand akkoord tussen de Partijen.

23.3. Partijen verbinden zich ertoe om blijk te geven van discretie en reserve aangaande iedere vorm van communicatie met betrekking tot het Brownfieldproject. De Partijen verbinden zich ertoe dat noch zij, noch hun personeelsleden, aangestelden of enige andere persoon enige publicatie aangaande de uitvoering van dit Convenant of enige communicatie aangaande de realisatie van het Brownfieldproject zullen doen ten aanzien van derden op een wijze die de realisatie van het Brownfieldproject kan in gevaar brengen of de onderscheiden belangen van de Partijen kan schaden.

23.4. Partijen kunnen nadere bepalingen daarover opnemen in een Realisatieconvenant.

23.5. In de mate waarin enige gezamenlijke communicatie door de Partijen over het Brownfieldproject nuttig wordt geacht, zullen daarover afspraken gemaakt worden binnen de Stuurgroep. Partijen kunnen in dit kader overeenkomen om één of meerdere communicatiedossiers samen te stellen, waarin bepaald wordt welke informatie mag worden verspreid met betrekking tot het Brownfieldproject.

23.6. Partijen lichten elkaar, indien noodzakelijk om de belangen van de Partijen te vrijwaren, in van de communicaties die zij wensen te doen betreffende de realisatie van het Brownfieldproject.

23.7. De vertrouwelijke informatie meegedeeld conform dit artikel zal gedurende drie (3) jaar onderworpen blijven aan de bepalingen van dit artikel, te rekenen vanaf het einde van het Convenant, behoudens onderling akkoord tussen de Partijen.

23.8. Dezelfde bepalingen gelden mutatis mutandis voor de Realisatieconvenanten.

Artikel 24. Gehele overeenkomst

Dit Convenant, met inbegrip van haar bijlagen, alsmede de ter uitvoering daarvan gesloten Realisatieconvenant(en) bevatten de enige en volledige overeenkomst tussen de Partijen met betrekking tot de samenwerking tussen hen voor de verwezenlijking van het Brownfieldproject op datum van ondertekening.

Artikel 25. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

25.1. Dit Convenant alsmede de Realisatieconvenant(en) worden beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgisch recht.

25.2. In geval van een geschil tussen de Partijen omtrent de geldigheid, de interpretatie of de uitvoering van dit Convenant of één of meerdere Realisatieconvenanten, dat noch door de Stuurgroep



noch in de schoot van de Verzoeningscommissie kan worden opgelost, zal dit geschil onderworpen worden aan de uitsluitende bevoegdheid van de Rechtbanken te Brussel.

Bijlagen:

- 1) Aanvraagformulier
- 2) Plan met aanduiding van de gronden zoals bedoeld in artikel 3 van het Convenant

Opgemaakt te Brussel op _____ in één origineel exemplaar dat bewaard wordt bij de Vlaamse overheid - Departement Diensten voor Algemeen Regeringsbeleid - Afdeling Kanselarij te Koolstraat 35, 1000 Brussel.

Elk van de Partijen ontvangt een door de Vlaamse overheid - Departement Diensten voor Algemeen Regeringsbeleid - Afdeling Kanselarij voor eensluidend verklaarde kopie van het Convenant.



Voor de Vlaamse Regering	Voor de Actoren	Voor de Regisseurs	
<p>Dhr. Geert Bourgeois, Minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed</p>	<p>NV Re-Vive Vertegenwoordigd door bvba I Structure Dhr. Nicolas Bearelle</p>	<p>Dhr. Daniël Termont, burgemeester Dhr. Paul Teerlinck, stadsecretaris Stad Gent</p>	
<p>Dhr. Philippe Muyters, Vlaams minister van Werk, Economie, Innovatie en Sport</p>	<p>CVBA Re-Vive Brownfield Fund II Vertegenwoordigd door bvba I Structure Dhr. Nicolas Bearelle</p>	<p>Dhr. Peter Cabus Departement Ruimte Vlaanderen</p>	

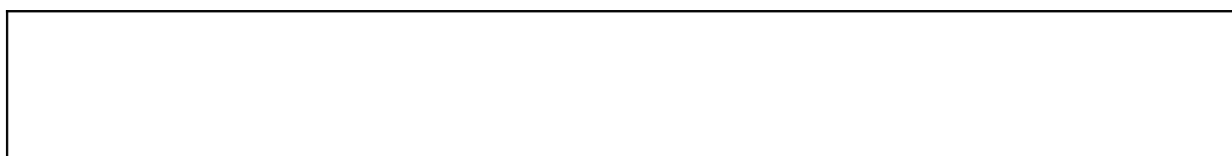
--	--

--

Mevr. Joke Schauvliege, Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw	NV Roemmo Invest Vertegenwoordigd door bvba I Structure Dhr. Nicolas Bearelle
Mevr. Liesbeth Homans, Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding	NV Vanhaerents Development Vertegenwoordigd door bvba Sustainable Urban Development Dhr. Wouter Demuynck
	CVBA Re-Vive’s Place Vertegenwoordigd door Bvba I Structure Dhr. Nicolas Bearelle



CVBA Gentbrugge Kerkstraat Land Vertegenwoordigd door bvba I Structure Dhr. Nicolas Bearelle
CVBA Kerkstraat Development Vertegenwoordigd door bvba I Structure Dhr. Nicolas Bearelle



Bijlage 1 - Aanvraagformulier



Bijlage 2 - Plan met aanduiding van de gronden zoals bedoeld in artikel 3 van het Convenant

