

Kaderovereenkomst Alinso – Stad Gent

Tussen

NV Alinso, met zetel te Nederzwijsnaarde 2 , 9052 Gent-Zwijsnaarde, KBO-nr 0875.095.792, voor wie optreedt,

hierna genoemd Alinso

en

de Stad Gent, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden de heer Filip Watteeuw, Schepen van Mobiliteit, Publieke Ruimte en Stedenbouw, mevrouw Sofie Bracke, Schepen van Economie, Handel, Sport, Haven, Digitalisering en Publiekszaken en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur en die handelen in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. <deze datum wordt pas na de zitting ingevuld>;

hierna genoemd de Stad

Beide hierna ook individueel aangeduid als de ‘Partij’ of gezamenlijk als de ‘Partijen’.

WORDT UITEENGEZET WAT VOLGT

1/ Volgens het Masterplan “ALINSO-SITE GENT” van 6 december 2016 (waarvan akte werd genomen door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent op 24 mei 2017) wenst Alinso de haar toebehorende terreinen, gekend als de voormalige DOMO-site en als bedrijventerrein Zwijsnaarde II, opnieuw te ontwikkelen tot een hedendaags gemengd bedrijventerrein voor industriële, logistieke, maak- en/of nutsactiviteiten met hun kantoren, voor diverse soorten materiële en immateriële maakbedrijven en ondergeschikt voor distributiegroothandel en het hoofdkwartier van de Domo-groep en aan haar verbonden vennootschappen.

Daarbij beoogt Alinso met deze site, de bakermat en de historische wortels van de Domo-groep, zich blijvend stevig in de Gentse regio te verankeren en ook in de toekomst een substantiële bijdrage aan de economische ontwikkeling ervan te leveren.

In dat perspectief blijft de site ook op lange termijn in eigen portefeuille, hetgeen de mogelijkheden vergroot om ze duurzaam en stabiel uit te bouwen en te beheren.

2/ Anderzijds wil de Stad Gent zo snel als redelijkerwijze mogelijk een nieuwe weg aanleggen vanaf Nederzwijsnaarde tot aan de R4 (achter de onderdoorgang van de E40) voor de ontsluiting van de regionale bedrijventerreinen Zwijsnaarde II en III, hierna genoemd “ontsluitingsweg”.

Na grondig overleg en zoeken naar een ideaal tracé met alle betrokken stakeholders, is uiteindelijk gekozen voor het tracé vlak langsheen de E17-bocht, o.m. omwille van de lange termijnplannen van de Vlaamse Waterweg om de Schelde te verbreden.

Dit tracé bevindt zich op gronden van Alinso. De Stad Gent wenst een strook grond van 30 meter breed te rekenen vanaf de grens van het autosnelwegdomein te verwerven. Op de strook die de Stad Gent wenst te verwerven bevindt zich een industriegebouw dat nog in gebruik is, hierna genoemd “de Gebouwen” .

Op 31 augustus 2018 heeft Alinso m.b.t. de Gebouwen een huurovereenkomst van gemeen recht afgesloten met de firma Soliver NV, een vennootschap van de AGP Group (hierna aangeduid als Soliver/AGP).

Deze overeenkomst loopt , vanaf 1 september 2018 tot en met 31 augustus 2047.

Het artikel 3 van deze huurovereenkomst bepaalt het volgende:

ARTIKEL 3. Duur van de overeenkomst.

De huurovereenkomst wordt afgesloten voor een vaste periode van 20 opeenvolgende jaren, die aanvang neemt op 1 september 2018 (de “**Aanvangsdatum**”) om van rechtswege te verstrijken op 31 augustus 2038.

De HUURDER heeft bij het verstrijken van de 20-jarige periode de mogelijkheid om de huurovereenkomst éénmalig te verlengen met 9 jaar tot en met 31 augustus 2047 aan de voorwaarden die op dat ogenblik zullen gelden overeenkomstig deze huurovereenkomst. De HUURDER laat dit per aangetekend schrijven te kennen geven aan de VERHUURDER ten laatste 24 maanden voor het verstrijken van de 20-jarige periode. Het verder gebruik van de gehuurde ruimten na het verstrijken van die verlengde periode zal in geen geval recht geven op een stilzwijgende verlenging.

Deze huurovereenkomst met Soliver/AGP maakt een onmiddellijke aanleg van de ontsluitingsweg in de 10 tot 30-meterzone zoals voorzien in het Masterplan onmogelijk.

Om die reden zal de Stad de geplande ontsluitingsweg in 2 fasen aanleggen:

1^{ste} fase: Voorafgaand aan het definitief tracé in de 10 tot 30 m-zone (te rekenen vanaf de grens van het autosnelwegdomein), kan tot 31/08/2048 enkel een tijdelijk tracé in de 0 tot 10m-zone (te rekenen vanaf de grens van het autosnelwegdomein) langsheen de bestaande gebouwen aangelegd worden zodat geen afbraak of andere aanpassing aan deze gebouwen nodig is. Deze hierna te noemen “tijdelijke weg” is in concept weergegeven in bijlage 1 bij onderhavige overeenkomst.

2^{de} fase: Na de afbraak van de Gebouwen binnen de 10 tot 30m-zone, waarop thans aan AGP gebruiksrechten zijn toegekend, kan vanaf 1/9/2048 overgegaan worden tot aanleg van het definitief tracé. Deze hierna te noemen “definitieve weg” is in concept weergegeven in bijlage 2 bij onderhavige overeenkomst.

Om dit mogelijk te maken zal Alinso het terrein waarop de tijdelijke en de definitieve ontsluitingsweg komen te liggen, in eigendom overdragen aan de Stad Gent. Voor het gedeelte van het terrein waarop de Gebouwen staan, zal de Stad een opstalrecht toekennen aan Alinso, zoals hierna bepaald is.

3/ Op 22/12/2017 heeft Alinso, als eerste stap in de realisatie van het Masterplan ‘Alinso-site Gent’ – versie 6 van december 2016, hierna verkort aangehaald als het ‘Masterplan’, een omgevingsvergunning aangevraagd voor het verbouwen en uitbreiden van een voormalig industrieel pand tot hoofdkantoor van de Domo Investment groep en nieuwbouw parkeergebouw, het slopen van een aantal bedrijfsgebouwen en het rooien van 4 hoogstammige bomen, hierna verkort aangeduid als de vergunning m.b.t. het gebouw genaamd “Polytoren”. Dit dossier is gekend onder nummer OMV_2017010247.

De Stad heeft hierbij advies gegeven aan de vergunningverlenende overheden en gevraagd om – bij gebrek aan overeenkomst tussen Alinso en de Stad over de realisatie en kostendeling van de ontsluitingsweg – de kosteloze afstand op te leggen van het deel van het bouwperceel waarop de ontsluitingsweg dient aangelegd te worden.

Aangezien de vergunning verlenende overheden dit advies van de Stad niet hebben gevolgd en een vergunning zonder last van kosteloze grondafstand hebben verleend aan Alinso, heeft de Stad de omgevingsvergunning met nummer OMV_2017010247 verleend door de Vlaamse Minister in graad van beroep op 2/1/2019 aangevochten met een verzoek tot nietigverklaring bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen (RVVB).

Bij arrest van de RVVB van 12/05/2020 met nr. RvVb-A-1920-0827 is de omgevingsvergunning vernietigd zodat de Vlaamse Minister een nieuwe beslissing moet nemen. Bij opmaak van onderhavige overeenkomst is deze beroepsprocedure nog steeds lopende.

Waar onderhavige overeenkomst tot doel heeft de grond voor de aanleg van de ontsluitingsweg door Alinso over te dragen aan de Stad, valt daardoor de noodzaak weg om een kosteloze grondafstand als last op te leggen in het kader van de omgevingsvergunning voor de Polytoren.

4/ Alinso wenst volgende ontwikkelingen mogelijk te maken op het zuidelijk gedeelte van de Alinso-site, gelegen in het Gewestelijk RUP 'Domo', gekend als **zone 1 en 2 in het Masterplan** zoals dit is aangeduid op pagina 46 en op de bijhorende inrichtingschets op pagina 48 van het Masterplan.

Om naar een betere ruimtelijke ordening te streven wenst Alinso ook in zone 1 en 2 in de hoogte te bouwen waarbij de hoogste betreedbare werkvloer maximum 30 meter kan bedragen (technieken niet meegerekend).

Hiertegenover staat dat de Stad op 24 mei 2017 akte heeft genomen van het Masterplan samen met een gecoördineerd advies van de Stadsdiensten, dat op enkele cruciale punten het Masterplan bijstuurt of nuanceert.

Samengelezen vormen beide documenten een globale visie op de site waar de Stad kan achterstaan:

Het Masterplan met bijhorend gecoördineerd advies geeft een beeld van hoe de site zich in de toekomst kan ontwikkelen. In dat opzicht vormt het masterplan met bijhorend gecoördineerd advies de basis voor concrete projecten, zoals de herontwikkeling en hetgeen hierboven is uiteengezet. Het Masterplan met bijhorend gecoördineerd advies is geen kant-en-klaar plan dat tot in de puntjes vastlegt hoe de site eruit zal zien. Het brengt wel troeven en noden in kaart, maakt keuzes en geeft mogelijkheden aan. Het is een ruwe schets die de grote lijnen voor verdere (her)ontwikkeling vastlegt, en aangeeft hoe die grote lijnen achteraf uitgewerkt kunnen worden.

In de mate dat de hierboven geschetste ontwikkelingswensen van Alinso beantwoorden aan de inhoud van het gecoördineerd advies, kan de Stad Gent deze interpretatie van het Masterplan – vanuit ruimtelijk oogpunt – ondersteunen.

5/ De ontsluitingsweg zal – als gemeenteweg – aangelegd worden door en op kosten van de Stad.

De Stad zal een rooilijnplan voor de ontsluitingsweg opmaken met toepassing van artikel 16 e.v. gemeentewegendecreet.

De Stad zal tevens de noodzakelijke omgevingsvergunningen aanvragen die de aanleg van de wegenis mogelijk moeten maken.

Voor de ligging van het tijdelijke en/of definitief tracé binnen de 0 tot 30 m-zone heeft de Stad aan de bevoegde Minister een afwijking op artikel 2 van het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de bouwvrije stroken langs autosnelwegen gevraagd.

GELET OP BOVENSTAANDE OVERWEGINGEN ZIJN DE PARTIJEN OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

Artikel 1: afspraken met betrekking tot de grondoverdracht ten bezwarende titel

Alinso verbindt er zich toe om een stuk grond van 27.015,39 m², deel van de kadastrale percelen Gent 24^{ste} Afdeling, Sectie B met nrs B379l en B391x en B391y, aan de Stad te verkopen onder de gebruikelijke voorwaarden als naar recht, volgens opmetingsplan dd. 6 mei 2021 (in bijlage 3), voor de prijs van 150 EUR/m², hetzij in het totaal 4.052.308,50EUR.

Deze verkoop omhelst niet de Gebouwen, zijnde het gedeelte van de bedrijfsgebouwen dat voor een oppervlakte van 6022,47m² op deze grond staat (aangeduid op het opmetingsplan gevoegd als bijlage 3). Om de eigendom van deze gebouwen afgesplitst te houden van de grond zal de Stad aan Alinso een opstalrecht verlenen, zoals nader toegelicht hieronder.

Voor deze grondoverdracht ten bezwarende titel en het verlenen van het opstalrecht wordt een afzonderlijke overeenkomst (verder genoemd "vastgoedovereenkomst") afgesloten tussen partijen.

Alinso en de Stad verbinden zich ertoe om deze vastgoedovereenkomst notarieel te laten verlijden binnen een termijn van 4 maanden na goedkeuring door de gemeenteraad van de vastgoedovereenkomst.

De Stad verbindt er zich toe de overeengekomen koopprijs te betalen de dag van het verlijden van de notariële akte, tenzij de opschortende voorwaarden nog niet vervuld zijn op dat moment, in welk geval de betaling zal gebeuren op datum van verlijden van de akte bevestiging van het vervuld zijn van de opschortende voorwaarden.

Artikel 2: afspraken met betrekking tot het door de Stad te verlenen opstalrecht ten voordele van Alinso

Alinso blijft eigenaar van het gedeelte van de bedrijfsgebouwen ("de Gebouwen") dat voor een oppervlakte van 6022,47m² op de aan de Stad te verkopen grond staat (aangeduid op het opmetingsplan gevoegd als bijlage 3).

Te dien einde verleent de Stad een kosteloos recht van opstal op de door haar aangekochte grond aan Alinso tot beloop van een oppervlakte van 6022,47 m² aangeduid op het opmetingsplan gevoegd als bijlage 3.

Voor het verlenen van dit opstalrecht ten voordele van Alinso wordt een afzonderlijke vastgoedovereenkomst afgesloten tussen partijen.

Essentiële voorwaarden voor de Stad Gent zijn dat het verleende recht van opstal een einde zal nemen op 31/08/2048 en dat Alinso zich ertoe verbindt de opstallen met inbegrip van de ondergrondse delen

van gebouwen tot 1 meter onder het maaiveld te verwijderen en alle medegaande aanpassingswerken aan (nuts-)leidingen en andere installaties uit te voeren op eigen kosten tegen uiterlijk 31/08/2048.

Partijen verklaren wat dat betreft uitdrukkelijk af te wijken van artikel 6 van de wet van 10/1/1824.

Voor zover het resterende deel van het gebouw (gelegen buiten de aan te kopen zone) zou blijven staan, verbindt Alinso zich ertoe dit resterende deel van het gebouw op haar terrein uiterlijk op 31/08/2048 te voorzien van een gevel en afwerking die past bij de structuur en architectuur van het resterende deel van het gebouw, langsheen de nieuwe openbare weg.

Indien het gebouw daarentegen volledig zou gesloopt worden, zal Alinso onmiddellijk na de sloop en uiterlijk op 31/08/2048 haar terrein langs de nieuwe weg – op eigen kosten – op een degelijke wijze afsluiten voor het publiek met een degelijke omheining.

Artikel 3: afspraken met betrekking tot de gebruiksrechten door Alinso toegekend aan Soliver/AGP

Alinso heeft met betrekking tot “de Gebouwen” een overeenkomst afgesloten waarbij gebruiksrechten toegekend worden aan Soliver/AGP, onder de vorm van een huurovereenkomst met toepassing van het gemeen huurrecht.

Deze gebruiksrechten lopen tot en met 31 augustus 2038, met mogelijkheid van éénmalige verlenging tot en met 31 augustus 2047.

Alinso verbindt er zich toe om deze gebruiksrechten met Soliver/AGP niet te verlengen na 31 augustus 2047, minstens niet in de huidige vorm en op de huidige locatie, minstens niet met betrekking tot “de Gebouwen”.

Het staat Alinso vanzelfsprekend vrij om met Soliver/AGP een nieuwe overeenkomst af te sluiten voor zover die geen betrekking heeft op de Gebouwen.

Alinso verbindt er zich toe om bij het einde van de overeenkomst met Soliver/AGP “de Gebouwen” door laatstgenoemde te doen ontruimen binnen de grenzen van het terrein dat door de Stad wordt aangekocht.

artikel 4: afspraken in verband met de thans op de over te dragen grond aanwezige installaties en (nuts)leidingen

4.1/ waterzuivering

Alinso verbindt zich ertoe om – op eigen kosten – de waterzuiveringsinstallatie, zijnde de 3 bekkens + bijhorende leidingen en eventuele andere aanhorigheden (zie blauwe zone op plan in bijlage 4) volledig te verwijderen, fundering inbegrepen, en de bodem opnieuw aan te vullen met niet verontreinigde grond, zodat het reliëf wordt hersteld tot op maaiveldniveau, en dit uiterlijk binnen 6 maanden na ontvangst van het bewijs dat de aanvraag van de Stad Gent voor de omgevingsvergunning voor de tijdelijke ontsluitingsweg volledig en ontvankelijk is verklaard.

4.2/ afvalwaterbuffering

Alinso verbindt er zich tevens toe om – op eigen kosten – de afvalwaterbuffering inclusief gebeurlijke fundering + bijhorende leidingen, andere aanhorigheden en verhardingen (zie gele zone op plan in bijlage 4) te verwijderen, en dit uiterlijk binnen 6 maanden na ontvangst van het bewijs dat de aanvraag

van de Stad Gent voor de omgevingsvergunning voor de tijdelijke ontsluitingsweg volledig en ontvankelijk is verklaard.

4.3/ afbraak gebouwen perceel Polytoren

Alinso verbindt er zich toe om de leegstaande gebouwen + bijhorende leidingen, andere aanhorigheden en verhardingen binnen de 30m-zone op het perceel Polytoren (zie groene zoneop plan in bijlage 4) - op eigen kosten - te slopen en tot en met de funderingen te verwijderen en de bodem opnieuw aan te vullen met niet verontreinigde grond, zodat het reliëf wordt hersteld tot op maaiveldniveau, en dit uiterlijk binnen 6 maanden na ontvangst van het bewijs dat de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de tijdelijke ontsluitingsweg volledig en ontvankelijk is verklaard.

4.4/ verplaatsing/hernieuwing van de ringleiding met hydranten en aansluiting op de bestaande sprinklerinstallatie.

Partijen hebben kennis genomen van het standpunt van de brandweer dat deze ringleiding (incl. haspels) niet door of onder een gebouw mogen lopen, en deze m.a.w. volledig langs de nieuwe ontsluitingsweg heraangelegd moet worden.

De Stad Gent verbindt er zich toe om de bestaande ringleiding met bijhorende hydranten en aansluiting op de bestaande sprinklerinstallatie ter hoogte van “de Gebouwen”, op eigen kosten te vervangen door een volledig nieuwe ringleiding met bijhorende hydranten en aansluiting op de bestaande sprinklerinstallatie.

Deze werken hebben enkel betrekking op het gedeelte van de ringleiding met bijhorende hydranten en aansluiting op de bestaande sprinklerinstallatie die zich bevinden binnen de grenzen van het aan te kopen terrein (zoals aangeduid met licht blauwe lijn op plan in bijlage 4).

Partijen komen overeen om - op advies van de brandweer - in onderling overleg de nodige technische vereisten (o.m. met betrekking tot het type hydranten) op te nemen in het bestek.

Essentieel voor Alinso is dat dit ringnet altijd operationeel moet blijven, op eis van de brandweer en hulpdiensten, bij gebreke waarvan de site niet meer operationeel zou mogen blijven, wat te allen tijde moet vermeden worden. Het tijdstip om deze werken uit te voeren zal in onderling overleg tussen partijen bepaald worden.

Het gaat om een eenmalige plaatsing op kosten van de Stad. Bij de oplevering van deze werken – in aanwezigheid van Alinso - gaat het eigendomsrecht op deze ringleiding over naar Alinso, die er van dan af de volledige verantwoordelijkheid en het beheer m.i.v. het onderhoud en herstellingen, over opneemt. Om die reden wordt voor de ringleiding (zowel de huidige als het nieuw aan te leggen gedeelte) een erfdienstbaarheid voorzien, zoals hieronder in punt 4.5.1. vermeld.

4.5/ de overige nutsleidingen/kabels

Partijen hechten een plan met aanduiding van de gekende nutsleidingen en kabels, die aanwezig zijn op en onder de over te dragen grond, als bijlage 5 bij onderhavige overeenkomst. Op dit plan wordt per leiding/kabel vermeld of deze te behouden is, dan wel buiten dienst gesteld is/wordt.

4.5.1./ te behouden nutsleidingen/kabels

Voor de te behouden nutsleidingen of kabels volgens voornoemd plan van bijlage 5 verleent de Stad aan Alinso een niet in de tijd beperkte conventionele erfdienstbaarheid, nader te specificeren in de te verlijden authentieke akte-verkoop, voor zover deze blijven liggen in het door de Stad Gent aangekochte terrein.

Zeker wat betreft de (private) riolering en (private) drinkwaterleiding in de 0 tot 30-meter zone komen Partijen overeen dat Alinso hierop kan (blijven) aansluiten in de toekomst. Deze leidingen blijven zeker te behouden en zullen dus voorwerp uitmaken van een erfdienstbaarheid ten voordele van Alinso.

Gebeurlijk aanwezige en te behouden bovengrondse (private) nutsleidingen en kabels zullen door Alinso op eigen kosten met het oog op de veiligheid van het verkeer op de ontsluitingsweg voorafgaand aan de aanleg ervan verplaatst worden.

Indien gekende te behouden ondergrondse (private) nutsleidingen/kabels (die dus op het plan van bijlage 5 vermeld staan), tijdens de wegenwerken verplaatst moeten worden (in de diepte of horizontaal) omdat dit vereist is voor de goede werking van die leidingen/kabels of voor de goede aanleg van de weg, gebeurt dit op kosten van de Stad Gent.

De eigenaar van en/of houder van een zakelijk recht op het heersend erf zal – nadat de weg is aangelegd - op eigen kosten instaan voor de instandhouding, het onderhoud en de gebeurlijke verplaatsing van deze nutsvoorzieningen alsook voor het beheer in KLIP.

4.5.2./ buiten gebruik gestelde nutsleidingen/kabels

Alle boven- en ondergrondse leidingen en kabels die buiten gebruik gesteld zijn op het moment dat de grond wordt overgedragen, mogen ongewijzigd blijven liggen, en zullen desgevallend door en op kosten van de Stad verwijderd worden voor zover dit nodig is in het kader van de aanleg van de ontsluitingsweg.

Als een leiding/kabel in de toekomst door Alinso buiten gebruik gesteld wordt en vervangen moet worden, gebeurt dit door de aanleg van een nieuwe leiding of kabel op eigen terrein.

4.5.3/ ongekende leidingen

Indien tijdens de uitvoering van de wegenwerken ondergrondse nutsleidingen/kabels worden ontmoet die niet op bovenvermelde plan van bijlage 5 staan, zullen partijen in onderling overleg bepalen wat er dient te gebeuren en hoe eventuele extra kosten geregeld zullen worden.

4.5.4/ aansprakelijkheid voor schade aan leidingen en kabels

Voor eventuele schade aan leidingen of kabels tijdens uitvoering van de wegenwerken zal t.a.v. Alinso de stad Gent verantwoordelijk zijn, op voorwaarde dat het tracé van die leidingen duidelijk vermeld is op het plan in bijlage 5.

4.6/ regeling van niet bepaalde of onvoorziene kosten

Partijen komen overeen om hierover overleg te plegen om in een geest van constructieve samenwerking te komen tot een billijke en evenwichtige oplossing.

artikel 5: financiële verbintenissen van partijen

5.1/ overzicht van de financiële verbintenissen in hoofde van Alinso

Alinso verklaart dat zij zal instaan voor de betaling van de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de volgende werken, limitatief bepaald:

- Afbraak en afvoer bouwpuin van “de Gebouwen” die voorwerp zijn van het opstalrecht, thans in huur gegeven aan Soliver/AGP,

- Plaatsen van nieuwe gevel aan het gebouw, thans in huur gegeven aan Soliver/AGP, na de afbraak zoals vermeld hierboven, indien het overige deel van dat gebouw behouden blijft (volgens eigen keuze en inzicht van Alinso),
- Plaatsen van nieuwe toegangspoorten en omheining rondom de Alinso site,
- Sloop van de waterzuivering en opvulling van het terrein na sloop tot aan het maaiveld,
- sloop van alle annexgebouwen (aangeduid op het plan in bijlage 4) die de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg hinderen,
- opmaak van een oriënterend bodemonderzoek (OBO) in functie van de verkoop zoals is beschreven in artikel 1 van deze overeenkomst.

5.2/ overzicht van de financiële verbintenissen in hoofde van de Stad

- aankoopprijs van de grond
- kosten van de wegenwerken
- kosten van eenmalige verplaatsing van te behouden gekende ondergrondse nutsleidingen en kabels tijdens de wegenwerken
- kosten van eenmalig plaatsen van nieuwe ringleiding met aanhorigheden (gedeelte op de te verkopen grond)

artikel 6: afspraken in verband met de ligging van de ontsluitingsweg

6.1/ Partijen gaan akkoord dat het tijdelijk tracé van de ontsluitingsweg wordt aangelegd zoals getekend op het conceptplan gevoegd als bijlage 1.

6.2/ Partijen gaan akkoord dat het definitief tracé van de ontsluitingsweg wordt aangelegd binnen de 30 m zone. Het uiteindelijke tracé zal bepaald worden door de Stad Gent, o.m. op grond van overleg met AWW. Vast staat dat hiervoor de Gebouwen, waarvoor een opstalrecht is verleend binnen de 10 tot 30 m zone, zullen afgebroken moeten worden.

Artikel 7: wederzijdse toestemming om elkaars terrein te betreden

7.1/ In functie van de aanleg of onderhoud van het tijdelijk en/of definitief tracé van de ontsluitingsweg is het de stad Gent toegelaten dat zij (alook derden of aannemers door haar aangesteld of gemandateerd) de site van Alinso betreden, op voorwaarde dat elke persoon vooraf een afspraak hiervoor maakt met Alinso en zich aan de ingang van de site op correcte wijze aanmeldt. Op de site van Alinso zullen altijd alle richtlijnen moeten gevolgd worden die daar van toepassing zijn, of die op dat moment door Alinso, haar aangestelden of haar huurders kenbaar worden gemaakt.

De site van Alinso is gesloten van 19u30 tot 07u00. Het betreden van de site tijdens deze uren is enkel mogelijk middels een badge en eventueel (op dat moment te bepalen) onder begeleiding van een aangestelde van Alinso, en uiteraard na voorafgaandelijke afspraak en correcte aanmelding aan de ingang. Alinso behoudt zich het recht voor om toegang tijdens de sluitingstijd te verbieden, zonder nood aan reden of motivering.

Alinso zal de richtlijnen die van toepassing zijn op de site, alsook de wijze waarop een afspraak moet gemaakt worden en de aanmelding moet verlopen, meedelen aan stad Gent.

7.2/ De Stad verleent toestemming aan Alinso om het grondperceel dat Alinso aan de Stad zal verkopen overeenkomstig artikel 1 van deze overeenkomst, te mogen betreden en gebruiken in functie van de werken in uitvoering van de omgevingsvergunning voor de "Polytoren".

Dit houdt concreet in dat de stad Gent dit gebruik van het perceel zal gedogen, zolang de werken aan de Polytoren in uitvoering zijn, en voorzover dit niet hinderlijk is voor de door de Stad uit te voeren wegenwerken en de voorbereiding ervan. De Stad verbindt zich ertoe dit gedogen niet zonder reden of motief op te zeggen, en in ieder geval elke gemotiveerde opzeg te laten samengaan met een opzegtermijn van één maand.

Dit gebruik door Alinso zal beperkt zijn tot de volgende zaken en handelingen: de plaatsing van een werfinrichting met werfkeet, plaatsing van een werfkraan, stockage van bouwmaterialen, zone voor vrachtwagens voor leveringen.

Artikel 8: timing voor de tijdelijke ontsluitingsweg en afsluiting Nederzwijnaarde (FASE 2 Masterplan)

8.1/ Partijen verwijzen naar fase 2 van het Masterplan (pagina 59):

FASE 2: ONTWIKKELING ZUIDWESTELIJK DEEL EN BUFFER

In een tweede fase wordt zo mogelijk de nieuwe hoofdontsluitingsweg Nieuwescheldestraat, inclusief groenas 4, langsheen de site gerealiseerd om de bedrijventerreinen Zwijnaarde II en III naar R4 te ontsluiten. Bij eventuele sloop van de bebouwing langsheen de snelweg zal de bouwlijn in deze zone achteruitgaan conform de afgesproken afstand met AWV (30 meter en op sommige plaatsen iets minder uit de gracht). Ook in deze fase wordt Leiestraat gesupprimeerd en twee nieuwe interne zuidelijke ontsluitingsassen loodrecht naar de Schelde toegevoegd naast het huidige centrale kantoorgebouw en de polytoren en naast de bestaande parking.

De, eventueel gefaseerde, aanleg van de zuidelijke buffer naar de woonbuurt gebeurt in elk geval in deze fase.

Het hierdoor ontsnipperde zuidwestelijke deel wordt vervolgens ontwikkeld voor bedrijvigheid, o.a. in de minder waardevolle delen omheen de parkkern. Dit speelt in op de grote markt vraag naar percelen en gebouwen voor (kleine en) middelgrote maakbedrijven.

8.2/ De Stad Gent verbindt er zich toe om binnen de 3 maanden na het ondertekenen van deze overeenkomst de rooilijnprocedure voor de tijdelijke weg op te starten (opmaak, voorlopige vaststelling, openbaar onderzoek en definitieve vaststelling van het rooilijnplan).

Indicatieve timing: voorlopige vaststelling door gemeenteraad september 2021 en definitieve vaststelling door gemeenteraad januari 2022.

8.3/ De Stad Gent verbindt er zich toe om binnen de 3 maanden nadat het rooilijnplan definitief is geworden (d.w.z. dat er geen administratief beroep meer tegen mogelijk is) de aanvraag voor de omgevingsvergunning van de tijdelijke weg in te dienen in het omgevingsloket.

Indicatieve timing voor indienen van de aanvraag: 1 april 2022

8.4/ De Stad verbindt er zich toe om de tijdelijke weg aan te leggen uiterlijk tegen 31/12/2025.

8.5/ Alinso neemt zich voor om zodra mogelijk de nodige vergunningen aan te vragen overeenkomstig de visie en lezing van het Masterplan zoals is uiteengezet hierboven in punt 4 van de voorafgaandelijke uiteenzetting, voor de uitvoering van haar deel van fase 2 van het Masterplan (zone 1 en 2).

Alinso verbindt er zich toe om de aanleg van een nieuwe hoofdingang met aansluiting op de nieuwe ontsluitingsweg uit te werken in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van de zones 1 en 2.

Het gaat hier om een inspanningsverbintenis.

Stad Gent verbindt er zich toe constructief en kaderend in het Masterplan de uitwerking van een herontwikkeling van onder meer deze zone 1 & 2 mogelijk te maken waarin een nieuwe toegangsweg voor Zwijnaarde II zal worden opgenomen die rechtstreeks op de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg zal aansluiten zodanig dat het gemotoriseerd auto- en vrachtverkeer via de R4 kan ontsloten worden.

Van zodra Alinso start met de ontwikkeling van de zones 1 en 2 binnen het Masterplan, d.w.z. beschikt over een uitvoerbare omgevingsvergunning m.b.t. nieuwe ontwikkelingen op de zone 1 of 2 volgens het Masterplan waarin een nieuwe hoofdingang is opgenomen, kan de Stad de openbare weg "Nederzwijnaarde" ten zuiden van de site zo aanleggen dat gemotoriseerd personen- en vrachtverkeer van en naar de Zwijnaarde II geen toegang meer krijgt tot Nederzwijnaarde, maar verplicht wordt om de site rechtstreeks via de nieuwe ontsluitingsweg richting de R4 te bereiken, resp. te verlaten.

De heraanleg van Nederzwijnaarde zoals hierboven beschreven, zal slechts mogen uitgevoerd worden van zodra een alternatieve hoofdingang is vergund, vervolgens is gerealiseerd en volledig bruikbaar is. Daarbij geldt eveneens dat een afsluiting van Nederzwijnaarde slechts mogelijk is nadat Alinso hierover door stad Gent schriftelijk werd geïnformeerd, minstens 3 maanden op voorhand, zodanig dat Alinso zich hier op kan voorbereiden.

Vermits de finale afsluiting van Nederzwijnaarde voor gemotoriseerd verkeer van en naar het bedrijventerrein Zwijnaarde II voor de Stad Gent een essentiële voorwaarde voor onderhavige overeenkomst is, komen partijen overeen, in de hypothese dat Alinso fase 1 en 2 voornoemd niet kan ontwikkelen binnen 5 jaar om redenen vreemd aan de contractspartijen, in overleg te treden om een alternatieve aansluiting van Zwijnaarde II op de nieuwe ontsluitingsweg te realiseren.

Van zodra de tijdelijke ontsluitingsweg publiek is open gesteld voor het verkeer en er een verbinding is tussen Zwijnaarde II en III en de R4, zal Alinso de nodige interne signalisatieborden aanbrengen en de gebruikers schriftelijk informeren tot het verplichte gebruik van de nieuwe ontsluitingsweg naar de R4.

artikel 9: afspraken in verband met de lopende vergunningsprocedure voor de Polytoren

9.1/ Er is een administratieve beroepsprocedure lopende bij de bevoegde Vlaamse Minister, alwaar het vergunningsdossier gekend is onder nr. OMV_2017010247, in verband met de door Alinso gevraagde omgevingsvergunning voor het verbouwen en uitbreiden van een voormalig industrieel pand tot hoofdkantoor van de Domo Investment groep en nieuwbouw parkeergebouw, het slopen van een aantal bedrijfsgebouwen en het rooien van 4 hoogstammige bomen, ook verkort aangeduid als de vergunning voor de "Polytoren".

9.2/ De Stad doet afstand van de door haar gevraagde kosteloze grondafstand als last van deze omgevingsvergunning in het kader van het geheel van de afspraken tussen partijen in deze overeenkomst.

Bovendien ondersteunt de Stad de aanvraag voor deze omgevingsvergunning met behoud van het reeds verleende advies in eerste aanleg, met dien verstande dat partijen nu overeen komen dat de ontsluitingsweg gesitueerd langs de polytoren, die mee is opgenomen in de aanvraag, uit de vergunning mag gesloten worden.

Alinso is er zich van bewust dat er nog ongunstige adviezen bestaan van Vlaamse overheidsinstanties, en dat de beslissing om de vergunning te verlenen in beroep een exclusieve bevoegdheid is van de Minister, zodat de Stad Gent niet kan garanderen dat de vergunning verleend wordt op basis van de thans voorliggende aanvraag. Echter is het steeds zo overeengekomen in de geest van het overleg en deze overeenkomst dat het verkrijgen van de omgevingsvergunning een opschortende voorwaarde vormt van deze overeenkomst.

Indien Alinso de omgevingsvergunning Polytoren verkrijgt, verbindt zij zich er toe om de uitvoering van deze omgevingsvergunning pas aan te vatten na de betekening aan partijen van het Ministerieel Besluit van de bevoegde Vlaamse Minister houdende de goedkeuring van de ligging van het tijdelijke en het definitieve tracé van de ontsluitingsweg binnen de 0 tot 10 meter en de 10 tot 30 meter zone langs het autosnelwegdomein, zoals dit is aangeduid op het plan in bijlage 1 en 2.

9.3/ Partijen komen bovendien overeen dat het volledige gebouwencomplex gekend als de Polytoren (dossier OMV_2017010247) in gebruik kan genomen worden alvorens de openbare ontsluitingsweg richting R4 door de Stad Gent zal aangelegd zijn.

artikel 10: sancties bij niet naleving van de verbintenis tot verwijdering van de opstallen bij einde opstalovereenkomst

Alinso zal, behoudens in geval van overmacht, een geïndexeerde vergoeding¹ van 250 euro per dag vertraging, met een maximum van 50.000 euro (te indexeren), verschuldigd zijn aan de Stad Gent, indien na 31 augustus 2048 de opstallen met inbegrip van de ondergrondse delen van gebouwen tot 1 meter onder het maaiveld niet verwijderd zijn.

Deze vergoeding zal slechts verschuldigd zijn

- na ingebrekestelling bij aangetekende brief door de Stad, waarin de Stad Alinso aanmaant om haar verplichting tot verwijdering van de opstallen met inbegrip van de ondergrondse delen van gebouwen tot 1 meter onder het maaiveld en alle medegaande aanpassingswerken aan (nuts-)leidingen en andere installaties alsnog na te komen binnen een termijn van 6 maanden, en
- indien na verstrijken van die termijn van 6 maanden door een gerechtsdeurwaarder wordt vastgesteld dat de opstallen met inbegrip van de ondergrondse delen van gebouwen tot 1 meter onder het maaiveld niet verwijderd zijn en alle medegaande aanpassingswerken aan (nuts-)leidingen en andere installaties niet zijn uitgevoerd.

Partijen verklaren dat onder meer als overmacht zal gelden en aanvaard wordt:

- het niet kunnen bekomen van een omgevingsvergunning en/of andere vergunning die vereist zal zijn voor uitvoering van de werken die hierboven zijn beschreven, op basis waarvan de verdragingsvergoeding verschuldigd zou zijn;
- handelingen door of beslissingen van derden op basis waarvan Alinso verhinderd wordt om de werken uit te voeren (of verder uit te voeren), zelfs als alle vergunningen en toelatingen werden bekomen (zoals bv. een stakingsbevel uitgesproken of opgelegd door een rechtbank of andere overheid, maatregelen opgelegd door een overheid ter bestrijding van een epidemie of pandemie, edm.).

¹ basisindex = indexcijfer consumptieprijzen maand voorafgaand aan de ondertekening van deze overeenkomst

In voorkomend geval zal Alinso de stad Gent informeren en zullen de Partijen in overleg een oplossing uitwerken zodanig dat de beoogde finaliteit van deze Overeenkomst kan bereikt worden.

artikel 11: gewijzigde omstandigheden op lange termijn:

Aangezien de afspraken in deze overeenkomst zich uitstrekken over een zeer lange periode, is de kans reëel dat bepaalde inzichten evolueren en wijzigen doorheen de tijd, mede op basis van o.m. gewijzigde maatschappelijke en economische omstandigheden. Evenzeer is de kans reëel dat bepaalde zaken/problemen heden ongekend zijn en om die reden niet in deze overeenkomst werden geregeld. Voor al deze aspecten komen de Partijen overeen om zich ertoe te verbinden hierover overleg te plegen om in een geest van constructieve samenwerking te komen tot een billijke en evenwichtige oplossing.

Artikel 12: nietigheid van een bepaling

Indien één of meerdere van de verbintenissen aangegaan in het kader van deze overeenkomst geheel of gedeeltelijk ongeldig, nietig of niet-tegenstelbaar worden verklaard, dan zullen de andere clausules en beschikkingen of de andere onderdelen van de clausules of beschikkingen van deze dading geldig blijven. In zulk geval zullen de partijen onmiddellijk onderhandelingen aanvatten om de ongeldige, nietige of niet-tegenstelbare verbintenis te vervangen door een geldige, wettige en tegenstelbare verbintenis, die zowel wat betreft haar inhoud als wat betreft haar doelstelling zoveel mogelijk de juridische en economische gevolgen benadert die zouden zijn voortgevloeid uit de clausule of het onderdeel van de clausule dat ongeldig, nietig of niet-tegenstelbaar is.

Artikel 13: overmacht

Indien een partij van oordeel is dat hij zijn verbintenissen (uitgezonderd het bepaalde in artikel 9) niet (tijdig of langer) kan uitvoeren ten gevolge van overmacht, zal hij de wederpartij hierover bij aangetekende brief informeren binnen de 30 dagen na het ontstaan van de overmachtsituatie, met uitnodiging om hierover overleg te plegen om in een geest van constructieve samenwerking te komen tot een billijke en evenwichtige oplossing.

Artikel 14: overdracht

14.1 overdracht van onroerend goed door Alinso

Indien Alinso voor 31/08/2048 zou overgaan tot overdracht (verkoop, schenking, inbreng in vennootschap, onroerende leasing, ...) van of het toekennen van enig zakelijk recht op enig onroerend goed uitmakend van de Domo-site en dat niet het voorwerp is van verkoopovereenkomst aan de Stad, verbindt Alinso zich ertoe de op deze onroerende goederen betrekking hebbende verbintenissen uit deze kaderovereenkomst mee over te dragen aan de overnemer.

14.2 overdracht van de kaderovereenkomst

Het is Alinso niet toegestaan rechten of plichten uit deze kaderovereenkomst geheel of gedeeltelijk over te dragen aan (of in te brengen in) een andere natuurlijke of rechtspersoon zonder de voorafgaandelijke goedkeuring van de Stad.

De Stad kan haar rechten of plichten uit deze kaderovereenkomst enkel (geheel of gedeeltelijk) overdragen aan of inbrengen in een gemeentelijk verzelfstandigd agentschap in de zin van het decreet lokaal bestuur hetzij aan een intergemeentelijk samenwerkingsverband. De Stad zal dit vooraf melden aan Alinso.

Artikel 15: bevoegdheid

Huidige overeenkomst is onderworpen aan, en wordt geïnterpreteerd overeenkomstig het Belgische recht.

Elk geschil betreffende de geldigheid, de uitlegging, de uitvoering of de beëindiging van deze overeenkomst zal behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de Rechtbank van Eerste Aanleg Oost-Vlaanderen Afdeling Gent.

artikel 16: opschortende voorwaarden

16.1/ Huidige kaderovereenkomst wordt afgesloten onder volgende opschortende voorwaarden.

1° de betekening aan partijen van het Ministerieel Besluit van de bevoegde Vlaamse Minister houdende de goedkeuring van de ligging van het tijdelijke en het definitieve tracé van de ontsluitingsweg binnen de 0 tot 10 meter en de 10 tot 30 meter zone langs het autosnelwegdomein, zoals dit is aangeduid op het plan in bijlage 1 en 2;

2° het bekomen van de definitief uitvoerbare omgevingsvergunning (d.w.z. dat deze niet meer vatbaar is voor enig administratief beroep) voor de Polytoren, gekend onder dossiernummer OMV_2017010247.

16.2/ In afwijking van artikel 16.1 treedt artikel 9.2 onmiddellijk in werking bij ondertekening van de overeenkomst.

Opgemaakt in 2 exemplaren te Gent, op

Voor de NV Alinso,

Voor de Stad Gent,

Mieke Hullebroeck Algemeen directeur Stad en OCMW Gent	
Voor de voorzitter van de gemeenteraad bij delegatiebesluit van 24 januari 2019	Voor de voorzitter van de gemeenteraad bij delegatiebesluit van 24 januari 2019
Sofie Bracke Schepen van Economie, Handel, Sport, Haven, Digitalisering en Publiekszaken	Filip Watteeuw Schepen van Mobiliteit, Publieke Ruimte en Stedenbouw

Bijlagen

Bijlage 1: conceptplan tijdelijke weg

Bijlage 2: conceptplan definitieve weg

Bijlage 3: opmetingsplan dd. 6 mei 2021 (oppervlakte van de grond en van de opstallen)

Bijlage 4: plan met aanduiding van sloopwerken door Alinso en vernieuwing ringleiding door de Stad

Bijlage 5: plan met erf dienstbaarheden en afspraken over nutsleidingen en kabels