

**ONTWERP**  
**BROWNFIELDCONVENANT**

met betrekking tot  
het Brownfieldproject “259. Gent – Afrikalaan – De Swaef”

tussen

DE VLAAMSE REGERING

en

de Actoren bij het voornoemde Brownfieldproject, met name:

GHELAMCO INVEST NV

CABALLUS BV

SOGENT

en

de Regisseurs bij het voornoemde Brownfieldproject, met name:

DE STAD GENT

OVAM

AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER

VLAIO



**Inhoudstafel:**

ARTIKEL 1.	DEFINITIES .....	7
ARTIKEL 2.	OMSCHRIJVING VAN HET BROWNFIELDPROJECT .....	9
ARTIKEL 3.	OMSCHRIJVING VAN HET BROWNFIELD EN HET EIGENDOMSSTATUUT OP DE BETROKKEN GRONDEN DAN WEL ANDERE ZAKELIJKE – EN/OF PERSOONLIJKE RECHTEN DIE EROP GELDEN.....	12
ARTIKEL 4.	AARD VAN DE OVEREENKOMST .....	13
ARTIKEL 5.	BASISVERBINTENISSEN INZAKE SAMENWERKING.....	13
ARTIKEL 6.	VERBINTENISSEN VAN DE ACTOREN.....	14
ARTIKEL 7.	VERBINTENISSEN VAN DE REGISSEURS .....	15
ARTIKEL 8.	VERBINTENISSEN VAN DE VLAAMSE REGERING .....	17
ARTIKEL 9.	VERBINTENISSEN VAN DE PARTIJEN.....	17
ARTIKEL 10.	DUUR .....	19
ARTIKEL 11.	SLUITEN VAN REALISATIECONVENANTEN .....	19
ARTIKEL 12.	STUURGROEP .....	19
ARTIKEL 13.	INFORMATIE-UITWISSELING.....	21
ARTIKEL 14.	WIJZIGINGEN.....	21
ARTIKEL 15.	TOETREDING .....	21
ARTIKEL 16.	OVERDRACHT .....	22
ARTIKEL 17.	UITTREDING .....	23
ARTIKEL 18.	OVERMACHT .....	23
ARTIKEL 19.	ONTBINDING .....	24
ARTIKEL 20.	VERZOENINGSCOMMISSIE .....	24
ARTIKEL 21.	SPLITSBAARHEID .....	25
ARTIKEL 22.	KENNISGEVINGEN .....	25
ARTIKEL 23.	VERTROUWELIJKHEID.....	26
ARTIKEL 24.	GEHELE OVEREENKOMST .....	27
ARTIKEL 25.	TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLENBESLECHTING.....	27



**BROWNFIELDCONVENANT betreffende het Brownfieldproject “Gent – Afrikalaan – De Swaef”  
TUSSEN DE HIERNA VERMELDE PARTIJEN:**

- 1/ het **Vlaams Gewest**, hier vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, op haar beurt vertegenwoordigd door:
- De heer Jan Jambon, Minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Buitenlandse Zaken, Cultuur, ICT en Facilitair Management, met kabinet te 1000 Brussel, Martelaarsplein 19;
  - De heer Jo Brouns, Vlaams minister van Economie, Innovatie, Werk, Sociale economie en Landbouw, met kabinet te 1030 Schaarbeek, Ellipsgebouw, Koning Albert II-laan 35 bus 90;
  - Mevrouw Zuhail Demir, Vlaams minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme, met kabinet te 1210 Sint-Joost-ten-Node, Koning Albert II-laan 7, 6<sup>e</sup> verdieping;
  - Mevrouw Lydia Peeters, Vlaams minister van Mobiliteit en Openbare Werken, met kabinet te 1000 Brussel, Graaf de Ferrarisgebouw, Koning Albert II-laan 20.

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

**EN:**

- 2/ De **NV Ghelamco Invest**, , met zetel te 8900 Ieper, Zwaanhofweg 10, ingeschreven in de Kruispuntbank der ondernemingen met ondernemingsnummer 0431.572.596, hier vertegenwoordigd door Opus Terrae BV, in hoedanigheid van bestuurder, vast vertegenwoordigd door Dhr. Paul Gheysens;

hierna “**Ghelamco Invest**” genoemd;

- 3/ De **BV Caballus**, met zetel te 8900 Ieper, Zwaanhofweg 10, ingeschreven in de Kruispuntbank der ondernemingen met ondernemingsnummer 0794.539.767, hier vertegenwoordigd door Dhr. Paul Gheysen, in hoedanigheid van bestuurder;

hierna “**Caballus**” genoemd;

- 4/ Het **Stadsontwikkelingsbedrijf Gent**, kortweg “sogent”, autonoom gemeentebedrijf, met zetel te 9000 Gent ,Voldersstraat 1, ingeschreven in de Kruispuntbank der ondernemingen met ondernemingsnummer 0367.300.594, opgericht door gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2023 en goedgekeurd door de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken bij besluit van 17 juli 2003, hier vertegenwoordigd door de heer Frank Van Goethem, directeur Bedrijfsvoering en lid van het directiecomité en mevrouw Sylvianne Van Butsele, directeur Strategie en Operaties en lid van het directiecomité;

hierna “**sogent**” genoemd;



Ghelamco Invest, Caballus en sogent worden hierna gezamenlijk tevens “**Actoren**” genoemd, of elk afzonderlijk een “**Actor**”;

**EN:**

- 5/ **Stad Gent**, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden de heer Mathias De Clercq, burgemeester, en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, en die handelen in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. [datum gemeenteraadsbeslissing goedkeuring ontwerpconvenant];

Hierna “**Stad Gent**” genoemd;

- 6/ **De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij**, intern verzelfstandigd agentschap van de Vlaamse overheid, met zetel 2800 Mechelen, Stationsstraat 110, ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen met ondernemingsnummer 0842.399.963, hierbij vertegenwoordigd door Werner Annaert, in de hoedanigheid van administrateur-generaal;

Hierna “**OVAM**” genoemd;

- 7/ **Het Agentschap Wegen en Verkeer**, intern verzelfstandigd agentschap van de Vlaamse overheid, met zetel te 1000 Brussel, Koning Albert II-Laan 20, bus 4, hierbij vertegenwoordigd door Ir. Kathy Vandenmeersschaut, in de hoedanigheid van administrateur-generaal;

Hierna “**Agentschap Wegen en Verkeer**” genoemd;

- 8/ **Het Agentschap Innoveren & Ondernemen**, intern verzelfstandigd agentschap van de Vlaamse overheid, met zetel te 1030 Schaarbeek, Koning Albert II-laan 35, bus 12, hierbij vertegenwoordigd door Mark Andries, in de hoedanigheid van administrateur-generaal;

Hierna “**VLAIO**” genoemd;

Stad Gent, OVAM, Agentschap Wegen en Verkeer en VLAIO 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 gebruikt 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 5 oktober 2022 publiceerde de Vlaamse minister bevoegd voor Economie in het Belgisch Staatsblad een 13de oproep voor het indienen van aanvragen tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een brownfieldconvenant (zoals voorzien in artikel 8 §1 van het Decreet).
- (C) Actor 2 heeft vervolgens dergelijke aanvraag ingediend voor het project “259. Gent – Afrikalaan – De Swaef”, voor het onderdeel ‘site De Swaef’.
- (D) Op 18 oktober 2023 besliste de Vlaamse minister bevoegd voor Economie de aanvraag voor het bovenvermelde project ontvankelijk en gegrond te verklaren en 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 Convenant 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 organiserbaarheid en de flexibiliteit van het Brownfieldproject ten goede zal komen.

- (I) Het Convenant 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.
- (K) Het gewestplan Gentse en Kanaalzone bestemt dit projectgebied als industriegebied. De Stad Gent heeft tot doel het projectgebied een nieuwe bestemming te geven door middel van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) nr. 175 'Afrikalaan'. Dit RUP is momenteel in opmaak. Op 19 oktober 2023 is een voorontwerp van dit RUP goedgekeurd. Dit voorontwerp bevat onder meer bepalingen met betrekking tot het minimaal aandeel bedrijven, ondersteunende voorzieningen en gemeenschapsvoorzieningen, het aandeel grondgebonden woningen, sociale- en budgethuurwoningen.
- (L) Het artikel 157 van het Bodemdecreet bepaalt dat als een grond, die het voorwerp uitmaakt van een ambtshalve bodemsanering en er in de periode tussen de beslissing tot ambtshalve uitvoering van het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering en de aflevering van de eindverklaring voor de ambtshalve bodemsanering, er in het kader van een voorlopig of definitief vastgesteld ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg, een bestemming krijgt waardoor met toepassing van artikel 10, § 2, of artikel 21, § 1, een aangepast saneringsdoel op de bodemsanering van toepassing wordt, worden de eventuele meerkosten van de ambtshalve uitvoering van de bodemsanering vanwege de toepassing van het aangepaste saneringsdoel ge(pre)financierd door de persoon die eigenaar is van die grond op het moment van de definitieve vaststelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg.

Als het ambtshalve besluit tot uitvoering van een beschrijvend bodemonderzoek en eventuele bodemsanering dateert van voor het voorlopig of definitief vastgesteld RUP, dan wordt de meerkost voor de sanering tot een lager bestemmingstype toegewezen aan de eigenaar van de grond (initiatiefnemer/ontwikkelaar). Als het ambtshalve besluit tot uitvoering van een beschrijvend bodemonderzoek en eventuele bodemsanering dateert van na het voorlopig of definitief vastgesteld RUP, dan saneert de OVAM tot het van toepassing zijnde bestemmingstype.

- (M) De uitvoering van dit Brownfieldproject kadert in het ruimtelijke concept, zoals vastgelegd in het masterplan Spie. Dit masterplangebied zal stapsgewijs herontwikkeld worden tot een toekomstgerichte stadswijk, waarin naast bedrijvigheid ook plaats is voor woningen en voorzieningen, parken, watervoorzieningen en kwalitatieve, publieke ruimten. Dit masterplan is ter kennisgeving voorgelegd aan het College van Burgemeester en Schepenen van de stad Gent van 6 juli 2023. Het collegebesluit is te vinden in bijlage 5.



- (N) Het Brownfieldproject kadert in een samenhangende ontwikkeling van het volledige masterplangebied. Het projectgebied van het Convenant omvat de volledige zone van het masterplan Spie.

**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 Actor 2 heeft 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 sommige of alle 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 vertegenwoordiger(s) die aangeduid word(t)(en) door de Actoren, Regisseurs en de Vlaamse Regering met het oog op het uitvoeren van de taken omschreven in het Convenant en in de Realisatieconvenant(en).
- Verzoeningscommissie: Personen aangeduid door de Stuurgroep die een oplossing moeten trachten uit te werken voor het probleem dat hen door de Stuurgroep wordt voorgelegd.
- Verbonden persoon of onderneming: Een persoon of onderneming in de zin van artikel 1:20 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV) van 23 maart 2019.

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 Realisatieconvenant(en) 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 tegemoetgekomen 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. De Actoren engageren zich tot het nastreven van de ambities vermeld in de duurzaamheidsnota in bijlage 4. Tijdens de uitvoering van het Brownfieldproject zal de duurzaamheid regelmatig worden getoetst, besproken en opgevolgd in de Stuurgroep aan de hand van deze duurzaamheidsnota.
- 2.3. Alle werken, handelingen en wijzigingen zoals bedoeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, in het gebied zoals omschreven in artikel 3, worden beschouwd als uitvoering van de doelstellingen van dit Convenant.
- 2.4. De Actoren willen de in artikel 3 vermelde percelen zo spoedig mogelijk bouwrijp maken, ontwikkelen en het Brownfieldproject erop realiseren. Hiertoe worden volgende ambities nagestreefd en engagementen aangegaan:
  - 2.4.1. Deze Brownfield (de ‘site’) ligt vooraan in de ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel ‘Afrikalaan’ en vormt dus als het ware een onthaalpoort bij het ontwikkelen van het volledige projectgebied.

Stad Gent beoogt voor het volledige gebied langs de Afrikalaan een nieuwe planologische bestemming waarbij deze economische zone getransformeerd wordt naar een nieuw stadsdeel met ruimte voor eigentijdse bedrijvigheid en een verweving met wonen, aan wonen complementaire functies, dienstverlening en (al dan niet publieke) voorzieningen, dit met respect voor de eigenheid van het gebied.

De Actoren ambiëren om deze zone bestemd voor industrie te ontwikkelen tot een unieke plek in Gent waar wonen, werken en ontspannen versmelten in een groen kader. Er wordt beoogd om op deze site een nieuw robuust stadsdeel te creëren dat vertrekt vanuit volgende ambities – zoals opgenomen in het voorontwerp van RUP nr. 175 ‘Afrikalaan’:



- Er wordt een gemeentelijk RUP opgesteld waarin voor drie gebieden (Spie (deelzones Z3a en Z3b), Kaap – Triferto (deelzones Z3c, Z3d, Z3e en Z3f) en Scandinaviëstraat-Noord (deelzone Z3g)) resoluut voor een menging van stedelijke functies gekozen wordt. Het gemeentelijk RUP waartoe de Stad Gent zich engageert, zal de nodige verdere stappen ondergaan, waarbij het streefdoel is om in een afronding te voorzien in 2025.
- Vanuit de ruimtelijke inpassing wordt een duidelijke bovengrens aan de harde functies van de toekomstige ontwikkelingen gesteld en worden tegelijk een aantal ondergrenzen voor de kwetsbare functies in het gebied gehanteerd. Voor bedrijven en kantoren worden ondergrenzen ingesteld, zodat het gebied zijn economische inslag kan behouden. De inbreng van residentiële functies wordt gekoppeld aan ondergrenzen voor betaalbaar wonen onder de vorm van sociale woningen en budgethuurwoningen, grondgebonden woningen, gemeenschapsvoorzieningen en ondersteunende voorzieningen.
- Met het oog op projectoverstijgende kansen voor deze zone, onderzoeken de Actoren de mogelijkheden in het kader van groen- en waterbeheer, hernieuwbare energie, aansluiting van een thermisch grid en mobiliteit. Waar nodig worden samenwerkingen met de Stad Gent en/of met derden aangegaan.
- Er wordt op de site een verweven project beoogd met een programmamix die in overeenstemming is met het RUP nr. 175 ‘Afrikalaan’ (residentiële functies, studentenhuisvesting, kantoren, buurtondersteunende functies, ...) met een bijzondere aandacht voor groen-blauwe structuren die de doorwaadbaarheid van het gebied moeten bevorderen.
- De duurzaamheidsmeter ‘Wijken’ zal als leidraad en inspiratiebron dienen om de verschillende duurzaamheidsaspecten verder te detailleren en te implementeren binnen de concrete herontwikkeling van het project(gebied).

#### 2.4.2. De Brownfield wordt door de Actoren behandeld als volgt:

- De Actoren voeren alle maatregelen met betrekking tot de sanering van de aanwezige bodemverontreiniging noodzakelijk in het licht van het Bodemdecreet uit conform de van toepassing zijnde procedures.
- De Actoren zorgen voor de afbraak van de bestaande industriële panden en verhardingen.
- De Actoren maken het terrein bouwrijp, inclusief de eventuele aanleg van wegenis, nutsleidingen, openbare parken en aanhorigheden en dragen de delen die in aanmerking komen als openbaar domein over aan de Stad Gent conform de later te maken afspraken.
- De Actoren voorzien de nodige ruimte voor de heraanleg van de Afrikalaan inclusief aansluitingen en de noodzakelijke infrastructuur voor fietsers en voetgangers. Dit zal nader



moeten worden afgestemd met de Stad Gent en het Agentschap Wegen en Verkeer middels een Realisatieconvenant voor alle Actoren.

- Het realiseerbaar maken van een bouwprogramma voor een verweven site voor wonen en werken volgens de ambities, zoals beschreven in artikel 2.4.1. en rekening houdende met de duurzaamheidsnota die deel uitmaakt van deze Convenant.

2.5. De Actoren zullen een degelijke samenwerking ontplooiën.

2.6. Stad Gent engageert zich om het traject van het RUP nr. 175 ‘Afrikalaan’ verder te doorlopen en streeft ernaar dit af te ronden vóór 31 december 2025.

2.7. Procesmatige ambitie

De Partijen delen de ambitie om tot een samenhangende ontwikkeling te komen binnen het masterplangebied. De Partijen concretiseren de gezamenlijke ambitie in één of meerdere samenwerkingsovereenkomst(en) of Realisatieconvenant(en).

Daarnaast onderzoeken de Actoren de mogelijkheid om met de andere partijen binnen het projectgebied tot een projectoverschrijdende samenwerking (rekening houdende met de financiële haalbaarheid, ruimtelijk rendement en de diverse faseringen) en desgevallend bijkomende Realisatieconvenanten te komen, onder meer met betrekking tot het uitwerken van een klimaatadaptief waterplan, sanering, een gezamenlijk energienetwerk, een gezamenlijke mobiliteitsstrategie en de ontsluiting van het projectgebied (niet-limitatief).

2.8. Timing

Ter realisatie van de hierboven vermelde uitgangspunten verbinden Partijen er zich toe binnen de 6 maanden na ondertekening van het Convenant overleg te plegen met betrekking tot de noodzaak tot het sluiten van samenwerkingsovereenkomsten en Realisatieconvenanten voor de ontwikkeling, realisatie, financiering en duurzame ontwikkeling van het project.

De herontwikkeling van het gebied zoals beschreven in dit artikel kan maar worden uitgevoerd nadat het RUP nr. 175 ‘Afrikalaan’ in voege is getreden.

Indien dit RUP niet vóór 31 december 2025 in werking is getreden, verbinden Partijen zich ertoe in onderlinge afspraak alle nodige maatregelen te nemen om de uitvoering van het Convenant veilig te stellen. Dit omvat onder meer, maar daartoe niet beperkt, een verlenging van de duurtijd zoals bepaald in artikel 10 van dit Convenant.

2.9. Medewerking Stad Gent

De Regisseurs zullen in eerste instantie hun volledige medewerking verlenen teneinde de invulling van de economische functies te faciliteren.



In tweede instantie voorzien de Partijen een diepgaand overleg met het oog op de praktische invulling van de gemeenschapsvoorzieningen waarbij zoveel als mogelijk rekening zal worden gehouden met de noden van Stad Gent en haar mogelijkheden tot participatie in de verwezenlijking ervan.

#### 2.10. Regels en lasten

Bij de vergunningverlening zal Stad Gent (als bevoegde dan wel als adviserende overheid) rekening houden met de verplichtingen die de ontwikkelaar opneemt op basis van de RUP-voorschriften.

Als Stad Gent een lastenverordening opmaakt, dan zal Stad Gent rekening houden met artikel 9 van het Decreet, zodat er géén extra verplichtingen opgelegd worden aan de Actoren.

Stad Gent zal steeds tijdig en accuraat communiceren over de op te nemen lasten en eisen bij de voorbereiding en uitvoering van de omgevingsvergunningen.

De wettelijk verplichte lasten in de zin van artikel 75, §1, tweede lid, van het Omgevingsvergunningendecreet kunnen steeds worden opgelegd.

#### 2.11. Bodemverontreiniging

De betrokken partijen engageren zich om met de OVAM een overeenkomst op te maken waarin de nodige afspraken omtrent afstemming en fasering van de bodemsaneringswerken en de herontwikkeling worden beschreven. Dit kan onder de vorm van dossier-specifieke Realisatieconvenanten die afgesloten kunnen worden tussen sommige dan wel alle Partijen.

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

#### 3.1. De Brownfield omvat de volgende percelen:

- GENT, zevende afdeling, sectie G, nummers 758T2, 758P2, 758W2, 782X en 782Y. Caballus heeft op 30 mei 2023 een verkoopovereenkomst onder opschortende voorwaarden ondertekend met de zakelijk gerechtigden op deze percelen, welke opschortende voorwaarden allen vervuld zijn in mei 2024, en waarbij de notariële verkoopakte (houdende de eigendomsoverdracht van deze percelen) is verleden op [datum nog in te vullen – voorzien 20 juni 2024];
- GENT, zevende afdeling, sectie G, nummers 758S2, 758V2 en 753W. Ghelamco Invest heeft op 7 maart 2024 een bindend akkoord afgesloten met de zakelijk gerechtigden op deze percelen, waarbij werd overeengekomen dat (onder de voorwaarden en modaliteiten uiteengezet in het bindend akkoord) deze zakelijk gerechtigden een opstalrecht zullen toekennen aan Ghelamco Invest (of aan één of meer met haar verbonden vennootschap(pen) in de zin van artikel 1:20 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV) van 23 maart 2019), waarbij de zakelijk gerechtigden bij het einde van de opstalperiode een verkoopoptie hebben, en de



aangewezen opstalhouder(s) een aankoopoptie heeft (hebben) gedurende de periode van het opstalrecht, m.b.t. de niet-verkochte grondaandelen, en er gedurende de periode van het opstalrecht tevens gelijktijdige overdrachten van grondaandelen en opstallen aan derden kunnen plaatsvinden;

- GENT, zevende afdeling, sectie G, nummer 753X;
- GENT, zevende afdeling, sectie G, nummers 758N2 en 754K, waarvan sogent eigenaar is.

zoals allen 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 en in de te sluiten Realisatieconvenanten 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 regelgevende bepalingen 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 vergunningen en subsidies steeds de geldende wettelijke en decretale regels toe te passen en de geijkte procedures te doorlopen noch kunnen deze verbintenissen op enige wijze vrijstelling verlenen van bij of krachtens decreet vastgestelde procedurevereisten.

De Vlaamse Regering en/of de Regisseurs behouden op elk moment hun volle discretionaire appreciatie-bevoegdheid. In uitvoering van artikel 6, tweede lid van het Decreet komen Partijen overeen dat elke bepaling van dit Convenant en van de te sluiten Realisatieconvenanten die zou kunnen worden begrepen dat zij aan de betrokken overheid of administratie een verplichting zou kunnen opleggen die de inhoud van een advies, goedkeuring, machtiging, vergunning of subsidie 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.      Verbindenissen 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 verbindnissen 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 verbindnissen 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 er zich 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. Indien deze ondersteuning budgettaire implicaties heeft, zal dit gebeuren binnen de perken van de beschikbare budgetten van de Regisseur. Voor zover deze uitgaven gepland en begroot kunnen worden, zullen ze ook worden opgenomen in de reguliere begroting.

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, machtigingen, vergunningen, 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.

Elke bovengenoemde handeling van een Regisseur en elk bovengenoemde verbintenis opgenomen door een Regisseur, met inbegrip van elke in Realisatieconvenanten verfijnde verbintenis, kan nooit vrijstelling verlenen van bij of krachtens decreet vastgestelde procedurevereisten noch betrekking hebben op de inhoud van de betrokken goedkeuringen, machtigingen, vergunningen en/of subsidies.

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, machtiging, vergunning en/of subsidieaanvraag afwijken.

7.5. De Vlaamse Regering en de Regisseurs zullen met betrekking tot de voor het Brownfieldproject nodige nieuwe ruimtelijke beleids- of uitvoeringsplannen of wijzigingen aan bestaande ruimtelijke structuur-, beleids- 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 kunnen 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 het brownfield overmaken aan de OVAM.

7.9. De OVAM zal de documenten die aan haar door enige Partij overgemaakt worden in het kader van dit Convenant dan wel in het kader van een Realisatieconvenant met bekwame spoed beoordelen; dit alles voor zover de documenten voldoen aan alle decretale en reglementaire voorwaarden die ter zake gelden.

7.10. De OVAM verbindt zich ertoe om op verzoek van de Actor(en) een realisatieconvenant af te sluiten over vrijstelling van de verplichting tot het stellen van een financiële zekerheid tot waarborg van de uitvoering van saneringsverbintenissen bij overdracht van gronden zoals bedoeld in artikel 2,18° van het Bodemdecreet. De vrijstelling wordt door de OVAM in het kader van een Realisatieconvenant verleend overeenkomstig de principes en de voorwaarden zoals vastgelegd in de nota van de OVAM 'Financiële zekerheden in het kader van bodemsanering bij Brownfieldconvenanten' zoals opgenomen als bijlage 3 aan het Convenant.

7.11. De desgevallend toegekende vrijstelling tot het stellen van de financiële zekerheid naar aanleiding van een overdracht van grond zoals bedoeld in artikel 2, 18° van het Bodemdecreet vervalt wanneer de Actoren uit het Convenant treden, wanneer het Convenant ontbonden wordt of in geval van overmacht zoals bedoeld in artikel 18 van dit Convenant.

7.12. 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.

7.13. 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 of reglementaire vereiste goedkeuringen, machtigingen, vergunningen, subsidieaanvragen, fiscale vrijstellingen of verminderingen en enige andere toelating, vergunning of wettelijk of reglementair vereiste maatregel zo veel als mogelijk optimaliseren en benaarstigen. 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.

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.

Elke bovengemelde handeling en verbintenis van de Vlaamse Regering kan nooit vrijstelling verlenen van bij of krachtens decreet vastgestelde procedurevereisten noch betrekking hebben op de inhoud van de betrokken goedkeuringen, machtigingen, vergunningen en/of subsidies.

De Vlaamse regering zal bij de uitoefening van haar respectievelijke bevoegdheid niet van een wettelijk of reglementair vastgelegde regel met betrekking tot het verlenen van enige goedkeuring, machtiging, vergunning en/of subsidieaanvraag afwijken.

8.3. 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.

8.4. 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.

8.5. 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 overeen te komen Brownfieldproject 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 de in dit Convenant voorziene prijs of 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 inachtnaam 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 de Partijen 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 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.

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

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

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

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

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

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



16.7 De akte van overdracht, getekend door enerzijds de Partij die haar rechten en/of plichten overdraagt en anderzijds de overnemende partij, waartegen geen verzet of geen gegronde motivering tot verzet wordt aangetekend binnen de termijn van 30 dagen zoals bedoeld in artikel 16.2, wordt bij het Brownfieldconvenant gevoegd.

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

## **Artikel 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 t.a.v. de Partijen die niet uit het Convenant zijn getreden.

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 uitreedt 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 in, indien noodzakelijk om de belangen van de Partijen te vrijwaren, 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) en Addenda 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
- 3) Nota OVAM ‘Financiële zekerheden in kader van bodemsanering bij Brownfieldconvenanten’
- 4) Duurzaamheidsnota
- 5) Collegebeslissing Stad Gent dd. 6/07/ 2023 i.v.m. kennisname masterplan Spie

### **Inwerkingtreding:**

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

Opgemaakt te Brussel op

Het origineel exemplaar van dit Convenant wordt bewaard bij de Vlaamse overheid – Departement Kanselarij en Bestuur, Team Secretarie Vlaamse regering, Koolstraat 35, 1000 Brussel.

Elk van de Partijen ontvangt een door de Vlaamse overheid – Agentschap Innoveren en Ondernemen voor eensluidend verklaarde kopie van het Convenant.



<b>VOOR DE VLAAMSE REGERING</b>		
<p>De heer Jan Jambon</p> <p>Minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Buitenlandse Zaken, Cultuur, ICT en Facilitair Management</p>	<p>De heer Jo Brouns</p> <p>Vlaams minister van Economie, Innovatie, Werk, Sociale economie en Landbouw</p>	
<p>Mevrouw Zuhale Demir</p> <p>Vlaams minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme</p>	<p>Mevrouw Lydia Peeters</p> <p>Vlaams minister van Mobiliteit en Openbare Werken</p>	



<b>VOOR DE REGISSEURS</b>		
<b>Voor Stad Gent</b>		
<b>Werner Annaert</b> Administrateur-Generaal <b>OVAM</b>	<b>Kathy Vandenmeersschaut</b> Administrateur-generaal <b>Agentschap Wegen en Verkeer</b>	<b>Mark Andries</b> Administrateur-generaal <b>VLAIO</b>



<b>VOOR DE ACTOREN</b>		
<p>Opus Terrae BV, in hoedanigheid van bestuurder, vast vertegenwoordigd door Dhr. Paul Gheysens</p> <p><b>Ghelamco Invest</b></p>	<p>Dhr. Paul Gheysen, in hoedanigheid van bestuurder</p> <p><b>Caballus</b></p>	
<p>Sylvianne Van Butsele</p> <p>Directeur Strategie en Operaties en lid van het directiecomité</p> <p><b>sogent</b></p>	<p>Frank Van Goethem</p> <p>Directeur Bedrijfsvoering en lid van het directiecomité</p> <p><b>sogent</b></p>	



Bijlage 1 – Aanvraagformulier

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

Bijlage 3 - Nota OVAM 'Financiële zekerheden in kader van bodemsanering bij Brownfieldconvenanten'

Bijlage 4 – Duurzaamheidsnota

Bijlage 5 - Collegebeslissing Stad Gent dd. 06/07/2023 i.v.m. kennisname masterplan Spie

