



Vergadering van 10 september 2025

**2025\_GR\_00809 Ontwerp van brownfieldconvenant met betrekking tot het Brownfieldproject 270 Gent - Koopvaardijlaan - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Mathias De Clercq

**Betrokken:** Filip Watteeuw, Sofie Bracke, Joris Vandenbroucke

**Juridisch kader**

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, §1

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Decreet betreffende de Brownfieldconvenanten van 20 maart 2007, artikel 10, §1

**Motivering**

Het Vlaams Parlement keurde op 30 maart 2007 het Decreet betreffende de brownfieldconvenanten goed. Dit decreet trad op 19 juni 2007 in werking. Met dit decreet wordt een kader gecreëerd voor het sluiten 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 (her)gebruikt kunnen worden door middel van structurele maatregelen.

Op 14 november 2023 publiceerde de Vlaamse minister bevoegd voor Economie in het Belgisch Staatsblad de 14de oproep voor het indienen van aanvragen tot onderhandelingen over de totstandkoming van een brownfieldconvenant (zoals voorzien in artikel 8 §1 van het Decreet). NV Alides Reim en BV Alides Boulevard (hierna de actoren genoemd) hebben vervolgens een aanvraag ingediend voor het project Gent – Koopvaardijlaan. Op 8 juli 2024 werd door de bevoegde Vlaamse minister de aanvraag voor het bovenvermeld project ontvankelijk en gegrond bevonden en werden de onderhandelingen opgestart met de betrokken actoren.

De Brownfieldsite is gelegen aan de Koopvaardijlaan te Gent en vormt een belangrijk onderdeel van het ontwikkelen van een ruimer stedelijk gebied. Meer bepaald zone 2 van het desbetreffende RUP Dampoort met een totale oppervlakte van ca. 1,2 ha in totaliteit. Het projectgebied omvat eveneens nader te splitsen deeloppervlaktes die toebehoren aan de respectievelijke zone 6 van het desbetreffende RUP Dampoort bestemd voor bovenlokale wegen.

Het project zorgt voor een versterking van de omgeving van de Koopvaardijlaan-Afrikalaan, die aansluit bij de herontwikkeling van de Oude Dokken en heraangelegde Dampoort-omgeving. Het project houdt de herontwikkeling in van de voormalige MAZDA Julien-garage en de aansluitende voormalige FACQ-vestiging, samen met de woningen nr. 58 en 60, tot een gemengd geheel van

stedelijke functies met als hoofdbestemming kantoren en ondergeschikte nevenbestemmingen, conform de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van het recente RUP Dampoort, waartoe de projectsite behoort.

De convenant beschrijft twee ontwikkelingsprojecten waarbij het eerste project kantoorruimten en collectieve studentenhuisvesting beoogd op de Mazda-site en het tweede project op het ganse projectgebied (Mazda- en FACQ-site) de ontwikkeling voorziet van een onderwijsinstelling samen met kantoorruimten. Informatief zijn de inrichtingsstudies toegevoegd als bijlage aan de convenant.

Momenteel ligt een ontwerp van brownfieldconvenant voor tussen de Vlaamse Regering en de actoren (NV Alides Reim, Foreestelaan 86/201, 9000 Gent en BV Alides Boulevard, Foreestelaan 86/201, 9000 Gent). De Stad Gent is als regisseur betrokken bij deze convenant. Betrokken stadsdiensten hebben deze onderhandelingen mee begeleid, en dit vanuit de beleidskaders van de Stad in het bijzonder het RUP Dampoort en de plannen voor de aanleg van de stadsring.

Verder procedureverloop van het ontwerpconvenant: Het ontwerpconvenant wordt door de Vlaamse overheid voorgelegd aan de Brownfieldcel, ter advisering van de Vlaamse Regering, en aan de Inspectie van Financiën, waarna het voor principiële goedkeuring zal worden voorgelegd aan de Vlaamse Regering. Na de principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering wordt door VLAIO i.s.m. de actoren een informatie- en inspraakmoment georganiseerd voor de buurtbewoners. Vervolgens wordt het convenant, eventueel na aanpassing door opmerkingen uit de inspraakronde, definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering en wordt het convenant ondertekend door alle partijen (actoren en regisseurs), waarna het van kracht wordt.

In navolging van het informatie- en inspraakmoment kunnen er zich dus nog wijzigingen aan het ontwerpconvenant opdringen. Indien de definitieve versie van het convenant afwijkt van het ontwerpconvenant dat nu ter goedkeuring voorligt, zullen de wijzigingen aan de gemeenteraad worden voorgelegd voor goedkeuring.

### **Bijgevoegde bijlage(n):**

- 270\_Gent\_Koopvaardijlaan\_ontwerpconvenant.pdf (deel van de beslissing)
- B1\_270\_Gent\_Koopvaardijlaan\_ontwerpconvenant\_aanvraagformulier.pdf
- B2\_270\_Gent\_Koopvaardijlaan\_ontwerpconvenant\_projectgebied.pdf
- B4\_270\_Gent\_Koopvaardijlaan\_ontwerpconvenant\_inrichtingsstudie1.pdf
- B5\_270\_Gent\_Koopvaardijlaan\_ontwerpconvenant\_inrichtingsstudie2.pdf
- Duurzaamheidsnota - scenario onderwijs en kantoren
- Duurzaamheidsnota - scenario studenten en kantoren

### **Voorstel**

**Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:**

#### **Artikel 1:**

Keurt goed het ontwerp van brownfieldconvenant met betrekking tot het Brownfieldproject '270 Gent - Koopvaardijlaan' tussen de Vlaamse Regering, de actoren (NV Alides Reims, Foreestelaan 86/201, 9000 Gent; BV Alides Boulevard, Foreestelaan 86/201, 9000 Gent) en de

regisseurs (Stad Gent, Botermarkt 1, 9000 Gent; de Werkvennootschap, Sint-Lazaruslaan 4-10 te B-1000 Brussel; AWV, Koning Albert II-Laan 20, bus 4 ) zoals gevoegd in bijlage.

**ONTWERP**

**BROWNFIELDCONVENANT**

met betrekking tot

het Brownfieldproject “270. Gent – Koopvaardijlaan”

tussen

DE VLAAMSE REGERING

en

de Actoren bij het voornoemde Brownfieldproject, met name:

ALIDES REIM (Real Estate Investment And Management)

ALIDES BOULEVARD

en

de Regisseurs bij het voornoemde Brownfieldproject, met name:

DE STAD GENT

De Werkvennootschap

Agentschap Wegen en Verkeer



**Inhoudstafel:**

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



|             |  |    |
|-------------|--|----|
| ARTIKEL 24. | GEHELE OVEREENKOMST .....                        | 25 |
| ARTIKEL 25. | TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLENBESLECHTING..... | 26 |



**BROWNFIELDCONVENANT betreffende het Brownfieldproject “270. Gent -Koopvaardijlaan”  
TUSSEN DE HIERNA VERMELDE PARTIJEN:**

- 1/ het **Vlaams Gewest**, hier vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, op haar beurt vertegenwoordigd door:
- De heer Matthias Diependaele, Minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Economie, Innovatie en Industrie, Buitenlandse Zaken, Digitalisering en Facilitair Management, met kabinet te 1000 Brussel, Martelaarsplein 19;
  - Mevrouw Annick De Ridder, Vlaams minister van Mobiliteit, Openbare Werken, Havens en Sport, met kabinet te 1000 Brussel, Graaf de Ferrarisgebouw, Koning Albert II-laan 20.

**EN:**

- 2) De bv Alides Boulevard met zetel te Foreestelaan 86/201, 9000 Gent, ingeschreven in de Kruispuntbank der ondernemingen met ondernemingsnummer 0417.851.947, hier vertegenwoordigd door:
- Real Value Management bv, vertegenwoordigd door Dhr. Rikkert Leeman
  - T-Lex bv, vertegenwoordigd door Dhr. Thomas Osselaer

Hierna “**ALIDES Boulevard**” genoemd;

- 3) De nv ALIDES REIM met zetel te Foreestelaan 86/201, 9000 Gent, ingeschreven in de Kruispuntbank der ondernemingen met ondernemingsnummer 0478.405.285, hier vertegenwoordigd door:
- Real Value Management bv, vertegenwoordigd door Dhr. Rikkert Leeman
  - T-Lex bv, vertegenwoordigd door Dhr. Thomas Osselaer

Hierna “**ALIDES REIM**” genoemd;

ALIDES Boulevard en ALIDES REIM worden hierna gezamenlijk tevens "Actoren" genoemd, of elk afzonderlijk een "Actor"

**EN:**

- 4/ **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. (in te vullen na gemeenteraadsbeslissing);

Hierna “**Stad Gent**” genoemd;



- 5/ **De Werkvennootschap**, NV van publiek recht, met zetel te Sint-Lazaruslaan 4-10 te B-1000 Brussel, hierbij vertegenwoordigd door Wouter Casteels, in de hoedanigheid van Algemeen Manager;

Hierna “**De Werkvennootschap**” genoemd;

- 6/ **Het Agentschap Wegen en Verkeer**, intern verzelfstandigd agentschap van de Vlaamse overheid, met zetel te Koning Albert II-laan 15, bus 420, 1210 Brussel Koning Albert II-Laan 20, bus 4, hierbij vertegenwoordigd door Kathy Vandenmeersschaut, in de hoedanigheid van administrateur-generaal;

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

**De Stad Gent, De Werkvennootschap en Agentschap Wegen en Verkeer** worden hierna gezamenlijk tevens “**Regisseurs**” genoemd, of elk afzonderlijk een “**Regisseur**”;

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



**OVERWEGENDE DAT:**

- (A) Het Vlaams Parlement op 30 maart 2007 het Decreet betreffende de Brownfieldconvenanten (hierna het “Decreet”) goedgekeurd heeft. Dit Decreet trad op 19 juni 2007 in werking. Met dit Decreet wordt een kader gecreëerd voor het afsluiten van Brownfieldconvenanten tussen de Vlaamse Regering en de actoren en regisseurs bij een Brownfieldproject.

Het Decreet beoogt een faciliterend kader aan te reiken voor de duurzame herontwikkeling van een geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast, dat zij kennelijk slechts gebruik of opnieuw gebruikt kunnen worden door middel van structurele maatregelen (de zgn. Brownfields).

Het Decreet voorziet als instrument voor de herontwikkeling van voormelde Brownfields het sluiten van Brownfieldconvenanten.

Deze Brownfieldconvenanten moeten mogelijk maken dat tussen alle betrokken administraties, instanties en personen klare en duidelijke werkafspraken worden gemaakt zodanig dat bij de aanvang van het project meteen duidelijkheid bestaat over bepaalde tijdsgebonden en procedurele vereisten en verwachtingen.

- (B) Op 14 november 2023 publiceerde de Vlaamse minister bevoegd voor Economie in het Belgisch Staatsblad een 14de oproep voor het indienen van aanvragen tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een Brownfieldconvenant (zoals voorzien in artikel 8 §1 van het Decreet).
- (C) De Actoren hebben vervolgens dergelijke aanvraag ingediend voor het project “Gent – Koopvaardijlaan”.
- (D) Op 8 juli 2024 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 Brownfieldconvenant bestaat er dan ook in om de krijtlijnen van het Brownfieldproject vast te leggen alsmede de algemene verbintenissen van alle Partijen die ertoe moeten leiden dat het Brownfieldproject onder de meest optimale omstandigheden en met respect voor eenieders bevoegdheid kan gerealiseerd worden.
- (H) Het convenant moet ook voorzien in een vaste overlegstructuur en in overkoepelende afspraken tussen de verschillende Partijen met het oog op het creëren van een doorgedreven samenwerking en een optimale synergie. Op basis van deze samenwerking zullen juridisch-administratieve en financiële faciliteiten worden aangereikt die de werkbaarheid, de organiseerbaarheid en de flexibiliteit van het project ten goede zal komen.



- (I) Het Brownfieldconvenant moet tevens voorzien op welke wijze elke andere aangelegenheid die niet het voorwerp uitmaakt van deze raamovereenkomst zal behandeld worden.
- (J) De verdere uitwerking van de samenwerkingsmodaliteiten tussen alle Partijen en van de mogelijke faciliteiten die voorzien zijn in het Decreet zal worden opgenomen in realisatieconvenanten die de verschillende Partijen op grond van dit convenant later kunnen sluiten, met inachtnaam van de beginselen opgenomen in dit convenant.
- (K) Het recente RUP Dampoort is hier geldend (nr. 172, 27 februari 2023). De site ligt in de bestemmingszone van Z2: 'Zone voor stedelijke functies-kantoren' alsook in bestemmingszone Z6: 'Zone voor bovenlokale wegen'.
- (L) Het deel van de site dat gekend staat als de FACQ-vestiging, is momenteel nog niet in eigendom van de Actoren, maar er is reeds een overeenkomst gesloten die het verkrijgen van de eigendomsrechten in de toekomst voldoende zeker maakt. Deze overeenkomst heeft betrekking op de FACQ-vestiging, inclusief het deel gelegen in bestemmingszone Z6.

De betreffende overeenkomst stelt dat de kandidaat-verkoper zich ertoe verbindt om, voor een periode die aanvangt op de datum van ondertekening van de overeenkomst en die afloopt op 28 februari 2026 om middernacht, het goed uitsluitend te verkopen aan de kandidaat-koper (onder voorwaarden).

- (M) De woning gekend onder Koopvaardijlaan 52 werd verworven door de Actoren tussen de aanmelding en de opmaak van het Ontwerpconvenant.
- (N) De Actoren hebben ervoor gekozen om 2 projecten uit te werken, dit om de ontwikkelingskansen op de site te optimaliseren en te garanderen in het licht van de wisselende economische realiteit:
  - op een gedeelte van de site, Mazda Site, wordt geopteerd voor de ontwikkeling van 8.317m<sup>2</sup> collectieve studentenhuysvesting gecombineerd met 15.037m<sup>2</sup> kantoorruimten. De bijhorende informatieve inrichtingsstudie werd toegevoegd als bijlage aan het convenant (Bijlage 4). In dit scenario dient de ontwikkeling op de FACQ site nog verwerkt te worden tot een volwaardige omgevingsvergunningsaanvraag, conform aan het RUP.
  - op het volledige projectgebied van het convenant voor de ontwikkeling van 10.878m<sup>2</sup> onderwijsinstelling gecombineerd met 19.297m<sup>2</sup> kantoorruimten. De bijhorende informatieve inrichtingsstudie werd toegevoegd als bijlage aan het convenant (Bijlage 5).



**EN WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:**

**Artikel 1. Definities**

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

|                        |  |
|------------------------|--|
| Aanvraagformulier:     | Het aanvraagformulier zoals bedoeld in artikel 8 §1 van het Decreet dat de Actoren hebben ingediend voor het Brownfieldproject, alsmede alle daarin opgenomen documenten en de documenten waarnaar daarin verwezen worden en dat is opgenomen als bijlage 1 aan dit Convenant. |
| Bodemdecreet:          | Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, zoals nadien gewijzigd.   |
| Brownfield:            | Het geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast dat zij kennelijk slechts gebruikt of opnieuw gebruikt kunnen worden door middel van structurele maatregelen.  |
| Brownfieldproject:     | Het omschreven geheel van structurele maatregelen die Partijen in het kader van voorliggend Convenant alsmede enige of meerdere Realisatieconvenant(en) overeenkomen.  |
| Convenant:             | Voorliggend convenant met inbegrip van de bijlagen.  |
| Decreet:               | Het decreet betreffende de Brownfieldconvenanten dat op 30 maart 2007 werd goedgekeurd door het Vlaams Parlement en op 19 juni 2007 in werking trad, zoals nadien gewijzigd.   |
| Ernstige Tekortkoming: | Elke tekortkoming van een Partij die de verdere realisatie van het Brownfieldproject onder normale omstandigheden volledig onmogelijk maakt.   |
| Realisatieconvenant:   | Convenant dat tussen één of meer Partijen gesloten wordt ter verdere verfijning en / of uitwerking van voorliggend Convenant met het oog op de realisatie van het Brownfieldproject.   |
| Stuurgroep:            | Een of meerdere vertegenwoordigers die aangeduid worden door de Actoren, Regisseurs en de Vlaamse Regering met het oog op het uitvoeren van de taken omschreven in het Convenant en in de Realisatieconvenanten.   |



- Verzoeningscommissie: Personen aangeduid door Stuurgroep die een oplossing moeten trachten 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 Realisatieconvenanten zal het Convenant voorrang hebben.

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



## **Artikel 2. Omschrijving van het Brownfieldproject**

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

- 2.1. Het Brownfieldproject zal uitgevoerd worden volgens de principes van de duurzame ontwikkeling waarbij tegemoet gekomen wordt aan de huidige behoeften zonder deze van de toekomstige generaties in gevaar te brengen. Er zal bijzondere aandacht besteed worden aan de integratie van en de synergie tussen de sociale, de ecologische en de economische dimensie van het project.
- 2.2. De Actoren engageren zich tot het nastreven van de ambities vermeld in de duurzaamheidsnota in bijlage. 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. Het Brownfieldproject wordt als volgt beschreven.
  - 2.4.1. De Brownfieldsite is gelegen aan de Koopvaardijlaan te Gent en vormt een belangrijk onderdeel van het ontwikkelen van een ruimer stedelijk gebied. Meer bepaald zone 2 van het desbetreffende RUP Dampoort met een totale oppervlakte van ca. 1,2 ha in totaliteit.
  - 2.4.2. Het projectgebied omvat eveneens nader te splitsen deeloppervlaktes die toebehoren aan de respectievelijke zone 6 van het desbetreffende RUP Dampoort bestemd voor bovenlokale wegen. Deze delen die door minnelijke verwerving of onteigening worden verworven door de Vlaamse Overheid in functie van een opname in het openbaar domein, zullen na de overdracht van eigendomsrechten geen deel meer uitmaken van het convenant.
  - 2.4.3. Het project zorgt voor een versterking van de omgeving van de Koopvaardijlaan-Afrikalaan, die aansluit bij de herontwikkeling van de Oude Dokken en heraangelegde Dampoort-omgeving.
  - 2.4.4. Het project houdt de herontwikkeling in van de voormalige MAZDA Julien-garage en de aansluitende voormalige FACQ-vestiging, samen met de woningen nr. 52, 58 en 60, tot een gemengd geheel van stedelijke functies met als hoofdbestemming kantoren en ondergeschikte nevenbestemmingen, conform de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van het recente RUP Dampoort, waartoe de projectsite behoort.
  - 2.4.5. Het Brownfieldproject omvat onder andere volgende maatregelen:
    - de afbraak van de panden;
    - het bouwrijp maken van het terrein;



- het afstaan van de ruimte nodig voor de aanleg van de stadsring zoals voorzien in het RUP en in overleg met de wegbeheerder;
- en het realiseren van een bouwprogramma in overeenstemming met het RUP.

De ontwikkeling zal eventueel gefaseerd verlopen (in 2 fasen).

2.4.6. Bij de herontwikkeling van de site en binnen de contouren van onderhavig Brownfieldconvenant wordt rekening gehouden met volgende engagementen.

2.4.6.1. De Actoren verbinden zich ertoe om geen gebruik te maken van het Brownfieldconvenant als basis voor het invoeren van de afwijkingsbepaling betreffende de handelingen van algemeen belang voor het afwijken van de bestemmingsvoorschriften uit het RUP Dampoort.

2.4.6.2. Bij de uitvoering van het Brownfieldconvenant zullen de Actoren in gesprek treden met de andere partijen / initiatiefnemers binnen het betrokken projectgebied. De Actoren gaan het engagement aan om in deze gesprekken verschillende zaken op elkaar af te kunnen stemmen (onder meer uitvoering der werken, timing en ontsluiting).

2.4.6.3. De Actoren zullen het engagement aangaan om de voorgestelde plannen tijdig met de stadsdiensten te bespreken en hun advies – in de mate van het mogelijke - te integreren in het ontwerp.

2.4.6.4. De Actoren, stad Gent, AWW en De Werkvennootschap werken samen in functie van (maar zeker niet beperkt tot) de aanleg (werkzaamheden) van de Ringweg en de mobiliteitsafwikkeling van de private ontwikkelingen, evenals voor het vinden binnen het projectgebied van oplossingen voor de nodige laad- en loskades en toegang voor de hulpdiensten waaronder de brandweer. Deze engagementen kunnen worden geconcretiseerd in realisatieconvenanten.

2.4.6.5. De Actoren zullen bij de voorbereiding en uitvoering van haar werken op de site rekening houden met de mogelijke implicaties voor de spoorweginfrastructuur. De actor engageert zich om de te nemen nodige maatregelen af te stemmen met Infrabel.

2.4.6.6. De Actoren gaan akkoord met het in gesprek treden met de Vlaamse Overheid voor de minnelijke verwerving van de deeloppervlakten van zijn eigendom beschreven als Zone 6, zone voor bovenlokale wegen, volgens het RUP Dampoort. De Actor zal niet per direct overgaan tot het uitvoeren van al zijn rechten die leiden tot de gedwongen onteigening van deze deeloppervlakten.

2.4.6.7. Er wordt bijzondere aandacht geschonken aan de waterhuishouding op de site met aanleg van voldoende hemelwaterbuffering en -infiltratie, in combinatie met de gewenste boven- en ondergrondse bebouwing en de aanwezige bodemverontreiniging. Er worden compenserende maatregelen genomen in functie van de pluviale overstromingsgevoeligheid op de site.



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

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

De Brownfield omvat de volgende percelen, kadastraal gekend als volgt:

- STAD GENT, Afd. 7, Sectie G, nr. 832Z: in eigendom van de Actor
- STAD GENT, Afd. 7, Sectie G nr. 832X: in eigendom van de Actor
- STAD GENT, Afd. 7, Sectie G nr. 832A2: in eigendom van de Actor
- STAD GENT, Afd. 7, Sectie G nr. 839N: in eigendom van de Actor
- STAD GENT, Afd. 7, Sectie G nr. 860E: woning in eigendom van de Actor
- STAD GENT, Afd. 7, Sectie G nr. 862P2: is momenteel nog niet in eigendom van de Actor, maar er is reeds een overeenkomst gesloten die het verkrijgen van de eigendomsrechten in de toekomst voldoende zeker maken. De timing is ten laatste 28 februari of 30 april 2026

Alle zijn aangeduid op het plan aangehecht als bijlage 2.

**Artikel 4. Aard van de overeenkomst**

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

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

De in dit Convenant 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. Verbintenissen van de Actoren**

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

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



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

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

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

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

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

## **Artikel 7. Verbintenissen van de Regisseurs**

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

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

## **Artikel 8. Verbintenissen van de Vlaamse Regering**

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

8.2. De Vlaamse Regering zal, in de aangelegenheden waar zij bevoegd is, het behandelen van aanvragen door de Actoren voor wettelijk 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, dit met inbegrip van de mogelijkheid tot verlenging van dit Convenant.

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 6 maand na de ondertekening van dit Convenant.

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

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

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

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

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

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

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

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



### **Artikel 13. Informatie-uitwisseling**

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

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

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

### **Artikel 14. Wijzigingen**

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

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

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

### **Artikel 15. Toetreding**

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

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

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

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

### **Artikel 16. Overdracht**

16.1 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) Duurzaamheidsnota
- 4) Inrichtingsstudie kantoren en collectieve studentenhuising
- 5) Inrichtingsstudie kantoren en onderwijsinstelling

### 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 Matthias Diependaele</p> <p>Minister-president van de Vlaamse Regering<br/>Vlaams minister van Economie, Innovatie en<br/>Industrie, Buitenlandse Zaken, Digitalisering en<br/>Facilitair Management</p> | <p>Mevrouw Annick De Ridder</p> <p>Vlaams minister van Mobiliteit, Openbare<br/>Werken, Havens en Sport</p> |



| <b>VOOR DE REGISSEURS</b>                                  |   |  |
|--|---|--|
| Voor de Stad Gent  |   |  |
| Wouter Casteels<br>Algemeen Manager<br>De Werkvennootschap | Kathy Vandenmeersschaut<br>Administrateur-generaal<br>Agentschap Wegen en Verkeer |  |



| <b>VOOR DE ACTOREN</b>   |   |   |
|--|---|---|
| <p>Real Value Management bv, in hoedanigheid van bestuurder, vertegenwoordigd door Dhr. Rikkert Leeman</p> <p><b>Alides Boulevard BV</b></p> | <p>T-Lex bv, in hoedanigheid van bestuurder, vertegenwoordigd door Dhr. Thomas Osselaer</p> <p><b>Alides Boulevard BV</b></p> | <p>Real Value Management bv, in hoedanigheid van bestuurder, vertegenwoordigd door Dhr. Rikkert Leeman</p> <p><b>ALIDES REIM NV</b></p> |
| <p>T-Lex bv, in hoedanigheid van bestuurder, vertegenwoordigd door Dhr. Thomas Osselaer</p> <p><b>ALIDES REIM NV</b></p>                     |   |   |



Bijlage 1 – Aanvraagformulier

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

Bijlage 3 – Duurzaamheidsnota

Bijlage 4 – Inrichtingsstudie kantoren en collectieve studentenhuisvesting

Bijlage 5 – Inrichtingsstudie kantoren en onderwijsinstelling



