

BROWNFIELDCONVENANT

met betrekking tot

het Brownfieldproject "Oude Dokken Gent"

tussen

DE VLAAMSE REGERING

en

de Actoren bij het voornoemde Brownfieldproject, met name:

STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF GENT

STAD GENT

NV van publiek recht WATERWEGEN&ZEEKANAAL

en

DE STAD GENT

DE PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

NV van publiek recht WATERWEGEN&ZEEKANAAL

AGENTSCHAP VOOR WEGEN EN VERKEER

OVAM

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. The signatures are in black ink and appear to be the names of the representatives of the parties mentioned in the text. There are approximately 10-12 distinct signatures and initials, some of which are quite stylized. A date '1/25' is written in the middle of the signature block.

Inhoudstafel:

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a date "2/25".

BROWNFIELDCONVENANT betreffende het Brownfieldproject "Oude Dokken Gent"
TUSSEN DE HIERNA VERMELDE PARTIJEN:

- 1/ de **Vlaamse Regering**, hier vertegenwoordigd door
- Kris Peeters, Minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister Vlaams minister van Institutionele Hervormingen, Bestuurszaken, Buitenlands Beleid, Media, Toerisme, Havens, Landbouw, Zeevisserij en Plattelandsbeleid
 - Dirk Van Mechelen, vice-minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening, met kabinet te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19,
 - Patricia Ceysens, Vlaams minister van Economie, Ondernemen, Wetenschap, Innovatie en Buitenlandse Handel, met kabinet te 1000 Brussel, Martelaarsplein 7
 - Kathleen Van Brempt, Vlaams minister van Mobiliteit, Sociale Economie en Gelijke Kansen, met kabinet te 1000 Brussel, Koolstraat 35
 - Hilde Crevits, Vlaams minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur, met kabinet te 1000 Brussel, Koning Albert II-laan 20 bus 1;

EN:

- 2) Het **Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkelingsbedrijf Gent**, afgekort SOB, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Sint-Jacobsnieuwstraat 17, hier vertegenwoordigd door ~~Karin Temmerman, Voorzitter, en~~ Didier Nachtergaele, Bestuurder; *en Frank Van Goethem, lid van directiecomité*, hierna de "Actor 1" genoemd;
- 3) **De Stad Gent**, waarvoor optreedt het College van burgemeester en schepenen, waarvan de kantoren gevestigd zijn in het stadhuis, Botermarkt 1, hier vertegenwoordigd door Daniel Termont, burgemeester en Paul Teerlinck, secretaris,
- hierna de "Actor 2" genoemd;
- 4) **De NV van publiek recht Waterwegen&Zeekanaal**, met maatschappelijke zetel te 2830 Willebroek, Oostdijk 110, ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen met ondernemingsnummer 0254.028.251, hier vertegenwoordigd door de Voorzitter van haar Raad van Bestuur, Albert Absillis, en haar gedelegeerd bestuurder, Leo Clinckers.
- hierna de "Actor 3" genoemd; *Absillis*

EN:

- 6/ de **Stad Gent**, waarvoor optreedt het College van burgemeester en schepenen, waarvan de kantoren gevestigd zijn in het stadhuis 9000 Gent, Botermarkt 1, hier vertegenwoordigd door Daniel Termont, burgemeester en Paul Teerlinck, secretaris,

Hierna "Regisseur 1" genoemd;



- 7/ de **Provincie Oost-Vlaanderen**, waarvoor optreedt de Deputatie, waarvan de kantoren gevestigd zijn te 9000 Gent, Gouvernementsstraat 1, hier vertegenwoordigd door André Denys en Albert De Smet, provinciegriffier,

Hierna "**Regisseur 2**" genoemd;

- 8/ De NV van **publiek recht Waterwegen&Zeekanaal**, met maatschappelijke zetel te 2830 Willebroek, Oostdijk 110, hier vertegenwoordigd door de Voorzitter van haar Raad van Bestuur, de heer Albert Absillis, en haar gedelegeerd bestuurder, Leo Clinckers.

Hierna "**Regisseur 3**" genoemd;

- 9/ Het **Agentschap voor Wegen en Verkeer**, Intern verzelfstandigd agentschap zonder rechtspersoonlijkheid met zetel te 1000 Brussel, Graaf de Ferrarisgebouw, Koning Albert II-laan 20 bus 4, hier vertegenwoordigd door haar Directeur-Generaal, Chris Caestecker.

Hierna "**Regisseur 4**" genoemd;

- 10/ de **Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij**, intern verzelfstandigd agentschap van de Vlaamse overheid, met zetel te Stationsstraat 110 te 2800 Mechelen, ingeschreven bij de Kruispunbank der Ondernemingen met ondernemingsnummer 0225.627.740, hierbij vertegenwoordigd door haar administrateur-generaal, Henny De Baets,

Hierna "**Regisseur 5**" genoemd;

Regisseur 1 t.e.m. 5 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**".

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with the date 4/25 written below them.

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 6 augustus 2007 publiceerde de Vlaamse minister van Begroting en Financiën en Ruimtelijke Ordening in het Belgisch Staatsblad een 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 "Oude Dokken Gent".
- (D) Op 10 juli 2008 werd de aanvraag voor het bovenvermelde project als gegrond en ontvankelijk bevonden, eveneens als 41 andere brownfieldprojecten (te samen gaat het over meer dan 500 ha te herontwikkelen gronden).
- (E) Bij beslissing van 18 juli 2008 besliste de Vlaamse Regering om onderhandelingen op te starten met de betrokken actoren in de 42 brownfield-dossiers.
- (F) Gezien de complexiteit van een brownfieldproject en het lange tijdpad 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.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a date stamp '5/25'.

- (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.



Handwritten signatures and initials, including the date 6/25.

EN WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

Artikel 1. Definities

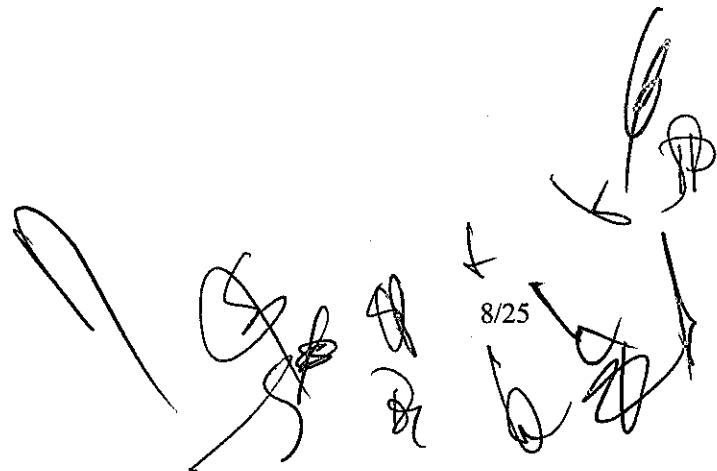
1.1. In het kader van dit Convenant (zoals hierna gedefinieerd) en voor de uitvoering ervan zullen de hierna vermelde begrippen en bewoordingen als volgt worden gedefinieerd en begrepen:

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.
Ernstige Tekortkoming:	Elke tekortkoming van een Partij die de verdere realisatie van het Brownfieldproject onder normale omstandigheden volledig onmogelijk maakt.
Mobiliteitsconvenant	Convenant zoals beschreven in het decreet van 20 april 2001 betreffende de mobiliteitsconvenants: modulair opgebouwde overeenkomst die inspeelt op de steeds veranderende mobiliteitsproblematiek en die bestaat uit een moederconvenant en één of meer modules.
Realisatieconvenant:	Convenant dat tussen één of meer Partijen gesloten wordt ter verdere verfijning en / of uitwerking van voorliggend Convenant met het oog op de realisatie van het Brownfieldproject.
Stuurgroep:	Een of meerdere vertegenwoordigers die aangeduid worden door de Actoren, Regisseurs en de Vlaamse Regering met het

oog op het uitvoeren van de taken omschreven in het
Convenant en in de Realisatieconvenanten.

Verzoeningscommissie:

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



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. The date 8/25 is written in the center of the signature area.

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 eerdere Realisatieconvenant primeren op de bepalingen van het latere Realisatieconvenant.

Artikel 2. Omschrijving van het Brownfieldproject

2.1. De Actoren willen de in Bijlage 4 en 6 bedoelde percelen, zo spoedig als mogelijk verder ontwikkelen en realiseren. De ontwikkeling en realisatie van de percelen vereist het bouw- en ontwikkelingsrijp maken van die percelen en het verwerven van de in Bijlage 2 in het rood aangeduide percelen.

De Regisseurs willen dat de gronden zo spoedig als mogelijk bouw- en ontwikkelingsrijp kunnen worden gemaakt.

2.2. Ter realisatie van de in artikel 2.1. bedoelde uitgangspunten komen Partijen het volgende overeen:

- De Actoren verbinden er zich toe, na het verrichten van alle daartoe decretaal vereiste bodemonderzoeken, een door Regisseur 5 conform te verklaren bodemsaneringsproject (of

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, several smaller signatures in the center and right, and a date '9/25' written near one of the signatures.

projecten) dat op de in Bijlage 4 bedoelde percelen betrekking heeft binnen een redelijke termijn op te stellen en uit te voeren en de percelen, overeenkomstig de bepalingen van het vast te stellen RUP, bouw- en ontwikkelingsrijp te maken. Voor wat Actor 3 betreft, beheist die verbintenis specifiek de heraanleg van de kaaien langs de waterweg en de aanleg van fiets- en voetgangersbruggen.

- De Actoren en Regisseur 3 verbinden er zich toe door middel van een declaratieve akte of bij wege van ministerieel besluit de tussen hen vast te stellen grondposities en eigendomsrechten inzake de "aanhorigheden Waterwegen" binnen een redelijke termijn wederzijds te regelen en te erkennen en overleg te plegen over de herlocalisatie van de ondernemingen die thans langs de door Regisseur 3 beheerde waterwegen die binnen de grenzen van het Brownfieldproject, zoals afgebakend in de Bijlagen 5 en 6 vallen.
- De Actoren en Regisseur 4 verbinden er zich toe door middel van een declaratieve akte of bij wege van een ministerieel besluit het eigendomsrecht van Actor 1 op de in Bijlage 5 aangeduide "aanhorigheid gewestweg" binnen een redelijke termijn te erkennen.
- De Actoren en de Regisseurs, deze laatsten binnen de wettelijk of reglementair vastgelegde aangelegenheden waarin zij bevoegd zijn, , verbinden er zich toe binnen een redelijke termijn, en uiterlijk zes maanden na het ondertekenen van dit Convenant, overleg te plegen met betrekking tot het sluiten van een Realisatieconvenant voor de ontwikkeling, realisatie en financiering van het Brownfieldproject en, inzonderheid, over de infrastructuurwerken die voor het Brownfieldproject vereist zijn, waaronder de verlegging van de Stadsring en de realisatie van het Handelsdokbrug.
- De Actoren en de Regisseurs, deze laatsten binnen de wettelijk of reglementair vastgelegde aangelegenheden waarin zij bevoegd zijn, verbinden zich ertoe binnen een redelijke termijn, en uiterlijk zes maanden na het ondertekenen van dit Convenant, binnen het kader van voormeld Realisatieconvenant over de diverse mogelijkheden tot subsidiëring van het Brownfieldproject, waaronder de subsidiëring van de ontsluiting van het bedrijventerrein Afrikalaan, de subsidiëring van strategische aankopen, en subsidiëring van de renovatie van de zgn. Interbetoncentrale, overleg te plegen.

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

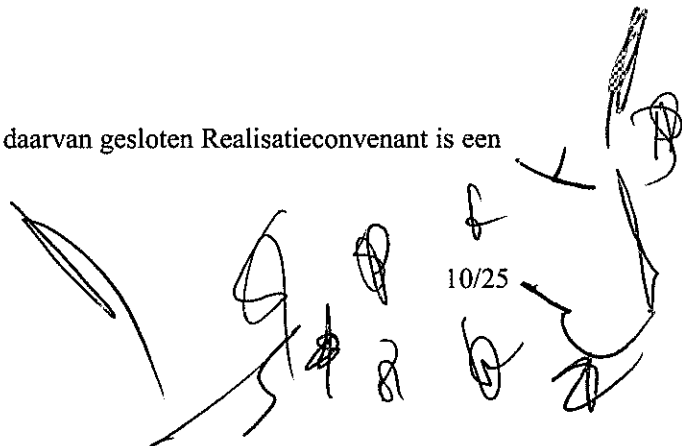
3.1. De Brownfield omvat de in Bijlage 4 aan dit Convenant bedoelde percelen, volgens de in Bijlage 6 opgegeven verdeling.

3.2. De eigendom op die percelen is, overeenkomstig de in Bijlage 4 en Bijlage 6 opgegeven verdeling, gedeeltelijk in handen van de drie Actoren en, inzonderheid, van Actor 1.

3.3. De eigendom op de percelen die nog geen eigendom van de Actoren zijn, zijn in handen van de in Bijlage 4 genoemde derden. De Actoren willen de eigendom van die percelen, overeenkomstig de Bijlage 5 minnelijk verwerven, daarover met de grondeigenaars samenwerkingsakkoorden sluiten dan wel tot onteigening van die percelen overgaan.

Artikel 4. Aard van de overeenkomst

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



10/25

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

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 terreinen vermeld in artikel 3, te realiseren op basis van de principes zoals omschreven in artikel 5 van dit Convenant. 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. Zij zullen steeds alle inspanningen leveren om een hoge kwaliteit te verzekeren van de herontwikkelingsactiviteiten en om de vooropgestelde timing in acht nemen.

6.2. De Actoren verbinden er zich toe, voor wat Actor 3 betreft onder voorbehoud van de toekenning van die financiële middelen door haar voorgedijoverheid, 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.

The bottom of the page contains several handwritten signatures and initials. On the left, there is a large, stylized signature. To its right, there are several smaller signatures and initials, including one that appears to be 'D J' and another that looks like '11/25' with a signature above it. There are also some other illegible initials and marks scattered across the bottom right area.

6.3. De Actoren verbinden zich ertoe het Brownfieldproject te realiseren binnen de daartoe overeen te komen termijn in één of meerdere Realisatieconvenanten.

6.4. 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.

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

6.6. Onverminderd de bepaling van artikel 7.10 van het Convenant blijven de verbintenissen van de Actor jegens Regisseur 5 voor de uitvoering van de verplichtingen in het kader van het Bodemdecreet onverkort van toepassing.

6.7. De Actoren verbinden zich ertoe om met de Vlaamse Regering en de Regisseurs de nodige modules van het Mobiliteitsconvenant af te sluiten.

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 en het te ondersteunen, te begeleiden en aan te sturen.

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

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

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

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

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

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

12/25

7.5. De Vlaamse Regering en de Regisseurs zullen met betrekking tot de voor het Brownfieldproject nodige nieuwe ruimtelijke structuur- of uitvoeringsplannen of wijzigingen aan bestaande ruimtelijke structuur- of uitvoeringsplannen waarvoor zij bevoegd zijn, de daartoe geëigende procedure aanvatten 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. Wanneer één of meerdere gronden die deel uitmaken van het Brownfield blijken verontreinigd te zijn, zullen de Partijen hun kennis en eventuele documenten die zij daaromtrent hebben over de Brownfield overmaken aan Regisseur 5.

7.8. De Regisseur 5 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 terzake gelden.

7.9. In de mate waarin voor één of meerdere gronden die het voorwerp uitmaken van het Brownfieldproject reeds een beslissing tot ambtshalve sanering genomen is, verbindt de Regisseur 5 zich ertoe om de uitvoering daarvan binnen het Brownfieldproject te optimaliseren. Dit doet uiteraard geen afbreuk aan haar bevoegdheid tot recuperatie van de kosten ten laste van wie het behoort.

7.10. Regisseur 5 verbindt zich ertoe om op eenvoudig verzoek van de Actoren in het kader van de overdracht van grond zoals bedoeld in artikel 2, 18° van het Bodemdecreet met het oog op de realisatie van het Brownfieldproject vrijstelling te verlenen van de verplichting tot het stellen van financiële zekerheden tot waarborg van de uitvoering van verbintenissen tot sanering.

7.11. Deze vrijstelling doet geen afbreuk aan het feit dat voldoende waarborgen moeten geboden worden voor de goede uitvoering van de verbintenissen door de Actoren die zich tot de bodemsanering engageren. In het kader van een afzonderlijk Realisatieconvenant zullen de afspraken, uitgaande van de principes zoals omschreven in de nota van Regisseur 5 dd. 9 maart 2009 'Financiële zekerheden in kader van bodemsanering en brownfieldconvenanten' zoals opgenomen als bijlage 3 aan het Convenant, worden vastgelegd die terzake worden overeengekomen tussen Regisseur 5 en de betrokken Actoren.

7.12. 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 19 van dit Convenant.

7.13. 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.

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

7.15 De Regisseurs verbinden zich ertoe om met de Vlaamse Regering en de Actoren de nodige modules van het Mobiliteitsconvenant af te sluiten.

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 en het te ondersteunen, te begeleiden en aan te sturen.

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

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

De Vlaamse Regering zal de toepassing van deze aanvraag slechts weigeren voor zover daartoe gegronde redenen voorhanden zijn.

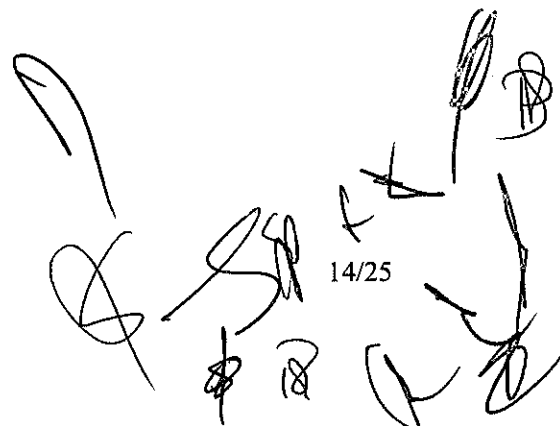
8.4. De Vlaamse Regering verbindt zich ertoe, voor zover dit noodzakelijk zal blijken te zijn voor de realisatie van het Brownfieldproject en met behoud van haar appreciatiebevoegdheid, de daartoe geëigende procedure(s) op te starten met het oog op de realisatie van het Brownfieldproject. Zij zal regelmatig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

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

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

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

8.8. De Vlaamse Regering verbindt zich ertoe om met de Actoren en de Regisseurs de nodige modules van het Mobiliteitsconvenant af te sluiten.



14/25

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 zoals omschreven in artikel 2, op de terreinen vermeld in artikel 3 te realiseren op basis van de principes zoals omschreven in artikel 5 van 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. Er zal tevens worden bepaald op welke wijze Partijen zullen handelen indien blijkt dat de financiële last van een verbintenis de voorziene prijs daarvan substantieel overschrijdt en voor zover diegene die de financiële last daarvan op zich heeft genomen, daarom uitdrukkelijk verzoekt.

9.5. Indien tijdens de duur van het Convenant een bepaalde verbintenis noodzakelijk blijkt die niet was voorzien tussen Partijen, dan verbinden de Partijen zich ertoe op verzoek van de meest gereede Partij een oplossing te zoeken ten aanzien van de betrokken verbintenis; 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 een Partij of zelfs een onderdeel daarvan, dermate moeilijkheden oplevert dat de globale uitvoering van het Brownfieldproject op één of andere wijze bemoeilijkt wordt, dan zal de Partij aan wie de uitvoering van de verbintenis hoofdzakelijk toekomt de anderen daarover raadplegen en tevens een voorstel formuleren tot aanpak van het probleem.

De Partijen verbinden er zich evenwel toe 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.

Artikel 10. Duur

10.1. Dit Convenant wordt gesloten voor de duurtijd nodig voor de realisatie van het Brownfieldproject zoals omschreven in artikel 2, op de terreinen vermeld in artikel 3, binnen de door

Partijen af te spreken timing, doch met een initieel maximale duurtijd van 10 jaar. Indien naar aanleiding van de uitvoering van één of meerdere Realisatieconvenanten duidelijk wordt dat de initieel voorziene duur of de maximale duurtijd van 10 jaar niet volstaat voor de realisatie van het Brownfieldproject, verbinden Partijen zich ertoe in onderlinge afspraak alle nodige maatregelen te nemen om de duur van dit Convenant te verlengen met de termijn die nodig blijkt voor de volledige realisatie van het Brownfieldproject.

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

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

Artikel 11. Sluiten van Realisatieconvenanten

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

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

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

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

Artikel 12. Stuurgroep

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

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

12.2. De Actoren, de Regisseurs en de Vlaamse Regering bepalen ieder voor zich, wie als haar afgevaardigden in de Stuurgroep aanwezig zullen zijn, met dien verstande dat dergelijke

16/25

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. Het Agentschap Ondernemen zal eveneens een vertegenwoordiger hebben in de Stuurgroep.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. A date stamp '17/25' is visible. The signatures are in black ink and appear to be from multiple individuals.

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. Rapportering

14.1. Partijen verbinden zich ertoe de rapportering, waarvan de precieze modaliteiten zullen worden uitgewerkt in een Realisatieconvenant, zowel ten aanzien van elkaar als ten aanzien van derden nauwgezet en tijdig na te komen.

Artikel 15. Wijzigingen

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

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

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

Artikel 16. Toetreding

16.1. 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.

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

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

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. One signature is clearly dated 18/25. There are several other initials and scribbles, including a large 'F' and a 'D'.

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

Artikel 17. Overdracht

17.1. Een Partij kan haar rechten en/of plichten uit dit Convenant dan wel een Realisatieconvenant overdragen aan een andere partij mits goedkeuring van de andere Partijen.

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

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

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

Artikel 18. Uittreding

18.1. 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.

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

18.3. 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.

18.4. 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.

18.5. 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.

18.6. 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.

18.7. 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 noch solidair gehouden voor een tekortkoming van één van de Partijen aan deze verplichtingen.

Artikel 19. Overmacht

19.1. 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.

19.2. 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, en in het bijzonder de weigering van een overheid om een vergunning, toelating, subsidie of enige andere maatregel af te leveren met het oog op de realisatie van het Brownfieldproject.

19.3. De Partijen kunnen zich slechts beroepen op overmacht voor zover die omstandigheden of feiten binnen de tien 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.

19.4. 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.

19.5. 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 20. Ontbinding

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

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

20.3. 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.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are several distinct signatures in black ink, some appearing to be initials or names. A date stamp '20/25' is visible near the center of the signature area.

Artikel 21. Verzoeningscommissie

21.1. 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.

21.2. De samenstelling van deze Verzoeningscommissie zal bepaald worden 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.

21.3. De Verzoeningscommissie kan een huishoudelijk reglement opstellen.

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

21.5. 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.

21.6. 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 22. Splitsbaarheid

22.1. 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.

22.2. 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.

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

Artikel 23. Kennisgevingen

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

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with the date '21/25' written next to them.

23.2. De Partijen zullen alles in het werk stellen om deze kennisgevingen op een zo snel mogelijke en efficiënte manier te organiseren.

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

23.4. 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.

23.5. In een Realisatieconvenant zal tevens worden afgesproken welke communicatie zal geschieden tussen alle betrokken Partijen en welke communicatie desgevallend kan worden beperkt tot één of meerdere Partijen.

23.6. Alle officiële kennisgevingen zullen gebeuren op het adres dat Partijen daartoe opgeven.

Artikel 24. Vertrouwelijkheid

24.1. 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.

24.2. 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.

24.3. 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.

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

24.5. 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.

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

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a date stamp '22/25'.

24.7. 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.

24.8. Dezelfde bepalingen gelden mutatis mutandis voor de Realisatieconvenanten.

Artikel 25. Gehele overeenkomst

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

Artikel 26. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

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

26.2. 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 dd. 9 maart 2009 re 'Financiële zekerheden in kader van bodemsanering en brownfieldconvenanten
- 4) Overzicht eigendomsposities per perceel
- 5) plan van het te realiseren Brownfieldproject met aanduiding (in het rood) van te nog te verwerven percelen
- 6) globaal overzicht van de eigendomsposities

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page. A large signature is on the left. On the right, there are several smaller signatures and initials, including one that appears to be '23/25'.

Opgemaakt te Brussel op

06 JUNI 2009

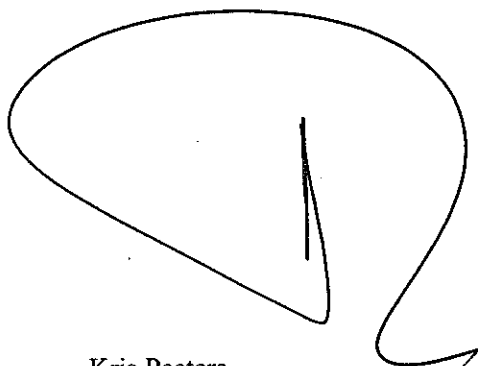
2009 in 10 originele

exemplaren waarbij iedere Partij erkent één exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Vlaamse Regering

Voor de Actor

Voor de Regisseurs



Kris Peeters,
Minister-president van de
Vlaamse Regering en Vlaams
minister Vlaams minister van
Institutionele Hervormingen,
Bestuurszaken, Buitenlands
Beleid, Media, Toerisme,
Havens, Landbouw, Zeevisserij
en Plattelandsbeleid

Actor 1



Frank Van Goethem
Adm. en fin. directeur

Regisseur 1

Voor de burgemeester,
(bij delegatiebesluit van 03/01/2007 e.v.)




Tom Balthazar
Schepen van Sociale Zaken en Milieu



Didier NACHTERGAELE
Afgvaardigd bestuurder



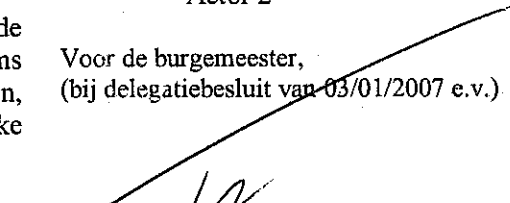
Paul TEERLINCK
Stadssecretaris



Dirk Van Mechelen,
vice-minister-president van de
Vlaamse Regering en Vlaams
minister van Financiën,
Begroting en Ruimtelijke
Ordering

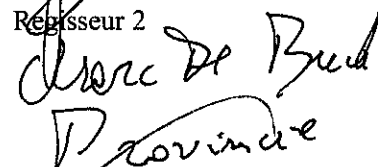
Actor 2

Voor de burgemeester,
(bij delegatiebesluit van 03/01/2007 e.v.)



Tom Balthazar
Schepen van Sociale Zaken en Milieu

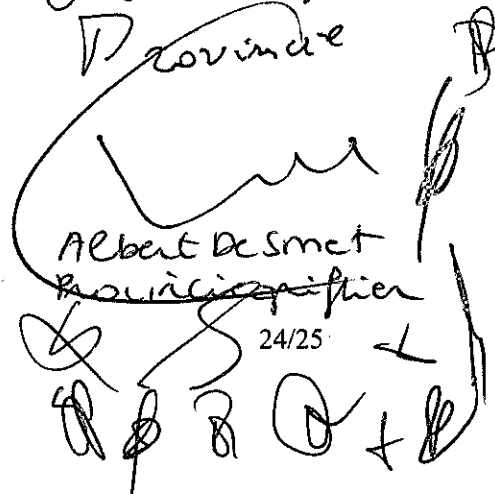
Regisseur 2



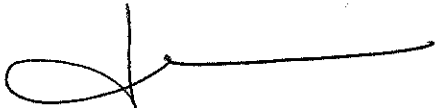
Marc De Bued
Provincie



Paul TEERLINCK
Stadssecretaris

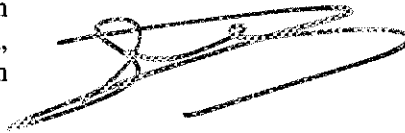


Albert Desmet
Provincie
24/25



Patricia Ceysens,
Vlaams minister van
Economie, Ondernemen,
Wetenschap, Innovatie en
Buitenlandse Handel

Actor 3

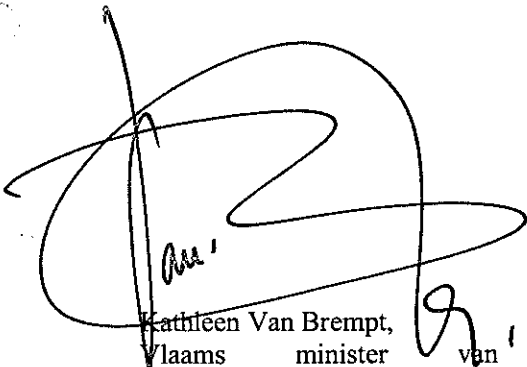


ir. Leo Clinckers
gedelegeerd bestuurder

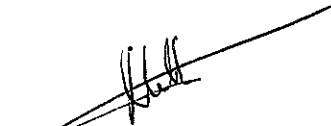
Regisseur 3



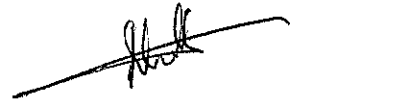
ir. Leo Clinckers
gedelegeerd bestuurder



Kathleen Van Brempt,
Vlaams minister van
Mobiliteit, Sociale Economie
en Gelijke Kansen

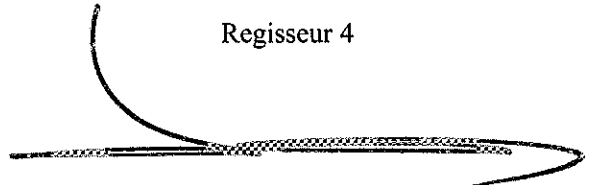


ALBERT ABSILLIS
VOORZITTER RAAD
VAN BESTUUR

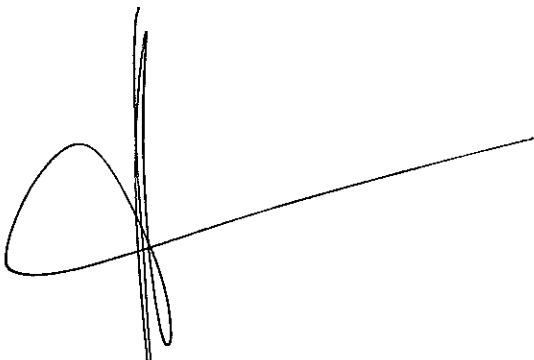


ALBERT ABSILLIS
VOORZITTER RAAD
VAN BESTUUR

Regisseur 4

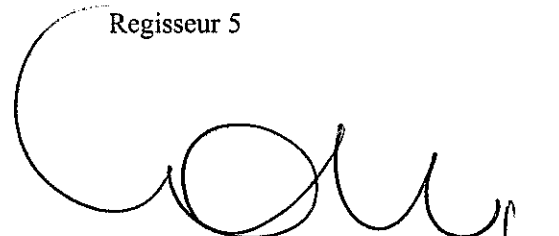


Chris CHESTECKER
Binnenindustrie - generaal
bestuurder

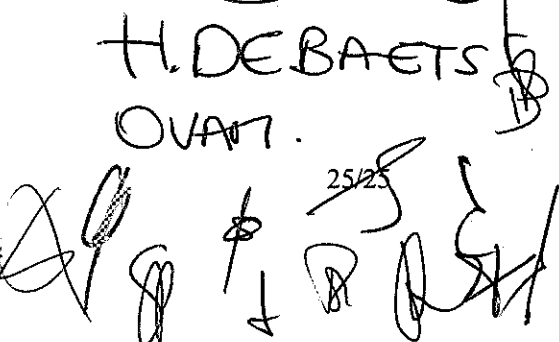


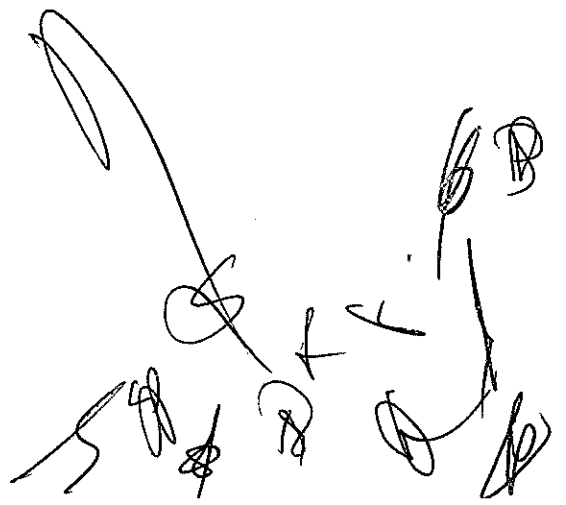
Hilde Crevits,
Vlaams minister van Openbare
Werken, Energie, Leefmilieu
en Natuur

Regisseur 5

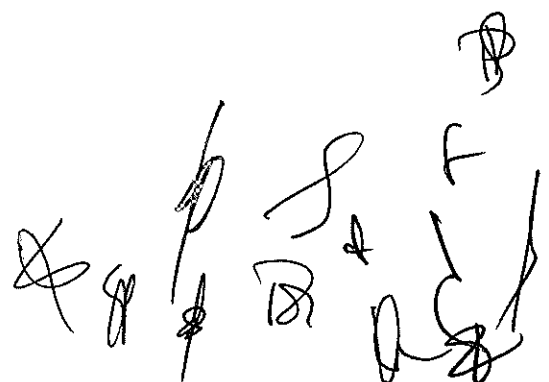


H. DE BAETS
OVAM.
25/25





Bijlage 1



Handwritten scribbles and symbols, including a large loop on the left, a central symbol resembling a stylized 'S' or '8', and several smaller, less distinct marks on the right.



Vlaamse Regering

AANVRAAG

***tot onderhandelingen omtrent de
totstandkoming van een Brownfieldconvenant***

Gelieve de aanvraag volledig in te vullen. Het ingevulde formulier kan ten hoogste 3.000 tekens (inclusief spaties) per genummerde vraag of deelvraag bevatten. Wordt dit aantal bereikt, dan kan de betreffende vraag desgevallend verder worden toegelicht aan de hand van als bijlage toegevoegde stukken.

Voor toelichting:	Vlaams Agentschap Ondernemen Koloniënstraat 56 1000 Brussel Tel. : 02/227.60.20 Fax : 02/227.60.11 E-mail : info@vlao.be
-------------------	---

[Handwritten signatures and initials]

PER AANGETEKEND SCHRIJVEN
OPZENDEN NAAR OF TEGEN
ONTVANGSTBEWIJS AFGEVEN BIJ:

*Vlaams Agentschap Ondernemen
Koloniënstraat 56
1000 Brussel*

Ontvangstdatum:

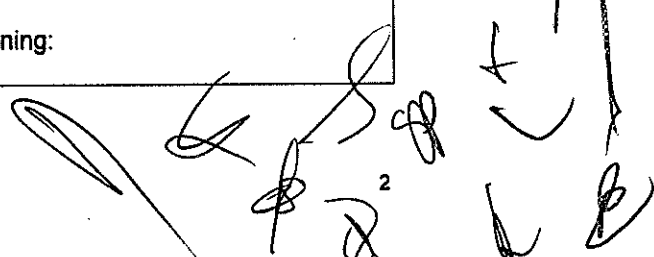
DEZE AANVRAAG WORDT INGEDIEND
DOOR:

penvoerende actor:
Didier Nachtergaele
Afgevaardigd bestuurder
Stadsontwikkelingsbedrijf Gent

Datum:
12 december 2007

Plaats:
St-Jacobsnieuwstraat 17, 9000 Gent

Handtekening:



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and several initials on the right, some with a circled '2' below them.

1. PROJECTNAAM

Oude Dokken

Handwritten scribbles and marks at the bottom right of the page, including a large '9' and various illegible symbols.

2. GEGEVENS VAN DE BROWNFIELDACTOREN

2.1. GEGEVENS PENVOERENDE ACTOR.

Naam van de organisatie / natuurlijke persoon:

Autonom Gemeentebedrijf Stadsontwikkelingsbedrijf Gent
Hierna genoemd "het AG SOB"

Adres:

Sint-Jacobsnieuwstraat 17
9000 GENT

Contactgegevens (naam contactpersoon, functie, telefoonnr., faxnr., e-mail):

Lieve Van Damme
Projectverantwoordelijke

T 09 269 69 58

F 09 269 69 99

www.agsob.be

De actor is:

- een projectontwikkelaar
 een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die op grond van een eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moet verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject
 een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengt

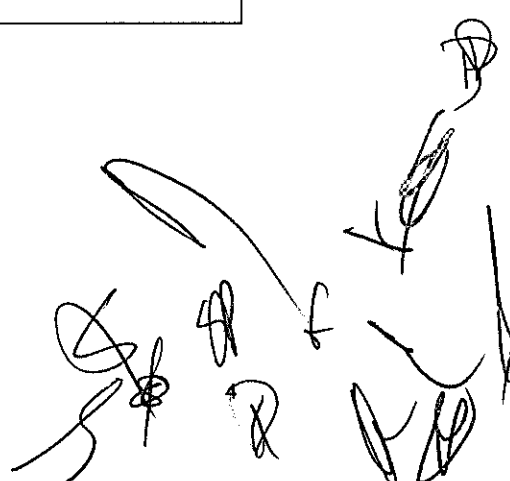
Indien organisatie:

Rechtsvorm (1 aankruisen):

- publiek
 publiek-privaat
 privaat met winsttoogmerk
 privaat zonder winsttoogmerk

Heeft de organisatie recht op aftrek BTW? (1 aankruisen):

- ja, geheel
 ja, gedeeltelijk
 nee



2.2. GEGEVENS OVERIGE ACTOREN.

2.2.1. Naam van de organisatie / natuurlijke persoon:

Stad Gent

Adres:

Botermarkt 1
9000 Gent

Contactgegevens (naam contactpersoon, functie, telefoonnr., faxnr., e-mail):

Iris Van den Abbeel
Programmaregisseur Scharnier

T 09 266 82 31
F 09 266 82 59

Iris.vandenabbeel@gent.be

De actor is:

- een projectontwikkelaar
 een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die op grond van een eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moet verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject
 een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengt

Indien organisatie:

Rechtsvorm (1 aankruisen):

- publiek
 publiek-privaat
 privaat met winstoogmerk
 privaat zonder winstoogmerk

Heeft de organisatie recht op aftrek BTW? (1 aankruisen):

- ja, geheel
 ja, gedeeltelijk
 nee

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with a circled '5'.

2.2.2. Naam van de organisatie / natuurlijke persoon:

Waterwegen en Zeekanaal NV

hierna genoemd "W&Z NV",

Adres:

Oostdijk 110
2830 Willebroek

territoriale afdeling Bovenschelde
Nederkouter 28
9000 Gent

Contactgegevens (naam contactpersoon, functie, telefoonnr., faxnr., e-mail):

Ellen Maes
Projectingenieur

T 09 268 02 92
F 09 268 02 72

Ellen.maes@lin.vlaanderen.be

De actor is:

- een projectontwikkelaar
 een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die op grond van een eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moet verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject
 een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengt

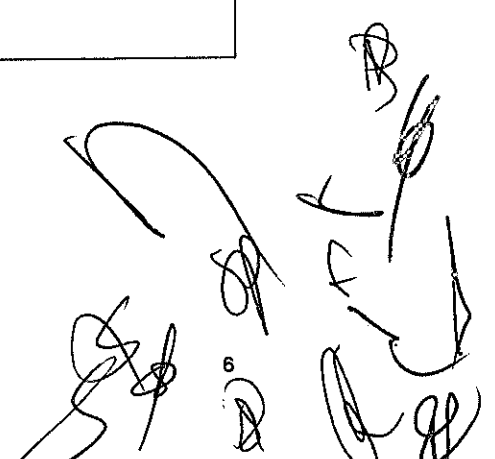
Indien organisatie:

Rechtsvorm (1 aankruisen):

- publiek
 publiek-privaat
 privaat met winstoogmerk
 privaat zonder winstoogmerk

Heeft de organisatie recht op aftrek BTW? (1 aankruisen):

- ja, geheel
 ja, gedeeltelijk
 nee



2.2.3. Naam van de organisatie / natuurlijke persoon:

NV Docksite – Optima NV

Adres:

Keizer Karelstraat 75
9000 Gent

Contactgegevens (naam contactpersoon, functie, telefoonnr., faxnr., e-mail):

Katrien Dhondt
Assistant to the ceo

T 09 225 25 71
F 09 225 94 84

Katrien.dhondt@optima.be

De actor is:

- een projectontwikkelaar
 een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die op grond van een eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moet verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject
 een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengt

Optima Financial Planners NV is in deze de ontwikkelingsmaatschappij en aandeelhouder van Dock-site NV. Dock-site NV is de eigenaar van de gronden.

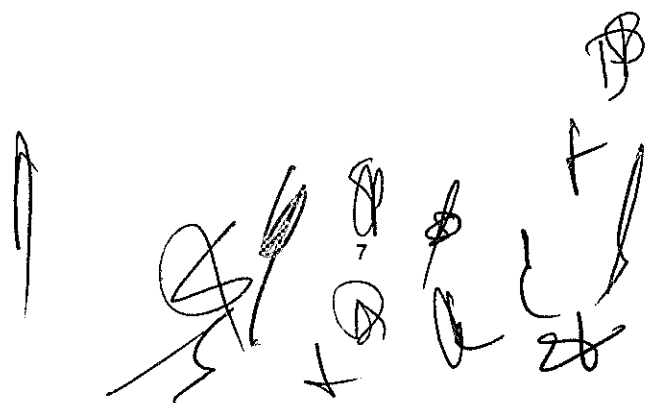
Indien organisatie:

Rechtsvorm (1 aankruisen):

- publiek
 publiek-privaat
 privaat met winst oogmerk
 privaat zonder winst oogmerk

Heeft de organisatie recht op aftrek BTW? (1 aankruisen):

- ja, geheel
 ja, gedeeltelijk
 nee

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller initials and marks on the right.

2.2.4. Andere mogelijke actoren:

Momenteel bevindt het project Oude Dokken zich in de voorbereidings- en verwervingsfase. Aangezien het AG SOB Gent samen met de Stad Gent nagenoeg alle te ontwikkelen terreinen in eigendom heeft, zijn er tot op heden nog geen andere projectontwikkelaars of ander natuurlijke personen of private, publieke of publiek-private rechtspersonen bij de betrokken die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengen. Gedurende de toekomstige ontwikkelingsfase zal het AG SOB echter wel samenwerkingen aangaan met andere actoren. Deze actoren zijn echter tot op heden nog niet gekend.

Het AG SOB stelt daarom voor dat het convenant bij voorkeur eerst met die actoren wordt afgesloten die op dit moment gekend zijn. In een latere fase kunnen dan bijkomende partijen worden toegevoegd

A collection of handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signatures are stylized and appear to be from multiple individuals.

3. PROJECTOMSCHRIJVING

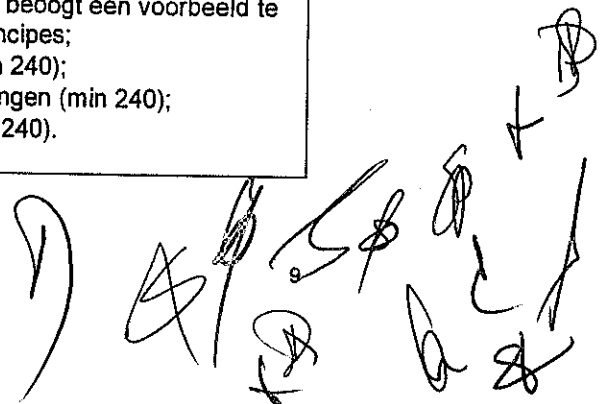
3.1. DOELSTELLINGEN.

De minister van Ruimtelijke Ordening heeft op 9 april 2003 het Ruimtelijk Structuurplan Gent (RSG) goedgekeurd, waarin het oude havengebied van het Houtdok, Handelsdok en Achterdok als een strategisch stedelijk project geselecteerd is met als doel:

Het herstructureren en herverkavelen van het gebied tot een gemengd stedelijk gebied, met onderlinge relaties tussen de verschillende buurten en wijken, koppeling aan de binnenstad en het drastisch opladen van het gebied met grootschalige stedelijke functies.

Dit omvat het omschakelen van het bedrijventerrein R40 Afrikalaan Koopvaardijlaan tot een gemengd gebied van woningen, bedrijven en winkels van stedelijk niveau, met aandacht voor:

- Een optimale ontsluiting en versterking van verkeersrelaties binnen het gebied;
- Afstemming van de bedrijvigheid in het gebied op het bereikbaarheidsprofiel en de draagkracht van de ruimte;
- Het verleggen van R40 op de rechteroever
- De wateroppervlakte van het Handelsdok en het Houtdok ten dele benutten voor (woon)boten
- Het toevoegen van een volwaardig nieuw stadsdeel aan de kernstad Gent, met een goede verbinding tot de rest van de stad en met een eigen en unieke identiteit door middel van het behoud en herstel van een aantal maritiem-industriële relicten;
- Het significant vergroten van het woonaanbod in de kernstad Gent en dit onder meerdere vormen ; sociale woningen en 'betaalbare' (in prijs beperkte) woningen, een vrij marktsegment aan woningen en woonboten (zie Woonbehoeftestudie Gent, 2002-2007);
- Het beter benutten van de ruimte en de potenties van de omgeving van de openbaarvervoersknoop van het Dampoortstation;
- Het realiseren van hoogwaardige hedendaagse bebouwing en openbaar domein die een katalysatoreffect teweegbrengt op de aangrenzende woonwijken zoals Muide, Voormuide, Ham, Afrikalaan, Koopvaardijlaan;
- Het benutten van de recreatieve mogelijkheden en de landschappelijke kwaliteiten van de drie dokken – Houtdok, Handelsdok, Achterdok;
- Het verbeteren van de kwaliteit van de aangemeerde schepen en de aanmeerwijze op de drie dokken;
- Het realiseren van kwalitatieve en duurzame heraanleg van openbaar domein en parken in deze nieuwe stadswijk;
- Passend functioneel programma met mix aan verschillende functies die als generator voor de volledige ontwikkeling fungeren
- Doordachte menging van doelgroepen, zowel op lokaal als op bovenlokaal niveau;
- Het bewaren van het concept van het Office for Metropolitan Architecture (OMA) (de strokenopbouw van het OMA-stadsontwerp, Diversiteit per strook, wel met een aantal beperkingen qua opbouw en materialen;
- Coherente en duurzame beeld van openbaar domein;
- Kwaliteitsvolle en diverse architectuur gerealiseerd door verschillende ontwerpers en de Open Oproep procedure voor de ontwerpers worden aanbevolen;
- Innovatie en duurzaamheid - het project Oude Dokken beoogt een voorbeeld te zijn met concrete en betekenisvolle duurzaamheidsprincipes;
- De realisatie van minimum 20% sociale woningen (min 240);
- De realisatie van minimum 20 % grondgebonden woningen (min 240);
- De realisatie van minimum 20% budgetwoningen (min 240).



3.2. GEEF EEN OMSCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE STAAT VAN DE PROJECTGRONDEN.

Het projectgebied Oude Dokken deel A (zie bijlage nr.1 en bijlage nr.2) strekt zich langwerpig uit van zuid naar noord met volgende grenzen:

- ten zuiden: Oktrooiplein / Antwerpenplein aan het station Dampoort (ten oosten van de binnenstad)
- ten westen: Dok-Zuid, Stapelplein, Dok-Noord (deel van de huidige ring rond de binnenstad) en de Muidebrug
- ten noorden: Houtdoklaan en spoorweg richting Eeklo (spoorlijn 58)
- ten oosten: Chinastraat, Aziëstraat en Koopvaardijlaan.

Centraal in het gebied liggen de voormalige havendokken Achterdok, Handelsdok en Houtdok. Zij zijn nog steeds bevaarbaar en verbinden de Gentse binnenwateren, waaronder Leie en Schelde, via de huidige haven van Gent en het kanaal Gent-Terneuzen met de Westerschelde en de Noordzee.

Het projectgebied is ca 22,5 ha groot gelegen rond het wateroppervlak van de dokken met een grootte van ca 14,5 ha.

Het betreft een gebied rondom de drie oudste dokken van Gent, nl het Handelsdok, het Houtdok en het Achterdok, waar de **reconversie van een voornamelijk industrieel gebied tot een volwaardig nieuw stadsdeel**, een **waterfrontwijk** mogelijk is. Dit gebied wordt gedefiniëerd als het **'project Oude Dokken - deel A'**. Het betreft momenteel een zone met enkele loodsen en uitdovende economische activiteiten.

De aangrenzende gebieden aan de oostzijde zijn nog altijd economisch actief. Op termijn kunnen zich ook andere projectdelen ontwikkelen, elk met hun specifiek programma van eisen en functies:

- **Oude Dokken deel B:** 2 zones rondom de Afrikaan (een zone vanaf de Vliegtuiglaan tot en met Oceaniëstraat en een zone tussen station Dampoort en kruispunt Koopvaardijlaan / Afrikalaan)
- **Oude Dokken deel C:** een middenzone rondom de Afrikalaan, (gronden van Trifferto, Christeyns, de Swaef, Rogers, ...)

Voor deze twee zones B en C is momenteel een studie "toekomstvisie Afrikalaan" in uitvoering door studiebureau STEC in opdracht van de stad Gent, Dienst Economie met als doel de inschatting van de toekomstscenario's voor de zone Afrikalaan, of met andere woorden de potentiële zones: Oude Dokken deel B en Oude Dokken C.

Deze studie bestudeert de wenselijkheid en de haalbaarheid van de visie van een gemengd stedelijk gebied met bedrijvigheid, hinderlijke recreatie en stedelijke kleinhandel zoals deze binnen het RSG voorzien is voor het deel van de "Oude Dokken" dat zich buiten het RUP deel A situeert. De resultaten van deze studie worden verwacht in 2008. Aangezien deze resultaten van deze studie tot op heden nog niet bekend zijn, maken deze zones B en C geen voorwerp uit van dit aanvraagdossier.

Alle percelen gelegen binnen het projectgebied zijn in eigendom van het AG SOB of de Stad Gent uitgezonderd percelen opgesomd in onderstaande tabel (zie bijlage nr.3).

Ligging	Perceelnr.	Eigenaar	Opper-vlakte m ²
Koopvaardijlaan 47, 9000 Gent	7 G 728/2/d12	Immobiliaire Vennootschap Vlaanderen NV	3.092,13
Koopvaardijlaan 49, 9000 Gent	7 G 728/2/a11	BVBA De Keukeleire G & F	2.626,93
Koopvaardijlaan 49, 9000 Gent	7 G 728/2/b11	BVBA De Keukeleire G & F	33,90
Dok Zuid, 9000 Gent	1 A 2918/3	SPE - centrale	48,00

Kajuitstraat en Aziëstraat	Deel 1 A 3179g en niet gekadastraerd perceel	NMBS holding	8.000,00 (schatting)
----------------------------	--	--------------	----------------------

De onderhandelingen tot aankoop in der minne zijn momenteel lopende en verlopen gunstig.

Het perceel 697a3 (7^e afd. sectie G) is in eigendom van het DOCK SITE NV die actor is in het project.

Indien de aanvraag betrekking heeft op een project, waarbij de gronden, of delen daarvan, verontreinigd of potentieel verontreinigd zijn, worden in bijlage bij deze aanvraag de reeds voorhanden zijnde gegevens aangaande de al dan niet potentiële bodemverontreiniging voor de gronden, of de betreffende delen daarvan, toegevoegd. Zo zouden bijvoorbeeld de conclusies van de oriënterende bodemonderzoeken kunnen worden toegevoegd.

Binnen het projectgebied werden reeds meer dan 40 onderzoeken uitgevoerd en conform bevonden Dit gebeurde in het kader van overdracht, periodieke onderzoeksplicht of stopzetting van vlarebo-activiteiten. In bijlage nr.4 worden deze onderzoeken opgelijst en in kaart gebracht. Als bijlage nr.5 worden de conclusies van deze bodemonderzoeken toegevoegd. Uit deze onderzoeken kan men reeds afleiden dat er saneringsnoodzaak is op verschillende locaties binnen het projectgebied; Verdere onderzoeken zijn echter noodzakelijk om een meer verfijnde beeld van de verschillende verontreinigingen te krijgen en plan van aanpak te kunnen vastleggen.

Binnen dit gebied zal een grootschalige reconversie plaats vinden van industriegebied naar woongebied. diverse invullingen gecreëerd zullen worden: circa 1.000 wooneenheden, handelspanden, kantoren, publieke functies, ontspanning, openbaar domein, parken, nieuwe straten, voetpaden en fietspaden Het gros van de onderzoeken die nu zijn uitgevoerd door de huidige exploitanten zijn echter opgemaakt op basis van het huidige bestemmingstype V, industriegebied. Het projectgebied "Oude Dokken", draagt een erfenis uit het industriële verleden; en wordt gekenmerkt door de (voormalige) aanwezigheid van veel exploitanten/bodembedreigende activiteiten, verlaten, braakliggende, onderbenutte (voormalige) industriële terreinen of sites;

Gezien het complexe karakter van de (potentiële) bodemverontreiniging, leek het volgens het AG SOB noodzakelijk om een intensieve samenwerking tussen het AG SOB en de OVAM op te starten. Na overleg werd een intentieovereenkomst goedgekeurd door beide partijen (zie bijlage nr.6); Hierin werd vooropgesteld dat beide partijen gezamenlijk de mogelijkheden en de haalbaarheid zouden onderzoeken van een samenwerking, gerelateerd aan de (potentiële) bodemverontreiniging. Gedurende de looptijd van deze overeenkomst zouden de partijen de mogelijke wijze onderzoeken waarop de samenwerking tussen de partijen verder vorm kan worden

Tot op heden heeft deze samenwerking de bijgevoegde inventaris van uitgevoerde bodemonderzoeken als meest concreet resultaat en een snelle informatieuitwisseling met een vast contactpersoon tot gevolg. Beide partijen kijken momenteel na of deze overeenkomst kan verlengd worden.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large 'D' and several illegible signatures.

3.3. WELKE MEERWAARDEN CREËERT HET PROJECT OP SOCIAAL, ECONOMISCH EN MILIEUVLAK?

Het project Oude Dokken wordt ingeplant op de site van het voormalige Havengebied, nl, het Houtdok, het Handelsdok en het Achterdok, die in de noord-zuid richting in elkaar overlopen. De haven is zich ondertussen meer noordelijk van de stad gaan ontwikkelen waardoor het oudste havengedeelte zijn oorspronkelijke functie grotendeels verloren heeft. **Leegstand, verwaarlozing en vervuiling** zijn vandaag alomtegenwoordig.

De realisatie van het project Oude Dokken omvat het **saneren** van de vervuilde gronden, herbestemming van het uitgediende bedrijventerrein en een reconversie naar een stedelijk gebied.

Bij de toekomstige inrichting van het **openbaar domein** van de Oude Dokken wordt gestreefd naar een **kwaliteitsvolle, sobere en duurzame inrichting**. Aanwezige materialen op de kaaien die karakteristiek zijn voor het gebied kunnen hersteld worden. Een ontwerpmatige en samenhangende benadering is aldus noodzakelijk om op een creatieve wijze een antwoord te geven op de uitdaging die de ontwikkeling van dit gebied stelt.

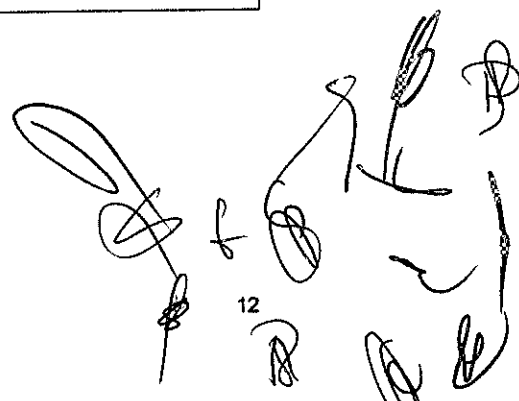
Bijzondere aandacht wordt gegeven aan een degelijke afwatering en infiltratie op microniveau (verkantingen, greppels, ...) en op macroniveau (globale waterhuishouding). Daar waar het niet nodig is, wordt volledige verharding vermeden. De waterinfiltratie blijft voldoende hoog door onverharde en half-verharde materialen.

Verder dienen de **belevingswaarde** en het verblijfskarakter van deze stedelijke ruimten zo groot mogelijk te zijn. Vooral de parken dienen geconcipeerd te worden als **ruimten van ontmoeting**. Laan- en groenaanplantingen moeten de leefkwaliteit van de stedelijke omgeving verhogen.

Er wordt extra groen voorzien binnen het deelproject Openbaar Domein. Het ruimtelijk structuurplan Gent voorziet in 10 m² per inwoner en binnen het project Oude Dokken zal er bijna een verdubbeling van deze norm tot **20 m² groen per toekomstige inwoner** gerealiseerd worden. Dit brengt ook een **opwaardering voor de aangrenzende buurten** die gelegen zijn binnen de 19e eeuwse gordel waar structureel tekort is aan groen en ruimte met zich mee.

De heeraangelegde kaaimuren en kades zullen de ontwikkeling van de kwalitatieve groenere en veilige omgeving bevorderen alsook de komst van **1200-tal nieuwe woningen en bedrijvigheid** (handel, recreatie, kleine ondernemingen); dit betekent een **economische impuls en nieuwe kansen voor de buurtbewoners**.

Het ontwerp zal voorzien in een crèche, school en verschillende **gemeenschapsvoorzieningen** zoals een wijkbibliotheek, gezondheidscentrum, jeugdverblijfcentrum, wijksporthal enz. Deze faciliteiten zullen niet alleen door de toekomstige bewoners van dit nieuwe stadsdeel kunnen worden benut, maar door de specifieke locatie en het creëren van een uitstekende bereikbaarheid zijn deze gemeenschapsvoorzieningen ook makkelijk toegankelijk voor de bewoners van de omliggende buurten.



12

3.4. GEEF EEN OMSCHRIJVING VAN DE STRUCTURELE UITWERKING VAN HET PROJECT.

Het AG Stadsontwikkelingsbedrijf Gent voert dit project uit in opdracht van en in nauwe samenwerking met de Stad Gent. In bijlage nr.7 vindt u samenwerkingsovereenkomst die door deze twee tot op heden voornaamste actoren is opgesteld en die zal worden goedgekeurd door de gemeenteraad van Stad Gent en de Raad van Bestuur van het AG SOB in januari 2008. Hierin wordt ook de projectstructuur vastgelegd.

Momenteel bevindt het project zich in de voorbereidingsfase waaronder volgende stappen dienen te worden genomen.

1. Uitwerken van geïntegreerd inhoudelijk kader ifv ontwikkeling van dit gebied:

- verfijning stadsontwerp door middel van verschillende deelstudies
- globaal inrichtingsplan openbaar domein
- verlichtingsplan
- aanmeerplan
- wedstrijd voetgangers en fietsbruggen
- architectuurwedstrijd van specifieke en beeldbepalende locaties binnen de site
- kunstwerk

2. Uitwerken van een ontwikkelingskader ifv uitvoering:

- Ontwikkelingsplan
- Technische voorwaarden
- Programma's en fasering
- Vermarkting
- Aanbod vs vraag peiling
- Voorbereiden en opmaak van subsidiedossier in overleg met dienst ABIS
- Situeringsonderzoek van sociale en betaalbare woningen per ontwikkelingspakket

3. Uitwerken van noodzakelijke administratieve documenten ifv realisaties:

- Opmaak van het RUP deel A ifv herbestemmingen ruimtelijke inrichtingen;
- Opmaak van MOBER ifv beheersen van mobiliteit bij de toekomstige ontwikkeling;
- Opmaak van PlanMER ifv milderen van milieu effecten van de toekomstige ontwikkeling;
- Opmaak van geïntegreerde deelplannen/studies (Hoogbouweffectenrapportage, ...)

4. Voorbereiden van herlocalisatie dossiers van huidige verschillende gebruikers:

- watergebonden bedrijven
- aflopende concessies

5. Bouwrijp maken van de site:

- het weghalen van wrakken en opvolging van ligvergunningen
- aankoop van de ontbrekende gebieden binnen de gebiedsafbakening

6. Voorbereiden van wijze van uitgiftes van ontwikkelingspakketten

- onderzoek per ontwikkelingsveld naar de meest geschikte werkwijzen zoals uitvoering in eigen beheer, verkoop, participatieve PPS, contractuele PPS, ...

Handwritten signatures and initials, including a large '13' and various scribbles.

7. Vorbereiden technische dossiers door middel van wedstrijden, technische onderzoeken:

- technische studie van de kaaimuren (inventarisatie, stabiliteit, voorstellen van renovatie/nieuwbouw)
- wedstrijd voor voetgangers en fietsbruggen
- aanmeerplan voor de drie dokken
- stabiliteitstudie van de gevoelige plekken
- onderzoek van saneringswerken en wijzen van uitvoering

8. Vorbereiden van over te dragen gebieden privaat domein naar openbaar en openbaar domein naar privé:

- straten, promenades langs kaaien, voetpaden en fietspaden
- parken



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and several smaller initials on the right, some with a circled 'B'.

3.5. TIJDSKADER PROJECT.

3.5.1. Wat is de globale duur van het project?

20 jaar

3.5.2. Situeer desgevallend de verschillende fasen binnen het globale tijdkader van het project.

Volgende deelstudies zijn reeds in opmaak voor het gebied (stand van zaken 2007):

- MOBER werd reeds opgemaakt en goedgekeurd in 2006
- planMER: studie in uitvoering in 2006- 2008. Het kennisgevingsdossier is volledig verklaard en ter inzagelegging is momenteel lopende.
- Ontwerp Globaal inrichtingsplan openbaar domein: opdrachtgever het AG SOB, opdracht is lopende en wordt afgerond voorjaar 2008.
- Technische studie kaaimuren wordt afgerond begin 2008
- Ontwerp voetgangers- en fietsbruggen: de overheidsopdracht tot aanstelling van een architectenbureau wordt momenteel uitgevoerd door de Vlaamse Bouwmeester. Deze opdracht zal worden afgerond voorjaar 2008.

Timing overzicht met projectstappen:

Nog te ondernemen stappen	timing
Verwervingsfase	2005-2010
Opmaak en goedkeuring plan-MER	2006 - 2008
Opmaak en goedkeuring RUP	2006- 2009
Bodemsanering: vooronderzoek + uitvoering	2005-2015
Bouw Handelsdokbrug AWW	2012?
Bouw voetgangers en fietsbruggen	2008-2012
Realisatie v.d. ontwikkelingsvelden deel A	2010-2020

3.5.2. Wat is de voorziene startdatum van het project (ddmmjj):

Het project is van start gegaan op 05/08/03 met de lancering prijsvraag voor stadsontwerp.

3.5.3. Wat is de voorziene einddatum van het project (ddmmjj):

Afwerking van het project wordt voorzien op 01/01/21.

[Handwritten signatures and initials]

4. UITVOERBAARHEID VAN HET PROJECT

4.1. VERGUNNINGEN, MACHTIGINGEN EN/OF GOEDKEURINGEN.

4.1.1. Zijn er voor de uitvoering van het project vergunningen (bouwvergunning, milieuvergunning, ...) nodig?

- nee
 ja, te weten:

- Alle nodige stedenbouwkundige vergunningen
- Milieuvergunningen: in functie van het soort activiteiten dat er precies zal komen
- Alle conformverklaringen van bodemsaneringsprojecten die nodig zijn voor het uitvoeren van de bodemsaneringswerken
- Alle conformiteitsattesten die nodig zijn voor het uitvoeren van grondwerken met grondverzet in kader van de nieuwe ontwikkeling
-

4.1.2. Zijn voor de uitvoering van het project bepaalde machtigingen of goedkeuringen buiten het kader van de hierboven vernoemde vergunningenprocedures noodzakelijk?

- nee
 ja, te weten:

- Goedkeuring PLANMER
- Goedkeuring RUP (zie 4.2)
- Eventueel onteigeningsmachtiging (indien de resterende percelen vermeld in niet in der minne kunnen verworven worden)



16

4.2. IS EEN WIJZIGING VAN ENIG PLAN IN HET KADER VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING NOODZAKELIJK?

- nee
 ja, te weten:

Er werd een concept voorontwerp RUP nr 135 opgemaakt door de stad Gent, gebaseerd op het stadsontwerp. Dit concept voorontwerp RUP dient als basis voor de planMER in opmaak. De verdere goedkeuringsprocedure dient nog doorlopen te worden na definitieve goedkeuring PlanMER.

[Handwritten signatures and initials]

17

[Handwritten signature]

4.3. ZIJN ER, VOOR ZOVER GEWETEN, (VERDERE) JURIDISCHE BELEMMERINGEN DIE HET PROJECT Zouden KUNNEN BELASTEN C.Q. DE PROJECTVOORUITGANG Zouden KUNNEN VERSTOREN?

- nee
 ja, te weten:

- Zoals eerder reeds aangehaald onder 3.2 is huidige bestemming van dit projectgebied industrie. Het gros van de bodemonderzoeken tot op heden uitgevoerd (zie bijlage nr.4 en bijlage nr.5) op het terrein gaat uit van het bestemmingstype industriegebied. Het RUP 135 (zie bijlage nr.8), is echter momenteel in opmaak. Hierin wordt o.a. bestemming wonen vastgelegd. De wetgeving voorziet dat pas vanaf de definitieve goedkeuring van dit RUP de bodemonderzoeken uitgevoerd zullen worden in het licht van nieuwe bestemmingstype(n). Een versnelling waardoor o.a. de huidige gebruikers reeds hun onderzoeksplicht dienen na te komen op basis van de toekomstig bestemmingstype(n) zou kunnen zorgen voor een meer efficiënte aanpak van de verschillende bodemonderzoeken.
- Voor de realisatie van het project zullen nog enkele overdrachten van gronden nodig zijn. Alle specificaties daaromtrent zijn echter nog niet gekend en kunnen variëren van bouwveld tot bouwveld. Een van de mogelijkheden is grondruil tussen grondeigenaars: Op bepaalde plaatsen is de eigendomstructuur van het terrein sterk versnipperd. Om te komen tot homogeen verdeelde bouwvelden, met het oog op de ontwikkeling ervan, kan het interessant zijn om gronden te ruilen. Op het vlak van heffingen, rechten en belastingen kan dit een dure aangelegenheid worden. Een vrijstelling van registratierechten zou het ruilen sterk vergemakkelijken. Om deze grondruil zo vlot mogelijk te laten verlopen is transparant en billijk systeem van waardering van de gronden noodzakelijk. Onder andere door de bodemvervuiling van bepaalde terreinen is dit proces niet vanzelfsprekend. De mate waarin en de snelheid waarmee hierin een compromis kan gevonden worden kan een doorslaggevende invloed hebben op het vertrouwen tussen de betrokken partijen en de snelheid waarmee het proces wordt gerealiseerd.



5. FINANCIËLE PROJECTGEGEVENS

5.1. FINANCIËEL PLAN.

Cfr. Bijlage nr 8: Financieel plan

5.2. KAN HET PROJECT, VOOR ZOVER GEWETEN, AANSPRAAK MAKEN OP SUBSIDIES?

- nee
 ja, te weten :

Het project Oude Dokken kan omwille van zijn aard in aanmerking komen voor vele vormen van subsidiëring.

In kader van het programma 2000 – 2006 'Doelstelling 2, Gent in moeilijkheden verkerende stedelijke zone' zijn al meerdere aanvragen goedgekeurd en kunnen EFRO, De Vlaamse Overheid, Provincie Oost-Vlaanderen en Stad Gent subsidies toekennen voor dit project. Binnen het volgende programma 2007- 2013 hoopt het AG SOB enkele dossiers te realiseren.

In het kader van de nieuwe Europese financieringsperiode 2007-2013 kan er een grensoverschrijdend project ontwikkeld worden binnen de doelstelling Europese territoriale samenwerking (doelstelling III) of Interreg. Een grensoverschrijdend project (zogenaamd Interreg A project) voor het project Oude Dokken kan in samenwerking met andere partners ontwikkeld worden binnen de grensregio Vlaanderen – Nederland.

Een aftastend gesprek met de Interregsecretariaten Euregio Scheldemond en Benelux Middengebied over het projectvoorstel "Revitalisering Oude Industriehavens" is positief verlopen. Het thema "Revitalisering Oude Industriehavens" wordt door de Interregsecretariaten als vernieuwend ervaren en ook het belang van water als thema wordt erkend.

De Stad Gent zal als lead partner van het project optreden. Momenteel wordt met de andere partners nl. Vlissingen (Zeeland), Oostende (W-Vlaanderen), Stad Antwerpen, Roermond (NI Limburg), Tilburg (NI Limburg), Hasselt en Leuven het indieningsdossier voorbereid. De lokale projecten van elk van deze steden kunnen onder een gezamenlijke noemer worden gebracht: revitalisering oude industriehavens door functieverandering. Naast gezamenlijke thema's (wonen, werken, recreatie, kwaliteit openbaar domein), heeft elke stad haar specifieke eigenheid en kan elke stad inzetten op een ander thema (vb. nieuw stadsdeel, museumhaven, jachthaven, vervoer over water, passantenvoorziening en toeristische ontvangst, renovatie kaaimuren,...).

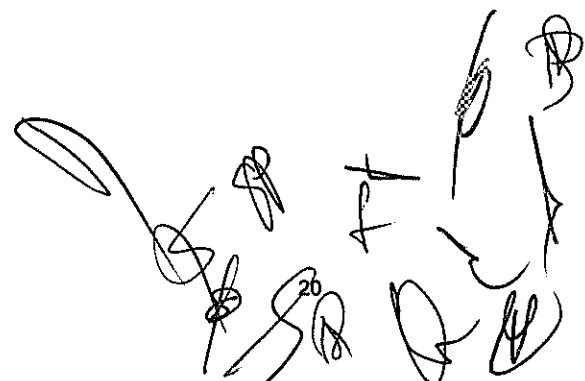
In kader van Federaal Grootstedenbeleid 2005-2007 werd het project 1.1.6: De Oude Dokken – tussenkomst in diverse voorbereidende studies goedgekeurd. Stad Gent ontvangt hier voor 57.296 € die zal worden uitbetaald aan het AG SOB. Dit wordt geregeld in een aparte samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad en het AG SOB.

In kader van het besluit van de Vlaamse regering van 5 oktober 2007 kan dit project aanspraak maken op subsidies voor strategische projecten.

Ook worden de mogelijkheden van volgende andere subsidiekanalen nog verder onderzocht:

- Jessica
- Europese Investeringsbank
- En andere

Op vrijdag 21 december 2007 wordt het **stadscontract** tussen De Stad Gent en de Vlaamse Regering ondertekent; Hierin werd het project Oude Dokken in het specifieke gedeelte van het stadscontract voor Stad Gent opgenomen. Verschillende engagements van de betrokken en regisserende overheidsinstanties met bijhorende timing werden vastgelegd. Dit stadscontract wordt bijgevoegd als bijlage nr.10.



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left, a signature with the number '20' below it, and several other initials and signatures on the right.

5.3. GEEF EEN OMSCHRIJVING VAN EXPERTISE EN KREDIETWAARDIGHEID VAN DE BETROKKEN PROJECTONTWIKKELAAR(S).

Nog niet alle mogelijke toekomstige projectontwikkelaars zijn gekend; maar zullen volgens PPSprocedures geselecteerd worden;

Met de enige projectontwikkelaar vermeldt als actor in deze aanvraag; Dock Site NV samen met Optima Financial Planners NV wordt momenteel onderhandeld betreft de modaliteiten van uitvoering en overdrachten met betrekking tot de ontwikkelingsvelden gelegen aan Houtdok. Omwille van de huidige grondpositie van deze projectontwikkelaar is deze echter nu al betrokken partij. In bijlage nr.11 vindt u een jaarverslag en de jaarrekening van deze projectontwikkelaar. Als bijlage nr.16 vindt u een brochure met een overzicht van gerealiseerde projecten door Optima Financial Planners NV.

Ook werd de jaarrekening en jaarverslag toegevoegd van het AG SOB als bijlage nr. 12.

Waterwegen en Zeekanaal NV is een verzelfstandigd agentschap van de Vlaamse Overheid. Als beheerder van de kaaimuren, het water en mede opdrachtgever voor de toekomstige voetgangers- en fietsbruggen gelegen binnen het projectgebied beschikt deze actor over verschillende zakelijke rechten en staat zij garant voor een inbreng van middelen. Ook wordt er momenteel een samenwerkings-overeenkomst voorbereid tussen het AG SOB en W&Z waarin de taakverdeling en inbreng van middelen zal worden geregeld. Deze samenwerkingsovereenkomst zal worden afgesloten in de loop van 2008. De jaarrekening en het jaarverslag van W&Z werden bijgevoegd als bijlage nr.13.

Handwritten signatures and initials, including a large 'S' and 'V' on the left, and several other scribbles on the right. A small number '21' is visible near the center of the signatures.

6. INVENTARIS BIJLAGEN

6.1. SCHRIJF DE ALS BIJLAGE TOEGEVOEGDE STUKKEN IN OP ONDERSTAANDE INVENTARIS

Inventaris:

STUK 1: Liggingsplan

STUK 2: algemene brochure info stadsontwerp

STUK 3: Plan Eigendomstructuur

STUK 4: Kaart inventarisatie bodemonderzoeken

STUK 5: Conclusies uitgevoerde bodemonderzoeken

STUK 6: intentieovereenkomst OVAM – AG SOB

STUK 7: Samenwerkingsovereenkomst AG SOB en Stad Gent betreft Oude
Dokken voorbereidings- en verwervingsfase

STUK 8: Concept voorontwerp RUP

STUK 9: Financieel Plan

STUK 10: stadscontract

STUK 11: Jaarrekening Optima Financial Planners NV

STUK 12: Jaarrekening AG SOB

STUK 13: Jaarrekening W & Z

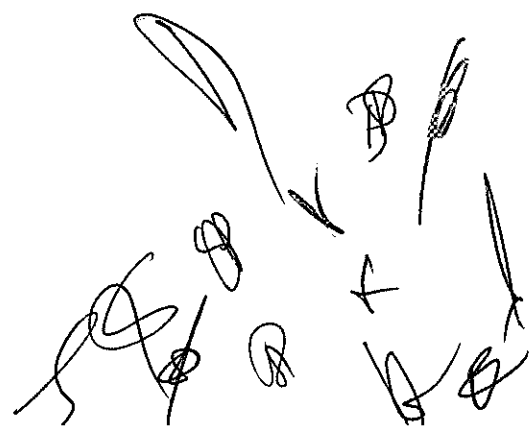
STUK 14: toestemming W&Z indiening aanvraagdossier

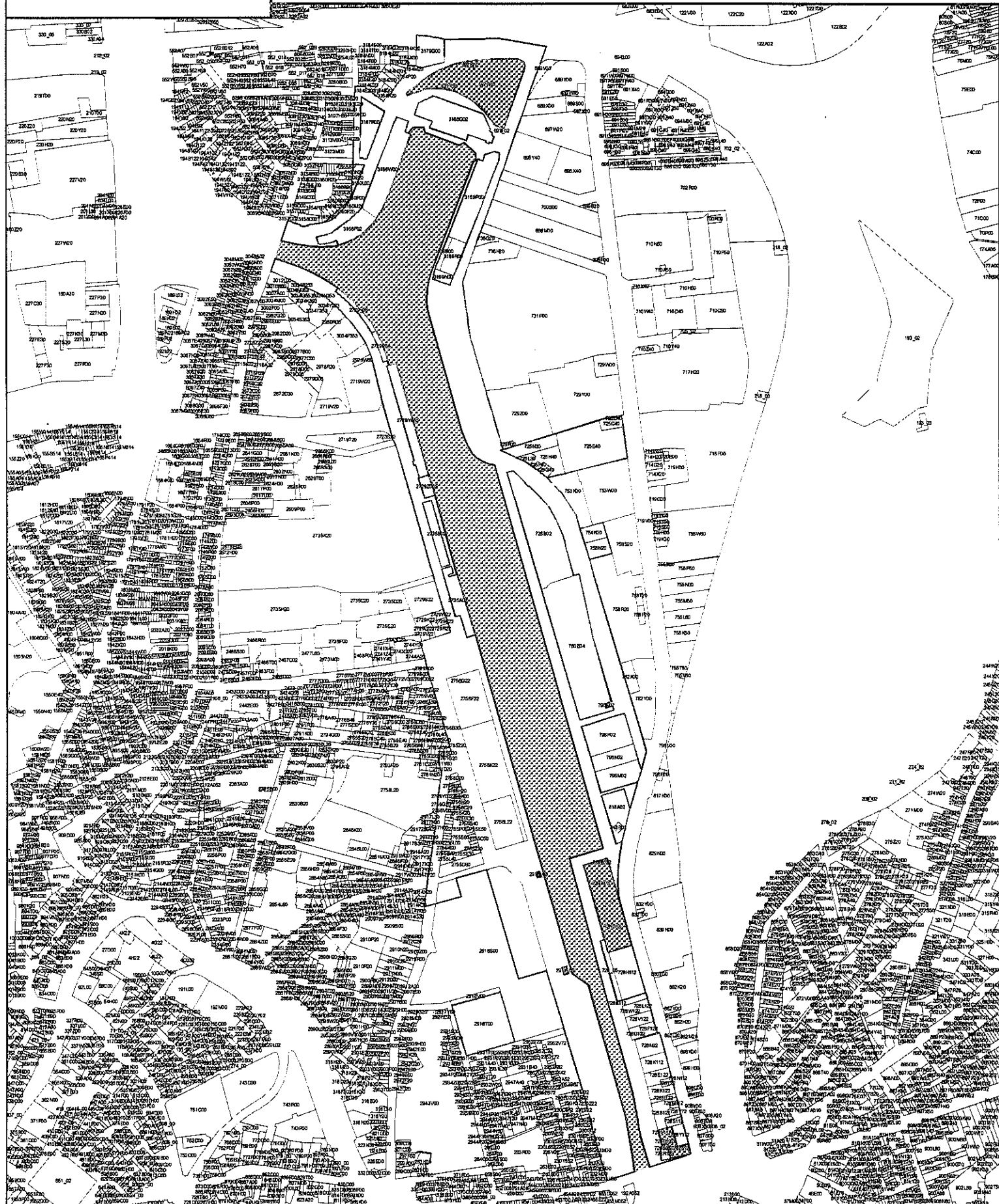
STUK 15: toestemming DOCK SITE NV indiening aanvraagdossier

STUK 16: brochure relevante gerealiseerde projecten door Optima Financial
Planners NV.



22





LEGENDE: Verworven Te verwerven Projectgebied





Bijlage 3

Handwritten notes and symbols in the bottom right corner, including a large closing parenthesis 'D)' and several illegible scribbles.

Handwritten scribbles and symbols, possibly including the letters 'A', 'B', 'C', 'D', 'E', 'F', 'G', 'H', 'I', 'J', 'K', 'L', 'M', 'N', 'O', 'P', 'Q', 'R', 'S', 'T', 'U', 'V', 'W', 'X', 'Y', 'Z' and various symbols.

Onderwerp: Financiële zekerheden in kader van bodemsanering en brownfieldcovenanten
Opsteller: Pascal Maebe
Datum: 9 maart 2009

1 Inleiding.

In kader van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldcovenanten ("Brownfielddecreet") is een systematiek ontwikkeld waarbij investeerders, projectontwikkelaars, eigenaars, zakelijk gerechtigden, lokale actoren en regisseurs,... een covenant kunnen sluiten met de Vlaamse Regering. Het sluiten van een dergelijk covenant doet rechten ontstaan op een aantal incentives en faciliterende maatregelen.

Eén van deze faciliterende maatregelen is de mogelijkheid tot **vrijstelling** van het stellen van een **financiële zekerheid** bij de overdracht van risico-gronden. In deze nota wordt nagegaan welke randvoorwaarden aan het toepassen van deze faciliterende maatregel kunnen gesteld worden.

2 Wettelijk kader.

De wettelijke basis volgt uit artikel 15 van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldcovenanten dat als volgt luidt:

*"Voor een overdracht van projectgronden die kadert in een Brownfieldcovenant, kan de **Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij vrijstelling verlenen** van de door de decreetgeving op de bodemsanering voorgeschreven plicht tot het stellen van een financiële zekerheid voor de overdracht van risicogronden waarvoor de bodemsaneringsnormen overschreden zijn of overschreden dreigen te worden of die aangetast zijn door een ernstige historische bodemverontreiniging.*

Als voorwaarde voor de in het eerste lid bedoelde vrijstelling geldt dat het Brownfieldcovenant in voldoende waarborgen voorziet opdat diegene die zich engageert tot de bodemsanering, daadwerkelijk zijn verplichtingen nakomt."

Ook het bodemdecreet en het uitvoeringsbesluit geven een rechtsgrond in dit verband. Artikel 9 van het Vlarebo van 14 december 2007 luidt als volgt:

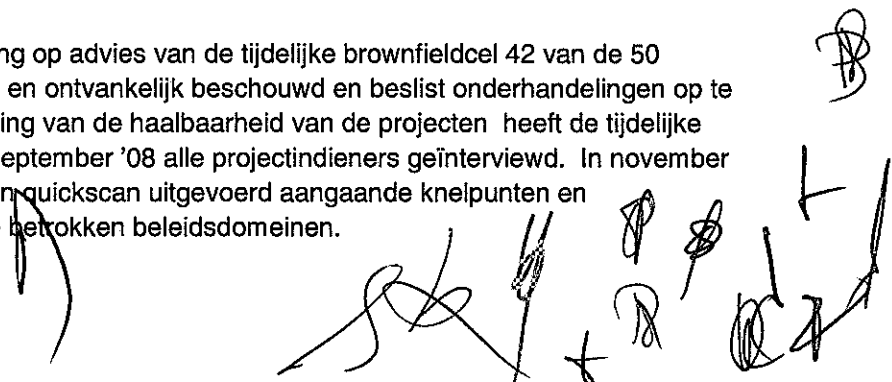
"Het bedrag van de financiële zekerheid wordt door de OVAM vastgesteld op basis van een door haar goedgekeurde raming van de kosten van de uitvoering van de verplichtingen waarvoor de financiële zekerheid krachtens het Bodemdecreet moet worden gesteld.

*De OVAM kan een lager bedrag dan vermeld in het eerste lid **aanvaarden** op basis van elementen die de zekerheidsteller aanbrengt om te motiveren dat het risico dat de OVAM de financiële zekerheid moet aanspreken beperkt is.*

De OVAM kan een hoger bedrag dan vermeld in het eerste lid vaststellen op basis van een inschatting van de risico's dat de gekozen techniek om de bodemverontreiniging te behandelen niet of in onvoldoende mate leidt tot het realiseren van de doelstellingen van het Bodemdecreet."

3 Stand van zaken brownfieldcovenanten.

Op 18 juli 2008 heeft de Vlaamse regering op advies van de tijdelijke brownfieldcel 42 van de 50 ingediende brownfieldprojecten gegrond en ontvankelijk beschouwd en beslist onderhandelingen op te starten. Met het oog op de verdere toetsing van de haalbaarheid van de projecten heeft de tijdelijke brownfieldcel tussen 26 augustus en 5 september '08 alle projectindieners geïnterviewd. In november 2008 heeft een ambtelijke werkgroep een quickscan uitgevoerd aangaande knelpunten en haalbaarheid van ieder project vanuit de betrokken beleidsdomeinen.



Bij beslissing van 20 februari 2009 heeft de Vlaamse Regering drie onderhandelaars benoemd om de onderhandelingen over de brownfieldconvenanten te voeren.

4 Toetsingscriteria bij vrijstelling van financiële zekerheid.

a) De overdracht kadert in een brownfieldconvenant.

De vrijstelling op basis van artikel 15 kan enkel verleend worden voor een overdracht van projectgronden die kadert in een brownfieldconvenant (=decretaale voorwaarde). Dit houdt in dat deze overdrachten en de daaraan gekoppelde voorwaarden in de brownfieldconvenant duidelijk moeten omschreven worden. Volgende elementen kunnen hierbij belangrijk zijn om op te nemen in het convenant:

- identificatie van de over te dragen gronden;
- type van overdracht: overdracht van het eigendomsrecht, vestigen van een opstalrecht, aangaan van een concessie,...
- identificatie van de overdrager en verwerver;
- tijdstip van de overdracht (bijvoorbeeld in functie van het verloop van de saneringswerken)
- bepalen wie bij de overdracht de saneringsplicht op zich neemt en bijgevolg de éézijdige verbintenis aangaat;
- te volgen procedure: normale procedure, versnelde overdrachtsprocedure (art. 115), afwijking op basis van artikel 164
- etc...

b) Het brownfieldconvenant voorziet in voldoende waarborgen

De vrijstelling op basis van artikel 15 kan enkel verleend worden indien het Brownfieldconvenant in voldoende waarborgen voorziet opdat diegene die zich engageert tot de bodemsanering, daadwerkelijk zijn verplichtingen nakomt."

Er wordt niet verder verduidelijkt in welke waarborgen het convenant dient te voorzien. Ook de Memorie van toelichting¹ van het brownfieldconvenantendecreet brengt hier geen verdere verduidelijking (zie onderstaand uittreksel).

"Bij de uitvoering van een Brownfieldproject waaromtrent een Brownfieldconvenant is afgesloten waaraan ook de OVAM deelneemt (dat wil zeggen dat bij (bepaalde) projectgronden sprake is van (potentiële) bodemverontreiniging) mag ervan worden uitgegaan dat het engagement en de bereidheid tot uitvoering van de bodemsanering aanwezig is, en dat in het kader van het convenant voldoende zekerheden en waarborgen daartoe kunnen worden ingebouwd. Voorliggend artikel bepaalt om die reden dat de OVAM kan afzien van het eisen van een financiële zekerheid bij een overdracht van projectgronden die kadert in een Brownfieldconvenant, voor zover bij of krachtens het convenant in voldoende waarborgen is voorzien dat diegene die zich engageert tot de bodemsanering daadwerkelijk zijn verplichtingen nakomt. Op die manier wordt een bijkomende hindernis voor de uitvoering van het project weggenomen.

Op basis van de globale context kan afgeleid worden dat de financiële haalbaarheid van het brownfieldproject essentieel zal zijn bij de beoordeling. De OVAM gaat er van uit dat in geval een brownfieldconvenant afgesloten wordt deze beoordeling positief was en er op basis van dit criterium geen bezwaar is om vrijstelling van financiële zekerheid te verlenen.

¹ Vlaams parlement, 12 januari 2007, Stuk 1059 (2006-2007) – Nr. 1: Ontwerp van decreet betreffende de brownfieldconvenanten

c) Saneringsplicht in relatie tot eigendomsrecht.

In het kader van de beoordeling of een overdracht al dan niet in aanmerking kan komen voor de vrijstelling van het stellen van een financiële zekerheid is het belangrijk om na te gaan of na de geplande overdracht het eigendomsrecht en de saneringsplicht al dan niet bij dezelfde persoon zullen rusten. Het feit dat na de overdracht het eigendomsrecht en de saneringsplicht bij dezelfde persoon rusten kan immers als een vorm van waarborg aanzien worden en kan als specifieke voorwaarde gehanteerd worden.

Voorstel:

- als na de overdracht eigenaar en saneringsplichtige identiek zijn kan een vrijstelling van financiële zekerheid verleend worden;
- als na de overdracht eigenaar en saneringsplichtige verschillend zijn kan geen vrijstelling van financiële zekerheid verleend worden;

In kader van de ontwikkeling van een brownfieldproject betekent dit het volgende (vereenvoudigd schema):



De "projectontwikkelaar" verwerft in kader van de herontwikkeling de gronden en neemt de saneringsplicht over van de vorige eigenaar. Tijdens de fase dat de "projectontwikkelaar" eigenaar is van de grond zal hij deze saneren en ontwikkelen. Daarna zal de grond doorverkocht worden aan de toekomstige eigenaar. In geval er op dit ogenblik nog saneringsverplichtingen bestaan (bijvoorbeeld een grondwatersanering op langere termijn) zal waarschijnlijk de "projectontwikkelaar" de verplichting hiervoor bij zich houden.

- Voor de overdracht O1 wordt een vrijstelling van financiële zekerheid verleend indien de projectontwikkelaar de saneringsplicht mee overneemt.
- Voor de overdracht O2 wordt geen vrijstelling van financiële zekerheid verleend voor de nog resterende saneringsverplichtingen indien de plicht hiervoor niet wordt mee overgedragen aan de toekomstige eigenaar.

Vanuit financieel oogpunt is deze stelling ook te verdedigen omdat bij de 1^{ste} overdracht (O1) de projectontwikkelaar "kosten" maakt en de financiële zekerheid een extra belasting zal zijn boven op alle investeringskosten terwijl bij de 2^{de} overdracht O2 de projectontwikkelaar "opbrengsten" heeft waarmee hij de verdere sanering kan financieren inclusief het stellen van de financiële zekerheid.

d) Overdrachten vóór het afsluiten van een brownfieldconvenant.

Artikel 15 bepaalt dat de vrijstelling kan verleend worden voor een overdracht van projectgronden die kadert in een Brownfieldconvenant.

Artikel 15 geeft geen nadere bepalingen omtrent het tijdstip van de overdrachten die in aanmerking komen voor deze vrijstelling. Er kan geoordeeld worden dat voor overdrachten die plaatsvonden voor het sluiten van een brownfieldconvenant de reeds gestelde financiële zekerheid alsnog geheel of gedeeltelijk kan vrijgegeven worden op voorwaarde dat in de brownfieldconvenant aangetoond wordt dat deze overdracht duidelijk kadert in het brownfieldproject. Eventuele vrijgave gebeurt volgens dezelfde principes als voor overdrachten die plaatsvinden na het sluiten van een brownfieldconvenant.

e) Overdrachten van delen van terreinen.

In kader van de overdracht van gronden en de vervulling van de saneringsplicht en het stellen van financiële zekerheden wordt het kadastraal perceel als basis gebruikt. In kader van brownfieldontwikkeling gebeurt het vaak dat in kader van de herontwikkeling delen van het oorspronkelijke perceel in fasen worden verkocht. Vaak is dit essentieel voor de haalbaarheid van het project omdat dit betekent dat er in een vroeg stadium van de ontwikkeling reeds opbrengsten kunnen gegenereerd worden. In de klassieke procedure wordt de financiële zekerheid berekend op basis van de saneringsverplichting(kost) voor het volledige perceel en moet de éézijdige verbintenis eveneens voor het volledige perceel aangegaan worden, ook al wordt slechts een deel van het perceel overgedragen.

Als aanvaard wordt dat het in eigendom hebben (houden) van een (deel van een) grond een zekere waarborg is voor het uitvoeren van de saneringsverplichtingen voor die grond, dan kan ingestemd worden met het vragen van een beperktere financiële zekerheid voor de overdracht van delen van een perceel.

De verhouding op vlak van saneringskost en grondwaarde tussen het over te dragen deel en het resterend deel moet in rekening gebracht worden bij de bepaling van de hoogte van de financiële zekerheid op basis van onderstaande formule:

$$\text{Bedrag FZ} = \text{Max} \left(\frac{W_{\text{deel}}}{W_{\text{totaal}}}, \frac{S_{\text{deel}}}{S_{\text{totaal}}} \right) \times S_{\text{totaal}}$$

waarbij: W_{deel} = grondwaarde van het over te dragen deel
 W_{totaal} = grondwaarde van het volledig kadastraal perceel
 S_{deel} = saneringslast op het over te dragen deel
 S_{totaal} = saneringslast op het volledig kadastraal perceel

In de meeste projecten zal de grond een gelijke éénheidswaarde hebben over het volledige terrein zodat de verhouding in grondwaarden gelijk zal zijn aan de verhouding in oppervlakte en vrij eenvoudig kan bepaald worden. In sommige gevallen kan het echter gebeuren dat de eenheidswaarde niet over het volledige terrein gelijk is (bijvoorbeeld een deel heeft bestemming wonen, een ander deel KMO en nog een ander deel openbaar domein). In dit geval moet rekening gehouden worden met dit verschil in eenheidswaarde. De nodige informatie hiervoor moet aangereikt worden in het business-plan.

In tegenstelling tot de financiële zekerheid moet de éézijdige verbintenis wel voor het volledige perceel aangegaan worden.

5 Voorstel voor vrijstelling van financiële zekerheid in kader van artikel 15 van het decreet betreffende de brownfieldconvenanten en specifieke randvoorwaarden

De OVAM kan enkel en alleen vrijstelling verlenen voor het stellen van financiële zekerheden in toepassing van artikel 15 van het decreet betreffende de brownfieldconvenanten onder de volgende voorwaarde:

- de overdracht waarvoor vrijstelling verleend wordt gebeurt zoals omschreven in het brownfieldconvenant;

Specifieke voorwaarden:

- In geval het een overdracht betreft waarbij na de overdracht de eigenaar en de saneringsplichtige voor de overgedragen grond identiek zijn kan vrijstelling verleend worden;
- In geval het een overdracht betreft waarbij na de overdracht de eigenaar en de saneringsplichtige voor de overgedragen grond verschillend zijn kan enkel de regeling voor delen van een perceel toegepast worden.

- het achteraf vrijgeven van een reeds gestelde financiële zekerheid voor overdrachten die reeds plaatsvonden vóór het afsluiten van het brownfieldconvenant kan enkel toegepast worden als aan bovenstaande voorwaarden voldaan is en deze overdracht ook uitdrukkelijk opgenomen werd in het brownfieldconvenant.


De eventueel toegekende vrijstelling (of vrijgave) van financiële zekerheden in kader van een brownfieldconvenant vervalt wanneer de actor die de vrijstelling (of vrijgave) bekomen had uittreedt uit het brownfieldconvenant, bij stopzetting wegens overmacht of bij ontbinding van de convenant.

Bovenvermelde specifieke voorwaarden zullen als richtlijn gehanteerd worden. Dit wil zeggen dat in specifieke gevallen kan afgeweken worden in functie van specifieke waarborgen die eventueel in het brownfieldconvenant worden opgenomen.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large stylized signature, several smaller initials, and a date '20'.

Handwritten scribbles and symbols, possibly initials or a signature, located in the bottom right corner of the page.

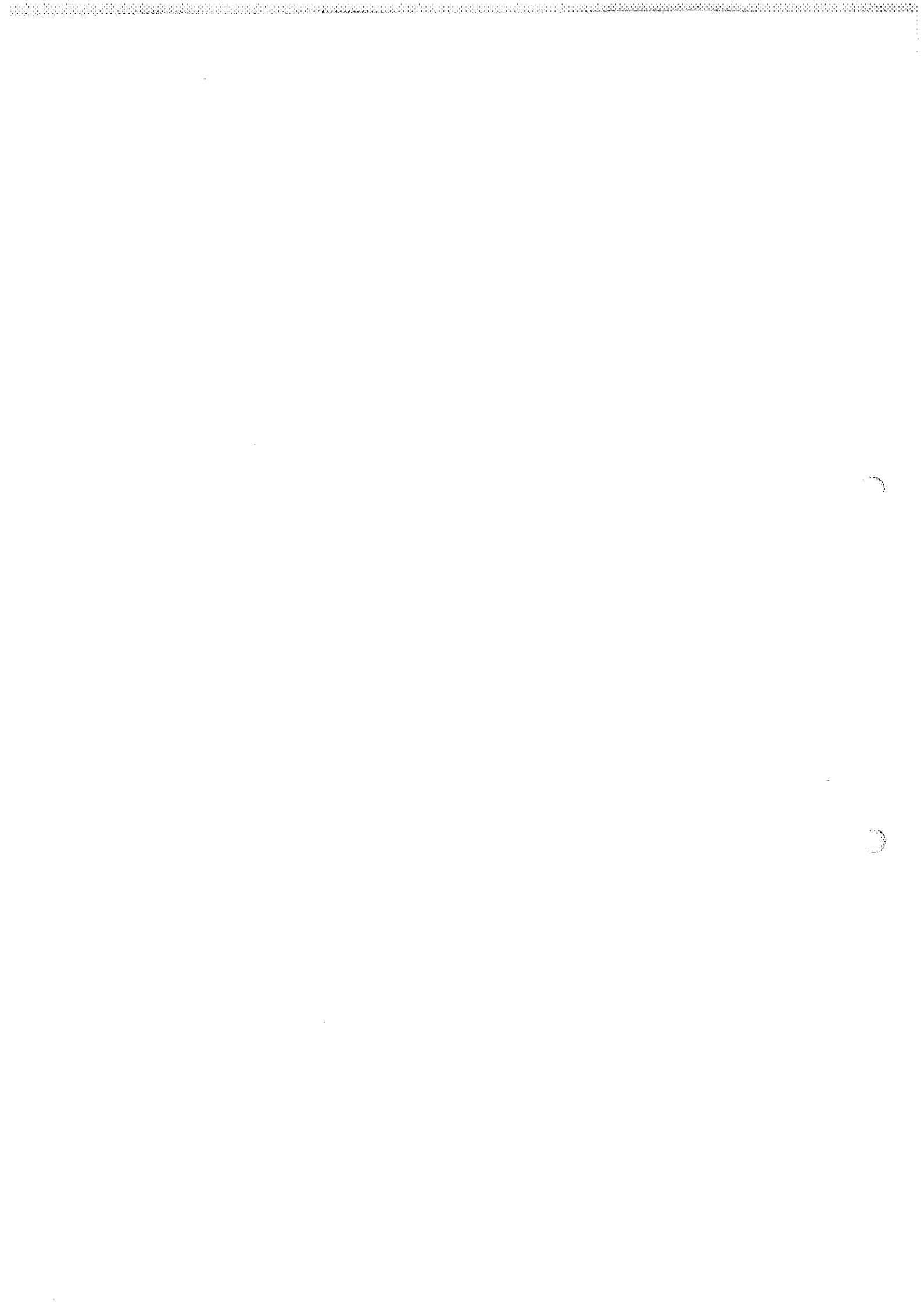
Bijlage 4



Handwritten scribbles and symbols in the bottom right corner, including a large closing parenthesis ')', a series of vertical lines, and various abstract marks.

BIJLAGE 4 Overzicht eigendomsposities per perceel

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'D. J. A.' and the initials below it are 'D. J. A.'.



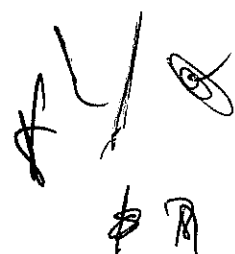
Afdeling	Sectie	KADASTER	Eigenaar
7	G	728e11/2	07 Domein van IMEWO
7	G	728h11/2	11 Ingebracht in AG SOB - akte te verlijden
7	G	728 /5	11 Ingebracht in AG SOB - akte te verlijden
1	A	2918 /2	08 Vennootschap SPE
7	G	728a11/2	05 Vennootschap De Keukeleire G en F
7	G	728d12/2	06 Vennootschap IMMO VV
7	G	760e/4	11 Ingebracht in AG SOB - akte te verlijden
7	G	796m/2	11 Ingebracht in AG SOB - akte te verlijden
7	G	796n/2	10 AG SOB
7	G	796p/2	10 AG SOB
7	G	818a/2	10 AG SOB
7	G	728b11/2	05 Vennootschap De Keukeleire G en F
7	G	818b/2	10 AG SOB
1	A	2756f2/2	03 Vennootschap IMMO Bultinck
1	A	2756l2/2	01 Vennootschap STS
1	A	2756k2/2	02 Domein van de Post
1	A	2918 /3	08 Vennootschap SPE
7	G	760n/2	10 AG SOB
1	A	2756g2/2	07 Domein van IMEWO
7	G	725b/2	11 Ingebracht in AG SOB - akte te verlijden
1	A	2735b/2	10 AG SOB
1	A	2735a/3	10 AG SOB
1	A	3169n	10 AG SOB
1	A	3169s	10 AG SOB
1	A	3169r	10 AG SOB
1	A	2729 /5	10 AG SOB
1	A	2729f/4	10 AG SOB
1	A	2729y/52	10 AG SOB
1	A	2729z/52	11 Ingebracht in AG SOB - akte te verlijden
1	A	2729r/52	10 AG SOB
1	A	2729v/52	10 AG SOB
1	A	2729t/52	10 AG SOB
7	G	697a3	04 Vennootschap Dufky
7	G	697b3	04 Vennootschap Dufky
7	G	697y2	04 Vennootschap Dufky
7	G	697 /2	10 AG SOB
1	A	3166f/2	10 AG SOB
1	A	3166w	10 AG SOB
1	A	3166g/2	10 AG SOB
1	A	3169p	10 AG SOB
1	A		16 Declaratieve akte Vlaams gewest - Stad Gent
1	A	3169s	10 AG SOB
1	A		11 Ingebracht in AG SOB - akte te verlijden
1	A		11 Ingebracht in AG SOB - akte te verlijden
1	A		11 Ingebracht in AG SOB - akte te verlijden
1	A		11 Ingebracht in AG SOB - akte te verlijden
1	A		11 Ingebracht in AG SOB - akte te verlijden
1	A		11 Ingebracht in AG SOB - akte te verlijden
1	A		11 Ingebracht in AG SOB - akte te verlijden

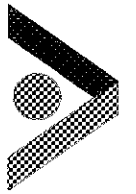
Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature and several smaller initials, located in the bottom right corner of the document.

1	A		11 Ingebracht in AG SOB - akte te verlijden
1	A		11 Ingebracht in AG SOB - akte te verlijden
1	A		11 Ingebracht in AG SOB - akte te verlijden
7	G	728y11/2	09 Vereniging 't Eilandje Gent
7	G	728s8/2	13 Omari Abdelkader
7	G	728r12/2	10 AG SOB
7	G	728n12/2	10 AG SOB
7	G	728p12/2	16 Vercauteren Drubbel Regine
7	G	728z11/2	14 Vennootschap BIM
1	A	2918s	08 Vennootschap SPE
1	A	2918t	08 Vennootschap SPE
1	A	2952v7/2	08 Vennootschap SPE
7	G	725c4	11 Ingebracht in AG SOB - akte te verlijden
7	G	725d4	11 Ingebracht in AG SOB - akte te verlijden
7	G	725e4	11 Ingebracht in AG SOB - akte te verlijden

Handwritten scribbles and symbols, possibly including a large 'A' and various illegible marks.

**BIJLAGE 5 Plan van het te realiseren Brownfieldproject met
aanduiding (in het groen) van de nog te verwerven percelen**

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'A. L.' with a flourish, and below it are the initials 'A. M.'.



Agentschap
Ondernemen

Orde Dijkgraaf Gent (nr.24)

Handwritten initials: A, P, D



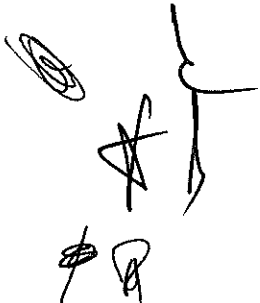
Perceelsnr	Status
2918_02	te verwerven
2918_03	te verwerven
725B02	verworven
760E04	verworven
760N02	verworven
796M02	verworven
796N02	verworven
796P02	verworven
818A02	verworven
818B02	verworven
2735B02	verworven
2735A03	verworven
2729Z52	verworven
2729Y52	verworven
2729R52	verworven
2729V52	verworven
2729T52	verworven
2729F04	verworven
2729_05	verworven
3166F02	verworven
3166W00	verworven
3166G02	verworven
3160E20	verworven
3167R00	verworven
697A30	te verwerven
697B30	te verwerven
697Y20	te verwerven
697_02	verworven
3179G00	verworven
3169P00	verworven
3169S00	verworven
3169N00	verworven
3169R00	verworven
728R122	verworven
728N122	verworven
728V112	te verwerven
728S82	te verwerven
728P122	te verwerven
728Z112	te verwerven
728H112	verworven
728_05	verworven
728E112	te verwerven
728B112	te verwerven
728A112	te verwerven
728D122	te verwerven
754K00	verworven
758N20	verworven
725C40	verworven
725D40	verworven

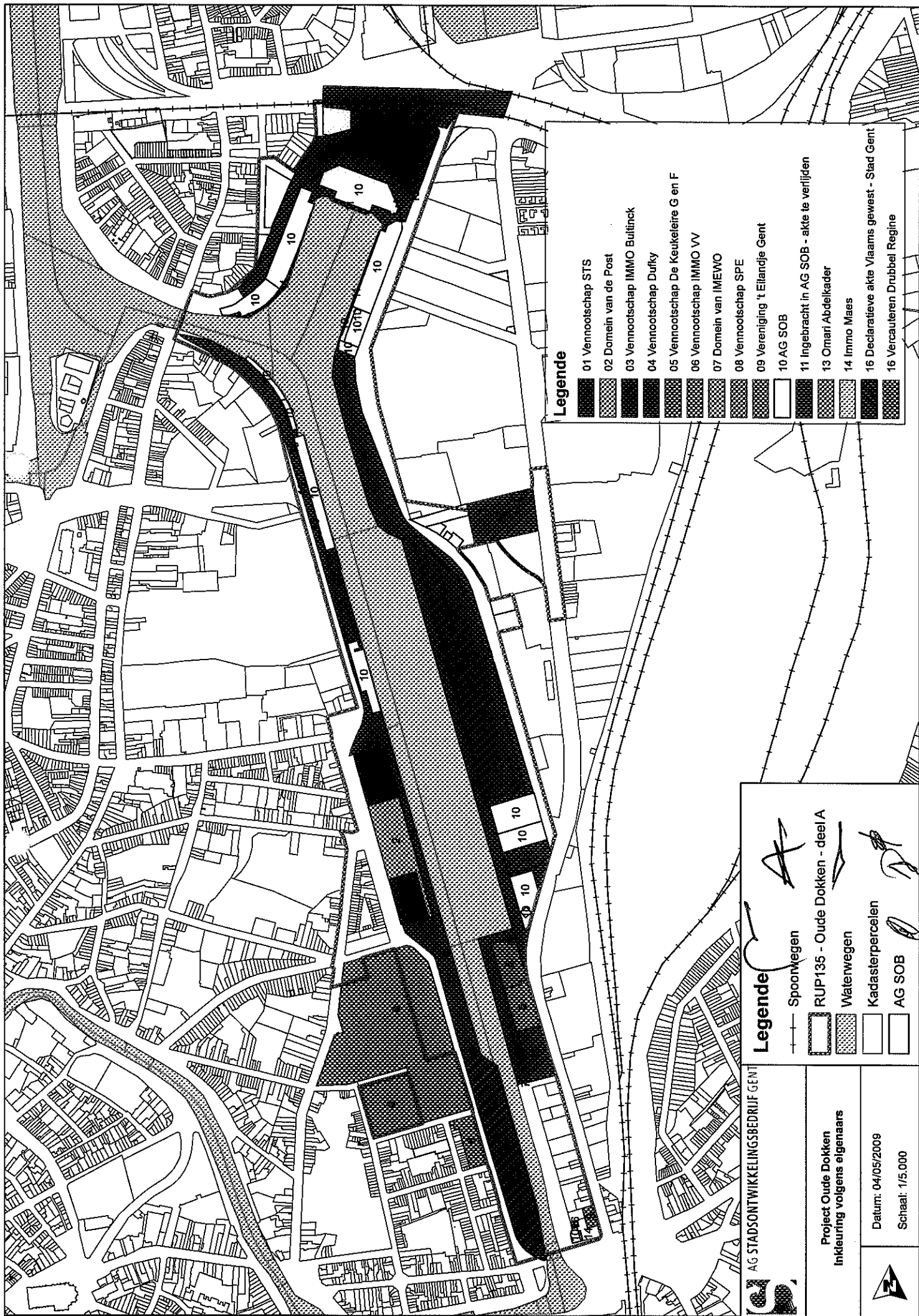
Handwritten marks and scribbles, possibly initials or a signature, located in the bottom right corner of the page.

Bijlage 6

Handwritten notes or signatures in the bottom right corner, including a large stylized 'S' and other illegible scribbles.

BIJLAGE 6 Globaal overzicht van de eigendomsposities

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page. The signature appears to be 'J. J. J.' and the initials below it are 'J. J.'.



Legende

- 01 Vennootschap STS
- 02 Domein van de Post
- 03 Vennootschap IMMO Bultinck
- 04 Vennootschap Duffky
- 05 Vennootschap De Keuklere G en F
- 06 Vennootschap IMMO VV
- 07 Domein van IMEWO
- 08 Vennootschap SPE
- 09 Vereniging 't Eilandje Gent
- 10 AG SOB
- 11 Ingebracht in AG SOB - akte te verlijden
- 13 Omari Abdelkader
- 14 Immo Maes
- 16 Declaratieve akte Vlaams gewest - Stad Gent
- 16 Vercauteren Drubbel Regine



Legende

- Spoorwegen
- RUP135 - Oude Dokken - deel A
- Waterwegen
- Kadasterpercelen
- AG SOB

AG STADSONTWIKKELINGSBEDRIJF GENT

Project Oude Dokken
Inkleding volgens eigenaars

Datum: 04/05/2009
Schaal: 1/5.000

Handwritten scribbles and marks at the bottom right of the page, possibly including the number '4' and some illegible characters.