

BROWNFIELDCONVENANT

met betrekking tot

het Brownfieldproject “98. Hemiksem-Scheldestroom”

tussen

DE VLAAMSE REGERING

en

de Actoren bij het voornoemde Brownfieldproject, met name:

SCHELDESTROOM NV

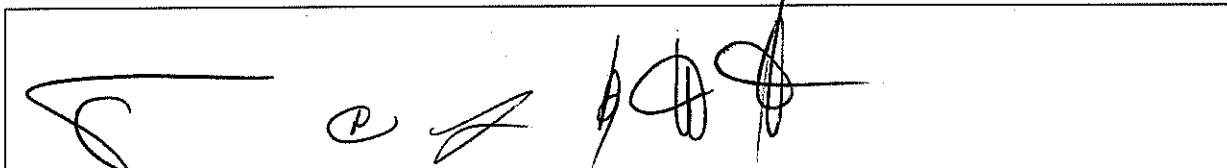
en

de Regisseurs bij het voornoemde Brownfieldproject, met name:

DE GEMEENTE HEMIKSEM

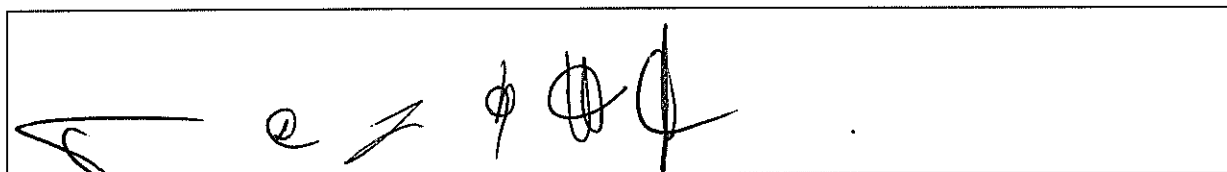
OVAM

November 2013

A rectangular box containing four handwritten signatures. From left to right: a stylized signature, a signature starting with 'P', a signature starting with 'A', and a signature starting with 'H'.

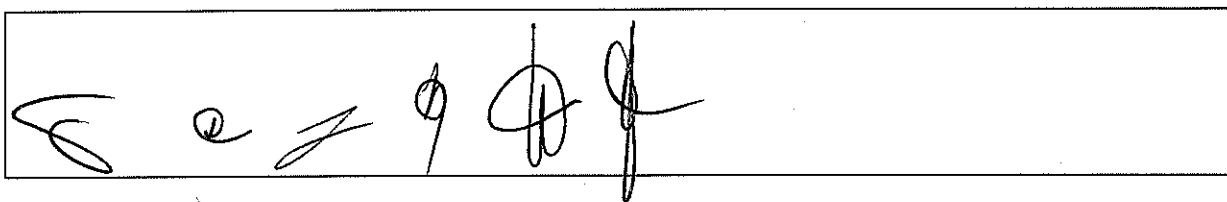
Inhoudstafel:

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



ARTIKEL 24. GEHELE OVEREENKOMST.....26

ARTIKEL 25. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLENBESLECHTING26

A rectangular box containing five handwritten signatures in black ink. The signatures are stylized and appear to be initials or names. From left to right, they consist of a large 'F' shape, a small 'e', a 'z', a '9', and a more complex signature.

BROWNFIELDCONVENANT betreffende het Brownfieldproject “98. Hemiksem - Scheldestroom”

TUSSEN DE HIERNA VERMELDE PARTIJEN:

- 1/ de **Vlaamse Regering**, hier vertegenwoordigd door
- Kris Peeters, minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Economie, Buitenlands Beleid, Landbouw en Plattelandsbeleid, met kabinet te 1000 Brussel, Martelaarsplein 19,
 - Ingrid Lieten, viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Innovatie, Overheidsinvesteringen, Media en Armoedebestrijding, met kabinet te 1000 Brussel, Martelaarsplein 7,
 - Freya Van den Bossche, Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie, met kabinet te 1000 Brussel, Martelaarsplein 7,
 - Philippe Muylers, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport, met kabinet te 1210 Brussel, Koning Albert II-laan 19,
 - Jo Vandeurzen, Vlaams minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin, met kabinet te 1030 Brussel, Koning Albert II-laan 35 bus 90;
 - Hilde Crevits, Vlaams minister van Mobiliteit en Openbare Werken, met kabinet te 1000 Brussel, Koning Albert II-laan 20 bus 1;
 - Joke Schauvliege, Vlaams minister van Leefmilieu, Natuur en Cultuur, met kabinet te 1000 Brussel, Koolstraat 35, bus 5.

EN:

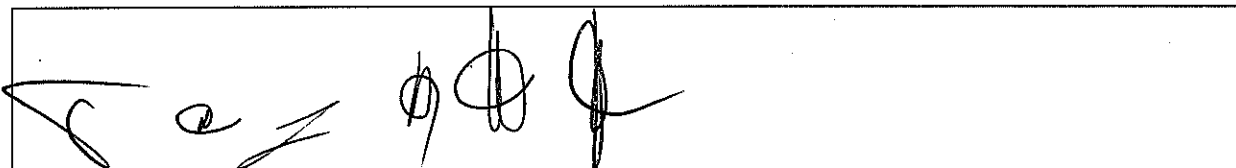
- 2) De **NV Scheldestroom**, voorheen Bekaert Hemiksem nv waarvan de naamswijziging is doorgevoerd naar Scheldestroom nv bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering der aandeelhouders gehouden op 29 juni 2012, met maatschappelijke zetel te 8550 Zwevegem, Bekaertstraat 2 nr, ingeschreven in de Kruispuntbank der ondernemingen met ondernemingsnummer BE 0403.676.188, hier vertegenwoordigd door Paul Wyckaert, in hoedanigheid van General Manager Corporate Projects Bekaert;

hierna de “**NV Scheldestroom**” genoemd;

De NV Scheldestroom wordt hierna ook aangeduid als “**Actor**”;

EN:

- 4/ de **Gemeente Hemiksem**, waarvoor optreedt het College van burgemeester en schepenen, waarvan de kantoren gevestigd zijn te 2620 Hemiksem, Sint-Bernardusabdij 1, hier vertegenwoordigd door Luc Bouckaert, burgemeester en Luc Schroyens, gemeentesecretaris,



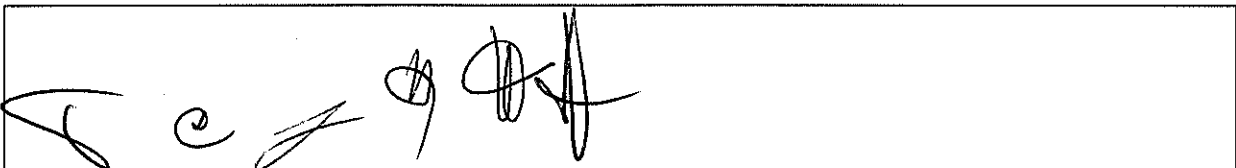
Hierna “**de Gemeente Hemiksem**” genoemd;

- 5/ de **Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij**, intern verzelfstandigd agentschap van de Vlaamse overheid, met zetel te Stationsstraat 110 te 2800 Mechelen, ingeschreven bij de Kruispuntbank der Ondernemingen met ondernemingsnummer 0842.399.963, hierbij vertegenwoordigd Henny De Baets in hoedanigheid van administrateur-generaal,

Hierna “**OVAM**” genoemd;

De Gemeente Hemiksem en de OVAM 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**”.

A rectangular box containing several handwritten signatures in black ink. The signatures are stylized and appear to be of various individuals, possibly representing the parties mentioned in the text above.

OVERWEGENDE DAT:

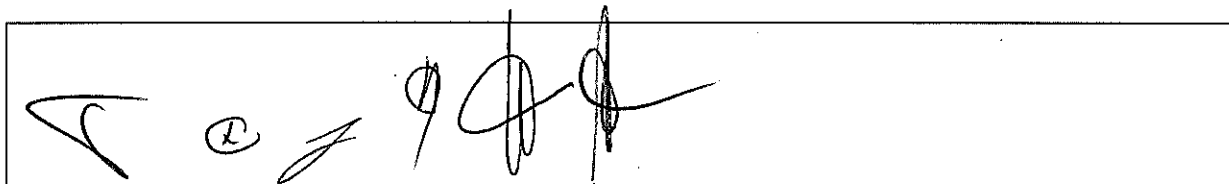
- (A) Het Vlaams Parlement op 30 maart 2007 het Decreet betreffende de brownfieldconvenanten (hierna het “Decreet”) goedgekeurd heeft. Dit Decreet trad op 19 juni 2007 in werking. Met dit Decreet wordt een kader gecreëerd voor het afsluiten van brownfieldconvenanten tussen de Vlaamse Regering en de actoren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

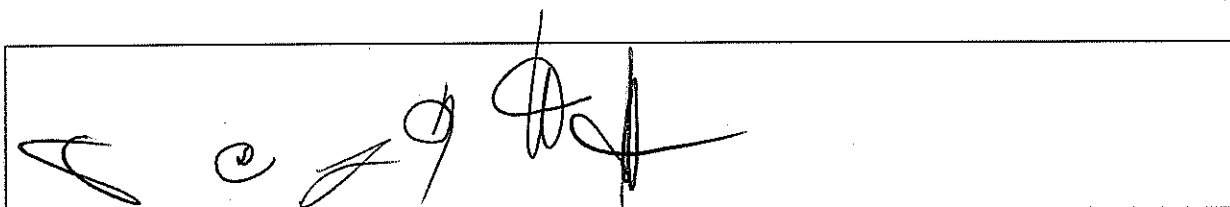
Deze brownfieldconvenanten moeten mogelijk maken dat tussen alle betrokken administraties, instanties en personen klare en duidelijke werkafspraken worden gemaakt zodanig dat bij de aanvang van het project meteen duidelijkheid bestaat over bepaalde tijdsgebonden en procedurele vereisten en verwachtingen.

- (B) Op 15 maart 2012 publiceerde de Vlaamse minister-president in het Belgisch Staatsblad een 3^{de} oproep voor het indienen van aanvragen tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een brownfieldconvenant (zoals voorzien in artikel 8 §1 van het Decreet).
- (C) De Actoren hebben vervolgens dergelijke aanvraag ingediend voor het project “98. Hemiksem - Bekaert”.
- (D) Op 20 juli 2012 en op 29 maart 2013 werd de aanvraag voor het bovenvermelde project respectievelijk als ontvankelijk en gegrond bevonden.
- (E) Bij beslissing van 29 maart 2013 besliste de Vlaamse Regering om onderhandelingen op te starten met de betrokken actoren.
- (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-

A rectangular box containing several handwritten signatures in black ink. The signatures are stylized and appear to be of various individuals, likely representing the parties involved in the agreement.

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

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

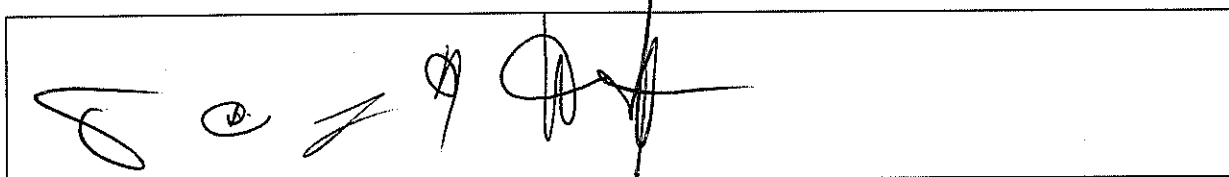
A rectangular box containing several handwritten signatures in black ink. The signatures are stylized and appear to be from multiple individuals. The box is empty of text, serving as a signature line.

EN WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

Artikel 1. Definities

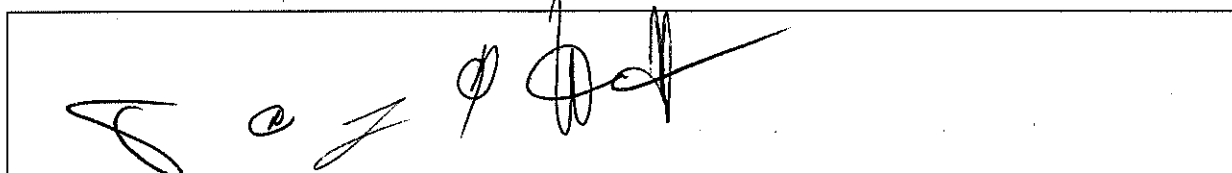
1.1. In het kader van dit Convenant (zoals hierna gedefinieerd) en voor de uitvoering ervan zullen de hierna vermelde begrippen en bewoordingen als volgt worden gedefinieerd en begrepen:

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



Verzoeningscommissie:

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

A rectangular box containing several handwritten signatures. The signatures are written in black ink and appear to be initials or full names, though they are difficult to decipher due to their cursive style. There are approximately five distinct signatures visible within the box.

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.

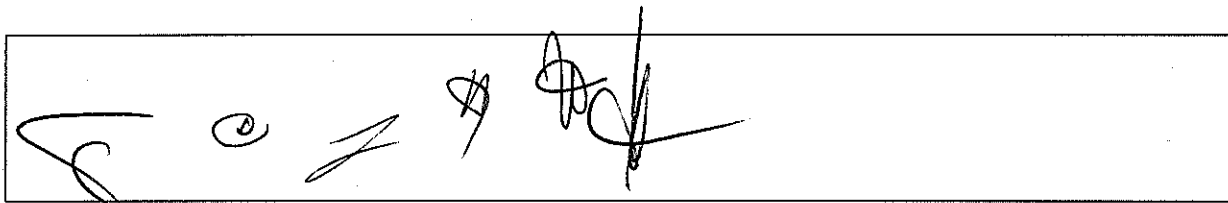
1.3. In de mate waarin er enige tegenstrijdigheid zou bestaan tussen het Convenant en één of meerdere Realisatieconvenanten zal het Convenant voorrang hebben.

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

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

- 2.1. Het brownfieldproject zal uitgevoerd worden volgens de principes van de duurzame ontwikkeling waarbij de tegemoet gekomen wordt aan de huidige behoeften zonder deze van de toekomstige generaties in gevaar te brengen. Er zal bijzondere aandacht besteed worden

A rectangular box containing five handwritten signatures in black ink, arranged horizontally from left to right. The signatures vary in style, with some being more stylized and others more legible.

aan de integratie van en de synergie tussen de sociale, de ecologische en de economische dimensie van het project.

2.2. Alle werken, handelingen en wijzigingen zoals bedoeld in de Vlaamse Codex ruimtelijke Ordening, in het gebied zoals omschreven in artikel 3 worden beschouwd als uitvoering van de doelstellingen van dit Convenant.

2.3. Het herontwikkelingsprogramma beoogt de realisatie van volgende functies binnen een gemengd kwalitatief project: Bedrijfsactiviteiten onder de vorm van KMO, wonen, zorgfuncties (woonzorg en bijhorende functies) en recreatie, groen en andere voorzieningen. De oppervlakten, opgenomen in het aanvraagformulier zullen voorwerp uitmaken van het scenario onderzoek.

De ruimtelijke ontwikkeling en de vastlegging van de bestemmingen zal gebeuren door de gemeente c.q. de bevoegde planniveaus in overleg treden met de Actoren. Deelstudies op gebied van mobiliteit, herlokalisatie bedrijventcluster, ecologie, alsook de bestaande en gewenste ruimtelijke (beleids)context- vnm. gemeentelijk- dienen als basis voor een ruimtelijke visie op het gebied.

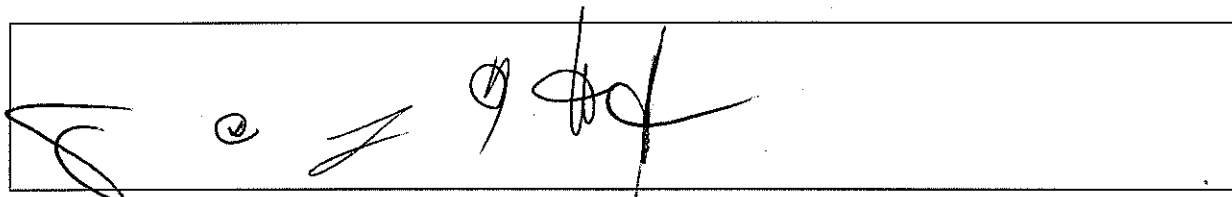
Hiertoe zal de gemeente een RUP opmaken en zal, voor zover nodig, door alle planniveaus toepassing worden gemaakt van de delegatieregeling van art. 2.2.1, § 2 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De woningdichtheden zullen overeenkomstig het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen berekend worden binnen een ruimtelijk samenhangend geheel. De bepalingen inzake sociale en bescheiden lasten van de gemeentelijke verordening zullen worden gehanteerd.

De bevoegde Partijen zullen middels hun publiekrechtelijke bevoegdheden en binnen het wettelijke kader benaastigen dat de vandaag reeds vanuit Welzijn vergunde eenheden in de residentieële ouderenzorg gerealiseerd kunnen worden (besluit van de administrateur-generaal d.d. 2 februari 2011 tot het verlenen van de voorafgaande vergunning voor het bouwen van een woonzorgcentrum met 82 wooneenheden in 2620 Hemiksem, aan de VZW Sint-Bernardus Care, BS 23 maart 2011; besluit van de administrateur-generaal d.d. 2 februari 2011 tot het verlenen van de voorafgaande vergunning voor het bouwen van een serviceflatgebouw met 85 wooneenheden in 2620 Hemiksem, aan de VZW Sint-Bernardus Care, BS 23 maart 2011). (cfr. Bijlage 4 ter informatieve titel)

Het gebied gekend als de site Erinstone, al dan niet onder de vorm van een afzonderlijk deelplan, dient mee geordend te worden in het op te stellen RUP voor de ontwikkeling van de site Scheldestroom, zoals geformuleerd door de gemeente en opgenomen in het advies van Ruimte en Erfgoed/Gecoro dd. 16.11.2010. Op het plangebied worden geen compensaties, groen of andere, gelegd voor ontwikkelingen gelegen buiten de perimeter van het RUP.

Indien de planbaten en planschaderegeling van toepassing zou zijn op sommige projectgedeelten, dan zullen de Partijen nagaan in welke mate afspraken kunnen gemaakt worden zoals bedoeld in artikel 2.2.1§2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. In

A rectangular box containing several handwritten signatures and initials in black ink. The signatures are stylized and appear to be of various individuals. There are approximately five distinct marks, including what looks like a large 'R' or 'B' on the left, and several more complex, cursive signatures towards the right.

voorkomend geval zullen de relevante Partijen daarover een realisatieconvenant onderhandelen.

In zoverre er ambtshalve gesaneerd wordt door de OVAM zal de timing van de sanering afgestemd worden op de timingsvereisten voor de verdere herontwikkeling. Ingeval een wijziging van de bestemming ten opzichte van de huidige bestemming aanleiding geeft tot meerkosten voor het ambtshalve saneren zullen afspraken worden gemaakt omtrent de wijze waarop deze meerkosten door de actoren gedragen moeten worden.

Partijen aanvaarden dat Scheldestroom nv haar verbintenissen uit dit Convenant, eens voldoende stedenbouwkundige zekerheid is verkregen nopens de toekomstige stedenbouwkundige bestemmingen van het projectgebied, kan opdragen aan projectvennootschappen en/of ontwikkelingsmaatschappijen. Indien deze vennootschappen en/of maatschappijen om toetreding tot dit Convenant verzoeken, zullen Partijen hun toestemming niet op onredelijke wijze onthouden. Het onthouden van toestemming is onredelijk wanneer de vennootschappen en/of maatschappijen inzichtelijk maken dat zij de betrokken engagementen zowel financieel als technisch kunnen opnemen.

Het project zal voldoen aan het geactualiseerd Sigmaplan en zal, onverminderd alle desbetreffende dwingende bepalingen, onder meer rekening houden met eventuele dijkverhogingen en de daartoe noodzakelijk te voorziene ruimte.

De volledige afbraak van alle constructies, zodanig dat herbestemmingswerkzaamheden kunnen aangevat worden, zullen voltooid zijn binnen de drie jaar na de inwerkingtreding van het op te stellen RUP zoals bedoeld in dit Convenant

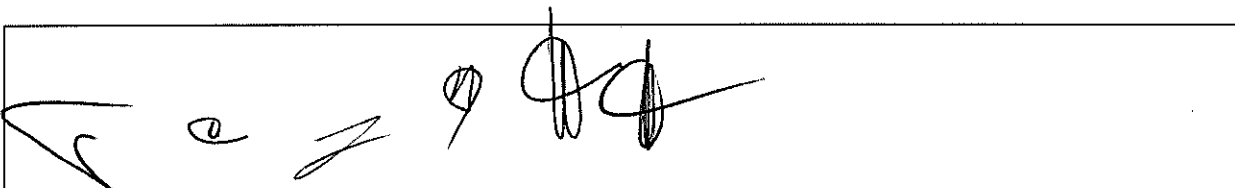
- 2.4. Ter realisatie van de hierboven vermelde uitgangspunten verbinden Partijen er zich toe binnen de zes maanden na ondertekening van het Convenant, overleg te plegen met betrekking tot de noodzaak tot het sluiten van Realisatieconvenanten voor de ontwikkeling, realisatie, financiering en duurzame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

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

3.1. De Brownfield omvat de volgende percelen:

- Hemiksem Heuvelstraat 184/186 perceel C/298/S/DL
- Steenbakkerijstraat perceel C/261/S/11

zoals alle aangeduid op het plan aangehecht als bijlage 2.

A rectangular box containing several handwritten signatures in black ink. The signatures are stylized and vary in length and complexity, appearing to be the names of the parties involved in the agreement.

Artikel 4. Aard van de overeenkomst

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

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

Artikel 5. Basisverbintenissen inzake samenwerking

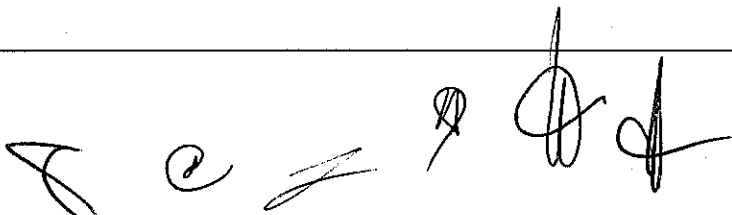
5.1. Gezien de aard van het te realiseren Brownfieldproject, verbinden Partijen zich ertoe voor de duur van het Convenant samen te werken aan de succesvolle uitvoering van het Convenant alsmede van het Realisatieconvenant, en dit onder meer op basis van de volgende principes:

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

6.3. De Actoren verbinden zich ertoe het Brownfieldproject te realiseren binnen de overeen te komen termijn, zoals opgenomen 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. De verbintenissen van de Actoren jegens OVAM voor de uitvoering van de verplichtingen in kader van het Bodemdecreet aangegaan voorafgaandelijk aan het afsluiten van huidig Convenant, blijven onverkort van toepassing, niettegenstaande enige bepaling in huidig Convenant.

Artikel 7. Verbintenissen van de Regisseurs

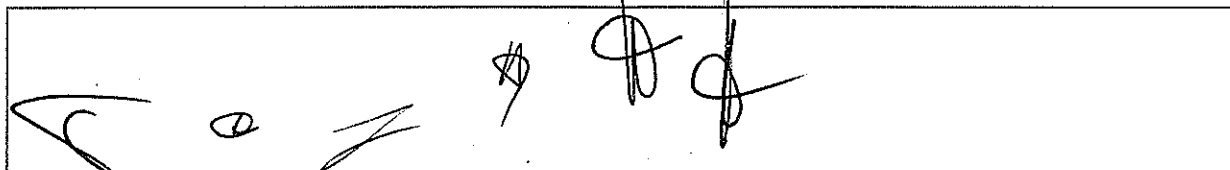
7.1. De Regisseurs verbinden er zich toe om, naar best vermogen en rekening houdend met hun karakter als openbare overheden, een algemene faciliterende rol te spelen bij de uitvoering van het Brownfieldproject en het te ondersteunen, te begeleiden en aan te sturen.

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 regelen of richtlijnen zo veel als mogelijk te proberen afstemmen op het Brownfieldproject.

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

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

A rectangular box containing several handwritten signatures in black ink. The signatures are stylized and vary in length and complexity, appearing to be initials or full names written quickly.

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

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

7.5. De Vlaamse Regering en de Regisseurs zullen met betrekking tot de voor het Brownfieldproject nodige nieuwe ruimtelijke structuur- of uitvoeringsplannen of wijzigingen aan bestaande ruimtelijke structuur- of uitvoeringsplannen waarvoor zij bevoegd zijn, de daartoe geëigende procedure aanvatten 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 medelen aan de andere betrokken Partijen.

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

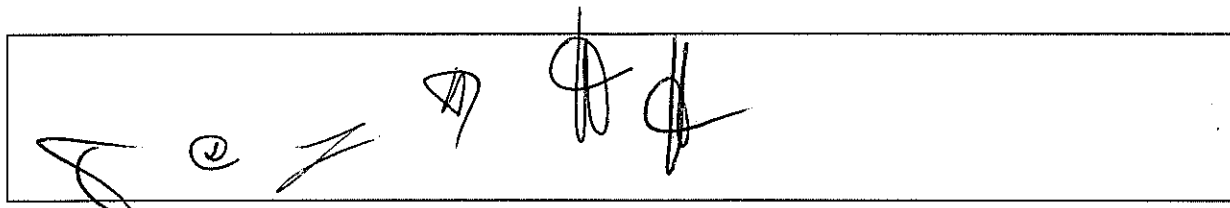
7.8. Wanneer één of meerdere gronden die deel uitmaken van het Brownfield blijken verontreinigd te zijn, zullen de Partijen hun kennis en eventuele documenten die zij daaromtrent hebben over de Brownfield overmaken aan de OVAM.

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

7.10. 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 OVAM 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.

7.11. OVAM verbindt zich ertoe om op eenvoudig verzoek van de Actoren in het kader van de overdracht van grond zoals bedoeld in artikel 2 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.

7.12 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 OVAM 'Financiële zekerheden in kader van bodemsanering bij brownfieldconvenanten' zoals opgenomen als bijlage 3 aan het Convenant, worden vastgelegd die terzake worden overeengekomen tussen OVAM en de betrokken Actoren.

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

7.14 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.

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

Artikel 8. Verbintenissen van de Vlaamse Regering

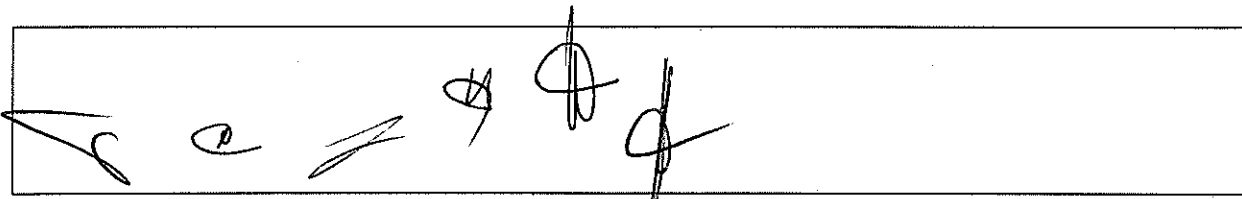
8.1. Onverminderd de bevoegdheden waarover ze beschikt in het kader van het Decreet verbindt de Vlaamse Regering er zich toe om, naar best vermogen en rekening houdend met haar karakter als openbare overheid, een algemene faciliterende rol te spelen bij de uitvoering van het Brownfieldproject en het 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 benaarstigen. De Vlaamse Regering zal aan de betreffende aanvragen de nodige aandacht verlenen en regelmatig met de Actoren communiceren over de stand van zaken en haar positie over de aanvraag.

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.

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.

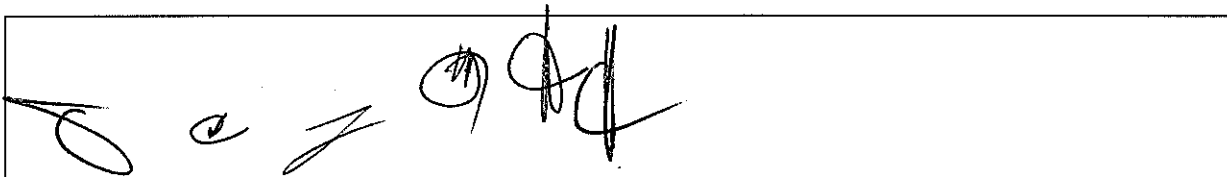
9.2. Partijen verbinden zich ertoe de verbintenissen waartoe ze zich elk afzonderlijk verbonden hebben met bekwame spoed en op een professionele manier aan te vatten en verder te zetten.

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 gerede Partij een oplossing te zoeken ten aanzien van de betrokken verbintenis; dit alles met inachtneming van de eigenheid van elk van de betrokken Partijen en de lasten die elk van de Partijen reeds op zich heeft genomen of minstens zich ertoe verbonden heeft zulks te doen.

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



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

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

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

9.9. Wanneer de realisatie van het Brownfieldproject geheel of gedeeltelijk gelegen is langs een waterweg moet het exclusieve van het element "water", door de aanwezigheid van de waterweg, in de ontwikkeling van het Brownfieldproject omgezet worden in een duidelijke meerwaarde zowel op ruimtelijk, economisch, landschappelijk of recreatief vlak.

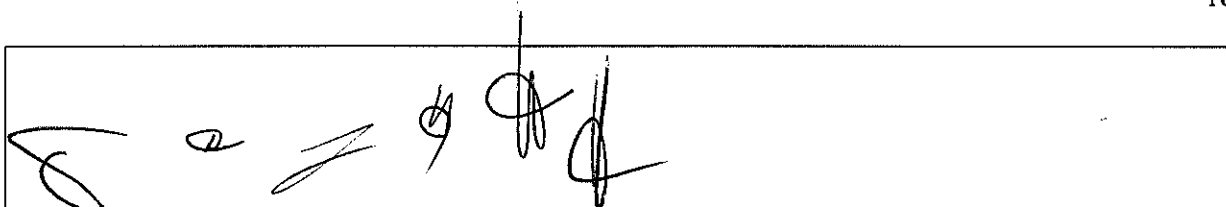
Afhankelijk van de opportuniteit en relevantie van het te realiseren Brownfieldproject zullen bij een industriële ontwikkeling de opportuniteiten van de aanwezigheid van de waterweg als vervoersdrager ten volle moeten worden benut, door het bij voorrang voorzien in een watergebonden bestemming voor het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

Artikel 10. Duur

10.1. Dit Convenant wordt gesloten voor de duurtijd nodig voor de realisatie van het Brownfieldproject zoals omschreven in artikel 2, op de terreinen vermeld in artikel 3, binnen de door Partijen af te spreken timing, doch met een initieel maximale duurtijd van 15 jaar. Indien naar aanleiding van de uitvoering van één of meerdere Realisatieconvenanten duidelijk wordt dat de initieel voorziene duur of de maximale duurtijd van 15 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.

A rectangular box containing several handwritten signatures in black ink. The signatures are stylized and vary in length and complexity, appearing to be the names of the parties involved in the agreement.

Artikel 11. Sluiten van Realisatieconvenanten

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

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

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

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

Artikel 12. Stuurgroep

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

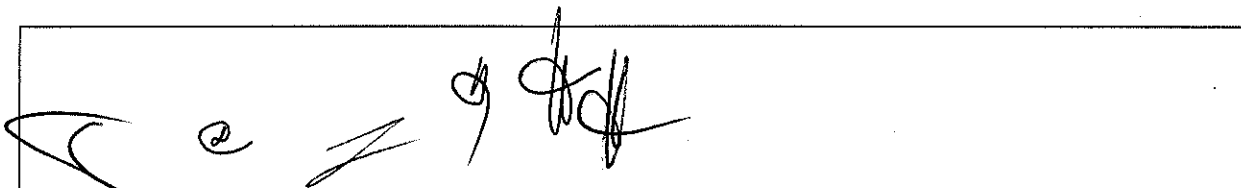
- (i) overleg plegen over de realisatie van dit Brownfieldproject op basis van het Convenant,
- (ii) waar nodig verdere concrete invulling geven aan het Brownfieldproject;
- (iii) waken over de goede voortgang en realisatie van het Brownfieldproject; en
- (iv) inspelen op wijzigende assumpties, wijzigingen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

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

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

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

12.5. De Stuurgroep is in hoofdzaak bevoegd om punten te behandelen die van gemeenschappelijk belang zijn voor de Partijen. Onder gemeenschappelijk belang worden deze punten verstaan die



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

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

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

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

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

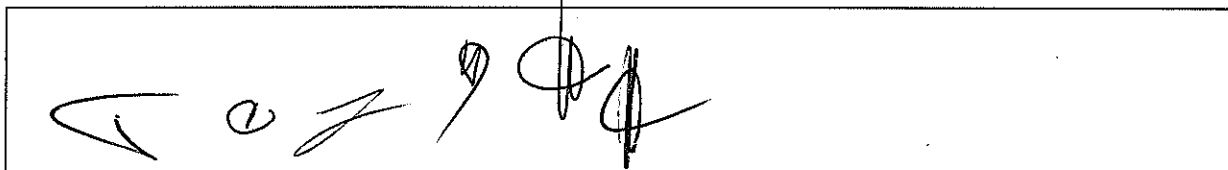
12.10. Een afschrift van elk Realisatieconvenant zal onmiddellijk aan de Stuurgroep ter kennisgeving worden overgemaakt.

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

Artikel 13. Informatie-uitwisseling

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

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

A rectangular box containing several handwritten signatures in black ink. The signatures are stylized and appear to be from multiple individuals. There are approximately six distinct signatures visible within the box.

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

Artikel 14. Wijzigingen

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

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

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

Artikel 15. Toetreding

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

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

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

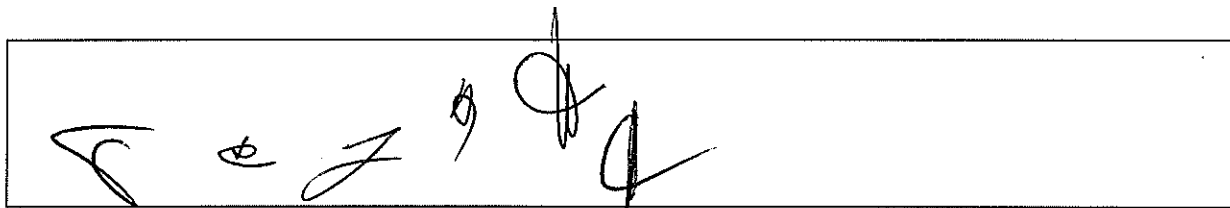
15.4. Partijen kunnen nadere bepalingen uitwerken omtrent de toetreding van nieuwe partijen tot dit Convenant dan wel een Realisatieconvenant.

Artikel 16. Overdracht

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

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

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



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

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

Artikel 17. Uittreding

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

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

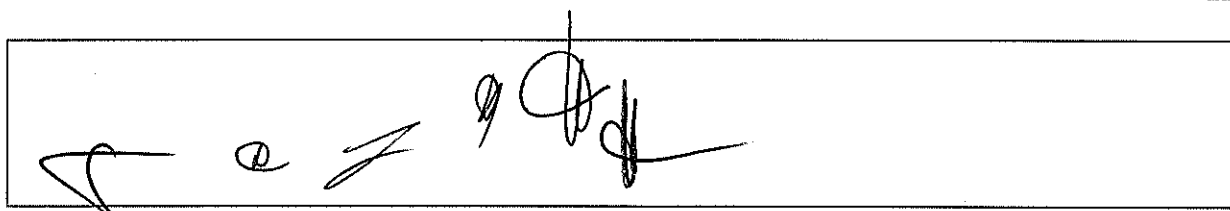
17.3. De uittreding door één of meerdere Partijen uit het Realisatieconvenant betekent niet dat diezelfde Partijen eveneens uit voorliggend Convenant treden. Dit laatste is slechts het geval indien de betrokken Partijen zulks uitdrukkelijk en schriftelijk te kennen geven aan de Partijen van het Convenant.

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

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

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

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

A rectangular box containing several handwritten signatures in black ink. The signatures are stylized and appear to be of various individuals. There are approximately five distinct signatures visible within the box.

Artikel 18. Overmacht

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

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

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

18.3. 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.

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

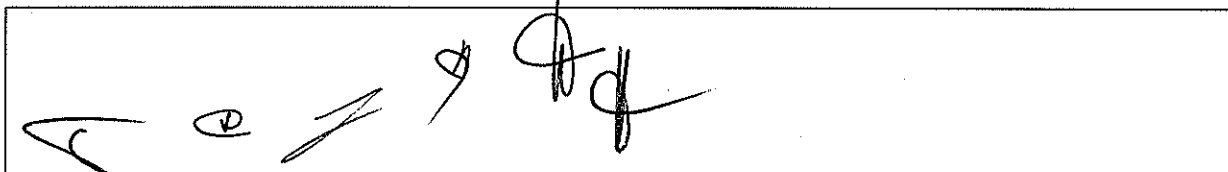
18.5. In het kader van een Realisatieconvenant kunnen nadere bepalingen worden opgenomen met betrekking tot overmacht als zodanig alsmede de gevolgen daarvan zowel ten aanzien van de betrokken Partijen als ten aanzien van het Brownfieldproject.

Artikel 19. Ontbinding

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

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

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



Artikel 20. Verzoeningscommissie

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

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

20.3. De Verzoeningscommissie kan een huishoudelijk reglement opstellen.

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

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

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

Artikel 21. Splitsbaarheid

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

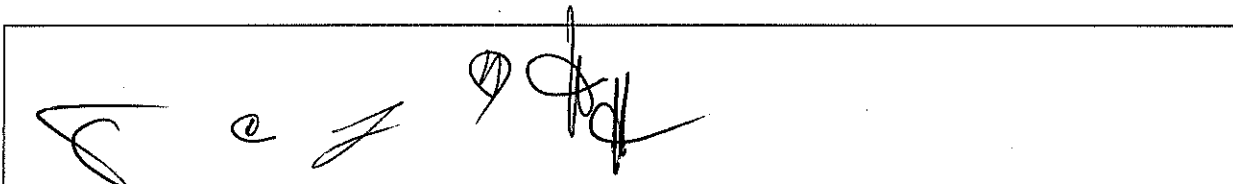
21.2. Partijen nemen een inspanningsverbintenis op zich om, in voorkomend geval, de nietige bepaling(en) te vervangen door een werkbare en geldige bepaling met een praktisch en economisch gelijkaardig resultaat, in acht genomen dat de essentie van het voorwerp van huidig Convenant ten allen tijde dient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

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

Artikel 22. Kennisgevingen

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

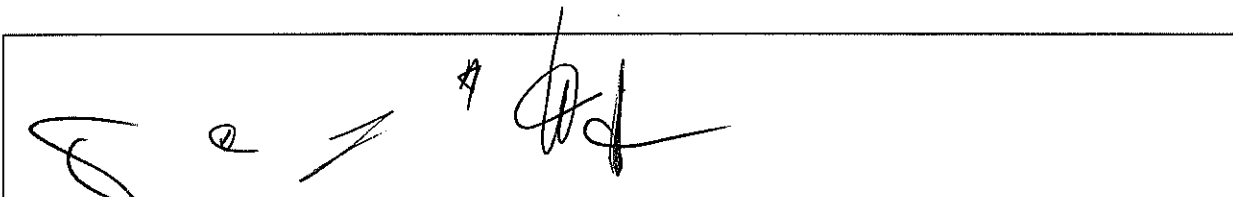
22.2. De Partijen zullen alles in het werk stellen om deze kennisgevingen op een zo snel mogelijke en efficiënte manier te organiseren.

A rectangular box containing several handwritten signatures and initials in black ink. The signatures are stylized and appear to be of various individuals.

- 22.3. Er zal zo veel mogelijk gestreefd worden naar elektronische communicatie tussen de Partijen.
- 22.4. Formele ingebrekestellingen en Ernstige Tekortkomingen alsmede andere tussen Partijen overeen te komen stukken in het Realisatieconvenant zullen per brief – al dan niet aangetekend – worden overgemaakt.
- 22.5. In 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.
- 22.6. Alle officiële kennisgevingen zullen gebeuren op het adres dat Partijen daartoe opgeven.

Artikel 23. Vertrouwelijkheid

- 23.1. Partijen erkennen uitdrukkelijk dat de Regisseurs publieke overheden zijn die in die hoedanigheid onderworpen zijn aan bijzondere regels, waaronder de openbaarheid van bestuur. Desalniettemin worden, in het kader van dit Convenant en haar uitvoering, (i) de documenten en informatie die door Partijen onderling werden uitgewisseld en als vertrouwelijk werden bestempeld door één van de Partijen en (ii) de intellectuele eigendomsrechten en *know - how* van één van de Partijen, haar aangestelden of uitvoeringsagenten die verband houden met dit Convenant of de uitvoering ervan, als vertrouwelijke informatie beschouwd.
- 23.2. Onverminderd de wettelijke regelingen die gelden met betrekking tot openbaarheid van bestuur verbinden de Partijen zich ertoe de informatie en documentatie, in gelijk welke vorm, die door diegene door wie ze wordt aangeleverd, aangeduid wordt als vertrouwelijke informatie, en die ten gevolge van onderhavig Convenant wordt verkregen, niet te verspreiden, te publiceren, te overhandigen of ter beschikking te stellen aan derden in enige vorm, behoudens andersluidend voorafgaand akkoord tussen de Partijen.
- 23.3. Partijen verbinden zich ertoe om blijk te geven van discretie en reserve aangaande iedere vorm van communicatie met betrekking tot het Brownfieldproject. De Partijen verbinden zich ertoe dat noch zij, noch hun personeelsleden, aangestelden of enige andere persoon enige publicatie aangaande de uitvoering van dit Convenant of enige communicatie aangaande de realisatie van het Brownfieldproject zullen doen ten aanzien van derden op een wijze die de realisatie van het Brownfieldproject kan in gevaar brengen of de onderscheiden belangen van de Partijen kan schaden.
- 23.4. Partijen kunnen nadere bepalingen daarover opnemen in een Realisatieconvenant.
- 23.5. In de mate waarin enige gezamenlijke communicatie door de Partijen over het Brownfieldproject nuttig wordt geacht, zullen daarover afspraken gemaakt worden binnen de Stuurgroep. Partijen kunnen in dit kader overeenkomen om één of meerdere communicatiedossiers samen te stellen, waarin bepaald wordt welke informatie mag worden verspreid met betrekking tot het Brownfieldproject.
- 23.6. Partijen lichten elkaar, indien noodzakelijk om de belangen van de Partijen te vrijwaren, in van de communicaties die zij wensen te doen betreffende de realisatie van het Brownfieldproject.

A rectangular box containing several handwritten signatures and initials. From left to right, there is a stylized signature, a small circular mark, a diagonal slash, a small star-like symbol, and a larger, more complex signature.

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

23.8. Dezelfde bepalingen gelden mutatis mutandis voor de Realisatieconvenanten.

Artikel 24. Gehele overeenkomst

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

Artikel 25. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

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

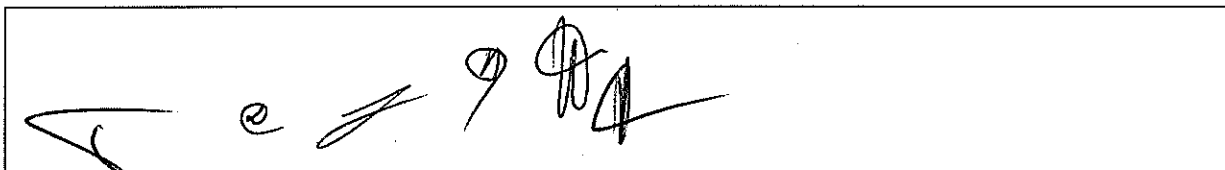
25.2. In geval van een geschil tussen de Partijen omtrent de geldigheid, de interpretatie of de uitvoering van dit Convenant of één of meerdere Realisatieconvenanten, dat noch door de Stuurgroep noch in de schoot van de Verzoeningscommissie kan worden opgelost, zal dit geschil onderworpen worden aan de uitsluitende bevoegdheid van de Rechtbanken te Brussel.


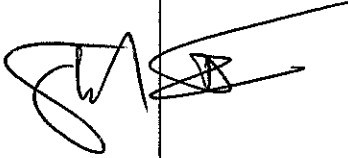
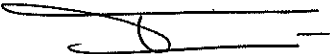

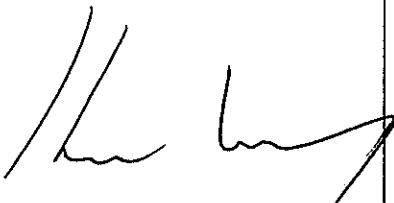
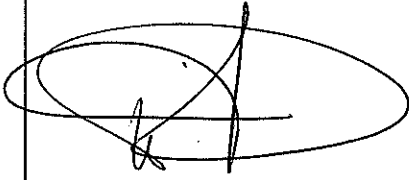
Bijlagen:


- 1) Aanvraagformulier
- 2) Plan met aanduiding van de gronden zoals bedoeld in artikel 3 van het Convenant
- 3) Nota OVAM 'Financiële zekerheden in kader van bodemsanering bij brownfieldconvenanten'
- 4) Detail vergunning woonzorgcentrum en serviceflatgebouw

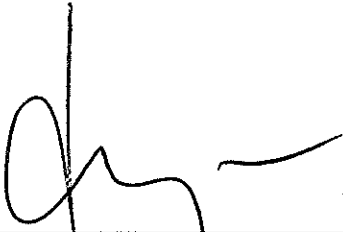
Opgemaakt te Brussel op 31-01-2014 in één origineel exemplaar dat bewaard wordt bij de Vlaamse overheid - Departement Diensten voor Algemeen Regeringsbeleid - Afdeling Kanselarij te Koolstraat 35, 1000 Brussel.

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

A rectangular box containing several handwritten signatures and initials in black ink. The signatures are stylized and appear to be of various individuals, possibly representing the parties to the agreement.

Voor de Vlaamse Regering	Voor de Actoren		Voor de Regisseurs
			
<p>Kris Peeters, minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Economie, Buitenlands Beleid, Landbouw en Plattelandsbeleid</p>	<p>Dhr. Paul Wyckaert General Manager Corporate Projects</p>	<p>Dhr. Danny Vergote Vice President Group Control</p>	<p>Dhr. Luc Bouckaert Burgemeester</p>  <p>Dhr. Luc Schroyens Gemeentesecretaris Gemeente Hemiksem</p> 
	<p>NV Bekaert SA NV Scheldestroom</p>		
<p>Ingrid Lieten, viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Innovatie, Overheidsinvesteringen, Media en Armoedebestrijding</p>			<p>door Mevr. Henny De Baets Administrateur – Generaal OVAM</p> <p>Ir. Danny Wille, Algemeen directeur</p>





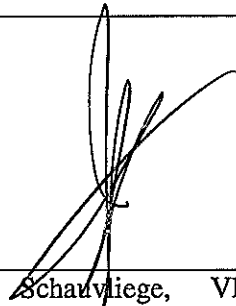
Freya Van den Bossche,
Vlaams minister van Energie,
Wonen, Steden en Sociale
Economie



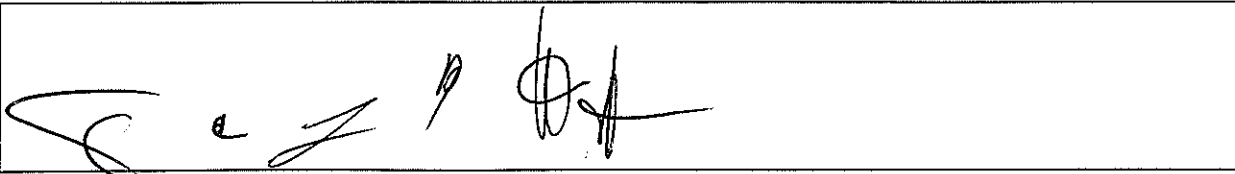
Philippe Muyters, Vlaams
minister van Financiën,
Begroting, Werk, Ruimtelijke
Ordening en Sport



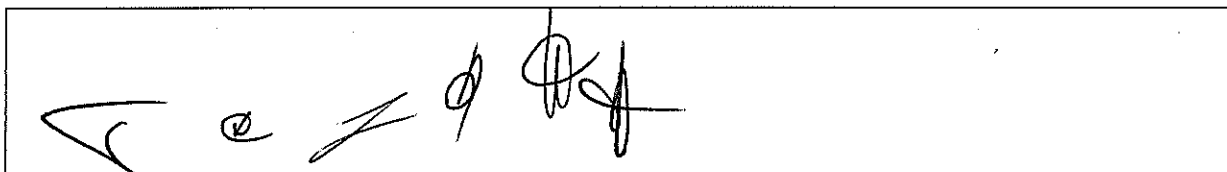
Hilde Crevits, Vlaams minister
van Mobiliteit en Openbare
Werken



Joke Schauvliege, Vlaams
minister van Leefmilieu,
Natuur en Cultuur



Bijlage 1 - Aanvraagformulier

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink. The signature is stylized and appears to be a name, possibly starting with 'R' and 'e'.



Vlaamse Regering



**Agentschap
Ondernemen**

**Aanvraag-
formulier**

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

3^{de} call 15 maart 2012

Gelieve de aanvraag volledig in te vullen.

Voor toelichting :	Agentschap Ondernemen <i>Brownfieldconvenanten</i> Vlaams Administratief Centrum "Dirk Bouts" Diestsepoort 6, bus 31 3000 Leuven Tel. : 016/31 10 50 E-mail: brownfieldconvenanten@agentschapondernemen.be
--------------------	---

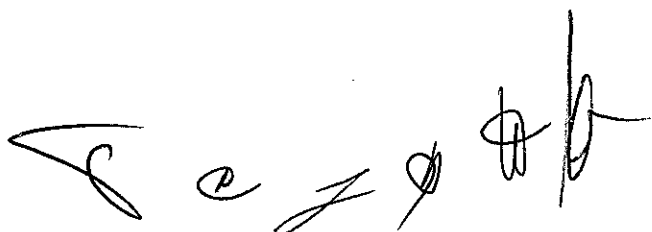
<p>PER AANGETEKEND SCHRIJVEN OPZENDEN NAAR OF TEGEN ONTVANGSTBEWIJS AFGEVEN BIJ:</p> <p>Agentschap Ondernemen Brownfieldconvenanten</p> <p>Vlaams Administratief Centrum "Dirk Bouts" Diestsepoort 6, bus 31 3000 Leuven</p> <p>Ontvangstdatum en -uur:</p>	<p>DEZE AANVRAAG WORDT INGEDIEND DOOR: Bekaert Hemiksem nv en gemeente Hemiksem</p> <p>Contactpersoon penvoerende actor: Paul Wyckaert (Bekaert)</p> <p>Datum: 14-05-2012</p> <p>Plaats: Zwevegem</p> <p>Handtekening: </p>
--	---

1. PROJECTNAAM EN ADRES

<p>Projectnaam (= naam deelgemeente + naam site):</p> <p>Hemiksem Bekaertsite (<i>werknaam</i>)</p> <p>Adres:</p> <p>Heuvelstraat 184-186, 2620 Hemiksem</p>

2. GEGEVENS VAN DE BROWNFIELDACTOREN

<p>GEGEVENS PENVOERENDE ACTOR.</p> <p>Naam van de organisatie / natuurlijke persoon:</p> <p>Bekaert Hemiksem nv (BE 0403.676.188)</p> <p>Adres:</p> <p>Bekaertstraat 2, 8550 Zwevegem</p> <p>Contactgegevens (naam contactpersoon, functie, telefoonnr., faxnr., e-mail):</p> <p>Paul Wyckaert, General Manager Corporate Projects Bekaert T +32 56 767429 F +32 56 767960 M+32 473 879329 E paul.wyckaert@bekaert.com</p>
--



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

A handwritten signature in black ink, consisting of several stylized, connected letters and flourishes.

3. PROJECTOMSCHRIJVING

3.1. DOELSTELLINGEN. (kadering en toekomstige realisaties, aandeel economische functie binnen project, noodzaak realisatie project via convenant, ...)

Vanuit de beschrijving van de feitelijke situatie "AS/IS" (3.1.1) wordt de strategische projectdoelstelling (3.1.2) gedefinieerd.

Aan de hand van een screening van diverse beleidsmatige documenten en elementen (3.1.3) worden de operationele doelstellingen en programmatische voorstellen (3.1.4) uitgewerkt.

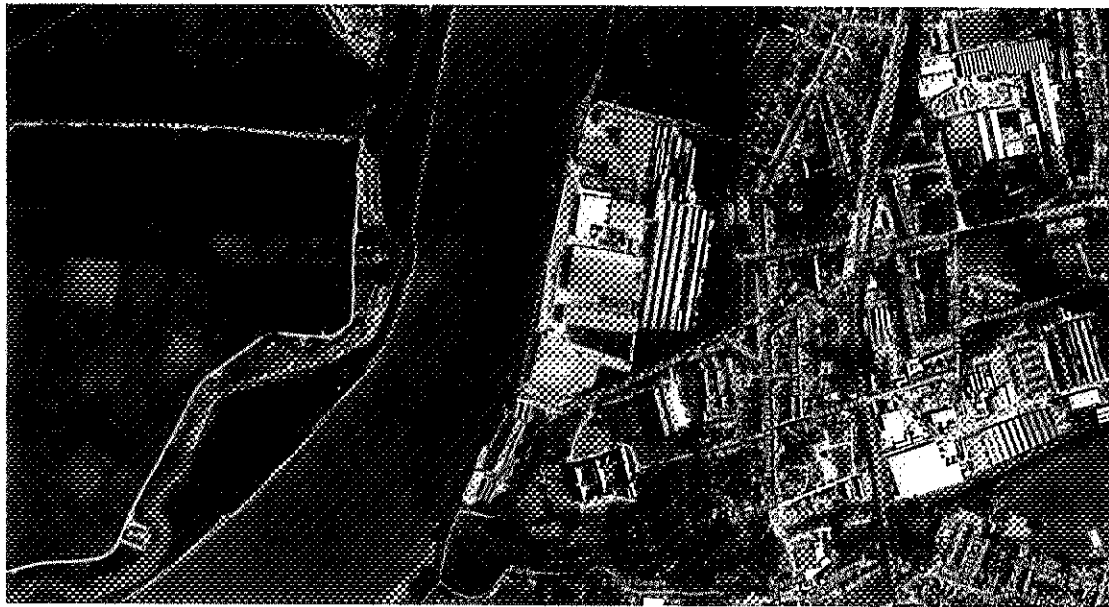
Deze screening en uitwerking zijn op een meer gedetailleerd niveau vastgelegd in een rapportering, uitgevoerd door het European Centre for Strategic Analysis (ECSA), dewelke toegevoegd is als bijlage bij voorliggende aanvraag. Indicatief zijn op grond van het ECSA-rapport een aantal inrichtingsschetsen gemaakt, dewelke in het kader van het verdere traject (besprekingen met provincie en gemeente) bijgestuurd en verfijnd worden. Deze schetsen zijn eveneens als bijlage toegevoegd.

De concrete projectaanpak wordt vervolgens geduid in samenhang met aanliggende ontwikkelingen dewelke ondersteund worden vanuit de provincie (3.1.5).

Het project wordt ten slotte afgewogen tegen de bepalingen van het Brownfielddecreet (3.1.6) en de doelstellingen van de 3de call-procedure (3.1.7).

3.1.1. Feitelijke situatie "AS/IS"

1. De site ligt ten westen van de gemeente Hemiksem en vormt aldus een verbindend element tussen enerzijds het grootstedelijk gebied Antwerpen (zie verder, randnr. 7) en anderzijds de Rupelstreek, die haar kern kent rond Boom en Rumst.



A handwritten signature or set of initials in black ink, located at the bottom of the page. The signature is stylized and appears to consist of several connected loops and lines.

2. De site is binnen de gemeente gelegen tussen twee recreatieve knooppunten: de Abdijsite in het zuiden en het beschermd dorpsgezicht Callebeek (met het veer) in het noorden. Aan de oostelijke kant takt de site aan bij de dorpskern van Hemiksem en het westen biedt een directe link met de Schelde.

Van op de site heeft men een rechtstreeks en vrij zicht op de Schelde en op het overstromingsgebied aan de linkerzijde van de Schelde.

3. De site beslaat ± 24 ha. en is goeddeels bebouwd met industriële panden dewelke als leegstaande bedrijfsruimten zijn geïnventariseerd.

De huidige bebouwing zorgt, mede gelet op de specifieke reliëfstructuur, voor een harde scheiding tussen de dorpskern en de Schelde, waardoor de indruk gewekt wordt dat Hemiksem met de rug naar de Schelde is gekeerd.

4. De hoge mobiliteitsdruk op de N148 zorgt ervoor dat de locatie zich niet leent tot hoogdynamische activiteiten.

3.1.2. Strategische projectdoelstelling

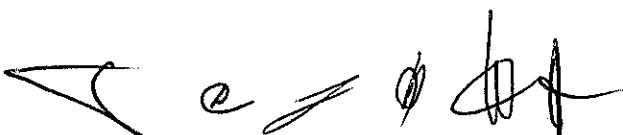
5. Aanvragers beogen voor de voormalige productiesite een innovatieve herontwikkeling aan de hand van een integraal ontwikkelingsplan voor de site, dat uitmondt in een ruimtelijk uitvoeringsplan. (De provincie Antwerpen, die het proces mee begeleidt, neemt het engagement op om de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan op zich te nemen of te faciliteren (*infra*)).

6. Via een integraal ontwikkelingsplan wordt een gebiedsgerichte en gecoördineerde sanering en herontwikkeling beoogd, waarbij "cherry picking" tegen wordt gegaan. Dit moet de maatschappelijke meerwaarde en de uitstraling van de site ten goede komen.

In eerste instantie wordt ingezet op de totstandkoming van deze gebiedsgerichte aanpak, alvorens ontwikkelaars worden geselecteerd (één ontwikkelaar, of meerdere ontwikkelaars in functie van de betrokken ontwikkeling (bedrijvigheid, wonen,...)).

Een kwalitatief selectieproces zal worden georganiseerd, waarbij gegadigden gescreend worden zowel op technische, financiële als op inhoudelijke kennis, ervaring en expertise.

Om die reden wordt de vertrouwelijkheid van de in het kader van deze aanvraag overgemaakte financiële gegevens gevraagd.



3.1.3. Beleidsmatige documenten en elementen

3.1.3.1. Situering binnen het grootstedelijk gebied Antwerpen

3.1.3.1.1. Afbakening

7. De site is gelegen binnen het grootstedelijk gebied Antwerpen (gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Grootstedelijk Gebied Antwerpen, definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 19 juni 2009).



Artikel 0. Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Antwerpen

De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het grootstedelijk gebied Antwerpen.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen of BPA's worden vervangen.

Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.

8. Het afbakenings-RUP voorziet voor de site in de mogelijkheid om te evolueren naar een nieuw profiel waarbij wonen en andere voorzieningen gekoppeld worden met laagdynamische en verweefbare vormen van bedrijvigheid (pp. 21 en 25 van de toelichtingsnota).

3.1.3.1.2. Algemene richtlijnen RSV

9. De incorporatie van de site in het (groot)stedelijk gebied heeft voor gevolg dat bij de uitwerking van een programma voor de site rekening moet worden gehouden met het feit dat het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) (gecoördineerde versie 2011) het stedelijk gebied omschrijft als het gebied "waar intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen verschillende menselijke activiteiten (wonen, diensten, werken, ...), waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren" (richtinggevend deel, p. 200).

In het stedelijk gebied wordt een beleid gevoerd waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn - dat betekent "een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. Dit "aanbodbeleid" in het stedelijk gebied is essentieel om verdere uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden" (richtinggevend deel, p. 200).

Dat gebeurt volgens het RSV inzonderheid "door het doorvoeren van o.a. een meer dynamische stadsvernieuwing. De vernieuwing van verwaarloosde of onderbenutte terreinen zoals kazerneterreinen, stationsomgevingen, spoorwegemplacements of bedrijventerreinen is hiervan een essentieel onderdeel. Strategische stedelijke projecten zijn van belang voor stedelijke vernieuwing. Tevens zijn de strategische stedelijke projecten een instrument om de kwaliteit van het wonen op het terrein aan te tonen. Kwaliteit naar woonomgeving, aantrekkelijk stedelijk wonen en bereikbaarheid staan in deze strategische projecten voorop. Daarnaast stimuleren zij de andere actoren, waaronder huisvesting, om projecten op te zetten die de aantrekkelijkheid van het stedelijk wonen aantonen" (richtinggevend deel, p. 202).

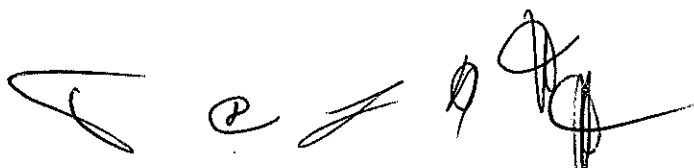
10. Specifiek wat het wonen binnen dergelijke projecten betreft oordeelt het RSV dat "omwille van o.m. de gezinsverdunding de behoefte aan nieuwe woningtypologieën en aangepaste kwalitatieve woonomgevingen steeds groter (wordt). Dit wil zeggen dat ook kleinere woningen en specifieke wooncomplexen met gemeenschappelijke voorzieningen (vb. serviceflats, ...) noodzakelijk zijn om aan de wijzigende behoeften te voldoen. Onder invloed van maatschappelijke ontwikkelingen stellen kleinere gezinnen vaak heel andere dan klassieke wooneisen. De goede verplaatsingsmogelijkheden en de nabijheid van voorzieningen in de stedelijke gebieden zijn belangrijke voordelen. De stedelijke gebieden komen bij voorkeur in aanmerking voor ontwikkeling van deze nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen" (richtinggevend deel, p. 203).

3.1.3.1.3. Algemene richtlijnen PRSA

11. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan van de provincie Antwerpen (PRSA) stelt binnen het grootstedelijk gebied volgende programmatische mix voorop:

"Een ruimtelijk concept voor deze deelruimte vanuit de invalshoek van de provincie bevat volgende ruimtelijke principes of ordeningsbeginselen:

- Het grootstedelijk gebied wordt gezien als een geheel van gelijkwaardige grootstedelijke woonomgevingen met een hoog voorzieningenniveau. De meer perifere woonomgevingen nemen daarbij een aantal taken over van de kernstad. Het onderscheid tussen het voorzieningenniveau van deze laatste en dat van de andere woonomgevingen vervaagt. De dichtheid van de kernstad verlaagt, deze van de meer perifere woonmilieus verhoogt.



- De samenhang tussen de verschillende woonomgevingen wordt verzekerd door grootstedelijke elementen als een grootstedelijke groenstructuur en grootstedelijke assen. De groenstructuur bestaat uit groene vingers, geworteld in de Antwerpse gordel en doorlopend in een natuurlijk netwerk verweven tussen de woonomgevingen. De grootstedelijke assen zijn dragers van voorzieningen, van hoogdynamische activiteiten en van openbaar vervoer.

- De Schelde wordt opgenomen in een nieuwe gemengd groene, gemengd stedelijke vinger van het grootstedelijk gebied. Een nieuwe band van stedelijkheid aan het water met wonen, natuur en groen, dienstverlening en voorzieningen vervangt daarbij de vroegere en huidige bedrijvigheid.

- De woonomgevingen worden verbonden door een hoogwaardig openbaar vervoer netwerk. In principe moet elke woonomgeving in contact staan met elke andere" (richtinggevend deel, p. 134).

3.1.3.1.4. Algemene richtlijnen GRS

12. De aandachtspunten van het RSV zijn verfijnd en toegespitst op de site door het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Hemiksem.

13. Het richtinggevend deel van het GRS beoogt langs de Scheldestrook "de ontwikkeling van een dorpsgemeenschap aan de rand van het grootstedelijk gebied", met een evenwichtige combinatie van wonen, werken, recreatie en natuurontwikkeling. De Scheldestrook wordt daarbij "hét uithangbord van de gemeente" (pp. 90 en 111).

Het stedelijk gebied moet inderdaad "niet langer met de rug naar de Schelde georiënteerd worden. De gemeente Hemiksem moet zich oriënteren naar het water" (informatief deel, p. 24).

Resumerend fatteren de aangehaalde beleidsdocumenten de totstandkoming van een gemengde stedelijke ontwikkeling, waarbij via een strategische project een verlaten bedrijventerrein omgezet wordt naar een nieuwe dorpsgemeenschap. Verweving en verdichting zijn daarbij kernbegrippen, rekening houdend met de draagkracht van de site.

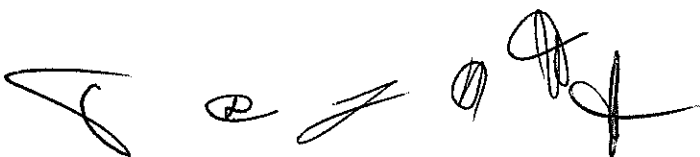
3.1.3.2. Wonen

3.1.3.2.1. PRSA

14. Het PRSA oordeelt dat in meer perifere woonomgevingen zoals Hemiksem de morfologische en functionele dichtheid verhoogd dient te worden tot een meer stedelijke dichtheid. Deze woonomgevingen worden daardoor meer gelijkwaardig aan Antwerpen kernstad (richtinggevend deel, p. 135).

3.1.3.2.2. GRS

15. Het informatief deel van het GRS stelt vast dat de gemeente Hemiksem geen mogelijkheden heeft om zich verder te ontwikkelen als woongemeente; er liggen wel kansen "in het herorganiseren van niet gebruikte of in verval geraakte industrieterreinen voor het organiseren van kwaliteitsvolle woonprojecten. Er is potentie voor wonen aan het water en nieuwe projecten kunnen een stimulans bieden naar de herwaardering van de Callebeek" (p. 52).



16. Woonprojecten binnen reconversiegebieden dienen conform het richtinggevend deel van het GRS rekening te houden met volgende specifieke richtlijnen:

- *"Min. 25 woningen / ha*
- *Ruime publieke verharde of onverharde ruimte*
- *Mix van sociale koop- en huurwoningen en andere woningen, alsook naar een mix in typologie van bebouwing (ééngesinswoningen en woningen voor alleenstaanden)*
- *Aansluitend op de bestaande woonstructuur (o.a. met betrekking tot de bouwhoogte)*
- *Bijkomende bebouwing dient steeds de relatie met zowel de waterloop als het centrum te verwezenlijken (enclaves van woningen langs de Schelde worden dus uitgesloten)*
- *Een lint van woningen (al dan niet gestapeld) kan niet gerealiseerd worden langsheen een waterloop. Een goed evenwicht tussen bebouwde en niet-bebouwde delen langsheen de Schelde is opportuun" (p. 111).*

3.1.3.2.3. Huishoudensprognosemodel

17. Vanaf 2010 moet rekening worden gehouden met SVR-2005 huishoudensprojecties, dit zijn de geactualiseerde huishoudensprojecties van de Studiedienst van de Vlaamse Regering met een projectiehorizon tot 2025. SVR-2005 huishoudensprojecties ligt aan de basis van de nieuwe woonbehoefteberekening conform de tweede herziening van het RSV, waarbij (cijfers op provinciaal niveau) en van de bijlage bij het B.VI.Reg. 3 juli 2009 "met betrekking tot de vaststelling van de spanning tussen de woningbehoefte en het bouwpotentieel" (cijfers op gemeentelijk niveau). Voor de gemeente Hemiksem wordt in het huishoudensprognosemodel van laatstgenoemd besluit, rekening houdend met de ontwikkeling op vlak van huishoudens, migratie en demografie, een toename voorzien over de periode 2010-2019 van 346 eenheden.

Het is daarbij relevant dat het GRS uitgaat van een gebrek aan ontwikkelingsmogelijkheden binnen de huidige woongebieden (informatief deel, p. 52) en aanstipt dat geen woonuitbreidingsgebieden vrij zijn (informatief deel, p. 27).

3.1.3.2.4. Bindend sociaal objectief

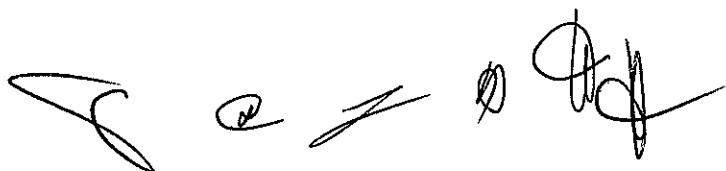
18. Het bindend sociaal objectief van de gemeente Hemiksem, vastgesteld conform het Grond- en pandendecreet (periode 2009-2020), omvat volgende deelobjectieven:

- sociale koopwoningen: 41
- sociale kavels: 3
- sociale huurwoningen: 182.

Deze cijfers zijn relatief hoog en er zijn geen projectgronden beschikbaar waarvan de ontwikkeling voor sociale woningbouw van overheidswege kunnen worden aangestuurd. Evenmin zijn nog aansnijdbare woonuitbreidingsgebieden voorhanden.

De herontwikkeling van de site kan de nood aan sociale woningbouw deels lenigen.

Resumerend is er in de gemeente een belangrijke behoefte aan een diversiteit van woontypologieën die op de site gerealiseerd kunnen worden middels een project dat een mix van sociale en private units omvat evenals woonvormen die op specifieke doelgroepen (senioren, eenoudergezinnen,...) zijn gericht. Dergelijk project dient gekenmerkt te zijn door belangrijke densiteiten, gecompenseerd middels ruime publieke groenvoorzieningen.



3.1.3.3. Bedrijvigheid

3.1.3.3.1. GRS

19. Het GRS stelt in zijn informatief deel vast dat de aanwezigheid van bedrijvigheid vandaag reeds een probleem vormt voor de leefbaarheid van de gemeente (p. 57).

20. Echter dient ingezet te worden op nieuwe vormen van bedrijvigheid te Hemiksem, dewelke stedelijk, milieuvriendelijk en visueel bepalend zijn. Nieuwe vormen van bedrijvigheid zijn eerder kleinschalig en niet hinderlijk en passen in het concept voor de creatie van een stedelijke strook langsheen de Schelde met een goede mix van bedrijvigheid en overige stedelijke functies. Die nieuwe bedrijvigheid harmonieert met andere woorden met de idee van een Scheldestrook als groene woon-, werk- en recreatielong binnen het grootstedelijk gebied Antwerpen (richtinggevend deel, p. 116).

3.1.3.3.2. Strategische visie Rupelstreek

21. Vanuit de gemeenten Boom, Hemiksem, Niel, Rumst en Schelle is er een strategisch visiedocument opgesteld dat het overkoepelende streekpact Antwerpen (RESOC) complementeert en specifieke aandachtspunten voor de Rupelstreek toelicht.

Het document stelt een hoge werkloosheidsgraad en een hoge aanwezigheid van laaggeschoolden vast. De betrokken groepen zijn weinig mobiel wat vereist dat in de streek werkgelegenheid in de sociale economie gecreëerd wordt.

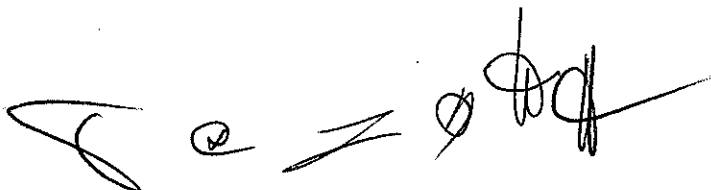
Economische ontwikkelingen ziet het document voornamelijk in de tertiaire en quataire sectoren, waarvoor de streek - met haar centrale ligging - nog vele mogelijkheden biedt.

Resumerend voorziet het GRS in een mix van wonen en werken, waarbij de in het project verweven bedrijvigheid innovatieve vormen van niet-hinderlijke bedrijven betreft.

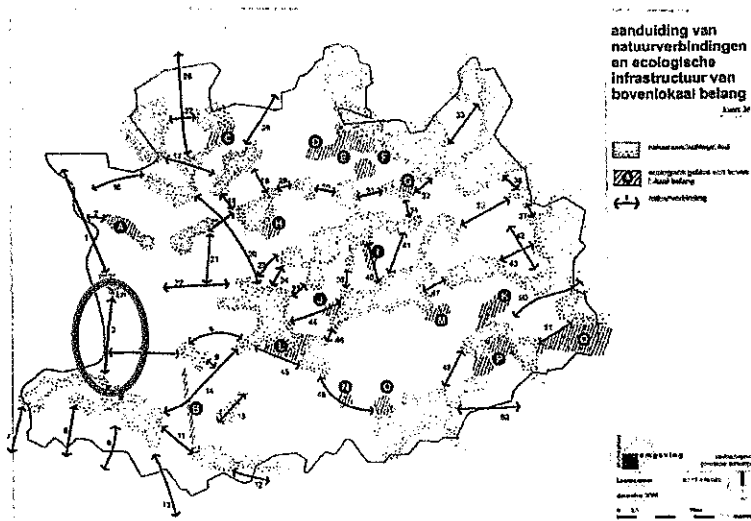
3.1.3.4. Groen en recreatie

3.1.3.4.1. PRSA

22. Het PRSA stelt dat "de groene vingers binnen het grootstedelijk Antwerpen met elkaar in verbinding (staan) via allerlei lokale bosjes, ingesloten open ruimten, het ringbos rond de kernstad enz., verweven in of tussen de woonomgevingen. Van buiten de deelruimte worden de groene vingers gevoed door de Antwerpse gordel. Het geheel van groene vingers en lokale verbindingen vormt een grootstedelijke groenstructuur. Voor dit gebied moet een detailplan worden opgemaakt. Gecoördineerde acties voor de realisatie evenals een beheersplan en -orgaan zijn nodig" (richtinggevend deel, p. 135).



23. Het PRSA selecteert de Schelde als natuurverbinding tussen Antwerpen linkeroever en de valleien van de Schelde en de Rupel.



3.1.3.4.2. GRS

24. Het GRS acht de site ideaal gelegen tussen de Sint-Bernardusabdij (een geklasseerd monument) en de woonkern van de Callebeek (een geklasseerd dorpsgezicht). Linkeroever Hemiksem is een beschermd natuurgebied. In de nabije omgeving situeert zich het Kasteel Hemiksemhof en diens nabije omgeving. Er is tevens een nabijgelegen sportcentrum (informatief deel, p. 30).

25. De site is conform het GRS de enige toegankelijke ruimte aan de Schelde. Verdere uitbouw van horeca en wonen is daarmee van strategisch belang. De heraanleg van het openbaar domein kan fungeren als link tussen het historische gedeelte en de Schelde. Het beschermde dorpsgezicht dient bewaard en versterkt te worden. Er kan een recreatief netwerk uitgewerkt worden door een wandel- en fietsroute (zachte recreatie) langs de Schelde te optimaliseren (richtinggevend deel, p. 141).

Noot: bij de uitbouw van een horeca-aanbod moet zeker rekening worden gehouden met het bestaande of geplande aanbod (site Vooruitzicht).

26. Bij de herinrichting van gebieden wenst het GRS voortdurend nieuwe groenelementen in te brengen (richtinggevend deel, p. 102).

3.1.3.4.3. Strategisch Plan IGS-SLP

27. Het intergemeentelijk samenwerkingsverband "Schelde-Landschapspark" ondersteunt projecten die onder andere de leefkwaliteit van bewoners vergroten door een goede balans te vinden tussen wonen, werken en leven. Hierbij moet er aandacht komen voor het herstel van het groene lint langs de Schelde (groene openbare ruimte). Ook de Schelde, als levensader van de regio, moet weer geïntegreerd worden in het leven van de inwoners. Een connectie tussen water, natuur en wonen is dus wenselijk waarbij integratie van functies en openbare ruimten de voorkeur geniet boven versnippering.

Resumerend dient bij de inrichting van het gebied rekening te worden gehouden met de groene en recreatieve potenties ervan, in relatie tot het nabijgelegen erfgoed en de Scheldestroom die een element van natuurverbinding vormt.

3.1.3.5. Mobiliteit

28. Er zijn geen belangrijke lijninfrastructuren geselecteerd door het RSV, behalve de Schelde als hoofdwaterweg.

29. Er zijn slechts een beperkt aantal invalswegen (GRS, informatief deel, p. 65). Zwaar vrachtverkeer doorheen de woonkern dient vermeden te worden (GRS, richtinggevend deel, pp. 129 en 134). Het mobiliteitsprofiel van bedrijven en voorzieningen moet afgestemd worden op het bereikbaarheidsprofiel van de locatie (GRS, informatief deel, p. 22).

30. Voor wat een overslagpunt langs het water betreft, is de realisatie daarvan op schaal van de gemeente Hemiksem weinig realistisch. De ontsluitingsmogelijkheden voor een overslagpunt dat functioneert binnen het gehele economische gebied is niet wenselijk te Hemiksem vanwege de slechte ontsluiting naar het hoofdwegenet (GRS, richtinggevend deel, p. 137).

Resumerend dient bij de inrichting van het gebied rekening te worden gehouden met het specifieke mobiliteitsprofiel ervan (laagdynamische activiteiten, duurzame modal split, ontsluiting via het openbaar vervoer,...).

3.1.4. Operationele doelstellingen en programmatische voorstellen

31. Het studiebureau ECSA heeft een meer uitvoerige analyse gemaakt van de beleidsplannen en -elementen en heeft diverse interviews afgenomen van de relevante besturen en stakeholders. Een en ander heeft geleid tot een SWOT-analyse en tot het naar voor schuiven van een tweetal realistische scenario's (zie bijlage).

Beide scenario's omvatten een gelijkaardig programma, doch de concrete beschikbare oppervlakten verschillen.

Er dient beklemtoond te worden dat het ECSA-onderzoek tussen de verschillende instanties en stakeholders een consensus heeft vastgesteld over de realisatie van een gemengde ontwikkeling, waarbij een innovatief imago voor de gemeente kan worden gerealiseerd en diverse via groenvoorzieningen connecterende functies (wonen, werken, ontspannen) ingeplant kunnen worden.

32. Het programma omvat - refererend aan de hierboven geschetste beleidsdocumenten en -elementen volgende onderdelen:

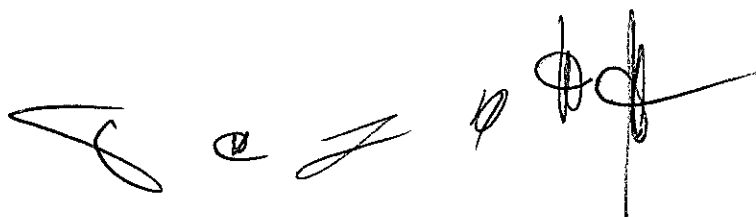
➤ *een belangrijk economisch programma*

Het economisch programma omvat een mix van KMO's en kantoorachtigen. Hierbij moet telkens rekening worden gehouden met de ruimtelijke draagkracht van de site en de omliggende ontwikkelingen.

Een en ander verklaart waarom voornamelijk ingezet wordt op de tertiaire en quataire sector.

Er wordt gezocht naar samenwerking met de sociale economie binnen de regio, eventueel in relatie tot de te realiseren woonzorgboulevard (infra).

➤ *een residentieel programma*



Er wordt een mix aan woontypologieën uitgebouwd, om verschillende doelgroepen te kunnen bereiken.

In het kader van een duurzaam ruimtegebruik wordt vooral geopteerd voor duurzame groepswooningbouwprojecten (met o.m. strenge criteria inzake energieprestaties) met veel publiek groen.

Onverminderd de uitvoering van de socialelastenregeling van het Grond- en pandendecreet zal met de gemeente worden gezocht naar een maximale invulling van de specifieke woonbehoeften, bijvoorbeeld middels een doelgroepenplan in het kader van het Sociaal Huurbesluit. Bij de libellering van de stedenbouwkundige voorschriften zal erover worden gewaakt dat ook sociale units ingebed kunnen worden in de zones voor allerlei voorzieningen, zodanig dat de vlotte bereikbaarheid van deze voorzieningen gevrijwaard blijft en ook meerlagig kan worden gebouwd, zodanig dat de zones voor voorzieningen heterogeen ingevuld worden en niet gemonopoliseerd worden door handelszaken en horeca ("gemengde stedelijke ontwikkelingen").

Er wordt veel aandacht besteed aan de relatie wonen-werken op de site. Ondermeer wordt onderzocht of aangesloten kan worden bij bestaande modellen van KMO's met ruimte voor wonen.

➤ *een woonzorgboulevard*

De thematische trekker van het project is de uitbouw van een woonzorgboulevard (assistentiewoningen, RVT, diverse multifunctionele woonzorgresidenties, polykliniek,...), als aanvulling van de bestaande markt van het ouderenzorgaanbod.

Het is wenselijk dat minstens een gedeelte van de bedrijvigheid op deze boulevard geaxeerd wordt (innovatieve KMO's op het vlak van ouderenzorg, ondersteunende en toeleverende bedrijven,...).

Inspiratie kan mogelijk worden gezocht bij een project zoals Zorgpark Monnikenberg (Hilversum) waarbij benevens diverse residentiële zorgvoorzieningen werk wordt gemaakt van zorggerelateerde bedrijvigheid op het terrein (www.planmonnikenberg.nl/).

Uit de ECSA-studie blijkt dat dergelijk concept een zeer belangrijk aantal arbeidsplaatsen (directe en indirecte tewerkstelling) genereert en aldus nauw aanleunt bij economische activiteiten.

De Bekaertgroep heeft omtrent de invulling van het concept reeds een belangrijke weg afgelegd met de firma Lifeplan die (via de vzw Sint-Bernardus Care) beschikt over de nodige erkenningen voor bedden (RVT) en units (assistentiewoningen):

- Bij besluit van de administrateur-generaal d.d. 2 februari 2011 is de voorafgaande vergunning verleend voor het bouwen van een woonzorgcentrum met 82 woonegelegenheden in Hemiksem (5 jaar).
- Bij besluit van de administrateur-generaal d.d. 2 februari 2011 is de voorafgaande vergunning verleend voor het bouwen van een serviceflatgebouw met 85 woonegelegenheden in Hemiksem (5 jaar).

Deze erkenningen zijn mee bepalend voor het verder uitgestippelde tijds kader, aangezien zij



vervallen indien niet tijdig met de nodige realisaties aangevat wordt.

➤ *groene ruimten en recreatie*

Op het vlak van groenvoorziening wordt in de eerste plaats een groenverbinding tussen de groenzones Scheldeboord/Abdijsite, aangevuld met een (publiek toegankelijke) trage weg lang of dichtbij de waterboord.

Doorheen de mix van ontwikkelingen dienen groenvoorzieningen te zijn verweven.

De link met het water kan op toeristisch vlak op meerdere manieren gelegd worden. Door een fietsroute mogelijk te maken en in parkeergelegenheid te voorzien, kan bvb. het veer beter benut worden.

➤ *gemeenschapsvoorzieningen*

Er bestaat een aanwijsbare behoefte aan een traiteur/bakker/buurtwinkel en kleinschalige horeca. De nood aan publieke voorzieningen situeert zich inzonderheid op het vlak van een aanbod voor kinderopvang. Een en ander wordt ingevuld in overleg met de gemeente.

De mogelijke scenario's worden qua oppervlaktes weergegeven onder rubriek 3.2.4. Deze oppervlaktes betreffen indicatieve "vorken" en worden verfijnd binnen het planningsproces.

33. De eerstvolgende werkzaamheden hebben betrekking op de gedragen uitwerking van een integraal ontwikkelingsplan (*supra*), dat de basis vormt voor een ruimtelijk uitvoeringsplan, waarvan de totstandkoming door de provincie wordt gefaciliteerd (*infra*).

Op grond daarvan zullen geïnteresseerde ontwikkelaars worden geselecteerd, wellicht voor specifieke deelprojecten.

Op die manier wordt een gebiedsgerichte aanpak gevrijwaard.

Het uiteindelijke beheersmodel wordt voornamelijk privaat gezien met een beperkt aantal spelers. Vormen van publiek-private samenwerking worden gezien rond:

- het beheer van de bedrijvigheid (bijvoorbeeld de oprichting van een vzw "parkbeheer")
- de inplanting van sociale economie
- de organisatie van sociale huisvesting.

3.1.5. Relatie tot andere relevante ontwikkelingen

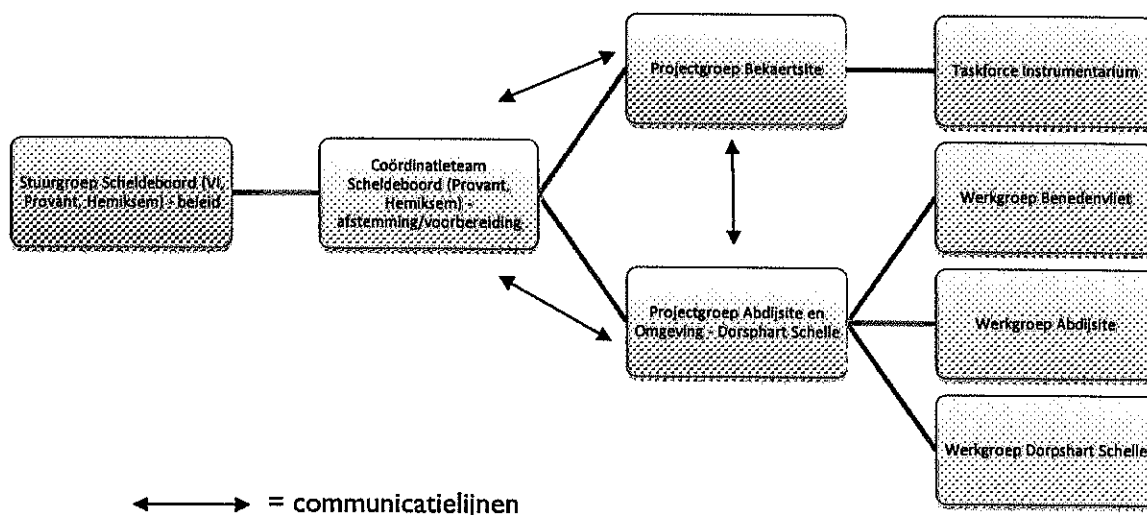
34. De link tussen de Bekaertsite en de naburige sites is essentieel, op het vlak van groene verbindingen, toeristische mogelijkheden, imagovorming van de gemeente, diversificatie van het woon- en zorgaanbod, etc.

De uitwerking van een integraal model voor de site zal rekening dienen te houden met de analyses en visies die naar voor zijn gekomen in de ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de gebieden ten noorden (Scheldeboord/Callebeek) en ten zuiden (Abdijsite).

35. De provincie heeft omtrent de ontwikkeling van het gebied in synergie met de omliggende



gebieden een traject en een organisatiestructuur uitgetekend dewelke kort samengevat kunnen worden als volgt:



3.1.6. Inpasbaarheid in de bepalingen van het Brownfielddecreet

36. Het Brownfielddecreet richt zich op verwaarloosde of onderbenutte gronden, waarbij de site zodanig beschadigd moet zijn dat zij niet in gebruik kan worden genomen zonder een set structurele maatregelen (art. 2).

Aan deze vereisten is voldaan, nu uit rubriek 3.2 blijkt dat de gronden sterk gepollueerd zijn en een belangrijk bodemsaneringsproject moet worden gerealiseerd.

De oude leegstaande fabriekspanden zijn daarenboven in staat van verval en lenen zich niet tot een nieuw gebruik dat afgestemd is op het mobiliteitsprofiel en de draagkracht van de site (supra), waardoor een integraal project voor de site noodzakelijk is.

37. Het sluiten van een convenant biedt ten aanzien van het project een aanzienlijke faciliterende meerwaarde:

- er is nood aan een conventioneel af te spreken tijds kader dat vorm geeft aan de werkzaamheden van alle betrokken partijen
- het gaat om een zeer groot terrein (± 24 ha.) waarvoor een gebiedsgericht en integraal project noodzakelijk is, waardoor een grote diversiteit aan instituties en stakeholders aangesproken en betrokken dienen te worden
- de plannen zullen moeten voldoen aan de wensen van het beleid, de verschillende gewestelijk, provinciale en gemeentelijke administraties en aan de verwachtingen van de inwoners van Hemiksem; een goed gecoördineerd stakeholdermanagement dringt zich op
- de site staat in een onmiddellijke relatie met beschermd erfgoed en met belangrijke natuurwaarden (Scheldeboord), waardoor het aangewezen is om de bevoegde instanties reeds op het niveau van het conceptuele traject te betrekken
- de participatie vanuit de zorgsector, de sector van de sociale economie en de sociale

huisvestingssector eist een georganiseerd en begeleid onderhandelingstraject, waardoor reeds in de conceptuele fase voldaan kan worden aan de verzuchtingen van de betrokken organisaties

- met de diverse betrokken overheden dienen afspraken te worden gemaakt omtrent mobiliteitsverbetering en verkeersleefbaarheid
- er is nood aan afstemming tussen lokale, actuele en realistische mogelijkheden voor economische mogelijkheden met bovenlokale wensen.

3.1.7. Inpasbaarheid in de doelstellingen van de 3de call-procedure

38. Het geschetste project valt onder de multifunctionele projecten met een belangrijk aandeel aan economische activiteiten in de zin van de derde call.

Na de sanering is op het terrein (ongeveer 24 ha) een gemengde ontwikkeling gepland met een belangrijk aandeel bedrijvigheid (ongeveer 5 à 8 ha).

Dit aandeel is sowieso erg substantieel, aangezien het oproepdocument voor monofunctionele industriële herontwikkelingen een basisoppervlakte van 2 ha eist. Deze minimumoppervlakte wordt binnen het project (quasi) verdrievoudigd à verviervoudigd.

Ook de inplanting van een RVT binnen het concept "zorgboulevard" zal extra tewerkstelling genereren, waarbij het RVT als het ware een KMO-functie vervult. Volgende cijfers zijn binnen de voorlopig vooropgestelde programmatie realistisch:

- zorghotel: 25 FTE direct + 25 FTE indirect
- polykliniek: 60 FTE direct + 60 FTE indirect
- dagverzorging: 8 FTE direct
- assistentiewoningen: 10 FTE direct (fase 1) + 10 FTE (fase 2)
- niet-erkende serviceflats: 5 FTE (thuiszorg)
- RVT: 40 FTE direct (fase 1) + 40 FTE (fase 2).

Een en ander eist een voortdurende interactie met en terugkoppeling naar gewestelijke, provinciale en gemeentelijke diensten en adviesinstanties en een gecoördineerd optreden naar stakeholders toe, waardoor een gecoördineerde aanpak middels een convenant gelegitimeerd en wenselijk is.

39. De derde call eist dat ook volgende zaken inzichtelijk worden gemaakt:

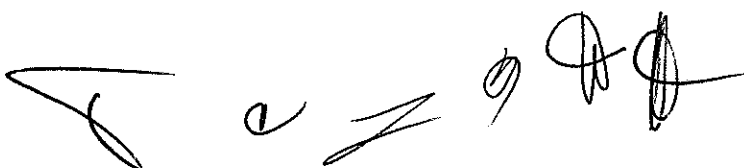
→ *Het sluiten van een convenant biedt een aanzienlijke faciliterende meerwaarde*

Een en ander is aangetoond onder rubriek 3.1.6.

→ *Het project conformeert zich aan de structuurplanning*

40. Een en ander is aangetoond onder rubriek 3.1.3.

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



PROJECTGRONDEN.

3.2.1. Bestemming en liggingaspecten

41. De site is kadastraal gekend als:

- Sectie C nr. 298/S/dl : 244.008 m²
- Sectie C nr. 261/S/11 : 14 m².

42. De site is vandaag op het gewestplan ingekleurd als industriegebied.



43. De site is ingebed in belangrijke concentraties bouwkundig erfgoed.

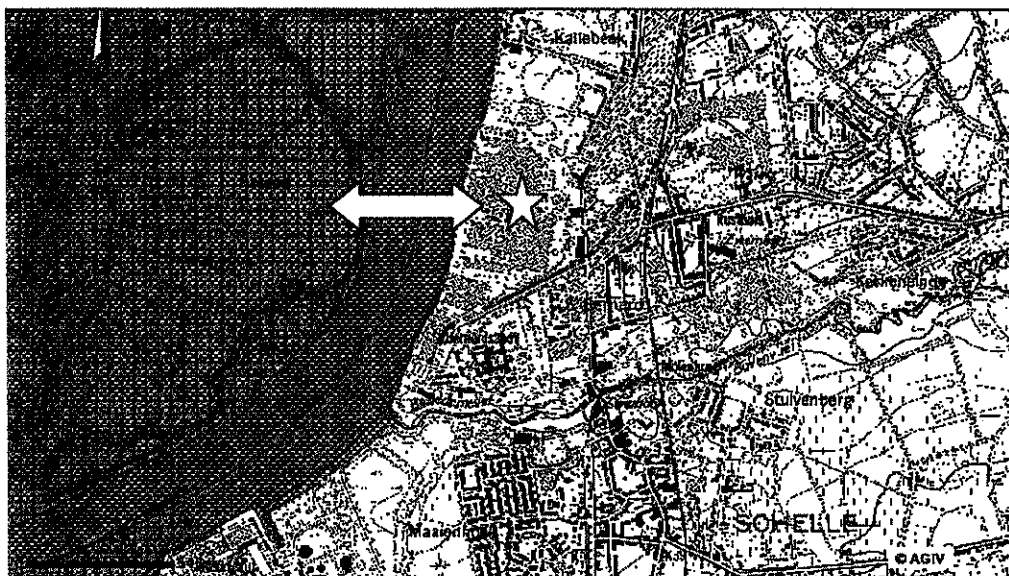


Bron: www.vioe.be

De Sint-Bernardusabdij is beschermd als monument bij besluit van 13 juni 1973 (BS 9 februari 1974).

A large, stylized handwritten signature or set of initials in black ink, located at the bottom of the page.

44. Tegenover de site (linkeroever Schelde) bevindt zich een belangrijk NATURA 2000-gebied (Habitatrichtlijn); een en ander binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Gecontroleerd Overstromingsgebied met Natuurverwevingsgebied Kruibeke-Bazel-Rupelmonde".



3.2.2. Eigendomssituatie projectgronden en gebouwen

45. De gronden zijn volledig in eigendom van Bekaert Hemiksem nv, een dochtermaatschappij van Bekaert nv. De in de call gevraagde kadastrergegevens zijn opgevraagd en worden eerstdaags nagestuurd.

3.2.3. Verontreiniging

46. De site wordt gekenmerkt door een lange historie van industriële activiteiten beginnende bij een kleiwinning die evolueerde in staalraadproductie en chemische industrie. De verschillende decennia industriële activiteiten hebben hun impact gehad op de kwaliteit van grond en grondwater. Een deel van deze verontreiniging kan worden toegeschreven aan Bekaert en haar rechtsvoorgangers. Een andere deel van de verontreinigingen kan worden toegeschreven aan niet-Bekaertgerelateerde activiteiten, meer bepaald de voormalige chemische industrie en de afvalstoffen die op de site zijn gestort in de initiële kleiput. Op basis van deze historie en het voorkomen van de verontreinigingen heeft Bekaert enkel een saneringsplicht voor de verontreinigingen gerelateerd aan haar activiteiten en heeft ze een vrijstelling van saneringsplicht verkregen voor de andere verontreinigingen (schrijven OVAM van 4 juli 2011). Hiervoor zal OVAM ambtshalve de sanering uitvoeren.

Daarnaast is het zo dat men de verschillende verontreinigingen niet los van elkaar kan beschouwen voor wat de saneringsaanpak betreft. Deze samenhang en de verdeelde saneringsplicht spelen een cruciale rol in de verdere opmaak van een saneringsconcept en –raming in voorliggend rapport.

47. De verontreinigingen waarvoor er een sanering noodzakelijk is, kunnen als volgt worden samengevat.

Gerelateerd aan Bekaertactiviteiten

Gesitueerd op het noordelijke deel van de site:

- Pb en Zn in het vaste deel van de aarde en in het grondwater
- Minerale olie in het vaste deel van de aarde en in het grondwater ter hoogte van de waterzuivering
- Zoutzuur (HCl) in het grondwater en de bijkomende grondwaterverontreiniging met zware metalen ten gevolge van deze zuurpluim

Gesitueerd op het zuidelijke deel van de site:

Zoutzuur in het grondwater en de bijkomende grondwaterverontreiniging met zware metalen ten gevolge van deze zuurpluim.

Niet-gerelateerd aan Bekaert activiteiten

Voor de ganse site:

De verontreiniging van het vaste deel van de aarde met As, Cd, Cu, en Hg

Gesitueerd op het zuidelijke deel van de site:

- Pb en Zn in het vaste deel van de aarde
- As, Cd, Cu, Hg, Ni, Pb en Zn in het grondwater ten gevolge van uitloging bij neutrale pH
- Zwavelzuur in het grondwater en de bijkomende grondwaterverontreiniging met zware metalen ten gevolge van deze zuurpluim.

In het gecombineerd oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek van 2010 (ref. 0095631, dd. 10 mei 2010) zijn naast deze te saneren verontreinigingen ook nog twee verontreinigingen met minerale olie in respectievelijk het vaste deel van de aarde en in grondwater, een chlorideverontreiniging in grondwater en een boorverontreiniging in grondwater beschreven die gerelateerd zijn aan de Bekaertactiviteiten maar waarvoor er geen saneringsnoodzaak bestaat.

Daarnaast zijn er ook verontreinigingen met Ni, Cr en PAK in het vaste deel van de aarde en PAK en sulfaat in het grondwater aanwezig waarvoor er geen saneringsnoodzaak bestaat en die ook niet binnen de saneringsaansprakelijkheid van Bekaert vallen.

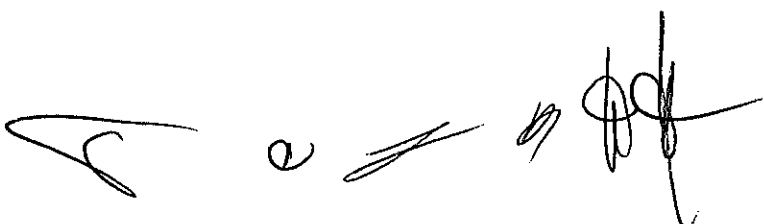
Hoewel de oorsprong van de verontreiniging door het historisch onderzoek duidelijk is geworden, is de verwevenheid van deze verschillende verontreinigingen en de onderlinge beïnvloeding naar uitloging en verspreiding vrij complex.

48. Met betrekking tot de site is zoals gesteld reeds een gecombineerd oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek overgemaakt aan de OVAM. Daarbij is enkel uitgegaan van de nabestemming "bedrijvigheid".

Gelet op de lopende processen die dienen uit te monden in een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de site, kan deze hypothese niet onverkort aangehouden worden, aangezien naar aanleiding van de diverse besprekingen met relevante overheden en actoren een gemengde ontwikkeling vooropgesteld wordt.

Om die reden is aan de OVAM een beperkt uitstel van de opmaak van een bodemsaneringsproject gevraagd.

Het is de bedoeling om snel verder te werken aan een exacte programmatische invulling voor de site, aan de hand van de inrichtingsprincipes die als bijlage bij deze aanvraag zijn gevoegd.



Eens een voldoende institutionele overeenstemming bestaat over de eigenlijke aan te houden inrichtingsprincipes, zal het bodemsaneringsproject onverwijld opgemaakt worden.

3.2.4. Bestemming (programma)

49. Vandaag is het hele terrein bebouwd met een industriële bebouwing.

Er is een duidelijke consensus aangaande het feit dat op de site een programmatische mix dient te worden gerealiseerd aan de hand van een integraal ontwikkelingsplan dat uitmondt in een (provinciaal) ruimtelijk uitvoeringsplan.

ECSA heeft daarbij realistische scenario's uitgewerkt (*supra*), dewelke hieronder worden weergegeven.

Er weze beklemtoond dat het project bestendig wordt opgevolgd in samenspraak met de provincie en de gemeente, waarbij uiteraard verfijningen en bijstellingen van het model mogelijk zijn in functie van de procesmatig tot stand gekomen inzichten.

Functies (conform gewestplan/RUP...)	Oorspronkelijk/huidig		wat is voorzien		eventueel al gerealiseerd?	
	%	ha	%	ha	%	ha
Bedrijven (incl. bufferzones)	100	24	20,83 à 33,33	5 à 8	0	0
Gemengd (publieke en private voorzieningen)	0	0	8,33	2	0	0
Wonen	0	0	29,17 à 41,67	7 à 10	0	0
Zorgboulevard	0	0	12,50	3	0	0
Recreatie (incl. groenvoorzieningen en trage wegen)	0	0	16,67	4	0	0
TOTAAL	100	24	100	24	0	0

3.3. WELKE MEERWAARDEN CREEËRT HET PROJECT OP SOCIAAL, ECONOMISCH EN MILIEUVLAK (aan de hand van meetbare indicatoren /producten)?

3.3.1. Milieu en RO

50. De sterk verontreinigde site wordt volledig gesaneerd en heringericht via grondig overlegde en beredeneerde inrichtingsprincipes die een globaal gebiedsgericht beleid garanderen en "cherry picking" vermijden, zulks in relatie tot nabije ontwikkelingen (Abijsite, site Vooruitzicht,...).

51. De ontwikkeling heeft een verbindende functie, op verschillende niveaus:

- gemeente - Scheldestrook
- Callebeek - administratief centrum - Stationswijk
- doortrekken van cultuur- en recreieroutes.

52. De ontwikkeling heeft een mitigerende functie, doordat ingezet wordt op een gemengde bestemming met eerder laagdynamische functies waardoor het stedelijk weefsel hersteld wordt en zwaar vrachtverkeer teruggedrongen wordt.

Daarenboven wordt er werk gemaakt van een landschappelijke herinrichting van de Scheldestrook.

3.3.2. Sociaal

53. Het residentiële gedeelte richt zich op diverse woonbehoeften, via de creatie van een mix aan woontypologieën, waaronder een belangrijk sociaal gedeelte.

54. De creatie van een zorgboulevard, complementair aan bestaande ouderenvoorzieningen, lenigt een reële nood aan opvang voor senioren.

55. Binnen het luik "bedrijvigheid" worden strategische samenwerkingen met de lokale sociale economie aangegaan. Een inspirerend model is hier de betrokkenheid van de sociale economie bij het beheer van de Brugse bedrijventerreinen (groenonderhoud, kleinschalige reparaties,...).

3.3.3. Economisch

56. 20 à 30% van de ontwikkeling wordt ingevuld door bedrijvigheid die focust op minder hinderlijke inrichtingen (vnl. tertiaire en quataire sector).

57. Het concept van de woonzorgboulevard genereert een belangrijke directe en indirecte tewerkstelling. Volgende cijfers zijn binnen de voorlopig vooropgestelde programmatie realistisch:

- zorghotel: 25 FTE direct + 25 FTE indirect
- polykliniek: 60 FTE direct + 60 FTE indirect
- dagverzorging: 8 FTE direct
- assistentiewoningen: 10 FTE direct (fase 1) + 10 FTE (fase 2)
- niet-erkende serviceflats: 5 FTE (thuiszorg)
- RVT: 40 FTE direct (fase 1) + 40 FTE (fase 2).

58. Bij groepswoonbouwprojecten kan op de benedenverdiepingen ruimte worden voorzien voor vrije beroepen.

59. Via het uitgiftebeleid is het de bedoeling om een solide verbinding tussen wonen en werken op de site te bewaken.

3.4. TIJDSKADER EN MILESTONES PROJECT.

3.5.1. Wat is de globale duur van het project?

60. Het project vertrekt vanuit een integraal ontwikkelingsplan en zal gefaseerd ten uitvoer worden gelegd, vertrekkende vanuit de noodzakelijke bedrijvigheid.

Een tijdshorizon 2012-2024 is realistisch.

3.5.2. Situeer desgevallend de verschillende fasen en milestones binnen het globale tijdskader van het project.

Jaar	BF-convenant	Bodem	RUP	Vergunningen	Realisaties
2012	Onderhandeling en ondertekening	Conformverklaring bodemsaneringsproject	Opmaak en overleg integraal ontwikkelingsplan als basis voor een RUP Opstart voorbereiding MER: - vraagstelling vanuit provincie tot opmaak RUP (delegatieregeling) - plan-MER-procedures (plan-MER of screening)		
2013-2014			RUP-procedure		Uitvoeren sanering
2015				Fase 1: bedrijvigheid + woonzorgboulevard + interne wegenis	
2016				Fase 2: wonen + voorzieningen	
2017					Oplevering bedrijvigheid + woonzorgboulevard
2020					Oplevering wonen + voorzieningen

3.5.3. Wat is de voorziene startdatum van het project (ddmmjj)?

61. Het projectprocedé heeft reeds een aanvang genomen middels diverse overlegvergaderingen gecoördineerd door het provinciebestuur.

3.5.4. Wat is de voorziene einddatum van het project (ddmmjj)?

Ongeveer 2020 (oplevering laatste fase)

3.5.5. Matrix van mogelijke realisatie bedreigende risico's en plannings beïnvloeden factoren

	Risico's					
	Nood aan diverse stappen op mobiliteitsvlak (o.a. openbaar vervoer)	Mogelijke tegenstrijdige verwachtingen van diverse overheden en stakeholders	Betrokkenheid zeer diverse organisaties (SHM's, sociale economie,...)	Diverse beroepsmogelijkheden in het kader van plannings- en vergunningsprocedures	5	6
Effect op project	Aandachtspunt bij hoogwaardige KMO (passagiersintensiteit tijdens piekuren)	Continu aandachtspunt bij uittekenen inrichtingsprincipes	Vereist bijzondere aandacht voor coördinatie	Vereist bijzondere aandacht voor stakeholdermanagement		
Effect op timing	Vertragend effect	Vertragend effect	Vertragend effect	Vertragend effect		
	Andere factoren					
	Ontwikkelaar(s) moeten nog worden aangezocht, na vaststelling definitief programma	2	3	4	5	6
Effect op planning	Ontwikkelaar(s) dienen in een vrij omkaderd project te stappen, met mogelijke effecten op grondwaarde of het stellen van randvoorwaarden					

Bijkomende opmerkingen:

/

4. UITVOERBAARHEID VAN HET PROJECT

4.1. VERGUNNINGEN, MACHTIGINGEN EN/OF GOEDKEURINGEN, NOODZAAK

GECOÖRDINEERD OPTREDEN.

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

- nee
 ja, te weten :
➤ Diverse stedenbouwkundige en verkavelingsvergunningen
➤ Milieuvergunningen en -meldingen voor bepaalde onderdelen van het aspect "bedrijvigheid"

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 :
➤ Een bodemsaneringsproject dient te worden uitgewerkt en te worden gefiatteerd (*supra*).
➤ Publieke infrastructures dienen desgevallend te worden opgenomen binnen het openbaar domein.

4.1.3. Is er voor de uitvoering van het project een gecoördineerd optreden tussen partijen nodig?

- nee
 ja, te weten :
De participatie vanuit de zorgsector, de sector van de sociale economie en de sociale huisvestingssector eist een georganiseerd en begeleid onderhandelingstraject, waardoor reeds in de conceptuele fase voldaan kan worden aan de verzuchtingen van de betrokken organisaties.

4.2. IS EEN WIJZIGING VAN ENIG PLAN IN HET KADER VAN DE RUIMTELIJKE ORDENING NOODZAKELIJK? (met dien verstande dat de voorziene activiteit conform dient te zijn met bestaande ruimtelijke structuurplannen)

- nee
 ja, te weten : het gewestplan dient aangepast te worden.

De huidige bestemming volgens het gewestplan is industriegebied. Om de gewenste bestemming te kunnen realiseren is de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) noodzakelijk.

In overleg met de Vlaamse overheid, de provincie en de gemeente, moet bekeken worden welke overheid bevoegd is om dit RUP op te maken. Hierbij wordt eveneens onderzocht welke de mogelijkheden zijn op het vlak van de planologische delegatieregeling zoals voorzien in art. 2.2.1 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (deze regeling laat toe dat het ene planningsniveau bevoegdheden delegeert aan het andere niveau, gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk).

4.3. ZIJN ER, VOOR ZOVER GEWETEN, (VERDERE) JURIDISCHE BELEMMERINGEN DIE HET PROJECT ZOULDEN KUNNEN BELASTEN EN DE PROJECTVOORUITGANG ZOULDEN



KUNNEN VERSTOREN?

nee

ja, te weten :

- Tussen de Bekaertsite en de Abdijsite is nog bedrijvigheid aanwezig (Erinstone), dewelke eertijds uit de uitvoeringsplanning voor de Abdijsite werd gesloten in afwachting van een duurzame oplossing. Dergelijke oplossing dient te worden uitgewerkt binnen de geschetste procesarchitectuur (rubriek 3.1.5).
- Er is een site-overschrijdende invulling nodig op het vlak van parkeergelegenheden, in correlatie met de gemeentelijke parkeerreglementering. De provincie organiseert ter zake een mobiliteitsonderzoek.
- De opstallen op de site zijn geïnventariseerd als leegstaande bedrijfsruimten. Lopende het brownfieldproces wordt een opschorting van de heffing in het kader van vernieuwing nagestreefd (art. 34 Decr.VI. 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten).
- Indien er vertraging opgelopen wordt bij de RUP-procedure, is de timing van de eerste fase (bedrijvigheid/woonzorgboulevard) minder evident. Dit kan evenwel verholpen worden door bijvoorbeeld de eventuele toepassing van de positieve anticipatieregeling van art. 4.4.7, § 1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in hoofde van handelingen van algemeen belang (zie ter zake art. 14 Brownfielddecreet).

4.4. VOEG IN BIJLAGE DE NODIGE STUKKEN TOE WAARUIT BLIJKT DAT DE GEMEENTEBESTUREN VAN DE GEMEENTEN WAAROP HET PROJECT WORDT INGEPLAND BEREID ZIJN MEE TE WERKEN

62. De provincie heeft een commitment opgenomen om het proces mee te ondersteunen (bijlagen). Het commitment van de gemeente blijkt uit het gegeven dat zij mee participeert in de opgezette projectstructuur (zie 5.3). Een schrijven waarin de bereidheid tot medewerking uitdrukkelijk is opgenomen, komt op 15 mei a.s. op het college van burgemeester en schepenen; een en ander wordt onmiddellijk nagestuurd.

5. FINANCIËLE PROJECTGEGEVENS



5.1. FINANCIËEL PLAN.

Voeg in bijlage een financieel plan toe waarin de projectstructuur duidelijk is uitgetekend en waarop de haalbaarheid van het project kan worden beoordeeld. Het financieel plan moet ook inzicht geven in de financieringstrategie (financieringstechniek, inbreng eigen middelen versus externe middelen, ...) voor het project. Indien gewenst kan voor het financieel projectoverzicht gebruik gemaakt worden van het sjabloon op www.brownfieldconvenanten.be.

5.2. WELKE SUBSIDIES ZAL MEN IKV VAN HET PROJECT, VERMOEDELIJK AANVRAGEN?

63. Met betrekking tot het aspect "bedrijvigheid" wordt een subsidiedossier binnen het economisch ondersteuningsbeleid overwogen.

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

De projectgroep Bekaertsite (3.1.5) bestaat uit volgende experts:

Bekaert

Paul Wyckaert, General Manager Corporate Projects Bekaert

Ann D'Hoore, Legal Counsel

Walter Hens, Consultant, former executive director SEGRO (Slough Estates)

De Bekaertgroep heeft reeds ervaring opgebouwd op het vlak van grootschalige infrastructurele operaties:

- RUP waarbij belangrijke delen van de industriële site van Bekaert in Zwevegem een nieuw leven krijgen met een maatschappelijk waardevol project (sanering- en planningsproces)
- Bekaert fungeert mee als actor in het brownfieldconvenant Hemiksem-Scheldeboord
- Verkoopproces industriële sites (Zwevegem, Lanklaar)

Provincie: DRP, DGB, POM

Gedeputeerde Koen Helsen, bevoegd voor ruimtelijke ordening

Dick van Straaten, medewerker gedeputeerde K. Helsen

Wim Lux, Departementshoofd Departement Ruimtelijke Ordening en Mobiliteit

Miranda Coppens, Diensthoofd, Dienst ruimtelijke planning

Johan Arnauw, ruimtelijk planner, Dienst ruimtelijke planning

Tom Dumez, projectcoördinator strategisch project Rupel, Dienst gebiedsgericht beleid

Myriam Rebahi, Beleidsadviseur, Dienst Economie en Internationale Samenwerking

Gemeente Hemiksem

Luc Bouckaert, Schepen bevoegd voor ruimtelijke ordening

Technische Dienst

Vlaamse Overheid

Departement RWO

Annemie Noordman, VLAO

De taskforce instrumentarium (3.1.5) bestaat uit volgende experts:



Bekaert

Provincie

Johan Arnauw, ruimtelijk Planner, Dienst ruimtelijke planning

Tom Dumez, projectcoördinator strategisch project Rupel, Dienst gebiedsgericht beleid

Myriam Rebahi, Beleidsadviseur, Dienst Economie en Internationale Samenwerking

Dirk Cleiren, Provinciale ontwikkelingsmaatschappij Antwerpen

De kredietwaardigheid van Bekaert Hemiksem nv wordt gegarandeerd middels het commitment van Bekaert nv, cfr. bijlage nr. 7.

6. INVENTARIS BIJLAGEN

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

Inventaris project:

STUK 1: Powerpointpresentatie project

STUK 2: Financieel Plan


STUK 3: Recent (minder dan 2 m. oud) kadastraal plan en legger

STUK 4: Ondersteuning provinciaal en lokaal bestuur

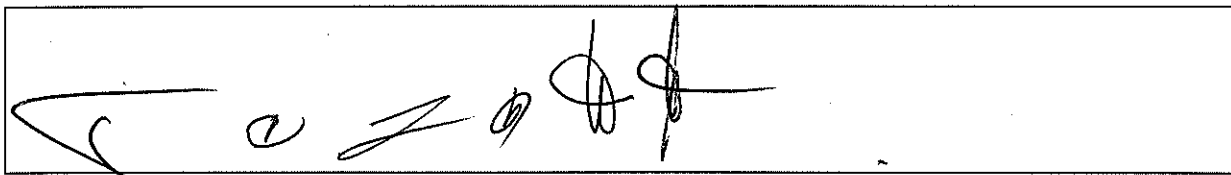
STUK 5: Studie ECSA (scenario-ontwikkeling)

STUK 6: Indicatieve inrichtingsschetsen

STUK 7: Stavingstukken kredietwaardigheid Bekaert Hemiksem nv



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





Agentschap
Ondernemen

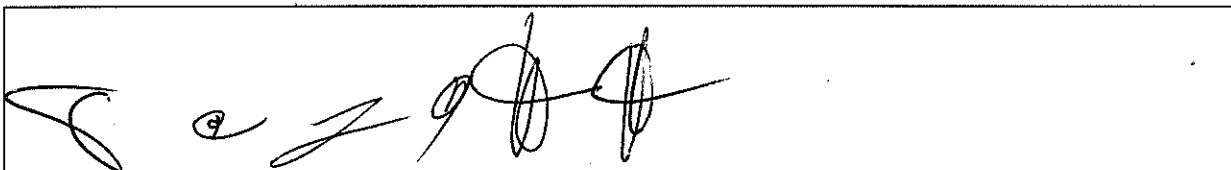


Verworven
 Nog te verwerven
 Projectgebied



Het Agentschap Ondernemen wordt gecreëerd en opgeheft door de Vlaamse Regering. De Vlaamse Regering is de houder van het auteursrecht op deze kaart. Het is niet toegestaan deze kaart te kopiëren of te verspreiden. Het Agentschap Ondernemen aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook die voortvloeit uit het gebruik van deze kaart.

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

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink. The signature is stylized and appears to be a name with several loops and flourishes.

Financiële zekerheden in kader van bodemsanering bij brownfieldconvenanten



Datum: 12 november 2012

Deze nota wordt als bijlage toegevoegd aan de brownfieldconvenanten en legt de voorwaarden en principes vast om vrijstelling te verlenen van de verplichting tot het stellen van een financiële zekerheid overeenkomstig het bodemdecreet. Onderhavige nota vervangt de nota van 9 maart 2009 en zal toegevoegd worden aan brownfieldconvenanten die afgesloten worden vanaf 1 december 2012.

1 Inleiding.

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

Eén van deze faciliterende maatregelen is de **vrijstelling** van de verplichting om bij de overdracht van risico-gronden een **financiële zekerheid** te stellen overeenkomstig het bodemdecreet. Deze nota legt de voorwaarden en principes vast waaraan voldaan moet zijn om deze vrijstelling te kunnen toepassen.

2 Wettelijk kader.

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

"Voor een overdracht van projectgronden die kadert in een Brownfieldconvenant, 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 Brownfieldconvenant in voldoende waarborgen voorziet opdat diegene die zich engageert tot de bodemsanering, daadwerkelijk zijn verplichtingen nakomt."

3 Voorwaarden.

3.1 De overdracht kadert in een brownfieldconvenant.

De vrijstelling op basis van artikel 15 van het Brownfielddecreet kan enkel verleend worden voor een overdracht van een projectgrond die kadert in een brownfieldconvenant.

Dit impliceert volgende voorwaarden:

- de vrijstelling kan enkel verleend worden aan actoren uit het brownfieldconvenant nadat dit convenant werd afgesloten en door alle partijen ondertekend;
- de projectgrond maakt deel uit van het projectgebied en de overdracht draagt bij tot de realisatie van het brownfieldproject zoals omschreven in het brownfieldconvenant.

3.2 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.

Zowel in het decreet als in de de memorie van toelichting wordt niet verder verduidelijkt welke waarborgen het brownfieldconvenant moet voorzien. In onderhavige nota worden de voorwaarden en principes vastgelegd om een concrete invulling te geven aan het begrip "voldoende waarborgen". Deze voorwaarden en principes moeten als richtlijn gehanteerd worden.

In geval het brownfieldconvenant of het realisatieconvenant op andere wijze voldoende waarborg kan geven kan in specifieke gevallen van deze richtlijnen afgeweken worden.

3.2.1 Financiële haalbaarheid van het brownfieldproject.

Op basis van de globale context en in het bijzonder artikel 7 van het brownfielddecreet kan afgeleid worden dat de financiële haalbaarheid van het brownfieldproject een essentiële voorwaarde is. Artikel 7 stelt immers dat de Vlaamse Regering slechts een brownfieldconvenant sluit indien de betrokken actoren de stabiliteit, slaagkansen en relevantie van het project op kennelijk voldoende wijze hebben gemotiveerd en dit onder andere door middel van een financieel plan.

Het is dan ook een vereiste dat uit de omschrijving van het brownfieldproject en het financieel plan moet blijken dat de bodemsanering integraal deel uitmaakt van het brownfieldproject en de hieraan verbonden saneringskosten de rentabiliteit van het brownfieldproject niet in het gedrang zullen brengen.

Een brownfieldproject kan betrekking hebben op een projectgebied met meerdere projectgronden waarbij niet alle projectgronden te saneren gronden zijn. In geval de bodemsaneringskost op een deel van de projectgronden dermate hoog is dat de ontwikkeling van enkel deze gronden onvoldoende rendabel zou zijn kan toch nog een vrijstelling verleend worden op voorwaarde dat aangetoond wordt dat het brownfieldproject over het ruimere projectgebied een rendabele ontwikkeling toelaat. Dit betekent dat in dergelijke gevallen de vrijstelling van de verplichting tot het stellen van een financiële zekerheid gekoppeld zal worden aan de realisatie van een rendabele zone binnen het projectgebied.

3.2.2 Doel van de overdracht.

In kader van de herontwikkeling van een brownfield kan een projectgrond meerdere malen overgedragen worden. Zolang de grond niet wordt overgedragen aan een eindgebruiker met het oog op de finale functie na herontwikkeling kan vrijstelling van de financiële zekerheid verleend worden



voor zover de overdrachten kaderen in de realisatie van het brownfieldproject en voldaan wordt aan de andere voorwaarden opgenomen in deze nota.

3.2.3 Saneringsplicht in relatie tot eigendomsrecht.

Om in voldoende waarborgen te voorzien wordt naast de financiële haalbaarheid van het totale brownfieldproject en het doel van de overdracht de voorwaarde gesteld dat de vrijstelling van het stellen van een financiële zekerheid enkel van toepassing is voor zover eigendomsrecht en saneringsplicht bij dezelfde persoon rusten.

Met andere woorden, vrijstelling van de verplichting tot het stellen van een financiële zekerheid kan enkel verleend worden bij overdrachten waarbij na de geplande overdracht eigenaar en saneringsplichtige identiek zijn.

3.2.4 Voorbeelden

Ter verduidelijking van de vermelde voorwaarden worden twee mogelijke scenario's toegelicht.

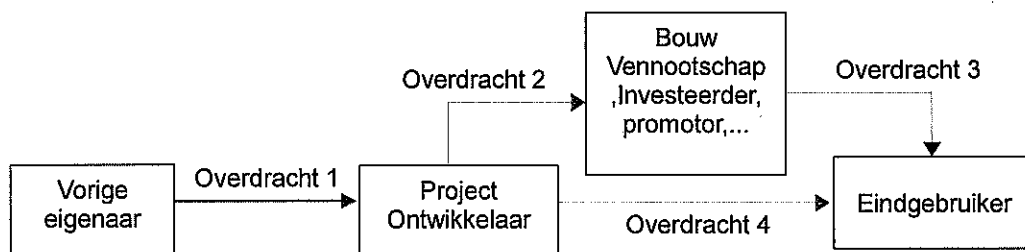
Scenario 1.



De "projectontwikkelaar" verwerft in kader van de herontwikkeling de projectgronden (overdracht 1) en neemt daarbij 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 een toekomstige eindgebruiker (overdracht 2). In geval er op het ogenblik van deze tweede overdracht nog saneringsverplichtingen bestaan (bijvoorbeeld een grondwatersanering op langere termijn) zal waarschijnlijk de "projectontwikkelaar" deze verplichting bij zich houden.

- Voor de eerste overdracht wordt een vrijstelling van financiële zekerheid verleend aangezien de projectontwikkelaar de grond én de saneringsplicht overneemt en deze overdracht kadert in de herontwikkeling.
- Voor de tweede overdracht wordt geen vrijstelling van financiële zekerheid verleend voor de nog resterende saneringsverplichtingen aangezien de grond wordt overgedragen aan een eindgebruiker met het oog op de finale functie.

Scenario 2.



De "projectontwikkelaar" verwerft in kader van de herontwikkeling de projectgronden (overdracht 1) 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. In kader van de ontwikkeling van het terrein geeft de "projectontwikkelaar" een opstalrecht (overdracht 2) aan een bouwvennootschap die de opstallen zal bouwen. Op het ogenblik dat de gebouwen klaar zijn draagt deze de gebouwen over aan de eindgebruiker (overdracht 3) en zal de "projectontwikkelaar" het aandeel in de grond mee overdragen aan de eindgebruiker (overdracht 4).

- Voor de eerste overdracht wordt een vrijstelling van financiële zekerheid verleend aangezien de projectontwikkelaar de grond en de saneringsplicht overneemt.
- Voor de tweede overdracht – het verlenen van het opstalrecht - wordt een vrijstelling van financiële zekerheid verleend voor zover de saneringsplicht bij de "projectontwikkelaar" (eigenaar van de grond) blijft en duidelijk kan vastgesteld worden dat de bouwvennootschap niet als eindgebruiker kan beschouwd worden. De "projectontwikkelaar" moet er zich toe verbinden dat op het ogenblik dat de opgerichte opstallen vervreemd zullen worden aan een eindgebruiker er opnieuw een financiële zekerheid zal gesteld moeten worden voor de resterende saneringsverplichtingen.
- Voor de derde en de vierde overdracht wordt geen vrijstelling van financiële zekerheid verleend voor de nog resterende saneringsverplichtingen aangezien de grond en de opstallen worden overgedragen aan een eindgebruiker met het oog op de finale functie.
- In geval de bouwvennootschap de opstallen zou verhuren aan een eindgebruiker zal op het ogenblik van het aangaan van deze verhuur de projectontwikkelaar als saneringsplichtige eigenaar van de grond de financiële zekerheid moeten stellen.

3.2.5 Overdracht van delen van de projectgronden aan eindgebruikers.

Op het ogenblik dat projectgronden worden overgedragen aan eindgebruikers (met het oog op de finale functie na herontwikkeling) of de opgerichte opstallen worden vervreemd aan eindgebruikers zullen financiële zekerheden gesteld moeten worden voor de resterende saneringslast.

In geval slechts een deel van de projectgronden wordt overgedragen aan een eindgebruiker of slechts een deel van de opgerichte opstallen wordt vervreemd aan een eindgebruiker en de saneringsplichtige "projectontwikkelaar" houdt de resterende projectgronden of de projectgronden waarop de nog te vervreemden opstallen zich bevinden in eigendom dan wordt het bedrag van de financiële zekerheid als volgt bepaald:

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

waarbij:

- FZ: het bedrag van de financiële zekerheid bij overdracht van een deel van de projectgrond of het vervreemden van een deel van de opstal naar een eindgebruiker;
- W_{deel} : realiseerbare waarde van het over te dragen of te vervreemden deel en de reeds overgedragen of vervreemde delen;
- W_{totaal} : realiseerbare waarde over een "rendabele zone" van het projectgebied;
- S_{deel} : saneringslast op het over te dragen deel en de reeds overgedragen delen van de projectgronden of op het deel van de projectgronden waarop de te vervreemden opstallen en de reeds vervreemde opstallen zich bevinden ;
- S_{totaal} : saneringslast op de "rendabele zone" van het projectgebied.

De "rendabele zone" zal in het realisatieconvenant gedefinieerd moeten worden waarbij het uitgangspunt is dat de ontwikkeling binnen de zone de saneringslast moet kunnen financieren. Het bedrag van de te stellen financiële zekerheid als garantie voor de volledige resterende saneringslast wordt dan bepaald aan de hand van de realisatiegraad van het brownfieldproject binnen de afgebakende "rendabele zone" en de specifieke saneringslast op de overgedragen delen.

3.2.6 Reeds gerealiseerde 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 uit het brownfieldconvenant blijkt dat de reeds plaatsgevonden overdracht kadert in de realisatie van het brownfieldproject. Eventuele vrijgave van de reeds gestelde financiële zekerheden gebeurt volgens dezelfde principes als voor overdrachten die plaatsvinden na het sluiten van een brownfieldconvenant.

4 Verval van de vrijstelling.

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, bij ontbinding van het convenant of bij het verstrijken van de duur van het convenant.

5 Werkwijze

In het brownfieldconvenant wordt een bepaling opgenomen die stelt dat de OVAM vrijstelling van de financiële zekerheid verleent op voorwaarde dat er met de betrokken actor een realisatieconvenant afgesloten wordt waarbij tussen de OVAM en de actor afspraken worden vastgelegd gebaseerd op de voorwaarden en principes uit onderhavige nota.

Voor verbintenissen tot bodemsanering die reeds werden afgesloten naar aanleiding van overdrachten plaatsgevonden vóór het sluiten van het brownfieldconvenant wordt een aangepaste verbintenis opgesteld. Na ondertekening van deze aangepaste verbintenis kan de reeds gestelde financiële zekerheid aangepast worden overeenkomstig het realisatieconvenant.

Voor nieuwe overdrachten zal bij het sluiten van nieuwe verbintenissen tot bodemsanering de financiële zekerheid gesteld worden overeenkomstig het realisatieconvenant.

Om te kunnen toetsen in welke mate bij een overdracht van een projectgrond voldaan is aan de voorwaarden tot vrijstelling van een financiële zekerheid kunnen volgende elementen noodzakelijk zijn:

- 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 de 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 verbintenis tot bodemsanering aangaat;
- te volgen overdrachtsprocedure in kader van het bodemdecreet: normale procedure, versnelde overdrachtsprocedure (art. 115), afwijking op basis van artikel 164
- etc...

Deze elementen zullen dan ook moeten aangeleverd worden naar aanleiding van overdrachten van de projectgronden.



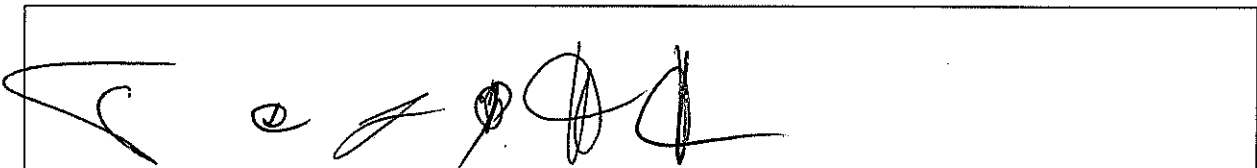
Bijlage 4 – detail vergunning woonzorgcentrum en serviceflatgebouw

“Bij besluit van de administrateur-generaal d.d. 2 februari 2011 werd aan de VZW Sint-Bernardus Care, Autolei 360 in 2160 Wommelgem, de voorafgaande vergunning verleend voor het bouwen van:

- een woonzorgcentrum met 82 wooneenheden Hemiksem*
- een serviceflatgebouw met 85 wooneenheden (BS 23 maart 2011).*

Deze voorafgaande vergunning geldt voor vijf jaar. De voorafgaande vergunning vervalt van rechtswege als (i) tegen 1 februari 2014 niet het bewijs wordt geleverd dat een stedenbouwkundige aanvraag werd ingediend of ingewilligd; (ii) het project niet is gerealiseerd (= winddichte infrastructuur) tegen 1 februari 2016.

De geldigheidsduur kan eenmalig verleng worden met 3 jaar door, voor het verstrijken ervan, een ontvankelijke aanvraag bij het Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid in te dienen”

A rectangular box containing a handwritten signature in black ink. The signature is stylized and appears to be a single name, possibly 'K. J. ...', written in a cursive or semi-cursive script.