

BROWNFIELDCONVENANT

met betrekking tot

het Brownfieldproject “171. Waarschoot - Kapellestraat”

tussen

DE VLAAMSE REGERING

en

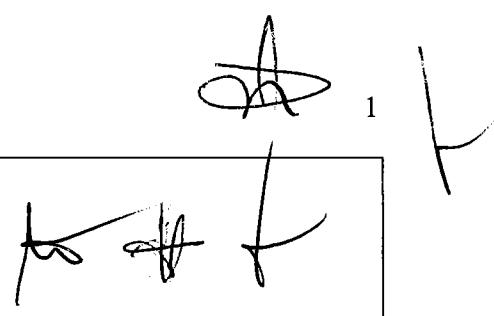
de Actoren bij het voornoemde Brownfieldproject, met name:

Global Jordan & Freeman

en

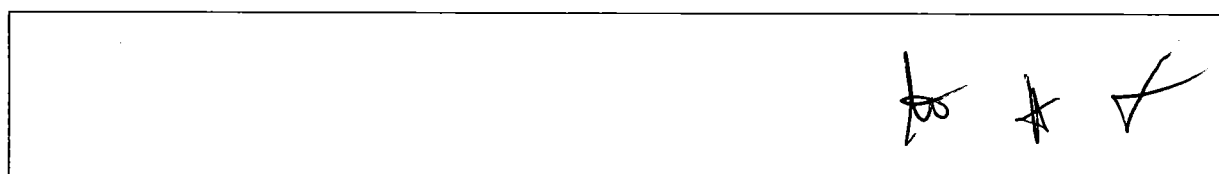
de Regisseurs bij het voornoemde Brownfieldproject, met name:

Gemeente Waarschoot

A large rectangular box containing several handwritten signatures and initials. Above the box, there are more handwritten marks, including a stylized 'A' and a vertical line. A small number '1' is visible near the top right of the box.

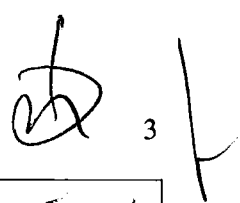
Inhoudstafel:

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



ARTIKEL 24. GEHELE OVEREENKOMST.....24

ARTIKEL 25. TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLENBESLECHTING24

 3


BROWNFIELDCONVENANT betreffende het Brownfieldproject "171. Waarschoot - Kapellestraat"

TUSSEN DE HIERNA VERMELDE PARTIJEN:

- 1/ het **Vlaams Gewest**, hier vertegenwoordigd door de Vlaamse Regering, op haar beurt vertegenwoordigd door:
- de heer Geert Bourgeois, Minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed, met kabinet te 1000 Brussel, Martelaarsplein 19,
 - de heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Werk, Economie, Innovatie en Sport, met kabinet te 1000 Brussel, Martelaarsplein 7,

EN:

- 2) Global Jordan & Freeman, met maatschappelijke zetel te Kapellestraat 117 8020 Oostkamp, ingeschreven in de Kruispuntbank der ondernemingen met ondernemingsnummer 0533.955.306, hier vertegenwoordigd door Luc Beke en Kathleen Dewulf, in hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder;

Hierna "**Global Jordan & Freeman**" genoemd;

Global Jordan & Freeman wordt hierna tevens "**Actor**" genoemd;

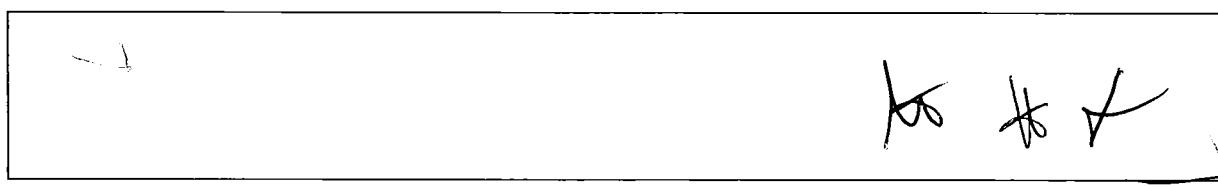
EN:

- 4/ **Gemeente Waarschoot**, waarvoor optreedt de gemeenteraad, waarvan de kantoren gevestigd zijn in Dorp 1, 9950 Waarschoot, hier vertegenwoordigd door Hans Baetslé (voorzitter gemeenteraad) en Martine Dossche (gemeentesecretaris),

Hierna "**Gemeente Waarschoot**" genoemd;

Gemeente Waarschoot wordt hierna tevens "**Regisseur**" genoemd;

De Vlaamse Regering, de Actor en de Regisseur worden hierna gezamenlijk tevens de "**Partijen**" genoemd, of elk afzonderlijk een "**Partij**".



OVERWEGENDE DAT:

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

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

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

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

- (B) Op 04/05/2017 publiceerde de Vlaamse minister bevoegd voor Economie in het Belgisch Staatsblad een 7de oproep voor het indienen van aanvragen tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een Brownfieldconvenant (zoals voorzien in artikel 8 §1 van het Decreet).
- (C) Global Jordan & Freeman, dhr. De Sutter Luc Medard Martha, dhr. De Sutter – Ghislenus Remi en mevr. Goethals Christiana hebben vervolgens dergelijke aanvraag ingediend voor het project “171. Waarschoot - Kapellestraat”.
- (D) Op 25/07/2017 werd de aanvraag voor het bovenvermelde project ontvankelijk en gegrond bevonden.
- (E) Op 25/07/2017 besliste de Vlaamse minister bevoegd voor Economie om onderhandelingen op te starten met de betrokken actoren.
- (F) Gezien de complexiteit van een Brownfieldproject en het lange tijdspad dat voor de realisatie van het Brownfieldconvenant noodzakelijk lijkt alvorens sprake is van een finale afwerking van een dergelijk project, is het wenselijk een convenant af te sluiten tussen de Partijen dat het algemeen kader voor de samenwerking zou schetsen in afwachting van het sluiten van specifieke realisatieconvenanten tussen de verschillende partijen.
- (G) Het voorwerp en het doel van dit Brownfieldconvenant bestaat er dan ook in om de krijtlijnen van het Brownfieldproject vast te leggen alsmede de algemene verbintenissen van alle Partijen die ertoe moeten leiden dat het Brownfieldproject onder de meest optimale omstandigheden en met respect voor eenieders bevoegdheid kan gerealiseerd worden.



- (H) Het convenant moet ook voorzien in een vaste overlegstructuur en in overkoepelende afspraken tussen de verschillende Partijen met het oog op het creëren van een doorgedreven samenwerking en een optimale synergie. Op basis van deze samenwerking zullen juridisch-administratieve en financiële faciliteiten worden aangereikt die de werkbaarheid, de organiseerbaarheid en de flexibiliteit van het project ten goede zal komen.
- (I) Het Brownfieldconvenant moet tevens voorzien op welke wijze elke andere aangelegenheid die niet het voorwerp uitmaakt van deze raamovereenkomst zal behandeld worden.
- (J) De verdere uitwerking van de samenwerkingsmodaliteiten tussen alle Partijen en van de mogelijke faciliteiten die voorzien zijn in het Decreet zal worden opgenomen in realisatieconvenanten die de verschillende Partijen op grond van dit convenant later kunnen sluiten, met inachtnaam van de beginselen opgenomen in dit convenant.
- (K) Door de verwerving van de Brownfield door Global Jordan & Freeman zijn dhr. De Sutter Luc Medard Martha, dhr. De Sutter – Ghislénus Remi en mevr. Goethals Christiana niet langer betrokken partij bij dit Convenant.





EN WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:



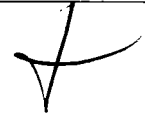
Artikel 1. Definities

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.

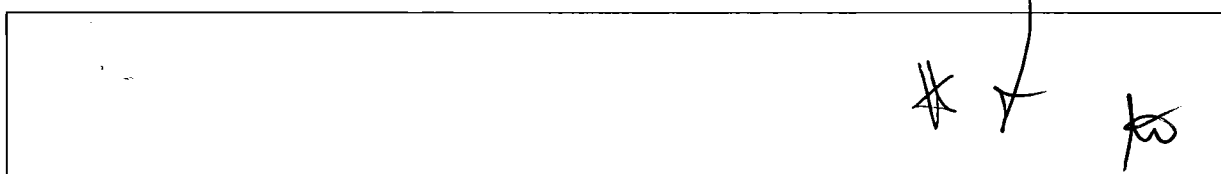


7

Verzoeningscommissie: Personen aangeduid door Stuurgroep die een oplossing moeten trachten uit te werken voor het probleem dat hen door de Stuurgroep wordt voorgelegd.

Verbonden persoon of onderneming: Een persoon of onderneming in de zin van artikel 11 Wetboek van Vennootschappen van 7 mei 1999.



1.2 In dit Convenant, en behoudens wanneer de context anders vereist:

- (a) zullen met verwijzingen naar personen zowel natuurlijke personen als publieke en/of private rechtspersonen, vennootschappen en ondernemingen bedoeld worden en zullen alle verwijzingen naar personen ook hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgenden omvatten;
- (b) zullen woorden in het enkelvoud verwijzen naar de betekenis van die woorden in het meervoud en omgekeerd;
- (c) zullen de titels en ondertitels in dit Convenant niet als een onderdeel ervan worden beschouwd, noch in aanmerking worden genomen bij de interpretatie ervan;
- (d) zullen alle verwijzingen naar artikels en bijlagen worden geïnterpreteerd als verwijzingen naar artikels van en bijlagen aan dit Convenant;
- (e) omvatten alle verwijzingen naar documenten alle amendementen en wijzigingen ervan, evenals alle aanvullingen ervan;
- (f) omvatten alle verwijzingen naar de wetgeving alle wijzigingen en amendementen van die wetgeving;
- (g) zullen alle verwijzingen naar dit Convenant verwijzen naar dit document inclusief eender welke bijlage ervan; en
- (h) zal eender welke verwijzing naar "*onder meer*", "*inclusief*" of "*in het bijzonder*" in geen geval een beperkend karakter hebben en absoluut geen afbreuk doen aan het algemeen karakter van andere verwoordingen.

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

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

Artikel 2. Omschrijving van het Brownfieldproject

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

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



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

- 2.2. 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 Brownfieldproject beoogt in hoofdzaak de herontwikkeling van de Brownfield in overeenstemming met de principes van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Gemengde zone Hoekje-Kapellestraat.
- 2.4. Het Brownfieldproject omvat het bouwrijp maken van de Brownfield met de nodige nutsvoorzieningen en infrastructuur, het bouwen van een bedrijfsverzamelgebouw en het voorzien van bouwrijpe kavels door Global Jordan & Freeman. Het Brownfieldproject kan worden beëindigd als minstens de helft van de voorziene functies zijn gerealiseerd.
- 2.5. Global Jordan & Freeman en Gemeente Waarschoot sluiten een realisatieconvenant inzake uitgifte, waarin minstens de criteria voor toewijzing worden beschreven rekening houdend met het RUP en de nood aan bedrijfshuisvesting voor lokale starters en kleine ondernemingen.
- 2.6. Het Brownfieldproject heeft hoge duurzaamheidsambities. Tijdens de uitvoering van het Brownfieldproject zal de duurzaamheid regelmatig worden getoetst, besproken en opgevolgd in de Stuurgroep aan de hand van de duurzaamheidsmeter economische sites en bedrijventerreinen.

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

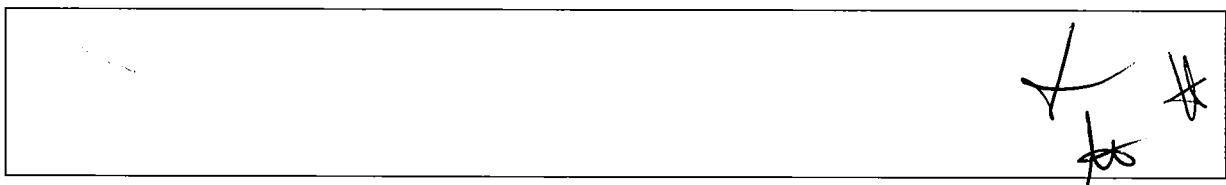
3.1. De Brownfield omvat de volgende percelen: Waarschoot, 1^e Afdeling Waarschoot, Sectie E, nrs. 260E5, 206T4 en deel van nrs. 226B, 227B, 260B3, 260G5 en 260K3 (zoals bekend in het GRB op 1/06/2017),

zoals alle aangeduid op het plan aangehecht als bijlage 2.

De Brownfield is middels het gemeentelijk RUP Gemengde zone Hoekje-Kapellestraat (publicatie B.S. op 10/10/2012) bestemd tot zone voor lokaal bedrijventerrein, zone voor openbare wegenis, zone voor groen en waterberging, zone voor waterberging en -afvoer.

Artikel 4. Aard van de overeenkomst

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



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

De in dit Convenant en in de te sluiten Realisatieconvenanten door de Regisseurs en door de Vlaamse Regering opgenomen verbintenissen zijn gekwalificeerd door het karakter van openbare overheid van de Regisseurs en van de Vlaamse Regering, en impliceren derhalve geenszins dat toepasselijke wetten en regelgevende bepalingen niet zullen worden toegepast. Deze verbintenissen kunnen derhalve op geen enkele wijze afbreuk doen aan de opdracht van de Regisseurs en van de Vlaamse Regering om bij de behandeling van de aanvragen tot goedkeuringen, machtigingen vergunningen en subsidies steeds de geldende wettelijke en decretale regels toe te passen en de geijkte procedures te doorlopen noch kunnen deze verbintenissen op enige wijze vrijstelling verlenen van bij of krachtens decreet vastgestelde procedurevereisten.

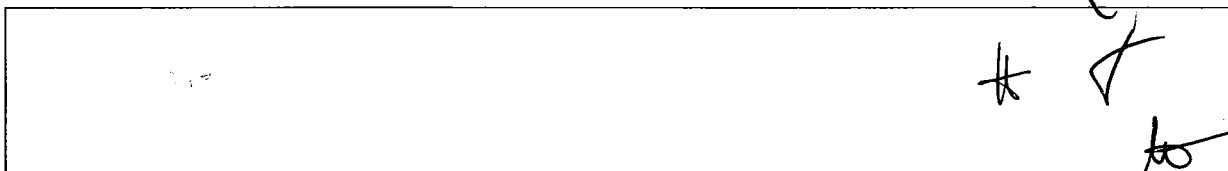
De Vlaamse Regering en/of de Regisseurs behouden op elk moment hun volle discretionaire appreciatie-bevoegdheid. In uitvoering van artikel 6, tweede lid van het Decreet komen Partijen overeen dat elke bepaling van dit Convenant en van de te sluiten Realisatieconvenanten die zou kunnen worden begrepen dat zij aan de betrokken overheid of administratie een verplichting zou kunnen opleggen die de inhoud van een advies, goedkeuring, machtiging, vergunning of subsidie betreft, voor niet geschreven wordt gehouden.

Artikel 5. Basisverbintenissen inzake samenwerking

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

- (a) snelheid en doeltreffendheid van de wederzijdse communicatie en informatieverstrekking;
- (b) regelmatige evaluatie van de uitvoering van het Convenant;
- (c) actieve en constructieve deelname aan de besprekingen en evaluaties;
- (d) maximale benutting van de eigen mogelijkheden en bevoegdheden;
- (e) toepassing van de beste professionele normen en naleving van de regels van de kunst;
- (f) vaste wil om de realisatie van het Brownfieldproject tot een goed einde te brengen;
- (g) wederzijds respect tussen alle Partijen omtrent de aard van de respectievelijke bevoegdheden en de wijze waarop daarvan gebruik wordt gemaakt; en,
- (h) goede trouw.

5.2. Onverminderd de in dit Convenant aan elke Partij toegewezen bijzondere taken, nemen de Partijen ook een verplichting tot samenwerking op ten aanzien van derden die rechtstreeks of onrechtstreeks een impact hebben op de uitvoering van dit Convenant waaronder begrepen doch niet



limitatief opgesomd: aannemers, lokale stakeholders, belangengroeperingen, belastingadministraties op federaal, regionaal en lokaal niveau. In het algemeen is de samenwerking tussen alle Partijen erop gericht om een zo groot mogelijk draagvlak te creëren voor het Brownfieldproject.

Artikel 6. Verbintenissen van de Actoren

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

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

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

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

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

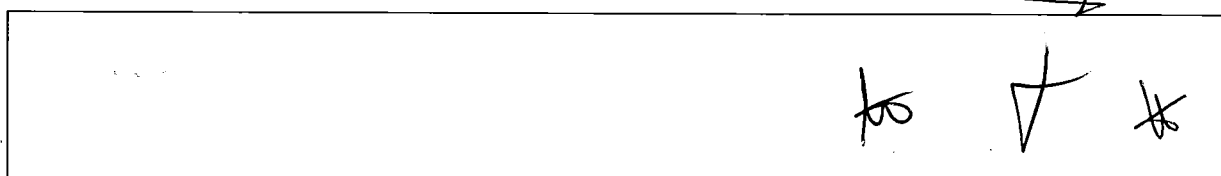
6.6. De in dit artikel vermelde verbintenissen kunnen verder geconcretiseerd en verfijnd worden in Realisatieconvenanten die afgesloten worden tussen sommige dan wel alle Partijen.

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

Artikel 7. Verbintenissen van de Regisseurs

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

7.2. De Regisseurs verbinden zich ertoe de nodige inspanningen te leveren om de uitwerking en de uitvoering van het Brownfieldproject mogelijk te maken. Indien deze ondersteuning budgettaire implicaties heeft, zal dit gebeuren binnen de perken van de beschikbare budgetten van de Regisseur.



Voor zover deze uitgaven gepland en begroot kunnen worden, zullen ze ook worden opgenomen in de reguliere begroting.

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

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

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

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

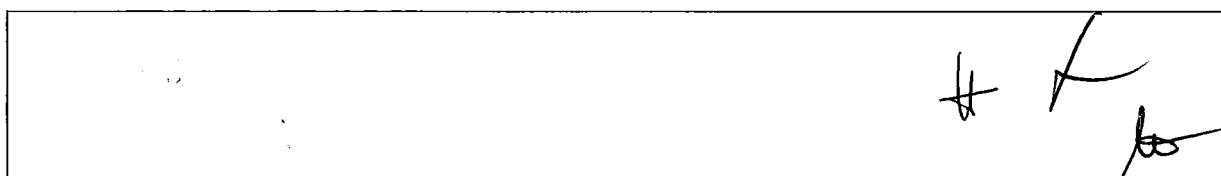
De Regisseurs zullen bij de uitoefening van hun respectievelijke bevoegdheid niet van een wettelijk of reglementair vastgelegde regel met betrekking tot het verlenen van enige goedkeuring, machtiging, vergunning en/of subsidieaanvraag afwijken.

7.5. De Vlaamse Regering en de Regisseurs zullen met betrekking tot de voor het Brownfieldproject nodige nieuwe ruimtelijke structuur- of uitvoeringsplannen of wijzigingen aan bestaande ruimtelijke structuur- of uitvoeringsplannen waarvoor zij bevoegd zijn, de daartoe geëigende procedure aanvatten, desgevallend na de vaststelling van de nood aan een dergelijke wijziging in een door Partijen ondertekend Realisatieconvenant. De Regisseur zal regelmatig communiceren aan de Partijen over de stand van zaken en de voortgang in het dossier.

7.6. Waar zich voor de realisatie van het Brownfieldproject een noodzaak tot deelname van of uitoefening van een bevoegdheid in hoofde van enige andere Regisseur en/of overheid dan wel publieke of private rechtspersoon voordoet, zal de Regisseur met bekwame spoed daartoe de vereiste initiatieven en maatregelen nemen en deze meedelen aan de andere betrokken Partijen.

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

7.8. De Regisseurs die onder het toepassingsgebied ressorteren van artikel 20 van het Decreet verbinden er zich toe enkel een recht van voorkoop uit te oefenen ten aanzien van gronden die deel uitmaken van de Brownfield, mits alle Actoren daarmee instemmen. Deze maatregel geldt vanaf de inwerkingtreding van het Convenant tot en met 31 december van het vijfde jaar volgend op datgene waarin het Convenant een einde nam.



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

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

Artikel 8. Verbintenissen van de Vlaamse Regering

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

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

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

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

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

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

8.4. De Vlaamse Regering verbindt er zich toe om met betrekking tot het Brownfieldproject geen regels of richtlijnen uit te vaardigen die strengere eisen omvatten dan de voorwaarden die zijn opgenomen in dit Convenant of in de Realisatieconvenanten behoudens het geval van een dringende

14

A rectangular box containing handwritten signatures and arrows. An arrow points from the signature area towards the top right of the page. Another arrow points from the signature area towards the bottom left of the page. There are two distinct handwritten signatures within the box.

noodzaak of ingegeven door dwingende verplichtingen van internationaal- of Europeesrechtelijke aard.

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

Artikel 9. Verbindingen van de Partijen

9.1. Partijen verbinden er zich toe om op hun kosten alle redelijke inspanningen te leveren om het tussen Partijen overeen te komen Brownfieldproject te realiseren op basis van de principes zoals omschreven in dit Convenant.

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

9.3. Bij elke verbintenis, ongeacht in wiens hoofde ze wordt aangegaan, kan telkens bepaald worden wie de kosten van de desbetreffende verbintenis op zich neemt. In de mate waarin meerderen de kosten daarvan op zich nemen, zal bepaald worden wat het aandeel van elk van de betrokkenen is in deze verbintenis.

9.4. Indien blijkt dat de financiële last van een verbintenis de in dit Convenant voorziene prijs of op het moment van ondertekening van dit Convenant redelijkerwijze voorzienbare prijs daarvan substantieel overschrijdt en voor zover diegene die de financiële last daarvan op zich heeft genomen, daarom uitdrukkelijk verzoekt, verbinden de Partijen er zich toe te goeder een oplossing te zoeken.

9.5. Indien tijdens de duur van het Convenant een bepaalde verbintenis noodzakelijk blijkt die niet was voorzien tussen Partijen, verbinden de Partijen er zich toe te goeder trouw een oplossing te zullen zoeken; dit alles met inachtnaam van de eigenheid van elk van de betrokken Partijen en de lasten die elk van de Partijen reeds op zich heeft genomen of minstens zich ertoe verbonden heeft zulks te doen.



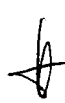
9.6. Indien tijdens de uitvoering van dit Convenant dan wel één of meerdere Realisatieconvenanten blijkt dat een bepaalde verbintenis van de Partijen of zelfs een onderdeel daarvan, dermate moeilijkheden oplevert dat de globale uitvoering van het Brownfieldproject op één of andere wijze bemoeilijkt wordt,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

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

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



15



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

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

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

Artikel 10. Duur

10.1. Dit Convenant wordt gesloten voor de duurtijd nodig voor de realisatie van het Brownfieldproject zoals omschreven in artikel 2, op de terreinen vermeld in artikel 3, binnen de door Partijen af te spreken timing, doch met een initieel maximale duurtijd van 10 jaar. Indien naar aanleiding van de uitvoering van de verbintenissen onder dit Convenant duidelijk wordt dat de initieel voorziene duur of de maximale duurtijd van 10 jaar niet volstaat voor de realisatie van het Brownfieldproject, verbinden Partijen zich ertoe in onderlinge afspraak alle nodige maatregelen te nemen om de duur van dit Convenant te verlengen met de termijn die nodig blijkt voor de volledige realisatie van het Brownfieldproject.

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


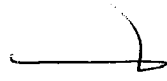
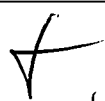


10.3. Dit artikel geldt mutatis mutandis voor de Realisatieconvenanten met dien verstande dat de duur van één of meerdere Realisatieconvenanten deze van voorliggend Convenant niet kunnen overstijgen.

Artikel 11. Sluiten van Realisatieconvenanten

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

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

16

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.

 17

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

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

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

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

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

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

Artikel 13. Informatie-uitwisseling

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

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

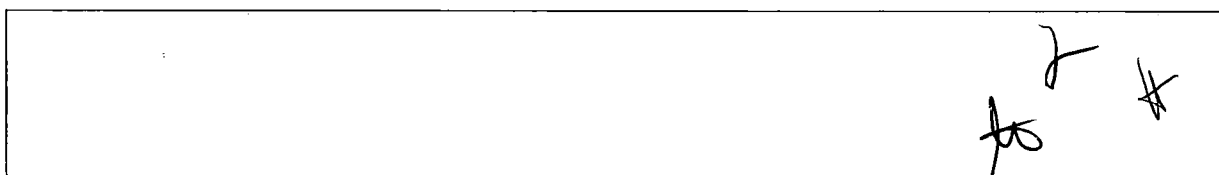
13.3. Mogelijke geschillen omtrent de uitwisseling van informatie dienen besproken te worden in de Stuurgroep.


Artikel 14. Wijzigingen

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

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

→ 18





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

Artikel 15. Toetreding

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

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

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

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

Artikel 16. Overdracht

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

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

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



19



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

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

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

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

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

Artikel 17. Uittreding

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

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

A rectangular box containing three handwritten signatures or initials. The first is a stylized 'A' or 'B', the second is a 'Y' shape, and the third is a cross-like mark. To the right of the box, there is a large handwritten signature and the number '20'.

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

Artikel 18. Overmacht

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

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

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

18.3. De Partijen kunnen zich slechts beroepen op overmacht voor zover die omstandigheden of feiten binnen de dertig kalenderdagen nadat zij zich hebben voorgedaan ter kennis werden gebracht van de Stuurgroep met een uiteenzetting van de invloed die de feiten hebben of kunnen hebben op het verloop van het Brownfieldproject.

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

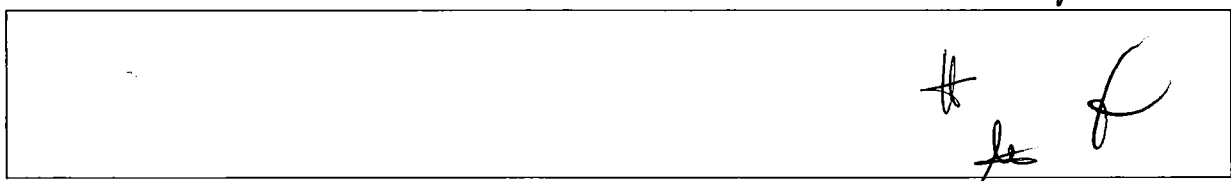
18.5. In het kader van een Realisatieconvenant kunnen nadere bepalingen worden opgenomen met betrekking tot overmacht als zodanig alsmede de gevolgen daarvan zowel ten aanzien van de betrokken Partijen als ten aanzien van het Brownfieldproject.

Artikel 19. Ontbinding

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

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

19.3. Partijen kunnen in een Realisatieconvenant nadere bepalingen opnemen omtrent de ontbinding van een convenant. In voorkomend geval kunnen onder meer de gevallen nader bepaald

A rectangular box containing several handwritten signatures and initials. There are three distinct signatures, some appearing to be initials, written in dark ink.

worden waarin een ontbinding mogelijk is alsmede de gevolgen daarvan ten aanzien van alle betrokken Partijen.

Artikel 20. Verzoeningscommissie

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

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

20.3. De Verzoeningscommissie kan een huishoudelijk reglement opstellen.

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

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

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

Artikel 21. Splitsbaarheid

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


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

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

Artikel 22. Kennisgevingen

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

22

A rectangular box containing several handwritten signatures and initials. To the right of the box, there is a large, stylized signature and the number '22'.

22.2. De Partijen zullen alles in het werk stellen om kennisgevingen in het kader van dit Convenant of eventuele Realisatieconvenanten op een zo snel mogelijke en efficiënte manier te organiseren.

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

22.4. Formele ingebrekestellingen en Ernstige Tekortkomingen alsmede andere tussen Partijen overeen te komen stukken in het Realisatieconvenant zullen per brief – al dan niet aangetekend – worden overgemaakt.

22.5. In de Stuurgroep zal tevens worden afgesproken welke communicatie zal geschieden tussen alle betrokken Partijen en welke communicatie desgevallend kan worden beperkt tot één of meerdere Partijen.

22.6. Alle officiële kennisgevingen zullen gebeuren op het adres (met inbegrip van e-mail adressen) dat Partijen daartoe opgeven.

Artikel 23. Vertrouwelijkheid

23.1. Partijen erkennen uitdrukkelijk dat de Regisseurs publieke overheden zijn die in die hoedanigheid onderworpen zijn aan bijzondere regels, waaronder de openbaarheid van bestuur. Desalniettemin worden, in het kader van dit Convenant en haar uitvoering, (i) de documenten en informatie die door Partijen onderling werden uitgewisseld en als vertrouwelijk werden bestempeld door één van de Partijen en (ii) de intellectuele eigendomsrechten en *know - how* van één van de Partijen, haar aangestelden of uitvoeringsagenten die verband houden met dit Convenant of de uitvoering ervan, als vertrouwelijke informatie beschouwd.

23.2. Onverminderd de wettelijke regelingen die gelden met betrekking tot openbaarheid van bestuur verbinden de Partijen zich ertoe de informatie en documentatie, in gelijk welke vorm, die door diegene door wie ze wordt aangeleverd, aangeduid wordt als vertrouwelijke informatie, en die ten gevolge van onderhavig Convenant wordt verkregen, niet te verspreiden, te publiceren, te overhandigen of ter beschikking te stellen aan derden in enige vorm, behoudens andersluidend voorafgaand akkoord tussen de Partijen.

23.3. Partijen verbinden zich ertoe om blijf te geven van discretie en reserve aangaande iedere vorm van communicatie met betrekking tot het Brownfieldproject. De Partijen verbinden zich ertoe dat noch zij, noch hun personeelsleden, aangestelden of enige andere persoon enige publicatie aangaande de uitvoering van dit Convenant of enige communicatie aangaande de realisatie van het Brownfieldproject zullen doen ten aanzien van derden op een wijze die de realisatie van het Brownfieldproject kan in gevaar brengen of de onderscheiden belangen van de Partijen kan schaden.

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

23.5. In de mate waarin enige gezamenlijke communicatie door de Partijen over het Brownfieldproject nuttig wordt geacht, zullen daarover afspraken gemaakt worden binnen de Stuurgroep. Partijen kunnen in dit kader overeenkomen om één of meerdere communicatiedossiers



samen te stellen, waarin bepaald wordt welke informatie mag worden verspreid met betrekking tot het Brownfieldproject.

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

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

23.8. Dezelfde bepalingen gelden mutatis mutandis voor de Realisatieconvenanten.

Artikel 24. Gehele overeenkomst

Dit Convenant, met inbegrip van haar bijlagen, alsmede de ter uitvoering daarvan gesloten Realisatieconvenant(en) 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

19 JULI 2018



Opgemaakt te Brussel op _____ 2018 in één origineel exemplaar dat bewaard wordt bij de Vlaamse overheid – Departement Kanselarij en Bestuur, Boudewijnlaan 30 bus 20, 1000 Brussel.

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

24

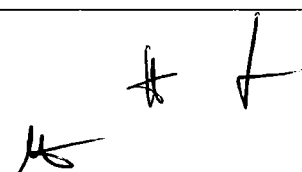



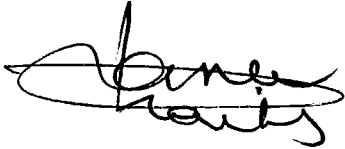
A rectangular box containing several handwritten signatures and initials. To the right of the box, the number '24' is written. Above the box, there is a handwritten mark resembling a stylized 'L' or a signature. To the right of the box, there is a large, bold handwritten signature.

VOOR DE VLAAMSE REGERING		
		
De heer Geert Bourgeois, Minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed	De heer Philippe Muyters, Vlaams minister van Werk, Economie, Innovatie en Sport	



25



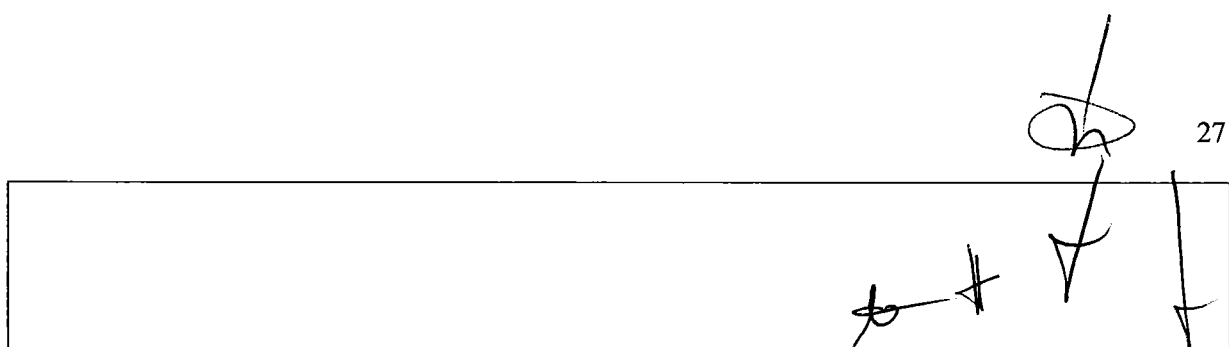
VOOR DE REGISSEURS		
		
Dhr. Hans Baetslé	Mevr. Martine Dossche	
Voorzitter gemeenteraad	Gemeentesecretaris	
Gemeente Waarschoot	Gemeente Waarschoot	

VOOR DE ACTOREN		
		
Dhr. Luc Beke	Mevrouw Kathleen Dewulf	
Gedelegeerd bestuurder	Gedelegeerd Bestuurder	
Global Jordan & Freeman	Global Jordan & Freeman	

				
---	---	---	---	---

Bijlage 1 – Aanvraagformulier

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



2
10 11 12



Aanvraagformulier

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

7^e call 2017

Gelieve het formulier volledig in te vullen.

Voor toelichting:	Agentschap Innoveren en Ondernemen <i>Brownfieldconvenanten</i> Ellipsgebouw Koning Albert II-laan 35 bus 12 1030 Brussel Tel.: 02 553 09 21 E-mail: brownfield.convenant@vlaio.be
-------------------	---


**AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN**

**PER AANGETEKEND SCHRIJVEN
ZENDEN NAAR OF TEGEN
ONTVANGSTBEWIJS AFGEVEN
BIJ:**

***Agentschap Innoveren en
Ondernemen
Brownfieldconvenanten***

***Ellipsgebouw
Koning Albert II-laan 35 bus 12
1030 Brussel***

Ontvangstdatum en -uur:

DEZE AANVRAAG WORDT INGEDIEND DOOR:

Contactpersoon penvoerende actor:
Mevr. Kathleen Dewulf

Datum:
19 mei 2017

Plaats:
Waarschoot

Handtekening:

1. PROJECTNAAM EN ADRES

Projectnaam (= naam deelgemeente + naam site):

WAARSCHOOT – 'KAPELLESTRAAT'

Adres:

Kapellestraat +21 en de Hoeksken zn, te 9950 Waarschoot

Handwritten signatures and initials, including a large 'L' and a signature that appears to be 'K. Dewulf'.

**AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN**

2. GEGEVENS VAN DE BROWNFIELDACTOREN

2.1. GEGEVENS PENVOERENDE ACTOR.

Naam van de organisatie / natuurlijke persoon:

GLOBAL JORDAN & FREEMAN NV (of een door GLOBAL JORDAN & FREEMAN NV aan te wijzen vennootschap)
BE 0533.955.306

Adres:

Kapellestraat 117
8020 Oostkamp

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

Mevr. Kathleen Dewulf
Kathleen.dewulf@globalestatigroup.eu

Handtekening:

.....

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
☐ 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





AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN

3. PROJECTOMSCHRIJVING

3.1. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT

Kadering van het projectgebied ifv van de definitie van een brownfield volgens het decreet van 30 maart 2007, beschrijving beoogde project, aantonen dat rekening werd gehouden met de randvoorwaarden van de oproep omtrent de aard en de ligging van het project.

Kadering van het projectgebied ifv van de definitie van een brownfield volgens het decreet van 30 maart 2007

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 (artikel 2).

De totaliteit van het projectgebied is vandaag bestemd voor bedrijvigheid maar is onbenut. De bestaande bebouwing werd reeds verwijderd. Er is een geïntegreerd project nodig om het gebied opnieuw toekomstgericht te maken.

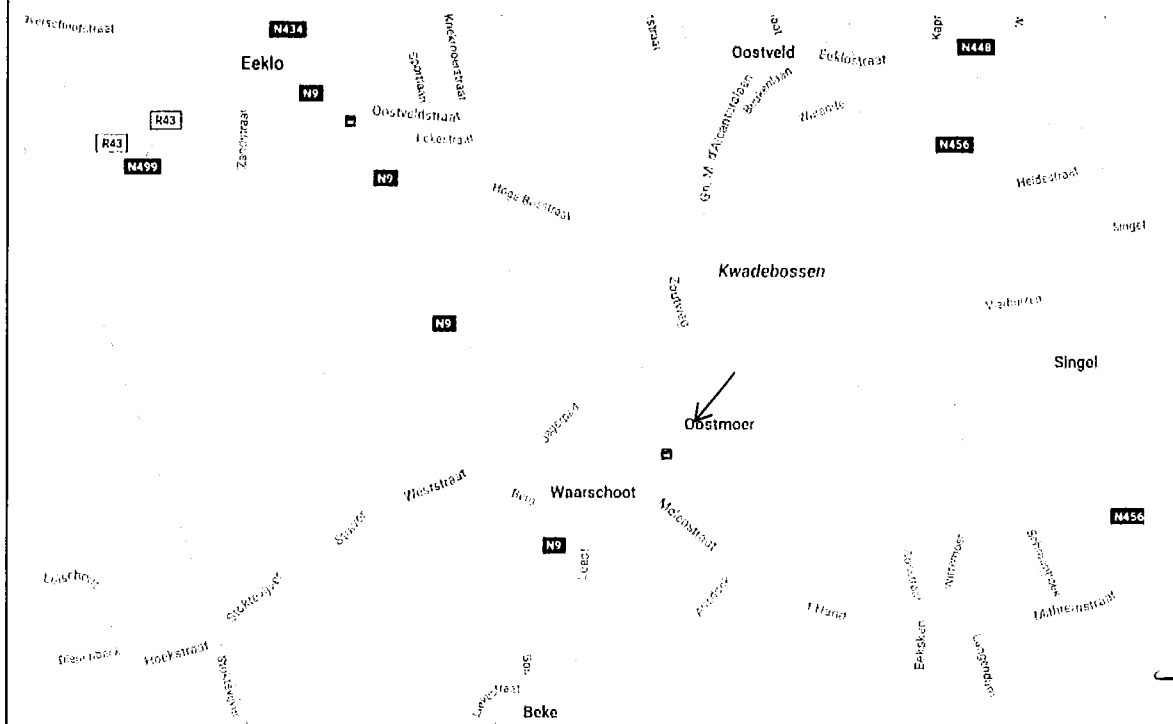
Dit vergt een set van structurele maatregelen:

- (a) Masterplanning en uitwerking vergunningsmatig traject
- (b) Verdere geschiktmaking van de terreinen, infrastructuraanleg en nieuwbouw.

Beschrijving beoogde project

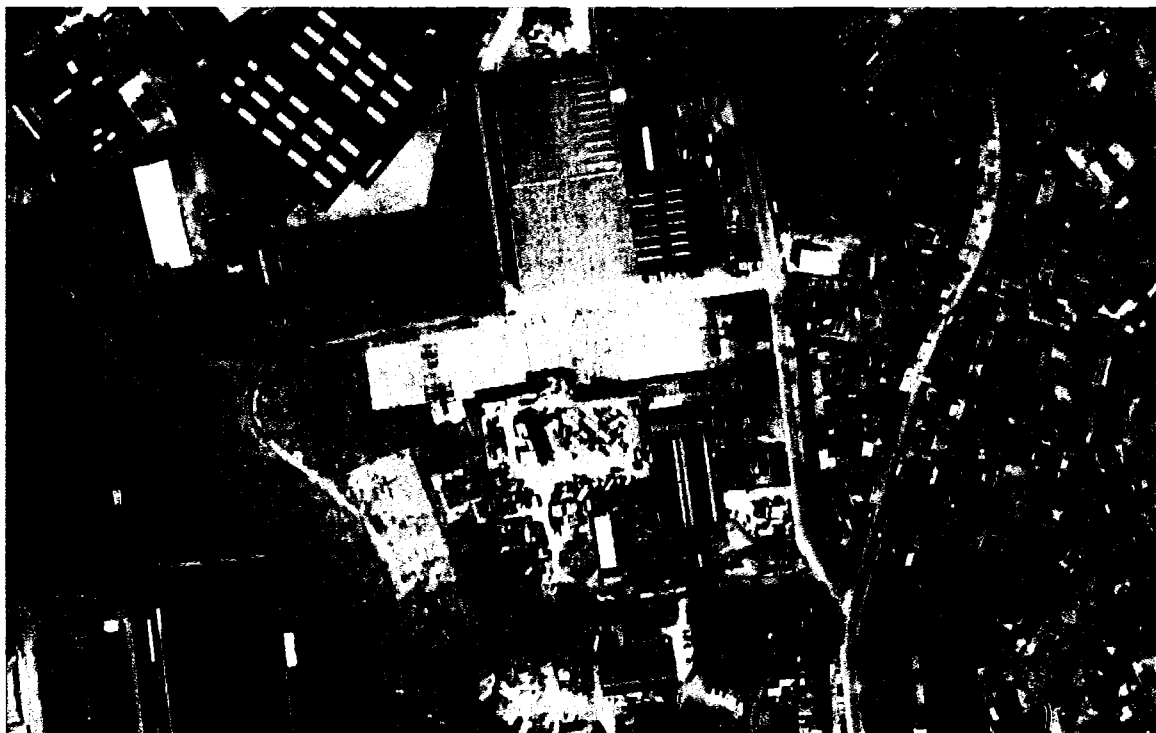
Situering van het project

Het projectgebied is gelegen langs de Kapellestraat in Waarschoot, ten Noord-Oosten van het centrum van Waarschoot en van de Spoorwegverbinding. Ten Noord-Westen ligt Eeklo.





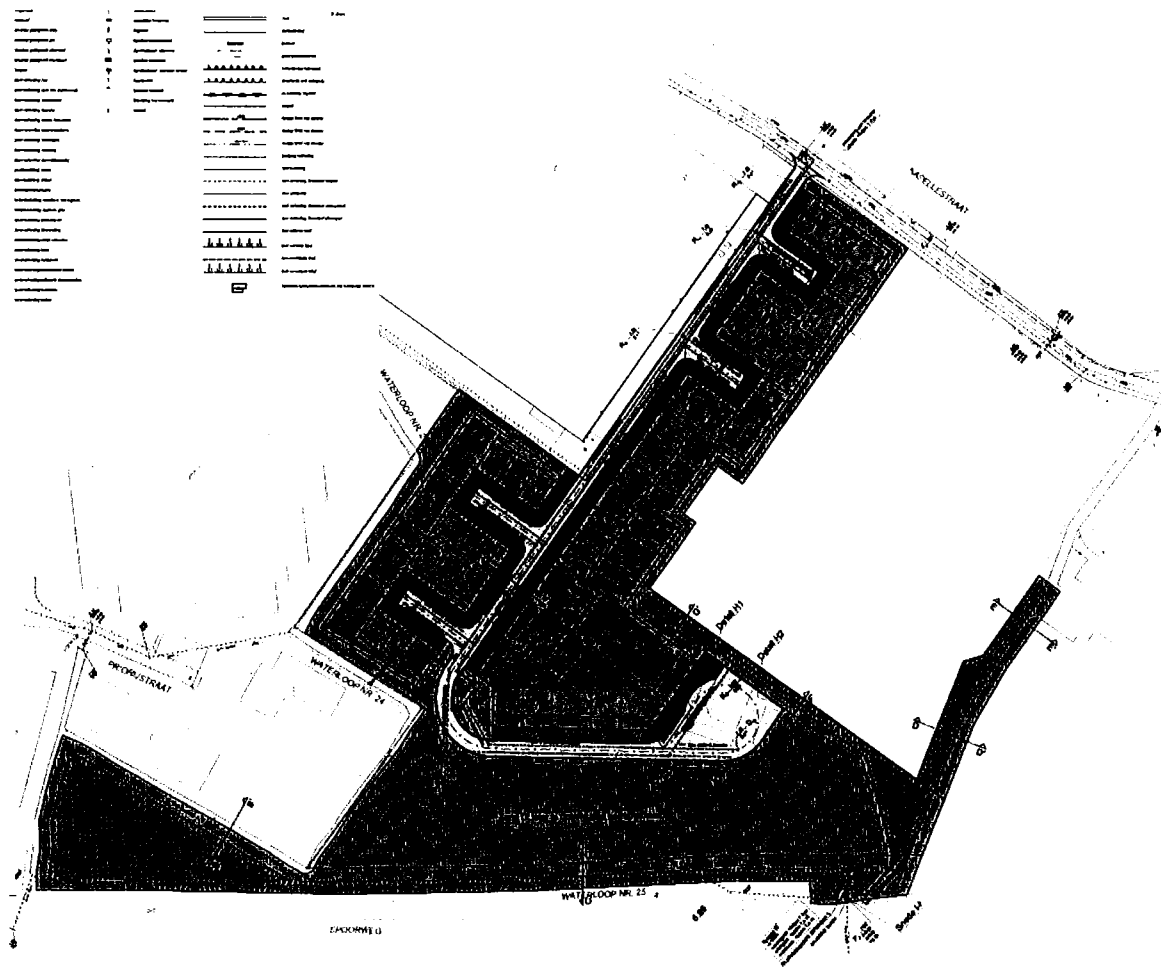
Ligging in de omgeving



Bestaande toestand

Het project behelst de ontwikkeling van bedrijfsverzamelgebouw met KMO-units.

Inrichtingsschets:



Er werd rekening gehouden met de randvoorwaarden van de oproep omtrent de aard en de ligging van het project.

Het project betreft de heraanwending – na een duurzame herinrichting en een meer kwalitatieve invulling – van een bestaande onbenutte 'paarse sproet' voor hedendaagse bedrijfsmatige functies met een geringe footprint en een gering mobiliteitsprofiel. Er wordt door het geschakeld bouwen gestreefd naar een duurzaam ruimtelijk rendement.

De KMO-functies, die tegemoet komen aan bestaande lokale noden aan kleine werkplaatsen voor jonge starters, zonevreemde bedrijven die een herlocalisatie zoeken en kleinschalige bedrijvigheid, worden ingeplant dichtbij het centrum, maar omgeven door een cluster van bestaande bedrijfsfuncties. De ontwikkeling situeert zich vlakbij een belangrijke verkeersader, de N9, die onmiddellijk toeleiding geeft tot de E40 en de E34.

Handwritten signatures and initials.

Handwritten signature.

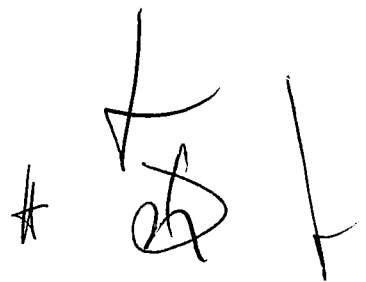
AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN

Geef aan dat een brownfieldconvenant een aanmerkelijke faciliterende meerwaarde biedt voor de realisatie van het project.

- Het is de bedoeling om op het terrein werk te maken van een 'state of the art' KMO-ontwikkeling, waarbij nood is aan inputs vanuit het lokaal bestuur en VLAIO omtrent een toekomstbestendige invulling en uitwerking. De recente duurzaamheidsmeter van Witteveen+Bos Belgium N.V. in opdracht van het Agentschap Innoveren & Ondernemen is daarbij een leidraad, waarbij een structureel overleg van bij de conceptiefase nuttig is. Des te meer omdat de geplande ontwikkeling ingebed wordt in een cluster van bestaande en meer traditionele industrie.
- Het is tevens de bedoeling om te werken met een systeem van toewijzingsconvenant binnen het lokaal economisch beleid, rekening houdend met bestaande economische noden. Hieromtrent is er nog maar weinig expertise (op het vlak van de juridische onderbouw én op het vlak van de concrete vormgeving en uitwerking). Het werken met een realisatieconvenant in uitvoering van een Brownfieldconvenant kan hier houvast bieden, aangezien gewerkt wordt binnen een bestaand decretaal kader.
- Er wordt nagegaan in welke mate een vorm van parkmanagement ook een rol kan spelen bij een kleinschaliger initiatief in de schoot van een bestaand 'traditioneel' bedrijfscomplex. Bij het zoeken van parkmanagement op maat van een bedrijfsverzamelgebouw kan de expertise van partners zoals het Agentschap Innoveren & Ondernemen en de POM OVL nuttig worden ingezet.
- Er is overleg nodig met de provincie nopens de afwerking van het gebied naar de waterloop nr. 25 toe (zuidelijk gelegen).
- De input vanuit VLABEL is nuttig op het vlak van de kosteloze registratie, nu lopende de gebeurlijke Brownfieldonderhandelingen reeds transacties worden verricht.

Toon aan dat het project aandacht besteedt aan de verschillende, voor het specifieke project relevante, duurzaamheidsaspecten.

De recente duurzaamheidsmeter van Witteveen+Bos Belgium N.V. in opdracht van het Agentschap Innoveren & Ondernemen wordt gevolgd. De concrete invulling en uitwerking ervan gebeurt in de schoot van het nog te doorlopen visievormingsproces.



**AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN**

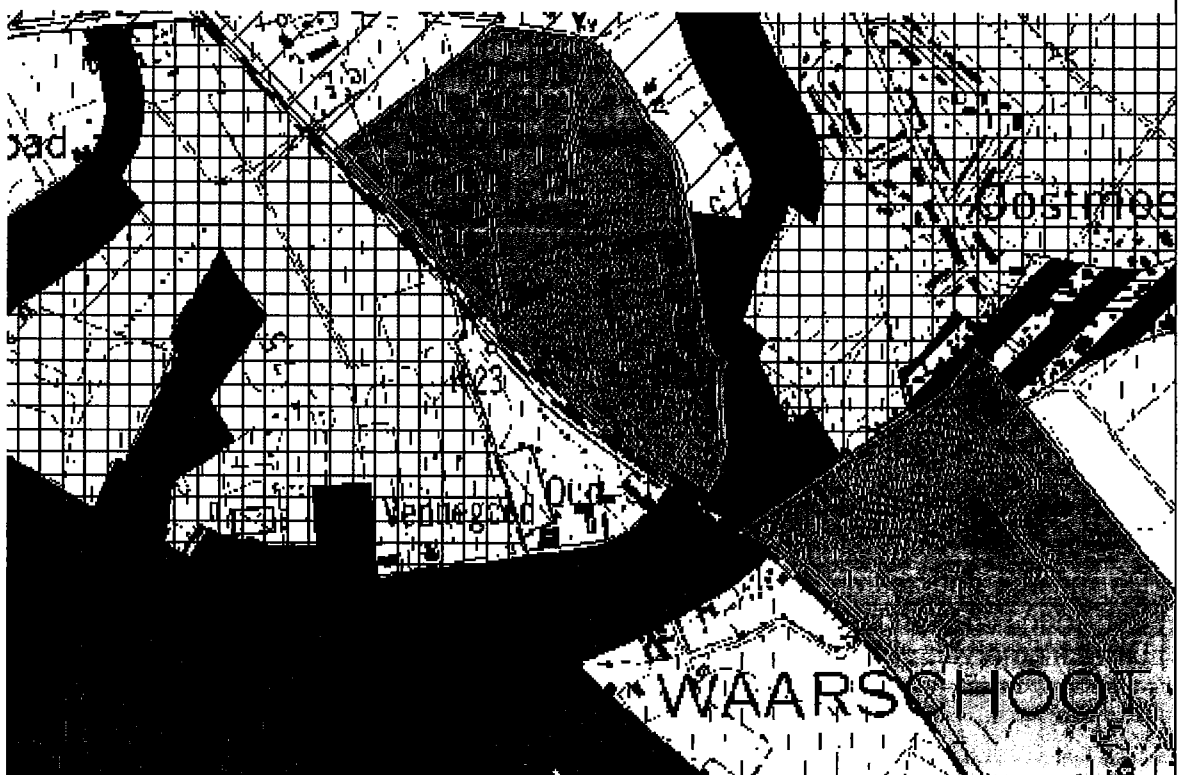
3.2. GEEF EEN OMSCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE STAAT VAN DE PROJECTGRONDEN.

Opmerkingen:

Bestemming

Geef kort aan binnen welke bestemmingstypes, RUP of BPA het project gelegen is. Vermeld de totale oppervlakte van het projectgebied, alsook de verdeling ervan over de verschillende bestemming, zowel van de huidige situatie als deze na realisatie.

Het projectgebied wordt geordend door het Gewestplan 9. Eeklo-Aalter goedgekeurd op 24/03/1978 die het gebied inkleurt voor ambachtelijke bedrijven en KMO's



Eigendomssituatie projectgronden en gebouwen

Toon aan dat de vermelde actoren gezamenlijk beschikken over het eigendomsrecht of de overige zakelijke rechten die vereist zijn om toestemming te verlenen voor de handelingen en activiteiten in het kader van het brownfieldproject op meer dan 70 % van de oppervlakte van de projectgronden. Voor de percelen waarvoor een dergelijk akkoord om mee te werken aan de totstandkoming van het Brownfieldproject ontbreekt, dient de indiener aan te tonen dat het Brownfieldproject zonder deze percelen niet kan worden gerealiseerd.

Voor het ganse projectgebied dient een recent (minder dan 2 maand oud bij indiening van project) kadastraal plan en legger te worden toegevoegd. Mogelijke gekende afwijkingen t.o.v. deze recente documenten dienen al te worden aangegeven.

[Handwritten signature]

**AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN**

Als bijlage is het kadastraal plan/legger gevoegd met betrekking tot het projectgebied. De aanvrager heeft een aankoopovereenkomst gesloten (compromis) met betrekking tot de totaliteit van het projectgebied. Deze wordt op korte termijn verleden.

Verontreiniging

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

De terreinen zijn gekend bij OVAM als risicoground, met historische bodemverontreiniging met VOCL, arseen en fosfaat in het grondwater. De overdragers van het terrein de heer en mevrouw De Sutter Ghislenus en Goethals voldeden aan de vrijstellingsvoorwaarden vermeld in artikel 23, §2 van het Bodemdecreet en werden over de beslissing over de vrijstelling van de saneringsplicht per brief d.d. 15 mei 2013 in kennis gesteld. Zie STUK 3 van de bijlagen.

Bestemming

Functies (conform gewestplan/RUP...)	Oorspronkelijk / huidig		Wat is voorzien		Eventueel al gerealiseerd?	
	%	ha	%	ha	%	ha
Bedrijven (incl. groen)	100	4.5	100	4.5		
Gemengd						
Wonen						
Recreatie						
.....						
.....						
TOTAAL	100	4.5	100	4.5		

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

- Sociaal en economisch vlak?:

De site wordt heringericht en geoptimaliseerd via grondig overlegde en beredeneerde inrichtingsprincipes die een duurzame nieuwe bedrijfsontwikkeling garanderen, zulks in relatie tot nabije ontwikkelingen.

De nieuwe ontwikkeling genereert belangrijke (directe en indirecte) werkgelegenheid.

- Milieuvlak?:

Het project heeft hoge duurzaamheidsambities. Het aansnijden van nieuwe gebieden wordt vermeden door een gemaximaliseerd ruimtegebruik, waarbij het nodige collectief groen wordt voorzien.

Door het aantrekken van nieuwe economische functies zal de site visueel worden opgefrist, daar nieuwe duurzame gebouwen worden ingeplant.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

**AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN**

3.4. TIJDSKADER EN MILESTONES PROJECT.

3.5.1. Wat is de globale duur van het project?

Het project heeft een globale doorlooptijd van 5 jaar.

3.5.2. Situeer van start- tot einddatum de verschillende fasen en milestones binnen het globale tijds kader van het project.

Het project nam reeds een aanvang met de aankoop (compromis) van het terrein. Na een masterplanningsproces wordt de vergunningaanvraag ingeleid begin 2018. Medio 2018 wordt na vergunningverlening gestart met de infrastructuuraanleg. De bebouwing wordt begin 2019 gerealiseerd, waarna het vermarkingsproces wordt gerealiseerd. Er wordt aangenomen dat het centrum volledig operationeel en in gebruik zal zijn uiterlijk binnen de 5 jaar na de start van het project.

3.5.3. Matrix van mogelijke realisatie bedreigende risico's en plannings- beïnvloedende factoren

	Risico's					
	1 Beroepsprocedures tegen de vergunning	2 Archeologische vondsten	3	4	5	6
Effect op project	Belemmering of inperking van het project	/				
Effect op timing	Vertragend effect	Vertragend effect				
	Andere factoren					
	1	2	3	4	5	6
Effect op planning						

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 (omgevingsvergunning, ...) nodig?

☐ nee

x ja, te weten : omgevingsvergunning

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

☐ nee

x ja, te weten : de nabijheid van de waterloop 25 noopt tot de nodige machtigingen vanuit de provinciale overheid

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

☐ nee

x ja, te weten : gemeentelijke overheid (omgevingsvergunning) / input dienst Waterlopen (provincie) / input Agentschap I&O (afstemming op duurzaamheidsmeter)

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 en/of de ruimtelijke visie van het lokale bestuur)

x nee

☐ OBJ

4.3. ZIJN ER, VOOR ZOVER GEWETEN, (VERDERE) JURIDISCHE BELEMMERINGEN DIE HET PROJECT ZOUDEN KUNNEN BELASTEN EN DE PROJECTVOORTGANG ZOUDEN KUNNEN VERSTOREN?

☐ nee

x ja, te weten : er is een belangrijke reorganisatie van de wegeninfrastructuur nodig, waaromtrent door het studie bureau Demey reeds de nodige principeschetsen werden opgemaakt. Een en ander dient door de gemeentelijke overheid te worden gefiatteerd.



AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN

4.4. VOEG IN BIJLAGE DE NODIGE STUKKEN TOE WAARUIT BLIJKT DAT DE GEMEENTEBESTUREN VAN DE GEMEENTEN WAAROP HET PROJECT WORDT INGEPLAND, KENNIS HEBBEN GENOMEN VAN DE INHOUD VAN DE AANVRAAG EN WENSEN MEE TE WERKEN AAN DE TOTSTANDKOMING VAN HET BROWNFIELDPROJECT

Zie bijlage STUK 5

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 financieringsstrategie (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.

Gezien het prematuur stadium van het project, zal het financieel plan nog nageleverd worden.

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

5.3. WELKE FINANCIËLE VRIJSTELLINGEN WORDEN BEOOGD?

- ☐ Planbatenheffing
- ☐ Leegstandsheffing
- ☒ Registratierechten
- ☐ Financiële zekerheid saneringsproject

5.4. GEEF EEN OMSCHRIJVING VAN DE REEDS UITGEVOERDE PROJECTEN MET DAARAAN GEKOPPELD DE SAMENSTELLING EN DE EXPERTISE VAN DE BETROKKEN PROJECTTEAMS.

De aanvrager-projectontwikkelaar functioneert binnen de GLOBAL ESTATE GROUP die op 25 september 2013 werd gelanceerd als 'merknaam' voor de activiteiten die onder het management van Luc Beke en zijn team sinds 1997 worden uitgeoefend vanuit verschillende vennootschappen. De studie- en coördinatiewerken worden vanuit Global Estate Services gevoerd. De patrimonium- en constructiebedrijven, zoals Beke, Globalindus, Nemadeco, Flanders Building Solutions, Heritage Real Estate, Heritage Promotions enz., zijn eveneens onderdeel van de groep.

 AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN

Binnen de groep is aanvrager-projectontwikkelaar bv. actor bij het brownfieldproject nr. 130 (Aalter – L. Bekaertlaan): 19.5 hectare bedrijfsterrein ex Bekaert / Saneringsplicht overgenomen / Reconversie, herontwikkeling en optimalisatie van bestaande gebouwen.

GLOBAL ESTATE GROUP heeft ervaring met diverse grootschalige herontwikkelingen van bedrijfssites:

- De voormalige Astra Zeneca site, 6,5 ha, in Destelbergen werd herontwikkeld voor nieuwbouw en renovatie (Bedrijvenpark Zeno met 38 nieuwe bedrijfsunits (100% verkocht))
- In Deerlijk onderging de voormalige exploitatiesite van BST, 2 ha groot, een grondige clean-up. Het aanwezige asbest werd gesaneerd en de oude gebouwen afgebroken. Een nieuwbouwproject werd gerealiseerd, bestaande uit 17 flexibele bedrijfsunits.
- De site Bredene, Spuikom, gelegen langs de toegangsweg naar Oostende, werd definitief verworven in 2011 voor de ontwikkeling van bedrijfsverzamelgebouwen. Global Estate Group combineerde de uitgebreide sanering met het bouwrijp maken van het terrein. Oude gebouwen werden afgebroken, er werd een nieuwe infrastructuur aangelegd en in 2013 werden de 22 kwalitatieve nieuwbouwloodsen gebouwd.

GLOBAL ESTATE GROUP heeft voor alle disciplines de nodige specialisten in huis: architecten, stedenbouwkundigen, ingenieurs, juristen, financiële experts,... Voor elk project stelt GLOBAL ESTATE GROUP een multidisciplinair team van interne en externe specialisten samen.

Het projectteam bestaat uit:

- GLOBAL JORDAN & FREEMAN NV: projectontwikkelaar
- DEMEY: studiebureau – referenties in bijlage
- Charlier Consult: juridisch advieskantoor met een specifieke ervaring op het vlak van de begeleiding van brownfelddossiers

Zie bijlage STUK 7 Portfolio.

5.5. TOON DE KREDIETWAARDIGHEID VAN DE BETROKKEN ACTOREN EN PROJECTONTWIKKELAAR(S) AAN.

Zie bijlage STUK 6

6. INVENTARIS BIJLAGEN

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

Inventaris project:

STUK 1: PowerPointpresentatie project

STUK 2: Kadastraal plan en legger

STUK 3: Gegevens m.b.t. de gevoerde bodemonderzoeken

STUK 4: Duurzaamheidsmeter

STUK 5: Bereidheid gemeente

STUK 6: Attest kredietwaardigheid

STUK 7: Portfolio



**AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN**

7



Het Agentschap Innoveren & Ondernemen streeft correctheid en juistheid van de ter beschikking gestelde gegevens ten allen tijde na doch kan op generlei wijze aansprakelijk worden gesteld voor eventuele onvolledigheden of verkeerde informatie.

☐ Grootschalig Referentiebestand (GRB), Administratieve Perceelsgrenzen



Vlaanderen
is ondernemen

AGENTSCHAP
INNOVEREN & ONDERNEMEN

