

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 7 september 2020 - Openbare zitting**

**Aanwezig:** Fabienne Blavier, voorzitter  
 Alexander Vandersmissen, burgemeester wd.  
 Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, schepenen  
 Bart Somers, Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, gemeenteraadsleden  
 Erik Laga, algemeen directeur  
 Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

**34. STADSONTWIKKELING. Goedkeuring samenwerkingsovereenkomst in het kader van de ontwikkeling van het projectgebied Ragheno tussen de stad Mechelen en Galapagos Real Estate BV met betrekking tot de stedenbouwkundige kosten en lasten.**

De beslissing wordt genomen met 29 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, Bart Somers, Frank Creyelman, Catherine François, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Tine Van den Brande, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Kenzo Van den Bosch) 1 stem tegen (Dirk Tuypens) en 12 onthoudingen (Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Karel Geys, Hamid Riffi, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Yves Selleslagh, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan)

**Motivering**

**Voorgeschiedenis**

30/09/2019 – punt 25	Gemeenteraad. Goedkeuring Kaderbesluit Stedenbouwkundige Ontwikkelingskost (inclusief bijlagen) voor het projectgebied Ragheno.
30/09/2019 – punt 26	Gemeenteraad. Goedkeuring Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling Ragheno.
22/11/2019	Aanvraag omgevingsvergunning terreinaanlegwerken Hanswijkvaart 21, Galapagos.
31/01/2020	Aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een laboratorium met kantoorgebouw en ondergrondse parkeergarage Hanswijkvaart 21, Galapagos.
10/02/2020	College. Beslissing omgevingsvergunning terreinaanlegwerken Hanswijkvaart 21, Galapagos.
11/05/2020	College. Goedkeuring advies aan deputatie mbt aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een laboratorium met kantoorgebouw en ondergrondse parkeergarage Hanswijkvaart 21, Galapagos.
30/05/2020	Verzoekschrift Galapagos tot opheffing beweerde gemeenteweg.
15/06/2020	College. Beslissing mbt opheffing beweerde gemeenteweg.
09/07/2020	Deputatie. Beslissing aanvaarding vraag tot wijzigingsverzoek ikv aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een laboratorium

	met kantoorgebouw en ondergrondse parkeergarage Hanswijkvaart 21, Galapagos.
17/08/2020 – punt 7	College. Ragheno. Goedkeuring SWO stad- Galapagos. Verwijzing naar gemeenteraad.

### **Feiten en argumentatie**

Op 30 september 2019 keurde de gemeenteraad Kaderbesluit Stedenbouwkundige Ontwikkelingskost (inclusief bijlagen) en de Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling Ragheno voor het projectgebied Ragheno goed.

Op 31 januari 2020 werd een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen en exploiteren van een laboratorium met kantoorgebouw en ondergrondse parkeergarage Hanswijkvaart 21, Galapagos, ingediend.

De aanvraag is gelegen binnen het projectgebied Ragheno zoals afgebakend in bovenvermeld kaderbesluit en beleidsmatig gewenste ontwikkeling.

Ter verankering van het kaderbesluit en de beleidsmatig gewenste ontwikkeling werd een 'Samenwerkingsovereenkomst tussen publieke en private partij met betrekking tot stedenbouwkundige kosten en lasten' opgesteld.

Op 8 mei 2020 ontving de stad Mechelen de door Galapagos Real Estate ondertekende versie.

De overeenkomst wordt ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd.

De overeenkomst, noch de handelingen van de Stad gesteld in het kader van de totstandkoming noch de uitvoering van de Overeenkomst, hebben rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking op de verantwoordelijkheid en de bevoegdheid van de Stad in het kader van de vergunningsprocedure.

De overeenkomst wordt gesloten onafhankelijk van de door de Stad te nemen beslissingen inzake planologische maatregelen en vergunningsprocedures. De verdere invulling die wordt gegeven aan de afspraken die worden gemaakt, verbinden de Stad in geen enkele mate wat betreft een tussen te komen RUP, noch wat betreft de gebeurlijk tussen te komen omgevingsvergunningen ten voordele van Galapagos.

De Stad wijst erop dat elke aanvraag door Galapagos geschiedt op eigen verantwoordelijkheid/risico en zonder enige garantie op het bekomen van een omgevingsvergunning. Zij gaat geen enkele verbintenis aan met betrekking tot het al dan niet kunnen bekomen, dan wel gunstig adviseren of beoordelen, van een gebeurlijke omgevingsvergunning.

De samenwerkingsovereenkomst omvat onder andere:

- Onvoorwaardelijke instemming vanwege Galapagos met
  - zowel het Besluit houdende Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling als het Kaderbesluit Stedenbouwkundige Ontwikkelingskost;
  - een bijdrage in de stedenbouwkundige ontwikkelingskost, al dan niet middels een stedenbouwkundige last, zoals die is opgenomen en uitgewerkt in de overeenkomst met verbintenis vanwege Galapagos deze lasten uit te voeren, en niet aan te vechten noch te betwisten;
- De modaliteiten m.b.t. de betaling van de stedenbouwkundige ontwikkelingskost.

### **Juridische grond**

- Artikelen 75-77 van het decreet op de omgevingsvergunning van 25 april 2014
- Het Decreet van 15 mei 2009 betreffende de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
- Artikel 4.3.1, §2, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening ('VCRO')

### **Financiële gevolgen**

De overeenkomst legt enkel de principes vast. De stedenbouwkundige last is gekoppeld aan de desbetreffende omgevingsvergunning.

**Besluit:**

**Artikel 1**

De gemeenteraad keurt de samenwerkingsovereenkomst goed in het kader van de ontwikkeling van het projectgebied Ragheno tussen de stad Mechelen en Galapagos Real Estate BV met betrekking tot stedenbouwkundige kosten en lasten.

(bijlage)

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur  
(get.) Erik Laga

De voorzitter  
(get.) Fabienne Blavier

---

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

  
Erik Laga  
algemeen directeur



Mechelen, 8 september 2020

  
Fabienne Blavier  
voorzitter

## Samenwerkingsovereenkomst tussen publieke en private Partij met betrekking tot stedenbouwkundige kosten en lasten

### Tussen

enerzijds

- (1) **STAD MECHELEN**, met adres Grote Markt 21 te 2800 Mechelen, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Fabienne BLAVIER, in haar hoedanigheid van voorzitter van de gemeenteraad, en de heer Erik LAGA, in zijn hoedanigheid van algemeen directeur, handelend in uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad dd. 3 oktober 2019;

Hierna genoemd 'de Stad',

en

anderzijds

- (2) **Galapagos Real Estate 1 BV**, met zetel te Generaal De Wittelaan L11 A3, 2800 Mechelen, België, opererend namens de haar gelieerde ondernemingen, hiertoe rechtsgeldig vertegenwoordigd door Piet Wigerinck, CSO;

Hierna genoemd 'Galapagos',

Elke partij afzonderlijk hierna verder 'Partij' en samen 'Partijen' genoemd

## Overwegingen

### 1.-

Overwegende dat binnen de Stad de site 'Ragheno' gelegen is ("Projectgebied Ragheno"); Dat het de intentie is deze site te herontwikkelen naar een kwaliteitsvol gebied, met een verweving van functies, binnen dewelke ook de duurzaamheid centraal staat; Dat het Projectgebied Ragheno een aanzienlijke oppervlakte beslaat, die een versnipperde eigendomsstructuur kent; Dat de Stad het noodzakelijk acht de ontwikkeling te doen verlopen conform een totaalvisie die voorwerp uitmaakt van het door de Gemeenteraad op 30 september 2019 goedgekeurd Voorontwerp Masterplan.

Overwegende dat het Voorontwerp Masterplan, voor de verschillende percelen in het Projectgebied Ragheno, voorziet in een ontwikkeling;

Overwegende dat de Stad de intentie heeft het Voorontwerp Masterplan verder te ontwikkelen tot een definitief masterplan, alsook op transparante en efficiënte wijze wenst te komen tot een RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan) in lijn met de ontwikkelingsvisie van het Projectgebied Ragheno zoals die vervat is in het Voorontwerp Masterplan; Dat voor het Projectgebied Ragheno een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal worden opgemaakt; Dat de Stad met de Overeenkomst de nodige transparantie wenst te verschaffen aan Galapagos;

Dat met huidige Overeenkomst Galapagos haar onvoorwaardelijke instemming betuigt met het Voorontwerp Masterplan alsook met het Besluit houdende Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling ("Besluit BGO") met betrekking tot het Projectgebied Ragheno zoals goedgekeurd op de Gemeenteraad van 30 september 2019;

### 2.-

#### 2.1.

Overwegende dat de ontwikkeling van het Projectgebied Ragheno ook vanwege de Stad de nodige investeringen vraagt, dat het in die zin, conform artikel 75 van het Decreet betreffende de Omgevingsvergunning (verder 'Omgevingsvergunningsdecreet'), mogelijk is stedenbouwkundige lasten op te leggen;

Overwegende dat het College op 16 september 2019 en de Gemeenteraad op 30 september 2019 een besluit goedkeurden met betrekking tot de stedenbouwkundige ontwikkelingskosten voor het Projectgebied Ragheno (hierna genoemd 'Kaderbesluit'); Dat dit Kaderbesluit en de berekening van de daarin opgenomen stedenbouwkundige lasten steunt op een studie gemaakt op basis van het Voorontwerp Masterplan;

Overwegende dat Galapagos aanvaardt dat de ontwikkeling van het Projectgebied Ragheno, en dus ook de gebeurlijke ontwikkeling van de Site Galapagos, bijkomende maatschappelijke lasten creëert voor de Stad; Dat rekening houdend met de principes vervat in het Kaderbesluit, Galapagos akkoord gaat met de stedenbouwkundige lasten zoals vervat in deze Overeenkomst; Dat Partijen wederzijds bevestigen dat deze Overeenkomst definitief bindend is waarbij latere wijzigingen van het Kaderbesluit dan wel van het Voorontwerp Masterplan, geen aanleiding kunnen zijn tot wijziging van de stedenbouwkundige lasten dan tenzij uitdrukkelijk bepaald zou zijn in deze Overeenkomst;

#### 2.2.

Overwegende dat Galapagos een omgevingsvergunningsaanvraag heeft ingediend op 31 december 2019 met referentie omgevingsloket 2020012458 (verder 'Omgevingsvergunningsaanvraag'), betreffende het bouwen en exploiteren van een laboratorium met kantoorgebouw, logistiek centrum en

ondergrondse parkeergarage (verder 'Project') overwegende dat met zekerheid een verzoek tot wijziging van de aanvraag zal worden ingediend met inbegrip van navolgende en latere wijzigingen van dit aanvraagdossier; Overwegende dat de Deputatie van de provincie Antwerpen (verder 'de Provincie') de vergunningverlenende overheid in eerste administratieve aanleg betreft;

2.3.

Overwegende dat Galapagos middels de realisatie van het beoogde Project, voor zover zij daartoe een definitieve en uitvoerbare Omgevingsvergunning kan bekomen, een investering overweegt in Mechelen, waarbij een bijkomende tewerkstelling zou worden gecreëerd en aldus het beoogde Project een maatschappelijke meerwaarde kan creëren;

3.-

Overwegende dat de Stad bij de nakoming van hetgeen in de Overeenkomst wordt bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces over onder andere planologische maatregelen en vergunningsprocedures behoudt. Dit houdt in dat er van de zijde van de Stad geen sprake van toerekenbare tekortkoming zal zijn, indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de Stad publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van een daarmee samenhangend (deel)project.

## Overeenkomst:

### Titel 1. Definities

- 0.1. Tenzij anders uitdrukkelijk bepaald in deze Overeenkomst, hebben de hierna vermelde begrippen de volgende betekenis:
- **Arsenaalverbinding:** De verbindingsweg tussen Leuvensesteenweg (N26) en Tangent via de Motstraat waarvoor de Stad en het Agentschap Wegen en Verkeer op 27 mei 2019 een Samenwerkingsovereenkomst sloten voor de gezamenlijke opdracht van diensten, meer bepaald de studieopdracht 'Ontwerp en aanbesteding verbindingsweg Leuvensesteenweg (N26) – Tangent via de Motstraat.
  - **Besluit BGO:** Het Beluut houdende Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling zoals goedgekeurd op de Gemeenteraad van 30 september 2019;
  - **Bouwfase:** de uitvoering van de stedenbouwkundige handelingen in uitvoering van de omgevingsvergunning voor het Project, totdat de gebouwen water- en winddicht zijn.
  - **Kaderbesluit:** Kaderbesluit Ontwikkeling Ragheno zoals goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen in zitting van 16 september 2019 en de Gemeenteraad in zitting van 30 september 2019 en welke gevoegd wordt als Bijlage 6;
  - **Omgevingsvergunning:** de door Galapagos te bekomen definitieve en uitvoerbare, omgevingsvergunning overeenkomstig de Omgevingsvergunningsaanvraag (m.i.v. eventuele wijzigingen) noodzakelijk voor de realisatie van haar Project, die niet (meer) bestreden wordt bij een orgaan van actief bestuur dan wel bij enig administratief rechtscollege.
  - **Omgevingsvergunningsdecreet:** Het decreet van 25 april 2014 betreffende de Omgevingsvergunning.

- **Galapagos:** Galapagos en/of de partij aan wie door Galapagos gehele of gedeeltelijke rechten met betrekking tot het Projectgebied Ragheno worden overgedragen;
- **Omgevingsvergunningsaanvraag:** de omgevingsvergunningsaanvraag ingediend op 31 december 2019 met referentie omgevingsloket 2020012458 met inbegrip van de navolgende en wijzigingen van dit aanvraagdossier.
- **Overeenkomst:** Huidige overeenkomst;
- **Project:** het beoogde project waarvoor een omgevingsvergunningsaanvraag werd ingediend op 31 december 2019 met referentie omgevingsloket 2020012458 met inbegrip van de navolgende en latere wijzigingen van dit aanvraagdossier
- **Projectgebied Ragheno:** het projectgebied zoals aangeduid op het afbakeningsplan gevoegd als bijlage 1;
- **Provincie:** de deputatie van de provincie Antwerpen;
- **Realisatie:** het op eigen kosten en risico ontwerpen en uitvoeren van alle nodige en nuttige werken;
- **RUP Ragheno:** het gebeurlijk tot stand te komen ruimtelijk uitvoeringsplan voor het Projectgebied Ragheno;
- **Site Galapagos:** de percelen eigendom van Galapagos en kadastraal gekend
  - Perceel gelegen aan de Hanswijkvaart sectie D, nummers 0049<sup>E</sup>4P0001/deel, 0049R4P0001, 0049Z4P0001 en 0049A5P0001/deel (17a39ca). Volgens titel onder grotere oppervlakte kadastraal bekend sectie D, nummers 49/Z/4, 49/E/4, 49/A/5 en 49/R/4, door het kadaster het gereserveerd perceelnummer D 49 K 6 P0000 toegekend;
  - Perceel gelegen aan de Hanswijkvaart sectie D, deel van nummer 0049B6P0000 (77a99ca). Volgens titel onder grotere oppervlakte kadastraal bekend sectie D, nummer 0049B6P0000 door het kadaster het gereserveerd perceelnummer D 49 H 6 P0000 toegekend.
- **Stad:** de Stad Mechelen;
- **Stedenbouwkundige Ontwikkelingskosten (SOK):** de kosten genoemd in het Kaderbesluit, kosten en lasten voor de Stad Mechelen ten gevolge van de bijkomende maatschappelijke lasten ingevolge een gebeurlijke Omgevingsvergunning, en waartoe Galapagos bereid is een bijdrage te betalen.
- **Voorontwerp Masterplan:** Het Voorontwerp Masterplan zoals goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen op 16 september 2019 en op de gemeenteraad in de zitting van 30 september 2019.

0.2 De verwijzingen naar een artikel of een sub-artikel is een verwijzing naar een artikel of sub-artikel van deze Overeenkomst. De in deze Overeenkomst opgenomen titels hebben geen juridische draagwijdte. Zij dienen enkel om de lezing van deze Overeenkomst te vergemakkelijken.

0.3 De bijlagen bij deze Overeenkomst maken integraal deel uit van deze Overeenkomst.

0.4. Dagen zijn kalenderdagen tenzij anders uitdrukkelijk bepaald.

0.5. Tenzij anders bepaald, omvatten de begrippen in het enkelvoud ook het meervoud.

0.6. Termijnen

De in deze Overeenkomst vermelde termijnen worden gerekend van middernacht tot middernacht. Ze worden gerekend vanaf de dag na die van de gebeurtenis die de termijn doet ingaan. De vervalddag is in de termijn inbegrepen.

Een in maanden of in jaren bepaalde termijn wordt gerekend van de zoveelste tot de dag vóór de zoveelste. Indien de laatste dag van een termijn verstrijkt op een zaterdag, zondag of een wettelijke feestdag wordt de termijn verlengd tot de daaropvolgende werkdag.

## **Titel 2: Algemene Bepalingen**

### **Artikel 1: Voorwerp van de Overeenkomst**

1.1. Met huidige Overeenkomst wensen Partijen afspraken te maken met betrekking tot de ontwikkeling van het Projectgebied Raghenò waarvan de Site Galapagos deel uitmaakt.

Daartoe wensen Partijen onder meer, doch geenszins limitatief:

- de onvoorwaardelijke instemming te akteren vanwege Galapagos met het Kaderbesluit en het Besluit BGO
- de instemming van Galapagos met een bijdrage in de stedenbouwkundige ontwikkelingskost, al dan niet middels een stedenbouwkundige last, zoals die is opgenomen en uitgewerkt in deze Overeenkomst met verbintenis vanwege Galapagos deze lasten uit te voeren, en niet aan te vechten noch te betwisten;
- transparantie te geven betreffende de toepassing van artikel 2.4 van het Kaderbesluit, m.n. in welke mate het beoogde Project het algemeen belang zou dienen en een maatschappelijke meerwaarde zou kunnen creëren, dat er toe kan leiden de stedenbouwkundige lasten conform het Kaderbesluit te verminderen;

1.2. Deze Overeenkomst, noch de handelingen van de Stad gesteld in het kader van de totstandkoming noch de uitvoering van de Overeenkomst, hebben rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking op de verantwoordelijkheid en de bevoegdheid van de Stad in het kader van de vergunningsprocedure.

Deze Overeenkomst wordt gesloten onafhankelijk van de door de Stad te nemen beslissingen inzake planologische maatregelen en vergunningsprocedures. De verdere invulling die wordt gegeven aan de afspraken die worden gemaakt, verbinden de Stad in geen enkele mate wat betreft een tussen te komen RUP, noch wat betreft de gebeurlijke tussen te komen omgevingsvergunningen ten voordele van Galapagos.

De Stad wijst erop dat elke aanvraag door Galapagos geschiedt op eigen verantwoordelijkheid/ risico en zonder enige garantie op het bekomen van een omgevingsvergunning. Zij gaat geen enkele verbintenis aan met betrekking tot het al dan niet kunnen bekomen, dan wel gunstig adviseren of beoordelen, van een gebeurlijke omgevingsvergunning.



## Artikel 2: Overeenkomst onder voorwaarden

2.1. Alle rechten en verplichtingen, alsook verklaringen en bepalingen gelden onmiddellijk vanaf ondertekening van de Overeenkomst.

2.2. De financiële bijdrage ten bedrage van 1.250.000,00 euro in de stedenbouwkundige ontwikkelingskost genoemd in artikel 4 is definitief verschuldigd indien een Omgevingsvergunning werd bekomen.

Evenwel is Galapagos verplicht de financiële bijdrage van 1.250.000,00 euro reeds te betalen bij de start van de werken in uitvoering van de aangevraagde omgevingsvergunning voor het Project, ook al is deze op dat ogenblik niet definitief en uitvoerbaar en is niet voldaan aan het begrip Omgevingsvergunning zoals gedefinieerd in deze Overeenkomst.

Galapagos zal ingevolge de start der werken zoals in vorige zin beschreven, gehouden zijn om zonder uitstel de financiële bijdrage genoemd onder artikel 4 te betalen.

2.3. De stad is gehouden tot terugbetaling van de ontvangen financiële bijdrage in volgende gevallen, m.n. indien:

- de Omgevingsvergunning alsnog zou worden vernietigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen, waarbij na verwijzing door de Raad voor Vergunningsbetwistingen navolgend een weigeringsbesluit werd afgeleverd door het vergunningverlenend bestuursorgaan;
- tijdens de Bouwfase in uitvoering van de omgevingsvergunning een burgerlijke rechtbank oordeelt dat de Omgevingsvergunning onwettig zou zijn waardoor het Project niet geheel noch gedeeltelijk kan worden gerealiseerd ,
- binnen de 6 jaar na voorlopige oplevering van het gebouw elke exploitatie (ongeacht de tewerkstellingsgraad) definitief zou worden verboden door een in laatste aanleg uitgesproken arrest en dit op grond van een definitieve gerechtelijke beslissing dat de Omgevingsvergunning onwettig zou zijn.

De terugbetaling van de ontvangen financiële bijdrage gebeurt op eerste verzoek van Galapagos.

2.4. De begroting van de definitief verschuldigde financiële bijdrage geschiedt in overeenstemming met het aantal m<sup>2</sup> dat uiteindelijk definitief vergund wordt en dit overeenkomstig de pro rata berekening voorzien in artikel 4.5.

## Artikel 3: Gehoudenheid van Partijen bij overdracht van een verbintenis

3.1. Behoudens andersluidend schriftelijk akkoord met de Stad, blijft Galapagos hoofdelijk gehouden jegens de Stad tot nakoming van de verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst. Galapagos verbindt er zich toe om in het geval van verkoop van gronden voorwerp van de Site Galapagos, of de vestiging van enig (zakelijk) recht, alle verplichtingen volgend uit voorliggende Overeenkomst over te dragen. Bij gebreke aan naleving van deze verplichtingen, blijft Galapagos gehouden deze verplichtingen zelf na te leven dan wel af te dwingen van diens rechtsopvolgers en dit overeenkomstig de bepalingen van voorliggende Overeenkomst.

3.2. De Stad zal – voor het geval zij een opdracht of uitvoering van een onderdeel van de Overeenkomst zou overdragen aan (interne of externe verzelfstandigde) entiteiten van de Stad – gehouden blijven tot nakoming van de rechten en verplichtingen vervat in deze Overeenkomst.

### **Titel 3: De stedenbouwkundige lasten conform het Kaderbesluit**

#### **Artikel 4: De Stedenbouwkundige Ontwikkelingskosten**

4.1. Galapagos aanvaardt dat het Kaderbesluit van toepassing is op de Omgevingsvergunningsaanvraag voor het beoogde Project en dat zij in het geval een Omgevingsvergunning wordt bekomen dan wel in het geval beschreven onder artikel 2 een bijdrage zal leveren tot de stedenbouwkundige ontwikkelingskost zoals wordt vastgesteld in artikel 4.3.

4.2. Conform artikel 2 van het Kaderbesluit bedraagt de totale financiële bijdrage voor het beoogde Project overeenkomstig de Omgevingsvergunningsaanvraag 3.955.090,00 EUR.

4.3. De Stad erkent dat de gebeurlijke realisatie van het beoogde Project een investering betreft die het algemeen belang van de stad Mechelen ten goede komt. Het beoogde project kan bijkomende tewerkstelling creëren waardoor het beoogde Project tevens een maatschappelijke meerwaarde kan creëren. Uit de Omgevingsvergunningsaanvraag blijkt dat het beoogde Project een bijkomende tewerkstelling kan creëren.

Conform artikel 2.4 van het Kaderbesluit wordt de financiële bijdrage verminderd omwille van de mogelijke maatschappelijke meerwaarde en is afhankelijk van de effectieve bijkomende tewerkstelling binnen een periode van 5 jaar na oplevering.

4.4. De financiële bijdrage zal, gelet op artikel 4.3, verminderd worden met 50% indien de tewerkstellingsgraad met 25% stijgt t.o.v. de actuele tewerkstellingsgraad (referentie is het derde kwartaal van jaar 2019, zijnde 357 FTE) en dit uiterlijk vijf jaar na de oplevering van het gebouw (vermoedelijk 2027), en bijkomend met 36,79% indien de tewerkstellingsgraad met 50% stijgt t.o.v. de actuele tewerkstellingsgraad uiterlijk vijf jaar na de oplevering van het gebouw.

Deze financiële bijdrage is aldus vorderbaar als volgt.

- (i) een financiële bijdrage van 1.250.000,00 EUR die verschuldigd is conform artikel 2.2. en artikel 6.1. van voorliggende Overeenkomst en
- (ii) een eventuele bijkomende financiële bijdrage afhankelijk van de stijging van de tewerkstellingsgraad is slechts vorderbaar zes jaar na de oplevering van het gebouw in geval de maatschappelijke meerwaarde conform voorgaande niet is verwezenlijkt. Aldus zal de financiële bijdrage genoemd in (i) verhoogd worden met :
  - 1) een bedrag van 2.705.090,00 Eur zo de tewerkstellingsgraad niet met 25% is gestegen ten aanzien van de actuele tewerkstellingsgraad.
  - 2) een bedrag van 727.545,00 Eur zo de tewerkstellingsgraad is gestegen met 25 % doch niet met 50%, ten aanzien van de actuele tewerkstellingsgraad.

4.5. Partijen erkennen en aanvaarden dat een omgevingsvergunningsaanvraag tijdens de vergunningsprocedure gebeurlijk kan worden aangepast, onder meer ten gevolge van toepassing van de wijzigingslus zoals bedoeld in artikel 30 en 64 van het Omgevingsvergunningsdecreet, de administratieve lus zoals bedoeld in artikel 13 van het Omgevingsvergunningsdecreet en/of door het opleggen van voorwaarden zoals bedoeld in artikel 71 – 74 van het Omgevingsvergunningsdecreet.

Partijen erkennen en aanvaarden dat een omgevingsvergunning evenzeer kan worden aangepast na een gebeurlijk tussengekomen arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen waarmee de omgevingsvergunning voor het Project wordt vernietigd, waarbij navolgend een nieuwe omgevingsvergunning wordt afgeleverd door het vergunning verlenend bestuursorgaan na verwijzing door de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Zo een aanpassing van de Omgevingsvergunningsaanvraag tussenkomt, zal op basis van het uiteindelijk aantal vergunde m<sup>2</sup>s in meer dan wel in min ten aanzien van het programma voorwerp van de Omgevingsvergunningsaanvraag, een pro rata vermindering dan wel vermeerdering geschieden van de in artikel 4.2. genoemde financiële bijdrage. Dit overeenkomstig de principes vervat in het Kaderbesluit.

De verminderingen zoals voorzien in artikel 4.3. en de financiële bijdragen zoals voorzien in artikel 4.4., zullen worden herberekend overeenkomstig het principe vervat in artikel 4.4.

#### Artikel 5: De stedenbouwkundige lasten

5.1. Galapagos aanvaardt daarbij dat de betalingsverplichting van de hierboven vermelde financiële bijdrage als stedenbouwkundige last conform artikel 75 van het Omgevingsvergunningsdecreet kan worden opgenomen bij een tussen te komen omgevingsvergunning. Zij erkent uitdrukkelijk dat deze financiële last redelijk is en in verhouding tot het beoogde Project.

5.2. Deze financiële bijdrage doet geen afbreuk aan de mogelijkheid om lasten, tevens lasten in natura, op te leggen voor specifieke aan de omgevingsvergunning te verbonden lasten waaronder o.a. het uitvoeren van de "neveninfrastructuur", te weten riolerings- en wegeniswerken verbonden aan een specifiek project met inbegrip van de groenaanleg en de kosteloze overdracht ten voordele van het openbaar domein.

Huidige overeenkomst doet geen afbreuk aan de rechten van Galapagos om de proportionaliteit van gebeurlijke bijkomende lasten te toetsen, zo daartoe redenen zouden zijn.

5.3. De Stad verbindt er zich toe om de overeenkomstig artikel 5.1. betaalde bijdrage exclusief en uitsluitend aan te wenden ter financiering van de stedenbouwkundige kosten voor wat betreft het Projectgebied Ragheno.

#### Artikel 6: De opeisbaarheid van de financiële bijdrage

6.1 Onder start der werken wordt aangezien het ondernemen van de werken voorwerp van een omgevingsvergunning in uitvoering van het OVA Project Nr./ 2020012458 anders dan de voorbereidende werken die niet vergunningsplichtig zouden zijn en anders dan de vergunde sloop en/grondwerken..

Galapagos is gehouden de start van de werken te melden aan de Stad. Zo Galapagos in gebreke zou blijven dit te melden, zal de Stad ambtshalve overgaan tot het doen van de nodige vaststellingen omtrent de start der werken welke aan de begunstigde van de omgevingsvergunningsaanvraag zullen worden betekend samen met de uitnodiging tot betaling van de financiële last.

6.2. Gezien de mogelijke maatschappelijke meerwaarde conform artikel 4, zal 1.250.000 EURO bij de start van de werken opeisbaar zijn zonder meer. Het saldo zal zes jaar na de oplevering conform artikel 4 vooreerst geëvalueerd worden en is bij niet realisatie van hetgeen is vermeld on artikel 4.4.(ii) door Galapagos verschuldigd.

6.3. De financiële bijdrage dient betaald te worden overeenkomstig het door de Stad uit te schrijven betalingsverzoek.

6.4. Bij gebreke aan vrijwillige vereffening zal overgegaan worden tot invordering van deze bijdrage met intresten en alle invorderingskosten ten laste van Galapagos.

6.5. De al dan niet uitdrukkelijke opname van de financiële bijdrage zoals bepaald in artikel 4 van voorliggende Overeenkomst als stedenbouwkundige last gekoppeld aan de Omgevingsvergunning heeft geen relevantie aangaande het opeisbaar en verschuldigd karakter van de financiële bijdrage zoals vastgelegd in deze Overeenkomst en waarvan de opeisbaarheid wordt vastgelegd in artikel 6 van deze Overeenkomst.

#### Artikel 7: Verbintenissen van de Stad met betrekking tot de financiële lasten

7.1. Partijen benadrukken dat de financiële bijdrage genoemd in artikel 4 verschuldigd is voor de bijdrage bij de Stedenbouwkundige Ontwikkelingskosten.

De Stad erkent dit en bevestigt het doel gebonden karakter van deze bijdrage.

7.2. De Stad verbindt er zich toe om in de mate deze bestemming van gelden niet kan worden nagekomen, om welke reden dan ook, zij zal overgaan tot terugbetaling van de ontvangen gelden gelet op het feit dat de gedane betalingen zonder oorzaak zijn geworden.

In het bijzonder zal de Stad, zo de realisatie van de Arsenaalverbinding geen aanvang heeft genomen per uiterlijk einde 2035, overgaan tot terugbetaling aan Galapagos van de in uitvoering van artikel 4 gedane betalingen. Daarbij zal de Stad terugbetaling verschuldigd zijn na in gebrekestelling uitgaande van Galapagos welke laatste gehouden is aan te tonen dat aan de voorwaarden van terugbetaling zoals opgenomen in dit artikel, is voldaan.

#### Titel 4: Varia

##### Artikel 8 Globale ontwikkeling project

Galapagos erkent dat in het kader van de globale ontwikkeling van het Projectgebied Ragheno meerdere partijen actief zullen zijn.

##### Artikel 9: De zelfstandigheid van de aangegane verbintenissen

9.1. Zo de principes van het Kaderbesluit zouden wijzigen of tenietgaan, dan kan dit geen aanleiding zijn tot een aanpassing met terugwerkende kracht, zij het in meer dan wel in min, van de lasten bepaald in deze Overeenkomst.

9.2. Noch de wijziging van het Voorontwerp Masterplan en/of het gebeurlijk nog te ontwikkelen definitief masterplan, noch de wijziging van het Kaderbesluit geeft aanleiding tot een vermindering dan wel verhoging van de financiële lasten bepaald in artikel 4.

##### Artikel 10: Belemmeringen van publiekrechtelijke aard

10.1. Tijdens de looptijd van deze Overeenkomst kunnen belemmeringen van publiekrechtelijke aard ontstaan.

Onder belemmeringen van publiekrechtelijke aard worden onder meer verstaan:

- de gevolgen van de beslissingen van de Stad, genomen omwille van redenen van algemeen belang;
- de gevolgen van de beslissingen van hogere en/of andere overheden ter zake;
- wijzigingen in wet- en regelgeving.

10.2. In geval van een belemmering van publiekrechtelijke aard of van een noodzakelijke wijziging van de Overeenkomst zullen Partijen overleg plegen en zich inspannen om de nadelige gevolgen ervan zoveel mogelijk te beperken waarbij principieel geen afbreuk wordt gedaan aan de betalingsverplichting van Galapagos zoals vervat in deze Overeenkomst.

10.3. In geen geval zal Galapagos de Stad aansprakelijk kunnen stellen voor welke beweerde schade of nadeel dan ook, die daaruit voortvloeit, met uitzondering van die gevallen waarin de Stad een fout heeft gemaakt in de zin van artikel 1382 B.W..

#### Artikel 11: Ongeldigheid

Partijen zullen alles in het werk stellen om de ongeldige en niet uitvoerbare bepalingen te vervangen door een geldige bepaling waarvan het resultaat zo dicht mogelijk aanleunt bij het bedoelde resultaat van de ongeldige of onuitvoerbare bepaling.

#### Artikel 12: Goede trouw

12.1. Partijen zullen te goeder trouw samenwerken en zich inzetten ter naleving van deze Overeenkomst.

12.2. Partijen zullen geen Overeenkomsten sluiten met derden waarvan de uitvoering tegenstrijdig is aan de doelstellingen van deze Overeenkomst.

#### Artikel 13 : Exoneratiebeding

De Stad kan niet aansprakelijk gesteld worden voor de schade aan personen of goederen die rechtstreeks of onrechtstreeks het gevolg is van handelingen van Galapagos in uitvoering van deze Overeenkomst.

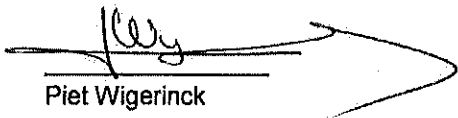
#### Artikel 14: Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

14.1. Deze Overeenkomst wordt beheerst door Belgisch recht.

14.2. Alle geschillen die voortvloeien uit of naar aanleiding van de uitvoering en/of interpretatie van de Overeenkomst en die niet op een minnelijke wijze kunnen opgelost worden, zullen uitsluitend door de rechtbanken van Antwerpen, afdeling Mechelen beslecht worden.

Behoorlijk ondertekend op 8/5/2022 te Mechelen in zoveel exemplaren als er Partijen zijn waarbij elke Partij bij ondertekening erkent één behoorlijk exemplaar te hebben ontvangen.

Voor Galapagos Real Estate 1 BV

  
Piet Wigerinck

**Piet Wigerinck**  
Chief Scientific Officer  
Galapagos

Voor de Stad Mechelen

Fabienne Blavier  
Voorzitter van de gemeenteraad

Erik Laga  
Algemeen directeur