

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 23 november 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 Delanoeije, 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

23. STADSONTWIKKELING. Goedkeuring van de overeenkomst tussen de stad Mechelen en CAAAP nv voor de verkoop onder voorwaarden van de voormalige bibliotheek Moensstraat.

De beslissing wordt genomen met 25 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, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Tine Van den Brande, Bert Delanoeije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen), 4 stemmen tegen (Stefaan Deleus, Hamid Riffi, Dirk Tuypens, Zohra Hadnan) en 13 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Catherine François, Karel Geys, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt).

Motivering

Voorgeschiedenis

- 11.06.2019 – punt 49: Gemeenteraad geeft goedkeuring aan overeenkomst met MEST vzw voor het tijdelijk in gebruik geven van de gebouwen Moensstraat 51 (bibliotheek).
- 21.10.2019 – punt 21: Gemeenteraad geeft goedkeuring aan de leidraad inzake de verkoop onder voorwaarden van de voormalige bibliotheek Moensstraat
- 13.01.2020:
 - Het college geeft goedkeuring aan de selectie van 3 kandidaten: CAAAP nv, Ciril nv, Van Roey Vastgoed nv.
 - Het college geeft opdracht om in het verdere proces blijvend aandacht te hebben voor het circulair gebruik van materialen.
- 17.02.2020: Het college staat geen afwijking toe van de parkeernorm voor de voormalige bibliotheeksite in de Moensstraat.
- 29.06.2020: Op basis van het beoordelingsverslag dd. 10 juni 2020 beslist het college om de onderhandelingen op te starten met de eerst gerangschikte kandidaat, zijnde nv CAAAP, Poortakkerstraat 94, 9051 Gent.
- 14.09.2020: het college beslist op basis van het definitieve beoordelingsverslag na onderhandeling om CAAAP nv aan te stellen als voorkeursbieder.
- Collegebesluit 9 november 2020 – punt 35: het college stelt CAAAP nv aan als voorwaardelijke begunstigde en verwijst goedkeuring overeenkomst door naar gemeenteraad.

Feiten en argumentatie

De leidraad inzake de verkoop onder voorwaarden van de voormalige bibliotheek Moensstraat (de "Leidraad") houdt een marktbevraging in, met het doel een private partner te selecteren voor de verkoop (onder voorwaarden) en herontwikkeling / herbestemming van de bibliotheeksite.

De onderhandse overeenkomst die in voormelde zin eventueel zal worden gesloten (de "Overeenkomst"), zal worden gesloten met de kandidaat die, rekening houdend met de procedure zoals beschreven in de Leidraad / de vooropgestelde beoordelingscriteria, het meest voordelige (verbeterd) voorstel indient.

Het college heeft CAAAP nv aangeduid als voorwaardelijke begunstigde, onder voorwaarde dat CAAAP binnen een termijn van 1 maand na deze voorwaardelijke aanduiding een schriftelijk bewijs van de bankgarantie uit deel II, artikel 3 van de Leidraad voorlegt.

Indien voormelde voorwaarde niet tijdig wordt vervuld, kan de stad de voorwaardelijke aanduiding van CAAAP als Begunstigde intrekken en voor onbestaande houden. De stad behoudt zich het recht voor om – na voormelde eventuele intrekking – de in de Leidraad omschreven procedure eventueel verder te zetten met één van de (andere) Kandidaten die de stad in de "wachtkamer" had geplaatst.

Met de Begunstigde wordt – pas nadat haar aanduiding definitief is – een Overeenkomst inzake de verkoop onder voorwaarden van de voormalige bibliotheek Moensstraat afgesloten, mits goedkeuring van de gemeenteraad.

Pas op het moment van ondertekening door beide partijen is de Overeenkomst definitief gesloten én kunnen daaraan – nadat de opschortende voorwaarde zoals opgenomen in de overeenkomst / de Leidraad is vervuld – rechten worden ontleend.

De Overeenkomst zal vervolgens, nadat voormelde opschortende voorwaarde vervuld is, uitmonden in het verlijden van de authentieke Koop-/verkoopakte.

Juridische grond

De Verkoop (onder voorwaarden) van de bibliotheeksite is niet onderworpen aan de reglementering van overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten. De procedure / marktbevraging wordt wel gevoerd met toepassing van de beginselen van behoorlijk bestuur, transparantie, eerlijke mededinging en gelijkheid.

Financiële gevolgen

De kandidaat Caaap nv biedt voor de site van de voormalige bibliotheek Moensstraat een aankoopprijs van 1.338.500 euro.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad keurt de overeenkomst goed tussen de stad Mechelen en CAAAP nv voor de verkoop onder voorwaarden van de voormalige bibliotheek Moensstraat.

(bijlage)

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:

NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Mechelen, 24 november 2020



Erik Laga
algemeen directeur



Fabienne Blavier
voorzitter

OVEREENKOMST

inzake de Verkoop van de voormalige bibliotheek Moensstraat, met oog op de Herbestemming daarvan
(de "**Overeenkomst**")

TUSSEN ONDERGETEKENDEN

STAD MECHELEN, gevestigd te 2800 Mechelen, Grote Markt 21, met ondernemingsnummer 0207.499.430, geldig vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen voor wie optreden:

- (°);
- (°).

Tot deze Overeenkomst gemachtigd ingevolge het besluit van de gemeenteraad van (°).

Overeenkomstig artikel 330 e.v. van het Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur is voormeld besluit van de gemeenteraad onmiddellijk uitvoerbaar doch onderworpen aan het algemeen administratief toezicht.

Hierna "**Stad Mechelen**"

EN

CAAAP, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 9051 Gent (Sint-Denijs-Westrem), Poortakkerstraat 94.

Ondernemingsnummer en Belasting over de Toegevoegde Waarde nummer BE 0508.557.736, rechtspersonenregister Gent, afdeling Gent.

Oppericht onder de benaming 'Vanhaerents Development' blijkens akte verleden voor notaris François Blontrock te Brugge op achttien december tweeduizend en twaalf, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van twee januari tweeduizend dertien onder nummer 13000581.

De statuten werden voor de laatste maal gewijzigd, inhoudende de naamwijziging naar huidige benaming, bij akte verleden voor notaris Annelien Vermeersch te Brugge op zes augustus tweeduizend achttien, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van tien augustus daarna onder het nummer 18324797.

Hier vertegenwoordigd krachtens artikel 28 van de statuten door twee gezamenlijk handelende bestuurders, te weten:

- De Heer HOORNAERT, Robert Raoul, wonende te 8200 Brugge, Vogelzangdreef 11, *herbenoemd tot de hoedanigheid van bestuurder bij besluit genomen door de gewone algemene vergadering van dertig mei tweeduizend en achttien, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van elf juli tweeduizend achttien onder het nummer 18107782.*

Paraaf Stad Mechelen

Paraaf CAAAP

- De besloten vennootschap "LODE WAES", met maatschappelijke zetel te 9090 Melle, Collegebaan 25 Bus A, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent onder het ondernemingsnummer 0479.826.039, Op haar beurt vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, met name de Heer WAES, Lode Dirk Jaak Leon, wonende te 9090 Melle, Collegebaan 25/A000, *herbenoemd tot de hoedanigheid van bestuurder bij besluit genomen door de gewone algemene vergadering van dertig mei tweeduizend en achttien, bij uittreksel bekendgemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van elf juli tweeduizend achttien onder het nummer 1810778*

Hierna "**CAAAP**"

Hierna samen de "**Partijen**" of afzonderlijk "**Partij**"

WORDT IN OVERWEGING GENOMEN ALS VOLGT:

- Stad Mechelen nodigde door middel van de leidraad getiteld "*leidraad inzake de verkoop onder voorwaarden van de voormalige bibliotheek Moensstraat*" mét (21) bijlagen, gepubliceerd op 22.10.'19 in het Bulletin der Aanbestedingen en het Europees Publicatieblad, evenals op de *website* van Stad Mechelen (de "**Leidraad**") (Bijlage 1), geïnteresseerde partijen uit om een aanvraag tot deelname in te dienen tot aankoop en herbestemming van het Onroerend Goed;
- de uiterste datum voor het indienen van de aanvragen tot deelname was 04.12.'19: er werden 13 aanvragen ingediend;
- overeenkomstig de modaliteiten vermeld in deel III van de Leidraad, werden – op 13.01.'20 – 3 kandidaten weerhouden door Stad Mechelen; de weerhouden kandidaten werden uitgenodigd tot het indienen van een voorstel voor de verkoop en herbestemming van het Onroerend Goed;
- Stad Mechelen heeft de ingediende voorstellen – waaronder het voorstel van CAAAP van 25.05.'20 (Bijlage 2) (het "**Voorstel**") – inhoudelijk beoordeeld / vergeleken aan de hand van de beoordelingscriteria zoals omschreven in de Leidraad, heeft op basis daarvan een eerste voorlopige rangschikking opgemaakt van de ingediende voorstellen, en op 10.06.'20 beslist om de onderhandelingen op te starten met de eerst gerangschikte kandidaat, zijnde CAAAP;
- na het verbeterd voorstel van CAAAP van 19.08.'20 (Bijlage 3) (het "**Verbeterd Voorstel**") én navolgende onderhandelingen, werd door Stad Mechelen een definitief beoordelingsverslag na onderhandelingen van 01.09.'20 opgemaakt, waarbij CAAAP op gemotiveerde wijze werd aangeduid als Voorkeursbieder;
- op (°) werd CAAAP (definitief) aangeduid als Begunstigde door Stad Mechelen, nadat CAAAP een schriftelijk bewijs van bankgarantie heeft voorgelegd overeenkomstig (Deel II, artikel 3 van) de Leidraad;

- middels deze Overeenkomst wensen Partijen hun afspraken inzake de verkoop en herbestemming van het Onroerend Goed vast te leggen;
- behoudens uitdrukkelijk afwijking, hanteert deze Overeenkomst dezelfde definities als diegene die in Deel I, titel 2 van de Leidraad zijn voorzien.

WORDT OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT

Artikel 1 – Voorwerp

De Overeenkomst voorziet de afspraken tussen Partijen in het kader van de Herbestemming (artikel 3) en de Verkoop (artikel 4) van het Onroerend Goed.

Artikel 2 – Beschrijving van het Onroerend Goed

De Overeenkomst heeft betrekking op het onroerend goed, gekend als de voormalige bibliotheek Moensstraat, op en met grond, inclusief aanhorigheden, omvattende een oostelijk- en westelijk gebouwdeel, de Portierswoning en het Bestaand Plein (zoals nader gespecificeerd in de Leidraad), gelegen te 2800 Mechelen, Moensstraat 51, kadastraal gekend onder 1^{ste} afdeling – sectie D, deel van nr. 633 F, zoals aangeduid in het geel op het kadasterplan onder punt 3.2 van de Leidraad en in bijlage 15 van de Leidraad, evenals omvattende het perceel dat grenst aan de tuinen van de Ziekenliedenstraat nr. 40 en 42 (hetgeen wordt aangeduid in roze kleur op het plan in bijlage 17 van de Leidraad) (het "**Onroerend Goed**").

Artikel 3 – Herbestemming van het Onroerend Goed

- 3.1. CAAAP realiseert in / op het Onroerend Goed de herbestemming (de "**Herbestemming**") van het Onroerend Goed, overeenkomstig de modaliteiten van deze Overeenkomst, de Leidraad (incl. bijlagen, onder meer bijlage 11: de Herbestemmingsrichtlijnen) en het (Verbeterd) Voorstel (met in acht name van de voorrangregels uit artikel 8 van deze Overeenkomst).

Bovenvermelde impliceert dat CAAAP tevens is gehouden door haar *engagements* uit haar (Verbeterd) Voorstel waarop hierna niet (noodzakelijk) uitdrukkelijk wordt terugkomen, maar evenmin uitdrukkelijk wordt van afgeweken.

Partijen erkennen dat de Herbestemming zoals omschreven in deze Overeenkomst, de Leidraad en het (Verbeterd) Voorstel een *work in progress* is én – zonder afbreuk te doen aan de basisprincipes ervan én mits voorafgaande en schriftelijke goedkeuring van Stad Mechelen – nog kan worden gewijzigd. Stad Mechelen kan in voormeld kader haar goedkeuring niet onredelijk onthouden. Indien de Herbestemming in voormelde zin zou worden gewijzigd mét een ingrijpende impact op de (deel-)termijnen uit art. 3.3 van deze Overeenkomst, kunnen die (deel)termijnen mits voorafgaande en schriftelijke goedkeuring van Stad Mechelen proportioneel worden herzien.*

Paraaf Stad Mechelen

Paraaf CAAAP

|

**Voor de goede orde, wordt verduidelijkt: het principe Work in progress impliceert dat er beperkte afwijkingen in plus of in min kunnen zijn m.b.t. de (realisatie-)kosten van de Herbestemming, met dien verstande dat:*

- *Stad Mechelen – onverminderd en zonder voorafname op haar vergunningverlenende hoedanigheid – geen bijkomende verplichtingen, aan CAAAP zal opleggen dewelke niet in overeenstemming zouden zijn met de basisprincipes van de Herbestemming;*
- *de Koopprijs in geen enkel geval kan wijzigen.*

Voormelde bepaling wordt verder in de Overeenkomst ook de **Work in Progress-bepaling** genoemd.

3.2. De inhoud van de Herbestemming kan grotendeels als volgt worden samengevat:

- de bestemming van het Onroerend Goed is in hoofdorde wonen; andere ondersteunende functies (bv. kantoren) zijn in ondergeschikte orde toegelaten, in zoverre die inpasbaar zijn in de woonomgeving én een meerwaarde bieden voor de omgeving van het Onroerend Goed.

in het kader van voormelde bestemming voorziet CAAAP op het Onroerend Goed, naast de ondergrondse parking, de daktuin, de invulling van de Portierswoning en de diverse buitenaanleg / doorgangen (zie hierna), onverminderd de toepassing van de Work in Progress bepaling:

- o acht (8) wooneenheden in de "Ziekeliendenvleugel";
- o acht (8) appartementen en één (1) commerciële ruimte in de "Oude Bibliotheek";
- o zes (6) wooneenheden én één (1) praktijkruimte in "Tuinwonen".

Overeenkomstig het (Verbeterd) Voorstel van CAAAP wordt er binnen de woonfunctie een gemengd aanbod voorzien, met kwalitatieve (gestapelde) wooneenheden, met voldoende private buitenruimtes en -gemeenschappelijke buiten- en (eventueel) binnenruimtes.

- de realisatie van een private ondergrondse parking met een in- en uitrit via de Hoogstraat/Moenstraat, waarbij in elk geval moet worden voldaan aan de parkeernorm van toepassing op alle / elke (toekomstige) functie(s) van / op het Onroerend Goed.

CAAAP voorziet in haar (Verbeterd) Voorstel vijfendertig (35) parkeerplaatsen in voormelde ondergrondse private parking. Er wordt bevestigd dat er geen staanplaatsen voor de huidige eigenaars van de carports wordt voorzien. Indien die vijfendertig (35) parkeerplaatsen niet volstaan overeenkomstig de parkeernorm, afhankelijk van de (alle) (toekomstige) functies van het Onroerend Goed, zal CAAAP een bijkomend aantal parkeerplaatsen voorzien in voormelde ondergrondse private parking (met dien verstande dat zij in die hypothese geen afbreuk mag doen aan haar aangegane *engagementen*, bijvoorbeeld met betrekking tot de

(minimale) ruimtes die heden rond de parkeerplaatsen worden voorzien), dan wel het ontbrekend aantal parkeerplaatsen vergoeden aan Stad Mechelen tegen vijfduizend euro (5000 EUR) per ontbrekende parkeerplaats.

Voormelde private ondergrondse parking situeert zich op de locatie zoals weergegeven / beschreven (op de plannen in) het (Verbeterd) Voorstel.

Er worden op de locatie zoals beschreven (op de plannen in) het (Verbeterd) Voorstel voldoende (en minimaal, het aantal dat is voorzien in de toepasselijke regelgeving-) fietsenstallingen voor de verschillende functies van het herbestemd Onroerend Goed gerealiseerd, evenals een afsluitbare (evenwel voor huurders / gebruikers* vrij toegankelijke-) en overdekte buurtfietsenparking;

**Er wordt een systeem beoogd waarbij buurtbewoners, tegen een bepaalde vergoeding, (bv. via een badge) gebruik kunnen maken van de overdekte buurtfietsenparking. CAAAP voorziet in de casco-uitvoering van deze overdekte buurtfietsenparking, evenals in een exploitant dewelke in de inrichting- en exploitatie van de overdekte buurtfietsenparking zal voorzien.*

- de realisatie van een doorgang van de site van de voormalige bibliotheek Moensstraat naar het nabijgelegen Hof van Cortenbach, via een onroerend goed in de Ziekenliedenstraat 22, wordt verder onderzocht, in gezamenlijk overleg met Woonpunt.

Indien de realisatie van voormelde in de Herbestemming wordt betrokken:

- o is CAAAP gehouden om een doorgang naar Ziekenliedenstraat nr. 20 én – mits akkoord van de betreffende private eigenaar(s) daartoe, uiterlijk binnen de twee (2) maanden na het schriftelijk verzoek daartoe van CAAAP – een toegang met poort tot de Ziekenliedenstraat nr. 20 op haar kosten te realiseren binnen het voorziene budget per toegang met poort van 2.500 euro, met dien verstande dat CAAAP in dat geval niet gehouden is om de doorgang en toegang met poort tot Ziekenliedenstraat nr. 22 aan te leggen;
- o zullen daaromtrent tussen Partijen nog nadere afspraken worden gemaakt.

De Stad Mechelen kan omtrent de (effectieve) realisatie van voormelde doorgang vandaag echter nog geen *engagements* aangaan én behoudt zich dienaangaande al haar rechten voor.

- CAAAP zal de Nieuwe Publieke Zone volwaardig uitwerken – realiseren, overeenkomstig haar (Verbeterd) Voorstel, in die zin dat:
 - o een specifiek en eigen karakter (ontmoetingsplek, speelzone, zentuin,...) ontstaat dat past bij de rest van het project en de omgeving;
 - o er een functionele en kwalitatieve relatie met de omgeving ontstaat; rekening houdend met een mogelijke toekomstige doorsteek naar het Cortenbachplein*;

**Partijen verduidelijken dat de (plannen van de) uitwerking / realisatie van de Nieuwe Publieke Zone reeds afgestemd dienen te zijn op een mogelijke toekomstige doorsteek naar het Cortenbachplein, maar dat de kosten m.b.t. (de realisatie van) voormelde doorsteek zelf, in het kader van de Herbestemming budgettair niet zijn voorzien door CAAAP.*

- de Nieuwe Publieke Zone aansluit op andere realisaties in de historische binnenstad van Mechelen qua beeld, look en feel, zoals bij het Cortenbachplein.

CAAAP zal op zijn / haar kosten instaan voor de volledige aanleg van de Nieuwe Publieke Zone (bijvoorbeeld, niet-limitatief: verharding, groen, meubilair, nutsvoorzieningen), overeenkomstig het budget zoals voorzien in het (Verbeterd) Voorstel, onverminderd de *work in progress*-bepaling in artikel 3.1, derde lid van deze Overeenkomst.

CAAAP verbindt er zich toe om Stad Mechelen te betrekken in de voorlopige- en definitieve oplevering van de Nieuwe Publieke Zone, in die zin dat Stad Mechelen – rekening houdende met het feit dat de Nieuwe Publieke Zone opnieuw aan haar zal worden overgedragen overeenkomstig artikel 4.10 van deze Overeenkomst – daaromtrent de finale beslissing behoudt.

De Nieuwe Publieke Zone wordt, overeenkomstig bijlage 4 van deze Overeenkomst, onderverdeeld in:

- "openbaar domein", dat ten alle tijden toegankelijk is voor iedereen;
- "collectief publiek toegankelijke ruimte", die (al dan niet) kan worden afgesloten, op eventuele tijdstippen die Stad Mechelen kan bepalen, middels de twee poorten die door CAAAP op haar kosten worden voorzien, overeenkomstig het budget zoals voorzien in het (Verbeterd) Voorstel, onverminderd de *work in progress*-bepaling in artikel 3.1, derde lid van deze Overeenkomst. De locatie van voormelde poorten zal in onderling overleg tussen Partijen nog worden bepaald.

CAAAP zal de daktuin volwaardig uitwerken – realiseren, overeenkomstig (de plannen in) het (Verbeterd) Voorstel, onder meer met dien verstande dat:

- de daktuin wordt ingericht als een stadsboerderij ("*urban farming*") (met serre, plantenbakken, *etc.*) én met als speerpunten (onder andere) het circulaire karakter en de korte, lokale keten;
- CAAAP zich de nodige rechten voorbehoudt zodanig dat zij de daktuin kan commercialiseren en (laten) exploiteren, waartoe zij zich verbindt overeenkomstig deze Overeenkomst;
- CAAAP zal voorzien in een gereguleerde toegang van de daktuin via de poort en de buitentrap aan de Ziekenliedenstraat.

- de Portierswoning is opgenomen op de stedelijke inventaris van de dienst Monumentenzorg van Stad Mechelen én dient behouden te blijven, minstens in die mate dat volgende punten worden nageleefd:
 - o met betrekking tot het exterieur:
 - de gevels, gevelopeningen, dakkapellen, houten buitenschrijnwerk en glas-in-loodbeglazing integraal dienen behouden te blijven;
 - thermische verbetering van de ramen is enkel toegestaan in de vorm van voorzetrampen langs de binnenkant van de Portierswoning;
 - indien het dak vernieuwd zou worden, mogen enkel natuurleien worden gebruikt;
 - dakisolatie is enkel mogelijk naar binnen toe – de dakvlakken van de Portierswoning dienen aan de buitenkant op de huidige positie te blijven;
 - er zijn geen dakvlakramen toegelaten aan de straatzijden;
 - technische installaties zoals ventilatiebuizen, dampkapafvoerbuizen, airco-units en dergelijke meer, worden inpandig geïntegreerd.
 - o met betrekking tot het interieur:
 - de binnenindeling kan worden gewijzigd, in zoverre zij rekening houdt met de positie van de gevelopeningen;
 - Stad Mechelen stelt voor de Portierswoning geen bijzondere voorwaarden inzake behoud van vloer-, wand- of plafonduafwerking, behoudens anderszins voorzien in deze Overeenkomst / de Leidraad;
 - er wordt aanbevolen om de trap in het ontwerp voor de Herbestemming te integreren;
 - er wordt aanbevolen om de binnendeuren te behouden of te hergebruiken.
 - o de toepasselijke regelgeving en -beslissingen van de bevoegde commissie(s) (in bijzonder, inzake erfgoed) dienen te worden nageleefd.

CAAAP zal in de Portierswoning een publiek toegankelijke functie laten exploiteren, waarmee het daarvoor liggend plein aan de Gebroeders Verhaegenstraat wordt opgeladen én waarmee de behoudenswaardige elementen van de Portierswoning blijven gerespecteerd en noch de intrinsieke noch de fysieke draagkracht van de Portierswoning wordt overschreden. De Stad Mechelen gaf in de Leidraad in voormelde zin aan de voorkeur te geven aan een horeca-functie (bijvoorbeeld, niet-limitatief: restaurant, café, ...). Stad Mechelen zal bij haar (eventuele her-) invulling van de zone voor de Portierswoning (heden, publieke parkeerplaatsen) ook rekening houden met de herbestemming van de

Portierswoning en de exploitatie daarvan en de doelstelling om het daarvoor liggend plein aan de Gebroeders Verhaegenstraat zoveel mogelijk op te laden (bijvoorbeeld, via een terraszone).

Via het participatief traject uit het (Verbeterd) Voorstel van CAAAP dient een specifieke functie / invulling voor de Portierswoning – alsook een exploitant voor de daktuin uit het (Verbeterd) Voorstel – te worden gevonden.

CAAAP is op haar kosten verantwoordelijk voor het participatief traject. CAAAP is de (voor)trekker van het participatief traject, maar betreft Stad Mechelen, die adviserend zal optreden via de werkgroep(en) uit artikel 7 van deze Overeenkomst.

Tussen de Portierswoning en de nieuwe gebouwen op het Onroerend Goed wordt door CAAAP een architecturaal hoogwaardige overgang gecreëerd, dit door het vrijmaken en het restaureren van de achtergevel van de Portierswoning overeenkomstig het historisch model en het gedeeltelijk terugtrekken van de gevel van de Ziekeliendenvleugel.

Om de erfdienstbaarheden / doorgangen – zoals vermeld in artikel 2.2 van de Verkoopsvoorwaarden uit bijlage 1 van de Leidraad – vorm te geven, verbindt CAAAP zich ertoe om van de betreffende woonentiteiten een ontsluiting naar de Moensstraat en/of de Ziekenliedenstraat te realiseren, overeenkomstig het budget zoals voorzien in het (Verbeterd) Voorstel, onverminderd de *work in progress*-bepaling in artikel 3.1, derde lid van deze Overeenkomst.*

**Voor de goede orde, verduidelijken Partijen (nogmaals) dat:*

- *de doorgangen zelf (incl. afscheiding met de aangrenzende tuinen van de betreffende private eigendommen) in elk geval door CAAAP op haar kosten dienen te worden gerealiseerd; én*
- *een toegang met poort tot de respectievelijke private eigendommen door CAAAP op haar kosten dient te worden gerealiseerd, mits akkoord van de betreffende private eigenaar(s) daartoe, uiterlijk binnen de twee (2) maanden na het schriftelijk verzoek daartoe van CAAAP.*

De erfdienstbaarheid van doorgang voor de fietsers / voetgangers is aangeduid op de plannen in het (Verbeterd) Voorstel.

CAAAP zal overeenkomstig haar (Verbeterd) Voorstel rekening houden met de (toegankelijkheid van de) twee *carports* van het private perceel in Moensstraat nr. 17. Behoudens de toegang die de private eigenaars/huurders van Moensstraat nr. 17 met hun auto (kunnen) nemen tot hun *carports*, zal de Nieuwe Publieke Zone volledig autovrij zijn. In afwijking van het (Verbeterd) Voorstel wordt bevestigd dat op de Nieuwe Publieke Zone geen plaats voor (een) deelwagen(s) wordt voorbehouden.*

** Voor de goede orde, en zonder dat CAAAP / enige andere derde hieraan enig recht kan ontlenen, informeert Stad Mechelen dat in de toekomst wellicht aan de Gebroeders Verhaegenstraat in een cluster van deelwagen(s)(plaatsen) zou worden voorzien.*

- CAAAP is bij de Herbestemming gehouden tot haar verplichtingen met betrekking tot duurzaamheid en circulair bouwen, overeenkomstig (Deel IV, artikel 3 van) de Leidraad én haar ambities en engagementen uit haar (Verbeterd) Voorstel. Dit houdt bijvoorbeeld (*niet-limitatief*) in:
 - o het gebruik van duurzame technieken zoals opgenomen in het (Verbeterd) Voorstel
 - o verbod op het gebruik van fossiele brandstoffen bij de verwarming, koeling en de productie van sanitair warm water; met uitzondering voor wat de back-up installatie betreft;
 - o een maximaal hergebruik van bouwmaterialen;
 - o dat CAAAP een werkgroep (vermeld in art. 7 van deze Overeenkomst) opricht (o.a.) met Stad Mechelen omtrent (de stipte opvolging van) dit aspect (pilotproject "green deal circulair bouwen").

Overeenkomstig de Herbestemmingsrichtlijnen wordt nogmaals benadrukt dat:

- de Herbestemming dient te voldoen aan de voorschriften uit de stedenbouwkundige verordening van Stad Mechelen (zie Deel 1, artikel 3.4 Leidraad) inzonderheid (*niet-limitatief*) aan de bepalingen uit artikel 2, hoofdstuk 2, hoofdstuk 3, hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5 van die verordening;
- de maximale bouwhoogte zich dient te richten op het huidige profiel en de huidige bouwveloppe van de verschillende delen van de bibliotheek. Afwijkingen op voormelde, worden slechts toegestaan voor hoogwaardige, kwalitatieve en bijzondere architecturale en stedenbouwkundige uitwerking en na ontwerpelijk onderzoek.

Partijen zijn het erover eens dat bij een correcte uitvoering van het (Verbeterd) Voorstel voormelde bepaling wordt nageleefd

3.3. CAAAP verbindt zich bij wijze van resultaatsverbintenis tot de nakoming van de door haar opgegeven termijnen in het (Verbeterd) Voorstel, zoals onderstaand geactualiseerd, rekening houdende met het (latere) moment van ondertekening van deze Overeenkomst*:

- | | |
|---|----------------------|
| - indienen vergunningsaanvraag: | uiterlijk 28.02.'21; |
| - verlijden Koop-/verkoopakte: | uiterlijk 28.11.'21; |
| - aanvang bouwwerken: | uiterlijk 01.02.'22; |
| - voorlopige oplevering (incl. Nieuwe Publieke Zone): | uiterlijk 28.02.'24; |
- Paraaf Stad Mechelen Paraaf CAAAP

Tijdelijke leeswijzer t.e.m. ondertekening: Voormelde geel gemarkeerde data werden – overeenkomstig het (Verbeterd) Voorstel – ingevuld, rekening houdende met een ondertekening in oktober '20. Indien de ondertekening opschuift (bijvoorbeeld, met één maand: van oktober '20 naar november '20) schuiven alle voormelde data met éénzelfde periode op. De Overeenkomst wordt in voormelde zin geactualiseerd op datum van ondertekening. Indien de ondertekening niet op (exact) dezelfde datum / plaats gebeurt, zal de eerst ondertekende Partij voormelde data in voormelde zin actualiseren én de door haar ondertekende versie (eventueel onder voorbehoud van tegentekening) onmiddellijk aan de andere Partij overmaken.

**Voor de goede orde, bevestigen Partijen dat de aanvraag m.b.t. het exterieur gedeelte van de Portierswoning deel uitmaakt van de (globale) vergunningsaanvraag voor de volledige Herbestemming van het Onroerend Goed. De aanvraag m.b.t. het interieur gedeelte van de Portierswoning zal gebeuren door de Koper van de Portierswoning, onder begeleiding van CAAAP.*

Deze termijnen kunnen enkel (proportioneel) worden verlengd, indien het bewijs wordt geleverd van een geval van overmacht – dat een termijnverlenging behoeft – én met dien verstande dat de deadlines voor de voorlopige oplevering van de Herbestemming – zelfs in geval(-len) van overmacht – maximaal met een termijn van twaalf (12) maanden kunnen worden verlengd.

Onder "overmacht" wordt verstaan: de situatie waarin bewezen wordt dat het niet naleven van de contractuele verbintenis(sen) het gevolg is / zal zijn van een onvoorziene omstandigheid / vreemde oorzaak die buiten de wil van de inroepende contractspartij, die te goeder trouw is, ligt en die niet aan die contractspartij kan worden toegerekend, aangezien die onvoorziene omstandigheid / vreemde oorzaak onmogelijk door hem / haar kon worden voorzien of worden vermeden.

Bijvoorbeeld (niet-limitatief) kan onder overmacht verstaan en kan (enkel) een (proportionele) verlenging van voormelde termijnen worden aanvaard:

- wanneer bij bovenvermelde (uiterlijk) voorziene datum van aanvang van de bouwwerken minder dan dertig (30%) van de voorziene woonentiteiten voorverkocht (voor een goed begrip: onderhands) zouden zijn en op voorwaarde dat CAAAP volledig te goeder trouw is én geen onzorgvuldigheden kan worden verweten;
- wanneer de kosten m.b.t. bodemverontreiniging, grondverzet en archeologie meer zouden bedragen dan een (totaal) bedrag van tweehonderd eenentwintigduizend tweehonderd vijftig euro (221.250 EUR);
- wanneer, in het kader van de betreffende aanvragen en/of de vergunningen / akkoorden die op basis daarvan werden verkregen, ten gevolge van eventuele onvoorziene *démarches* (bijvoorbeeld, niet-limitatief: een schorsings- en/of vernietigingsprocedure, verlenging van beroepstermijnen ten gevolge van corona of epidemie, etc.) / vreemde oorzaak die buiten

de wil van CAAAP ligt, die te goeder trouw is, en die niet aan CAAAP kan worden toegerekend, een termijnverlenging nodig is.

- 3.4. CAAAP verbindt zich ertoe om – doorheen het volledige traject van Herbestemming – steeds een transparante, positieve, participatieve en resultaatgerichte communicatie te voeren met het publiek (belanghebbenden / geïnteresseerden / kandidaat-kopers / omwonenden) (bv: door het organiseren van workshops, -buurtvergaderingen, - denktanks, - infomomenten, etc.).

CAAAP verbindt zich er eveneens toe om één persoon aan te stellen én bekend te maken, dewelke tijdens de uitvoering van de Herbestemming steeds als direct aanspreekpunt fungeert voor (vragen van) het publiek / belanghebbenden.

Artikel 4 – Verkoop van het Onroerend Goed

- 4.1. Stad Mechelen sluit met CAAAP een koop-/verkoop met betrekking tot de volle eigendom van het Onroerend Goed, met het oog op de Herbestemming ervan, zoals middels deze Overeenkomst overeengekomen tussen Stad Mechelen en CAAAP, mét inachtnaam van de voorwaarden en modaliteiten van de Leidraad (incl. haar bijlagen), evenals rekening houdende met het weerhouden (Verbeterd) Voorstel van CAAAP (de "**Verkoop**").

- 4.2. De Verkoop wordt gesloten voor een koopprijs van één miljoen driehonderd achtendertigduizend vijfhonderd euro (1.338.500 EUR) (de "**Koopprijs**").

De Verkoop komt slechts ten definitieve titel tot stand middels het formaliseren van een (authentieke) koop-/verkoopakte (de "**Koop-/verkoopakte**"), die wordt verleden zoals bepaald in artikel 4.14 e.v. van deze Overeenkomst.

CAAAP betaalt uiterlijk bij het verlijden van de Koop-/verkoopakte de volledige Koopprijs aan Stad Mechelen, samen met de kosten eigen aan de Koop-/verkoopakte (overeenkomstig artikel 5 van deze Overeenkomst), waarna de volle eigendom van het Onroerend Goed wordt overgedragen.

CAAAP koopt het Onroerend Goed onder het stelsel van de registratierechten (als beroepskoper).

- 4.3. Het Onroerend Goed wordt verkocht:

- voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, beslagen, inschrijvingen, voorrechten, recht van hypotheek of hypothecair mandaat, persoonlijke- of zakelijke rechten en alle belastende overschrijvingen of belemmeringen van welke aard ook, met uitzondering van hetgeen hierna inzake erfdiensbaarheden bepaald;
- zonder waarborg van maat of oppervlakte. Elk verschil in min of meer, zelfs indien het meer dan 1/20ste bedraagt, zal ten bate of schade komen van CAAAP, zonder wijziging van de Koopprijs;

in de staat waarin het zich bevindt, met alle zichtbare en verborgen gebreken, zonder dat Stad Mechelen tot enige vrijwaring in dat kader (bijvoorbeeld, niet-limitatief met betrekking tot toestand van de gebouwen en mogelijke burenhinder) zou zijn gehouden.

- met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, ook al zijn zij niet bekend, alsook muurgemeenheden.

Stad Mechelen heeft CAAAP geïnformeerd dat het Onroerend Goed bezwaard is met rechten / verplichtingen (inclusief, erfdienstbaarheden) uit de akte van 23 oktober 1998 (bijlage 18 bij de Leidraad).

Stad Mechelen heeft CAAAP tevens geïnformeerd dat het Bestaand Plein – ondanks dat mogelijks niet is vermeld in de onderliggende eigendomstitels – reeds belast kan zijn met de erfdienstbaarheden zoals opgelijst in de Verkoopsvoorwaarden (bijlage 1 bij de Leidraad).

Stad Mechelen heeft CAAAP tevens geïnformeerd dat de eigenaars/huurders van het private perceel gelegen te Moensstraat nr. 17 zich vandaag via het Bestaande Plein toegang verschaffen tot hun carports.

In de Koop-/verkoopakte zullen de (mogelijks reeds) bestaande erfdienstbaarheden die werden vermeld in de Verkoopsvoorwaarden (bijlage 1 bij de Leidraad), uitdrukkelijk worden bevestigd én zullen bijkomend nieuwe erfdienstbaarheden ten laste van het Onroerend Goed worden gevestigd, zoals bepaald in- en overeenkomstig 2.2 van de Verkoopsvoorwaarden (bijlage 1 bij de leidraad).

Die erfdienstbaarheden verlopen via het openbaar domein en de collectief publieke toegankelijke ruimte zoals aangeduid op bijlage 4 van deze Overeenkomst, maar kunnen door de Stad Mechelen eventueel (*qua* omvang) nog worden beperkt, zolang de bereikbaarheid van de begunstigde percelen (zoals omschreven in de Verkoopsvoorwaarden) mogelijk blijft.

Voormelde erfdienstbaarheden zijn beperkt tot een doorgang per fiets en te voet, met dien verstande dat er rekening moet worden gehouden met het feit dat de private eigenaars/huurders van Moensstraat nr. 17 vandaag met hun auto toegang nemen tot hun *carports*.

CAAAP zal op zijn / haar kosten de doorgangen uit artikel 2.2 van de Verkoopsvoorwaarden aanleggen, inclusief een afscheiding met de aangrenzende tuinen van de private eigendommen van Ziekeliendestraat nr. 22, 40, 42, 44, 46, 48 en 50 én – mits akkoord van de betreffende private eigenaar(s) daartoe, uiterlijk binnen de 2 maanden na het schriftelijk verzoek daartoe van CAAAP – een toegangspoort tot voormelde private eigendommen.

CAAAP zal overeenkomstig de modaliteiten van haar (Verbeterd) Voorstel de afwerking van voormelde afscheidingen (inclusief, toegangspoorten) met de betrokken private eigenaars afstemmen.

Paraaf Stad Mechelen

Paraaf CAAAP

CAAAP verklaart uitdrukkelijk voormelde erfdienstbaarheden / doorgangen te respecteren; voormelde houdt in dat de Begunstigde ook tijdens werkzaamheden aan het Bestaand Plein voormelde (mogelijks reeds) bestaande erfdienstbaarheden / doorgangen zal vrijwaren én de hinder voor de begunstigden van voormelde (mogelijks reeds) bestaande erfdienstbaarheden / doorgangen maximaal zal beperken.

Indien er – overeenkomstig artikel 2.2 van de Herbestemmingsrichtlijnen – een doorsteek zou kunnen worden gerealiseerd van de site van de voormalige bibliotheek Moensstraat naar het nabijgelegen Cortenbachplein, zal die (ook) worden vertaald in een erfdienstbaarheid- / recht van doorgang ten voordele van de omliggende percelen (inclusief, het Onroerend Goed). Dat laatste recht van doorgang zal ook beperkt zijn tot een doorgang per fiets / te voet; de precieze locatie van dat (eventuele) recht van doorgang zal in voormeld geval onderling overleg tussen de Stad Mechelen en CAAAP worden bepaald.

Bij realisatie van voormelde doorsteek van de site van de voormalige bibliotheek Moensstraat naar het nabijgelegen Cortenbachplein, is CAAAP gehouden om een doorgang naar Ziekenliedenstraat nr. 20 én – mits akkoord van de betreffende private eigenaar(s) daartoe, uiterlijk binnen de twee (2) maanden na het schriftelijk verzoek daartoe van CAAAP – een toegang met poort tot de Ziekenliedenstraat nr. 20 op haar kosten te realiseren, met dien verstande dat CAAAP in dat geval niet gehouden is om de doorgang en toegang met poort tot Ziekenliedenstraat nr. 22 aan te leggen.

- 4.4. Voor het Onroerend Goed werd de stedenbouwkundige-/ bodem informatie / documenten zoals in bijlage 5 bij deze Overeenkomst bekomen.
- 4.5. CAAAP zal inzake archeologie, grondverzet, bodemverontreiniging en asbest zelf op eigen kosten de nodige voorzorgen-/maatregelen nemen en alle verplichtingen naleven én verklaart dat Stad Mechelen in dat kader geenszins (tot enige vrijwaring) is gehouden.

CAAAP zal *in bijzonder* bij werkzaamheden aan het Onroerend Goed alle wettelijke verplichtingen naleven (bv. een risicoanalyse, veiligheids- en gezondheidsplan, (destructief-) asbestonderzoek, sloopinventaris,...).

Stad Mechelen heeft een asbestinventaris (bij normaal gebruik) laten opmaken, die geenszins afbreuk doet aan voormelde gehoudenheid van CAAAP én louter ter info als bijlage 10 bij de Leidraad werd gevoegd. Stad Mechelen is geenszins verantwoordelijk voor de volledigheid en juistheid van voormelde asbestinventaris.

CAAAP zal Stad Mechelen voor alle verplichtingen inzake archeologie en asbest (inclusief, eventuele schade / kosten die daaruit zouden kunnen voortvloeien) op eerste schriftelijk verzoek vrijwaren.

Voor de goede orde: Voormelde geldt met dien verstande dat in het kader van archeologie, bodemverontreiniging en grondverzet een ontbindende voorwaarde in artikel 9.3 van deze Overeenkomst is voorzien.

Paraaf Stad Mechelen

Paraaf CAAAP

4.6. CAAAP verbindt zich ertoe om de verplichtingen / beperkingen van Stad Mechelen uit navolgende overeenkomsten / documenten zonder meer over te nemen én te respecteren:

- de overeenkomst tussen Stad Mechelen en MEST vzw van 12.07.'19, die als bijlage 3 bij de Leidraad is gevoegd.

De ruimtes die MEST VZW – overeenkomstig voormelde overeenkomst – zal gebruiken zijn op het plan, in bijlage bij voormelde overeenkomst, met blauwe omlijning aangeduid;

- een uittreksel uit de beslissing van Stad Mechelen van 01.07.'19 tot het bestemmen van de Portierswoning als crisiswoning, die als bijlage 21 bij de Leidraad is gevoegd.

Stad Mechelen kan door CAAAP niet verantwoordelijk / aansprakelijk worden gehouden voor de (mogelijke) niet-naleving door derden / MEST vzw van de voorwaarden uit voormelde beslissing van college en burgemeester / uit voormelde overeenkomst met MEST vzw (bijvoorbeeld, niet-limitatief: Stad Mechelen kan niet verantwoordelijk / aansprakelijk zijn voor (niet-herstelde) beschadigingen aan de ruimtes die MEST vzw laat gebruiken, tijdens voormelde overeenkomst).

Indien de bouwwerken aan de delen die in voormelde zin worden gebruikt zouden uitblijven tot na voormelde data (12.07.'19 respectievelijk 01.07.'19), zal CAAAP voormeld gebruik (overeenkomstig dezelfde modaliteiten) toelaten tot 14 dagen voor het verlijden van de Koop-/verkoopakte.

4.7. CAAAP verbindt zich ertoe om het bestaande bibliotheekarchief – dat met groene arcering is aangeduid op het plan in bijlage 17 van de Leidraad – te behouden tot 14 kalenderdagen voor het verlijden van de Koop-/verkoopakte én kosteloos door Stad Mechelen – of de (rechts-)persoon die Stad Mechelen daartoe aanduidt – te laten gebruiken als bibliotheekarchief.

CAAAP zal Stad Mechelen minstens drie (3) maanden voor de aanvang van de bouwwerken aan het bestaande bibliotheekarchief schriftelijk informeren omtrent de aanvang van die bouwwerken.

4.8. CAAAP zal op haar kosten de bestaande opstallen (bovengrondse en ondergrondse constructie) op het perceel dat grenst aan de tuinen van de Ziekenliedenstraat nr. 40 en 42 (hetgeen wordt aangeduid in roze kleur op het plan in bijlage 17 van de Leidraad) laten slopen en daarbij de scheimuren verlagen en afwerken tot op hoogte van de aangrenzende tuilmuren en/of constructies.

CAAAP zal – overeenkomstig artikel 2.2 van de Verkoopvoorwaarden (bijlage 1 bij de Leidraad) – op haar kosten ook een afscheiding (met name: een afscheiding in metselwerk met een hoogte die aansluit op de aangrenzende tuilmuren) voorzien met de private eigendom(men) van de Ziekenliedenstraat nr. 40 en 42, inclusief een toegang met poort naar die eigendom(men) op voorwaarde dat die private eigenaar(s) daarmee akkoord gaan uiterlijk binnen de twee (2) maanden nadat CAAAP daartoe schriftelijk verzoekt.

CAAAP voorziet (minstens) een tijdelijke, doch kwalitatieve afscheiding (bv. uit hout), evenals een tijdelijke, doch kwalitatieve toegang, uiterlijk binnen de zes (6) maanden na de start van de werken van CAAAP in het kader van de Herbestemming, met dien verstande dat de definitieve afscheiding

en (bij akkoord van de private eigenaar(s)) definitieve toegang met poort uiterlijk bij de voorlopige oplevering van de werken gerealiseerd dient te worden.

CAAAP zal overeenkomstig de modaliteiten van-/ het budget zoals voorzien in haar (Verbeterd) Voorstel de afwerking van voormelde afscheidingen / toegang met poort met de betrokken private eigenaars afstemmen .*

**Voor de goede orde: bij de plaatsing van voormelde scheimuur / toegang met poort, dient er rekening mee te worden gehouden dat voormeld perceel (hetgeen wordt aangeduid in roze kleur op het plan in bijlage 17 van de Leidraad) – na voormelde (afbraak-)werken en de overdracht uit artikel 4.9 van deze Overeenkomst aan Stad Mechelen – door Stad Mechelen zal worden overgedragen aan de private eigenaar(s) van de Ziekenliedenstraat nr. 40 en 42.*

- 4.9. CAAAP verbindt zich ertoe om het voormelde perceel van artikel 4.8 van deze overeenkomst (hetgeen wordt aangeduid in roze kleur op het plan in bijlage 17 van de Leidraad) , na de voorlopige oplevering van de Herbestemming, op eerste schriftelijk verzoek van Stad Mechelen, vrij en onbelast én om niet over te dragen aan Stad Mechelen.

Voormelde overdracht zal geschieden middels een authentieke akte, die zal worden verleden door de notaris vermeld in artikel 4.14 van deze Overeenkomst die als instrumenterend notaris (minstens) voor Stad Mechelen zal optreden, met dien verstande dat CAAAP het recht heeft om een eigen notaris aan te duiden.

- 4.10. CAAAP verbindt zich ertoe om de Nieuwe Publieke Zone, na de voorlopige oplevering daarvan, op eerste schriftelijk verzoek van Stad Mechelen, vrij en onbelast én om niet over te dragen aan Stad Mechelen.

Voormelde overdracht zal geschieden middels een authentieke akte, die zal worden verleden door de notaris vermeld in artikel 4.14 van deze Overeenkomst die als instrumenterend notaris (minstens) voor Stad Mechelen zal optreden, met dien verstande dat CAAAP het recht heeft om een eigen notaris aan te duiden.

CAAAP is (mede) in het kader van voormelde overdracht van de publieke ruimte (ook) op zijn / haar kosten gehouden voor de opmaak van een splitsings- en rooilijnplan.

- 4.11. CAAAP verbindt zich er uitdrukkelijk toe om de termijnen zoals vermeld in artikel 3.3 van deze Overeenkomst – in bijzonder, de termijnen voor (i) de indiening van de aanvra(a)g(en) van de voor de Herbestemming vereiste vergunningen én -akkoorden van bevoegde instanties (bijvoorbeeld, brandweer en monumentenzorg), (ii) -de start van de voor de Herbestemming vereiste werkzaamheden en (iii) -de voorlopige oplevering van die werkzaamheden – na te leven.

Indien CAAAP (één van) voormelde termijnen ernstig zou overschrijden heeft Stad Mechelen het recht om– behoudens indien er sprake zou zijn van een gerechtvaardigde vertraging overeenkomstig 3.3 van deze Overeenkomst , met dien verstande dat de maxima uit artikel 3.3 van deze Overeenkomst dienen te worden gerespecteerd) – van CAAAP een boete te eisen van 1.000 euro per kalenderdag vertraging. Er is sprake van een ernstige overschrijding:

Paraaf Stad Mechelen

Paraaf CAAAP

- voor de indiening van de aanvra(a)g(en) van de vereiste vergunningen / akkoorden bij een overschrijding van vier (4) maanden;
- voor de start van de werkzaamheden bij een overschrijding van acht (8) maanden;
- voor de voorlopige oplevering van de werkzaamheden bij een overschrijding van twaalf (12) maanden.

Voormelde boete(s) zullen door CAAAP betaald dienen te worden binnen de acht (8) kalenderdagen na het schriftelijk verzoek van Stad Mechelen daartoe. Stad Mechelen zal die boetes op eerste schriftelijk verzoek kunnen opeisen via de bankgarantie die overeenkomstig artikel 6 van deze Overeenkomst wordt gesteld; binnen de acht (8) kalenderdagen na het eerste schriftelijk verzoek van Stad Mechelen in voormelde zin dient voormelde bankgarantie *zonder meer* te worden vrijgegeven aan Stad Mechelen ten belope van het bedrag van de geïnde boetes.

Indien CAAAP de voor de Herbestemming vereiste werkzaamheden niet zou aanvangen (hetgeen zal worden aangenomen indien die werkzaamheden nog niet werden aangevat achttien (18) maanden nadat de voor de aanvang van die werkzaamheden in artikel 3.3 van deze Overeenkomst vooropgestelde termijn is verstreken, zonder dat het gaat om een gerechtvaardigde vertraging overeenkomstig artikel 3.3 van deze Overeenkomst (met dien verstande dat de maxima uit artikel 3.3 van deze Overeenkomst dienen te worden gerespecteerd)) en/of -zou terecht komen in één van de bijzondere uitsluitingsgronden uit artikel deel III, artikel 2.1 van de Leidraad alvorens de voor de Herbestemming vereiste werkzaamheden zijn aangevat, zal Stad Mechelen het Onroerend Goed – tenminste, indien daarvan nog geen delen werden verkocht aan Eindgebruikers; tenzij er een authentieke akte van koop-verkoop of langdurige (zakelijke-) vervreemding van de delen van het Onroerende Goed worden voorgelegd door CAAAP, mag Stad Mechelen ervan uitgaan dat er nog geen delen van het Onroerende Goed verkocht en/of vervreemd zijn – voor vrij en onbelast kunnen wederinkopen tegen 85% van de Koopprijs, zijnde één miljoen honderdzevenendertigduizend zeventienhonderd vijftwintig euro (1.137.725 EUR).

CAAAP zal in alle overeenkomsten die zij – voor de aanvang van de voor de Herbestemming vereiste werken – met betrekking tot (een deel van) het Onroerend Goed met een andere (rechts)persoon dan een Eindgebruiker zou sluiten én waarin (een deel van) het Onroerend Goed zou worden bezwaard met een zakelijk-, persoonlijk- en/of zekerheidsrecht, (laten) voorzien dat die zakelijke-, persoonlijke- en/of zekerheidsrechten in voormeld geval van wederinkoop zullen worden beëindigd (én er indien nodig handlichting zal worden gegeven), zodanig dat het Onroerend in voormeld zin voor vrij en onbelast zou kunnen worden wederingekocht.

- 4.12. Met betrekking tot de realisatie van de daktuin en de Portierswoning zijn Partijen – onverminderd hun andere afspraken – het volgende overeengekomen:

Indien CAAAP haar *engagementen* uit deze Overeenkomst, haar (Verbeterd) Voorstel en de Leidraad met betrekking tot de realisatie van de Portierswoning en de daktuin – uiterlijk

Paraaf Stad Mechelen

Paraaf CAAAP

10 kalenderdagen na ingebrekestelling per aangetekend schrijven daartoe – niet volledig nakomt, dient zij op eerste schriftelijk verzoek van Stad Mechelen aan Stad Mechelen een schadevergoeding te betalen ten belope van het verschil tussen de voorziene kosten en de gedragen kosten voor de realisatie van de Portierswoning respectievelijk de daktuin.

Gedragen kosten zijn (enkel) diegenen die worden gestaafd door CAAAP op basis van onderliggende stukken. Gedragen kosten en (eventuele) staafstukken van CAAAP worden beoordeeld uiterlijk de 10^{de} dag na voormelde ingebrekestelling.

Voor de daktuin werd een totale (realisatie-)kost van 255.000 euro voorzien.

Met betrekking tot de exploitatie van de Portierwoning en de daktuin gelden – onverminderd de andere afspraken tussen Partijen – volgende sanctioneringsmechanismen:

- iedere derde waaraan de Portierswoning en/of de daktuin wordt vervreemd (op welke wijze dan ook) is voor elk jaar, met een maximum van vijf (5) jaren, vanaf het verlijden van de betreffende authentieke akte van verkrijging én ten vroegste vanaf de voorlopige oplevering, dat hij de Portierswoning en/of de daktuin niet of gebrekkig exploiteert, aan de Stad Mechelen een schadevergoeding verschuldigd van 5.000 euro, doch – wanneer de gebrekkige exploitatie beperkt is tot enkel de daktuin – van 2.500 euro.

Er is sprake van een gebrekkige exploitatie wanneer de daktuin en/of de Portierswoning niet zoals een goed huisvader worden geëxploiteerd, gedurende een totale periode van zes (6) maanden per jaar, en/of wanneer de daktuin en/of de Portierswoning niet vrij toegankelijk zijn voor derden (gedurende gebruikelijke openingsuren).

Alle overeenkomsten waarmee de Portierswoning en/of de daktuin worden vervreemd zullen voormelde verplichtingen aan de verkrijger(s) van de Portierwoning respectievelijk de daktuin opleggen (ten voordele van Stad Mechelen, als een derdenbeding in de zin van artikel 1121 Burgerlijk Wetboek).

- zolang de Portierswoning en/of de daktuin niet is vervreemd aan een derde (andere dan een met CAAAP verbonden (rechts)persoon), zal CAAAP voor elk jaar dat zij niet alle redelijke inspanningen heeft geleverd om tegen marktconforme omstandigheden een geschikte exploitant te vinden voor de Portierswoning respectievelijk de daktuin, met een maximum van vijf (5) jaren, vanaf de voorlopige oplevering van de Herbestemming, aan de Stad Mechelen een schadevergoeding verschuldigd zijn van 5.000 euro per jaar.

Indien CAAAP gedurende een bepaald jaar in voormelde zin wel alle redelijke inspanningen heeft geleverd, is zij voor dat betreffende jaar geen schadevergoeding verschuldigd.

De sanctiemechanismen uit deze Overeenkomsten doen geen afbreuk aan de andere conventioneel voorziene- of gemeenrechtelijke sanctiemogelijkheden.

De verplichtingen uit onderhavig artikel en artikel 4.11 én de daaraan gekoppelde sanctiemechanismen zullen – in de mate dat zij betrekking hebben op (de in art. 3.3 van deze

Overeenkomst vooropgestelde termijnen voor) de start- én voorlopige oplevering van de voor de Herbestemming vereiste werken – ook worden opgenomen in de Koop-/verkoopakte.

- 4.13. Alle overeenkomsten die een zakelijk en/of persoonlijk recht vestigen, overdragen of vaststellen, dat het geheel of een deel van het (herbestemde) Onroerend Goed tot voorwerp heeft én worden gesloten met- / ten voordele van een andere (rechts)persoon dan een Eindgebruiker, dienen een beding te omvatten (ook ten aanzien van Stad Mechelen – in de zin van een derdenbeding overeenkomstig artikel 1121 Burgerlijk Wetboek) dat de verkrijger van voormeld zakelijk en/of persoonlijk recht de Herbestemming (inclusief, de daarvoor vereiste werkzaamheden) verder dient te realiseren overeenkomstig de modaliteiten van de Overeenkomst én de daaraan onderliggende documenten (o.a. de Leidraad, incl. bijlagen).

Indien wordt vastgesteld dat CAAAP heeft nagelaten om in voormelde overeenkomsten een beding in voormelde zin op te nemen, zal CAAAP aan Stad Mechelen op eerste schriftelijk verzoek een vergoeding verschuldigd zijn van honderdvijfennegentigduizend euro (195.000 euro).

Gelet op het feit dat alle overeenkomsten die een zakelijk en/of persoonlijk recht vestigen, overdragen of vaststellen, dat het geheel of een deel van het (herbestemde) Onroerend Goed tot voorwerp heeft, voormeld beding dienen op te leggen aan de verkrijger van voormeld zakelijk en/of persoonlijk recht in de vorm van een beding ten behoeve van een derde (Stad Mechelen) in de zin van artikel 1121 Burgerlijk Wetboek, zal Stad Mechelen de naleving van voormeld beding kunnen afdwingen van elke verkrijger van een zakelijk en/of persoonlijk recht in voormelde zin.

- 4.14. Stad Mechelen en CAAAP verbinden zich er toe om de Koop-/verkoopakte te verlijden uiterlijk één (1) maande nadat de opschortende voorwaarde uit artikel 9.1 van deze Overeenkomst is vervuld (het bekomen van een definitieve en uitvoerbare vergunning).

Voor het verlijden van de Koop-/verkoopakte duidt Stad Mechelen als instrumenterend notaris Marc De Backer, gevestigd te Van Benedenlaan 67, 2800 Mechelen aan. CAAAP heeft evenwel het recht om bijkomend een eigen notaris aan te duiden en kiest voor Notariaat François Blontrock – Annelien Vermeersch te Brugge.

- 4.15. In zoverre de Koop-/verkoopakte door (de fout van) hetzij Stad Mechelen hetzij CAAAP niet (tijdig) kan worden verleden, dan zal hetzij Stad Mechelen hetzij CAAAP de keuze hebben, nadat een door hem/haar aan de nalatige partij bij aangetekende brief of bij deurwaardersexploot verrichte aanmaning vijftien (15) kalenderdagen zonder gevolg is gebleven:

- ofwel de gedwongen uitvoering van de Verkoop respectievelijk het verlijden van de Koop-/verkoopakte na te streven;
- ofwel de Verkoop van rechtswege als ontbonden te beschouwen. In zoverre de Verkoop wordt ontbonden ten laste van CAAAP – CAAAP wordt aangemerkt als (gedeeltelijk-) nalatige partij, dan is CAAAP een schadevergoeding verschuldigd gelijk aan honderdvijfennegentigduizend euro (195.000 euro).

Voormeld sanctiemechanisme doet geenszins afbreuk aan de gemeenrechtelijke sanctiemechanismen.

Alle eventuele bijkomende kosten (inclusief nadelige fiscale gevolgen-) vallen ten laste van de nalatige partij.

- 4.16. CAAAP verkrijgt de mogelijkheid om (enkel) de Verkoop (zie artikel 4 van deze Overeenkomst) te laten bewerkstelligen via Artes Terra nv en/of Artes Reno nv, evenwel met dien verstande dat CAAAP – als Begunstigde – (hoofdelijk en ondeelbaar) gehouden blijft tot alle verplichtingen (inclusief deze m.b.t. de Verkoop) die voortvloeien uit deze Overeenkomst, de Leidraad en het (Verbeterd) Voorstel.

Bovendien dient tevens de gehele effectieve uitvoering van de Herbestemming (inclusief doch niet limitatief: de commercialisatie van opstallen én grondaandelen) door CAAAP te (blijven) gebeuren.

Artikel 5 – Kosten / Lasten

- 5.1. Stad Mechelen en CAAAP dragen zelf de kosten van het (eventueel) beroep dat zij doen op adviseurs naar aanleiding van de Verkoop en de overdracht uit artikel 4.9 en artikel 4.10 van deze Overeenkomst.
- 5.2. CAAAP verbindt zich ertoe alle kosten (andere dan diegene uit artikel 5.1 van de Overeenkomst) waartoe de Verkoop en/of de overdracht van de publieke ruimte uit artikel 4.10 van de Overeenkomst aanleiding geeft (onder meer, niet limitatief: taksen, boetes, registratierechten, naheffingen etc.) te dragen, met uitzondering van de erelonen van de instrumenterende notaris / aktekosten die rechtstreeks zijn verbonden met de overdracht uit artikel 4.10 van deze Overeenkomst (dewelke ten laste komen van Stad Mechelen).

CAAAP is ook gehouden tot alle kosten m.b.t. (splitsings)plannen / prekadastratie(s), die noodzakelijk zijn voor de Verkoop.

De Stad Mechelen is verantwoordelijk voor eventuele erelonen van de instrumenterende notaris / aktekosten die rechtstreeks verbonden zijn met de overdracht uit artikel 4.9 van deze overeenkomst en eventuele registratierechten die op die overdracht om niet aan Stad Mechelen zouden verschuldigd zijn.

- 5.3. De lasten (bijvoorbeeld, niet-limitatief: onroerende voorheffing) met betrekking tot het Onroerend Goed zijn vanaf het verlijden van de Koop-/verkoopakte ten laste van CAAAP, met dien verstande dat de lasten met betrekking tot de publieke ruimte respectievelijk het perceel uit artikel 4.8, die overeenkomstig artikel 4.10 respectievelijk artikel 4.9 van deze Overeenkomst worden overgedragen aan Stad Mechelen, vanaf die respectievelijke overdracht (opnieuw) ten laste komen van Stad Mechelen.

Voormelde lasten zullen (indien nodig) worden verrekend zodra zij opeisbaar worden (rekening houdende met het feit dat een jaar 365 kalenderdagen telt).

In zoverre CAAAP een vermindering van het kadastraal inkomen van het Onroerend Goed zou kunnen bekomen en daartoe desgevallend een volmacht van Stad Mechelen nodig heeft, zal Stad Mechelen, louter in bovenvermelde zin, een volmacht aan CAAAP verlenen, met dien verstande dat dit geen enkel nadelig gevolg (van welke aard dan ook) voor Stad Mechelen kan / zal teweegbrengen. Indien er toch (eventueel onverwacht) een nadelig gevolg zich in voormelde zin zou manifesteren voor Stad Mechelen, zal CAAAP Stad Mechelen daarvoor op eerste schriftelijk verzoek, volledig vrijwaren.

Artikel 6 – Bankgarantie

CAAAP heeft, tot waarborg van (minimaal) de betaling van de Koopprijs én de sanctie uit artikel 4.11 deze Overeenkomst, een waarborg gesteld die bestaat uit een onvoorwaardelijke, abstracte en onherroepelijk bankgarantie, bij een in België erkende kredietinstelling, ten belope van negenentwintigduizend vierhonderd euro (29.400 EUR), die op eerste schriftelijk verzoek opeisbaar is door Stad Mechelen. De waarborg kan slechts worden vrijgegeven aan CAAAP, na uitdrukkelijke bevestiging van Stad Mechelen dat CAAAP al haar voormelde (gewaarborgde) verplichtingen, volledig en tijdig heeft voldaan.

Partijen verklaren omtrent de duurtijd van deze bankgarantie:

- de waarborg tot betaling van de Koopprijs heeft betrekking op de periode vanaf de ondertekening van deze Overeenkomst tot het verlijden van de Koop-/verkoopakte;
- de waarborg tot betaling van de boete(s) uit artikel 4.11 van deze Overeenkomst, heeft betrekking op de periode vanaf de (overeenkomstig voormeld artikel) ernstige overschrijding van de voorziene termijn(en) tot de voorlopig oplevering van de voor de Herbestemming vereiste werkzaamheden.

Artikel 7 – Werkgroep(en)

CAAAP verbindt zich er tevens toe om Stad Mechelen te betrekken, door het organiseren van werkgroepen, waar Stad Mechelen een adviserende rol in krijgt, met navolgende thema's:

- Herbestemming Portierswoning & beheer daktuin;
- Green deal circulair bouwen en ambities duurzaamheid;
- Aanleg publiek domein;
- Communicatie en participatie

CAAAP neemt de nodige initiatieven met oog op een vlotte-, constructieve werking van de respectievelijke werkgroepen, onder andere door het frequent organiseren van vergaderingen voor elke respectievelijke werkgroep. Voormelde doet geen afbreuk aan het feit dat CAAAP (ook) op (eventueel) verzoek van Stad Mechelen een vergadering voor een werkgroep zal organiseren.

Artikel 8 – Voorrangsregeling

Paraaf Stad Mechelen

Paraaf CAAAP

Indien deze Overeenkomst, de Leidraad (incl. haar bijlagen, onder meer bijlage 1 "Verkoopsvoorwaarden" en bijlage 11 "Herbestemmingsrichtlijnen") en/of het (Verbeterd) Voorstel tegenstrijdig zijn, geldt dat:

- deze Overeenkomst voorrang heeft op de Leidraad (incl. haar bijlagen) en het (Verbeterd) Voorstel;
- de Leidraad (incl. haar bijlagen) voorrang heeft op het (Verbeterd) Voorstel.

Artikel 9 – Opschortende en ontbindende voorwaarde(-n)

- 9.1. Deze Overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde dat CAAAP de vereiste stedenbouwkundige vergunning(en) (definitief en uitvoerbaar en vrij van enig beroep) én -akkoorden van bevoegde instanties (bijvoorbeeld, brandweer en monumentenzorg) voor de realisatie van de Herbestemming verkrijgt.

CAAAP zal zich te goeder trouw inspannen om de opschortende voorwaarde (van onderhavig artikel 9.1) tijdig – binnen een termijn van acht (8) maanden na de dag waarop CAAAP haar aanvraag zou indienen tot het bekomen van de voor de Herbestemming vereiste vergunningen én akkoorden van bevoegde instanties (zie artikel 3.3. van deze Overeenkomst) te laten vervullen én Stad Mechelen in kennis stellen van zodra voormelde opschortende voorwaarde is vervuld.

In zoverre Stad Mechelen uiterlijk acht (8) maanden na de dag waarop CAAAP haar aanvraag zou indienen tot het bekomen van de voor de Herbestemming vereiste vergunningen én akkoorden van bevoegde instanties nog niet in kennis werd gesteld dat voormelde opschortende voorwaarde werd vervuld, dan wordt voormelde opschortende voorwaarde geacht niet te zijn vervuld én krijgt de Overeenkomst geen verdere uitvoering én zullen Stad Mechelen en CAAAP jegens elkaar tot niets meer gehouden zijn. Het voormelde geldt behoudens de mogelijke sancties uit deze Overeenkomst (in bijzonder zoals voorzien in art. 4.11-) / de Leidraad.*

**Voor de goede orde, bevestigen Partijen dat indien CAAAP haar verplichtingen steeds tijdig en correct is nagekomen en geen tekortkoming heeft begaan, CAAAP niet wordt gesanctioneerd en geen schadevergoeding aan Stad Mechelen is verschuldigd indien voormelde opschortende voorwaarde niet wordt vervuld.*

Voormelde termijn kan – indien CAAAP een geval van overmacht bewijst, dat een bepaalde termijnverlenging behoeft, én -Stad Mechelen daarvan schriftelijk in kennis stelt uiterlijk acht (8) kalenderdagen voor het verstrijken van voormelde termijn – proportioneel worden verlengd, overeenkomstig hetgeen voorzien in artikel 3.3 van deze Overeenkomst.*

**Eventuele démarches in het kader van voormelde aanvragen en/of de vergunningen / akkoorden die op basis daarvan werden verkregen (bijvoorbeeld, niet-limitatief: een schorsings- en/of vernietigingsprocedure), kunnen door Stad Mechelen als een geval van overmacht (dat een termijnverlenging behoeft) in voormelde zin worden aanvaard, mits zij:*

Paraaf Stad Mechelen

Paraaf CAAAP

- *buiten de wil van CAAAP – die te goeder trouw is / was – liggen; en*
- *geenszins door CAAAP konden worden voorzien / vermeden.*

- 9.2. Deze Overeenkomst en haar onderliggende verbintenissen worden gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat het besluit van de gemeenteraad van Stad Mechelen van (°) tot ondertekening van deze Overeenkomst niet wordt geschorst en-/of vernietigd in het kader van het algemeen administratief toezicht en-/of een procedure voor de Raad van State.
- 9.3. Deze Overeenkomst en haar onderliggende verbintenissen worden gesloten onder de ontbindende voorwaarde dat de kosten m.b.t. bodemverontreiniging, grondverzet en archeologie niet meer zullen bedragen dan een (totaal) bedrag van tweehonderd eenentwintigduizend tweehonderd vijftig euro (221.250 EUR).

Voormelde ontbindende voorwaarde wordt in de tijd beperkt tot het moment van de aanvang van de sloop- en bouwwerken.

Indien op basis van onderliggende schriftelijke stukken – vòòr aanvang van de bouwwerken – wordt aangetoond dat voormelde kosten m.b.t. bodemverontreiniging, grondverzet en archeologie voormeld bedrag van tweehonderd eenentwintigduizend tweehonderd vijftig euro (221.250 EUR) overschrijden, wordt deze Overeenkomst ontbonden, behoudens indien CAAAP afstand doet van die ontbinding; van onderhavige ontbindende voorwaarde (artikel 9.3 van deze Overeenkomst) kan enkel door CAAAP afstand worden gedaan.

Indien voormelde ontbindende voorwaarde zich binnen bovenvermelde termijn zou vervullen, zullen Partijen omtrent voormelde afstand te goeder trouw in overleg treden. Desgevallend zullen Partijen gezamenlijk overleggen of het principe uit artikel 4.5. van de Overeenkomst eventueel zou kunnen worden (her-)bekeken, met dien verstande dat Stad Mechelen steeds de vrije wil behoudt én geenszins kan worden gehouden tot enig (bekomend) engagement in dit kader, zonder haar desgevallende voorafgaande, uitdrukkelijke én schriftelijke instemming daartoe.

In elk geval zal CAAAP zo snel mogelijk en minstens voor de aanvang van haar (effectieve) bouwwerken de nodige studies / bodemproeven (laten) uitvoeren voor de inschatting van eventuele kosten in verband met bodemverontreiniging, grondverzet en archeologie. CAAAP brengt de Stad Mechelen onmiddellijk, schriftelijk op de hoogte van de uitkomst van voormelde studies / bodemproeven en van eventuele latere vaststellingen waaruit kosten inzake bodemverontreiniging, grondverzet en/of archeologie kunnen worden afgeleid.

Indien CAAAP afstand zou doen van voormelde ontbindende voorwaarde én de duurtijd van de noodzakelijke werken / interventies op vlak van bodemverontreiniging, grondverzet en/of archeologie er op zichzelf toe leidt dat de maximale termijnen uit artikel 3.3. van deze Overeenkomst worden overschreden én CAAAP volledig te goeder trouw is én geen onzorgvuldigheden kan worden verweten, zal Stad Mechelen te goeder trouw omgaan met het (al dan niet) (volledig) toepassen van de sanctie van 1.000 euro per kalenderdag vertraging uit artikel 4.11 van deze Overeenkomst. Voor de goede orde: CAAAP is en blijft (ook) verantwoordelijk voor de zorgvuldige uitvoering van voormelde werken / interventies.

- 9.4. Indien deze Overeenkomst geen uitvoering verkrijgt overeenkomstig artikel 9.1 van deze Overeenkomst of wordt ontbonden overeenkomstig artikel 9.2 en 9.3 van deze Overeenkomst hernemen Partijen elk hun rechten, zonder jegens elkaar iets verschuldigd te zijn.

Artikel 10 – Splitsbaarheid

- 10.1. De nietigheid van één der artikelen, of een deel ervan, van deze Overeenkomst tast de geldigheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst noch van deze Overeenkomst in haar geheel aan.
- 10.2. Ingeval van ongeldigheid of onafdwingbaarheid van enige bepaling van deze Overeenkomst zullen Partijen te goeder trouw onderhandelen teneinde deze te vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect teweegbrengt als de ongeldige of onafdwingbare bepaling.
- 10.3. Desgevallend zullen Partijen te goeder trouw onderhandelen teneinde een voor ieder aanvaardbare oplossing te vinden indien zich een situatie voordoet, die niet is voorzien in deze Overeenkomst.

Artikel 11 – Uitwerking

Deze Overeenkomst komt slechts tot stand- en kent slechts enig recht-/verplichting toe vanaf de datum van haar ondertekening.

Artikel 12 – Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken-/hoven

- 12.1. Deze Overeenkomst en de Koop-/verkoopakte worden beheerst door het Belgisch recht.
- 12.2. Alle geschillen verbonden aan de geldigheid, de interpretatie en de uitvoering van deze Overeenkomst en -van de Koop-/verkoopakte behoort tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van Antwerpen, afdeling Mechelen en de hoven van Antwerpen.

Aldus opgemaakt in twee (2) originele exemplaren, waarvan elke Partij erkent er één ontvangen te hebben.

Te Mechelen op (°)

voor Stad Mechelen,

(°)

(°)

Paraaf Stad Mechelen

Paraaf CAAAP

Voor CAAAP nv,



Bijlagen:

1. Leidraad (inclusief bijlagen).
2. Voorstel
3. Verbeterd Voorstel
4. Plan met aanduiding van openbaar Domein en collectief publieke toegankelijke ruimte
5. stedenbouwkundige-/ bodem informatie / documenten

ONTWERP