

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 25 maart 2019 - Openbare zitting

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

43. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring samenwerkingsovereenkomst stad-Santerra NV inzake ontwikkeling van de Verbeemensite.

De beslissing wordt genomen met 25 stemmen voor (Fabienne Blavier, Bart Somers, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Tine Van den Brande, Bert Delanoëije, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlans, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen) en 16 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Farid Bennasser, Jan Verbergt, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Wim Soons, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch)

Motivering

Voorgeschiedenis

28/02/2012	De gemeenteraad keurt het brownfieldconvenant tussen de stad Mechelen, Vlaamse regering, N.V. Santerra, Ovam, Departement Ruimtelijke Ordening en het Agentschap Ondernemen inzake het Brownfieldproject nummer 17 – Verbeemensite goed.
07/06/2013	Het college beslist om het RUP 'Verbeemen' op te starten
15/03/2015	Buurtinformatievergadering over het Masterplan.
04/09/2015	Het college keurt de Plan-MER screeningsnota van 19 augustus 2015 "RUP Verbeemen Mechelen" goed en geeft opdracht aan de dienst RP&M de plan-MER screeningsnota op te sturen naar de dienst MER van de Vlaamse Overheid met de vraag ontheffing van Plan-MER voor het RUP 'Verbeemen'.
08/10/2015	Beslissing dienst MER: beslissing geen plan-MER plicht
30/12/2015	Het college keurt het voorontwerp RUP 'Verbeemen' goed.
15/02/2016	Plenaire vergadering voorontwerp RUP 'Verbeemen'.
27/09/2016	De gemeenteraad stelt het ontwerp-RUP 'Verbeemen' voorlopig vast.
07/11/2016- 06/01/2017	Openbaar onderzoek.

23/05/2017	De gemeenteraad stelt het RUP 'Verbeemen' definitief vast.
04/09/2018	De gemeenteraad stelt het nieuwe rooilijn- en innemingsplan 'Wijziging buurtwegtracé chemin nr. 16' te Mechelen gekend als deel van Oude Sint-Gommarusstraat definitief vast.
17/10/2018	Het dossier verplaatsen buurtweg wordt opgestuurd naar de Bestendige Deputatie voor goedkeuring.
oktober 2016 tot september 2018	Er vinden verschillende besprekingen plaats tussen de stad en de ontwikkelaar aangaande het voorontwerp voor het Openbaar Domein op de site Verbeemen.
14/11/2018	De stuurgroep RUP's neemt kennis van het voorontwerp Openbaar Domein
13/12/2018	De Bestendige Deputatie beslist dat Buurtweg nr. 16 gewijzigd kan worden zoals voorzien in het dossier.
Mei 2018 tot februari 2019	Er vinden verschillende besprekingen plaats tussen de stad – bijgestaan door GSJ advocaten - en de ontwikkelaar aangaande de samenwerkingsovereenkomst.
11/03/2019-punt 47	Het college wijst de samenwerkingsovereenkomst door naar de gemeenteraad voor goedkeuring.
18/03/2019	Agendering van het ontwerp Openbaar Domein voor de site Verbeemen op het college.

Feiten en context

- In 2009 startte het overleg aangaande de site Verbeemen in functie van het afsluiten van een brownfieldconvenant.
- In 2010 en 2011 hebben verschillende vergaderingen plaats gehad tussen de stad en de ontwikkelaar aangaande de invulling van de site. Hierbij zijn een aantal inrichtingsvoorstellen besproken. De invulling van de site Verbeemen evolueerde van een louter woonproject naar een woonproject met een publiek buurtpark.
- De Brownfieldconvenant voor de site Verbeemen is op 28 februari 2012 door de gemeenteraad goedgekeurd.
Artikel 6.8 van het brownfieldconvenant bepaalt: "Stad Mechelen zal het voor het brownfieldproject nodige nieuwe gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (met o.a. een parkzone in) waarvoor zij bevoegd is als prioritair beschouwen en de daartoe geëigende procedure aanvatten binnen een termijn van 5 jaar na afsluiting van dit convenant, waarbij evenwel verduidelijkt wordt dat dit niet voor eind 2012 zal gebeuren. Stad Mechelen zal vanaf dat ogenblik regelmatig communiceren aan de partijen over de stand van zaken en de vooruitgang in het dossier. Deze verbintenis dient te worden beschouwd als een inspanningsverbintenis, en de partijen zijn zich ervan bewust dat niet vooruit kan worden gelopen op de resultaten van het planningsproces."
- Eind 2012 werd het ontwerp bureau BUUR door de ontwikkelaar aangesteld om een stedenbouwkundige studie op te maken voor de site Verbeemen. Deze studie is een aantal keren besproken met de stedelijke diensten.
- In 2013 en 2014 hebben ook verschillende vergaderingen plaats gehad tussen de stad en Infrabel aangaande spoorwegberm.
- Op 17 oktober 2014 ging het college principieel akkoord met de typologie van de bermwoningen, de inlijving van het stuk Oude Sint-Gommarusstraat in het projectgebied en de overige inrichtingsprincipes voor site Verbeemen (o.a. inplannen van een buurtparking aan de kop van het perceel) en op 8 december 2014 wordt het masterplan positief geadviseerd door de GECORO.
- Op 15 maart 2015 werd het Masterplan voorgelegd aan de omwonenden in een buurtinfovergadering.
- Op 2 maart en 3 mei 2016 werden besprekingen gehouden over het uitgebrachte advies van Infrabel in het kader van de plenaire vergadering over het eigendomsstatuut van de Oude Sint-Gommarusstraat.
- Op 27 september 2016 nam de gemeenteraad akte van het verslag van de plenaire vergadering en nam ze standpunt in over de geformuleerde opmerkingen. Ze stelde het ontwerp-RUP voorlopig vast. Ze besliste het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Verbeemen, met bijlagen te onderwerpen aan een openbaar

onderzoek en de nodige adviezen in te winnen zoals voorgeschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

- Tussen 7 november 2016 en 6 januari 2017 lag het RUP Verbeemen ter inzage gedurende het verloop van het openbaar onderzoek.
- Op 21 april 2017 stelde de gemeenteraad het RUP Verbeemen definitief vast. Het is van kracht sinds 25 juli 2017.
- Op 4 september 2018 stelde de gemeenteraad het nieuwe rooilijn- en innemingsplan 'Wijziging buurtwegtracé chemin nr. 16' te Mechelen gekend als deel van Oude Sint-Gommarusstraat definitief vast, waarna het werd opgestuurd naar de Bestendige Deputatie voor goedkeuring.
- Op 14 november 2018 werd het aangepaste voorontwerp Openbaar Domein voorgelegd aan de stuurgroep RUP's.
- Op 12 december 2018 besliste de Bestendige Deputatie dat Buurtweg nr. 16 gewijzigd kan worden zoals voorzien in het dossier. De stad werd daarvan in kennis gesteld op 10 januari 2019 en de beslissing werd bekend gemaakt van 13 tem 27 januari 2019.

Juridische grond

- Decreet van 30 maart 2007 betreffende de brownfieldconvenanten, gewijzigd bij later decreet.

Argumentatie

De Stad Mechelen onderhandelt sinds 2012 om de vervuilde site van de voormalige Verbeemenfabriek in het hart van de wijk Nekkerspoel om te vormen tot een woonomgeving. Daartoe heeft ze de brownfieldconvenant mee ondertekend en het RUP opgemaakt.

Santerra NV wenst nu een samenwerkingsovereenkomst te sluiten met de stad met als gezamenlijk doel de ontwikkeling van de site "Verbeemen", gelegen te 2800 Mechelen, tussen de Caputsteenstraat, de Oude Sint-Gommarusstraat, de Pasmolenstraat en de Dalenborchstraat. De Overeenkomst bevat een geheel aan afspraken die deze ontwikkeling mogelijk dienen te maken.

De overeenkomst gaat daarbij uit van een wederzijdse optie tot ruil waarbij de stad Mechelen haar perceel van de bedding van de Oude Sint Gommarusstraat -na desaffectatie- ruilt met het aangelegde openbaar park, deel van percelen sectie C, nummer 87n3 en 87m3, 90v5 en 90t5.

De percelen sectie C, nummer 87/N/3 en 87/M/3 zijn eigendom van Santerra NV. Daarnaast heeft zij een aankoopoptie op de percelen sectie C, nummer 90v5 en 90t5. De bedding van de Oude Sint Gommarusstraat is openbaar domein, beheerd door de Stad Mechelen.

Na goedkeuring van het masterplan en het ruimtelijk uitvoeringsplan onderhandelt de stad reeds geruime tijd met Santerra over de aanleg van het openbaar park op de site en de samenwerkingsovereenkomst.

Op 18 maart 2019 wordt het ontwerp openbaar Domein voorgelegd aan het college voor goedkeuring.

In de zitting van heden wordt het plan tot desaffectatie van het deel van de buurtweg dat geruimd zal worden met Santerra voor voorlopige aanvaarding eveneens voorgelegd (agendapunt 44).

Gelet op de meest recente aanstellingen en de volgorde van aanduiding van notarissen die men tracht te respecteren wordt aan het college voorgesteld om notaris Huygens te gelasten om dit dossier verder op te volgen.

Financiële gevolgen

/

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad keurt de samenwerkingsovereenkomst stad-Santerra NV inzake ontwikkeling van de Verbeemensite goed.

(bijlage)

Artikel 2

De gemeenteraad geeft opdracht aan het college de samenwerkingsovereenkomst 'Verbeemen' verder op te volgen.

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, 28 maart 2019


Fabienne Blavier
voorzitter

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST SITE VERBEEMEN

Partijen

1. De **STAD MECHELEN**, met zetel te 2800 Mechelen, Grote Markt 21, hier vertegenwoordigd door de heren Bart Somers (Burgemeester) en Erik Laga (Algemeen Directeur) in uitvoering van het besluit van de gemeenteraad van 25 maart 2019.

En

2. De **NV SANTERRA**, met zetel te 3190 Boortmeerbeek, Fabrieksweg 13, met ondernemingsnummer 0473.602.993, vertegenwoordigd door haar bestuurder NV Graphicomp, met als vaste vertegenwoordiger de heer Bernard Dossche, wonende te Nelemeersstraat 63, Sint Martens Latem, en door haar bestuurder BVBA Eindhof, met als vaste vertegenwoordiger de heer Joris Crynen, wonende te Platanenlaan 11, 1820 Steenokkerzeel,

Samen of afzonderlijk hierna ook "**Partijen**" of "**Partij**".

Voorafgaande verklaringen:

1. Partijen sluiten deze Overeenkomst met als gezamenlijk doel de ontwikkeling van de site "Verbeemen", gelegen te 2800 Mechelen, tussen de Caputsteenstraat, de Oude Sint-Gommarusstraat, de Pasmolenstraat en de Dalenborchstraat. De Overeenkomst bevat een geheel aan afspraken die deze ontwikkeling mogelijk dienen te maken. De site Verbeemen is voor een groot deel in eigendom van NV Santerra, zoals hierna gespecificeerd. De bedding van de Oude Sint-Gommarusstraat, die één grenszijde vormt van de site Verbeemen, is in eigendom van de Stad Mechelen, zoals hierna vermeld.
2. De in deze Overeenkomst gemaakte samenwerkingsafspraken zijn aan elkaar verbonden en maken één geheel uit.
3. Partijen verklaren zich in het kader van huidige samenwerking te houden aan de als Bijlage aan huidige overeenkomst gehechte documenten, in het bijzonder het Brownfieldconvenant en het RUP Verbeemen.
4. Het Brownfieldconvenant nr. 17 "Mechelen Verbeemensite" van 9 mei 2012 tussen de Vlaamse Regering, Partijen, en andere actoren stelt dat de site Verbeemen een brownfield uitmaakt, in het convenant omschreven als een "geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast dat zij kennelijk slechts gebruikt of opnieuw gebruikt kunnen worden door middel van structurele maatregelen". Zowel de Stad Mechelen als NV Santerra zijn actoren in dit Brownfieldconvenant. Het Brownfieldconvenant legt aan de Stad Mechelen de uitdrukkelijke verplichting op om prioritair te zorgen voor een gemeentelijk RUP, dat volgens het convenant uitdrukkelijk in een parkzone moet voorzien. In het

Brownfieldconvenant verbond de Stad Mechelen zich er ook als Regisseur van het convenant toe om in het algemeen belang het beleid zoveel mogelijk af te stemmen op het Brownfieldproject. Het Brownfieldconvenant voorziet daarbij uitdrukkelijk: *"Op de totale oppervlakte van 12.500 m² kan ook nog voldoende groen geplant worden om toch een zeer leefbare omgeving te krijgen."*

5. De Site Verbeemen (en bij uitbreiding een gebied er rond) is het voorwerp van een ernstige historische verontreiniging, waarvoor een omstandige sanering zich opdringt. In uitvoering van het Brownfieldconvenant sloten NV Santerra en OVAM een realisatieconvenant omtrent enkele nadere afspraken in het kader van de sanering. In het kader van het Brownfieldproject kan NV Santerra immers vrijstelling krijgen van de verplichting tot het stellen van een financiële garantie, voor zover zij zich eenzijdig, onherroepelijk en onvoorwaardelijk verbindt tot het uitvoeren van de saneringsverplichtingen.
6. Ingevolge het Brownfieldconvenant is op 23 mei 2017 een RUP "Verbeemen" definitief aanvaard. Het RUP Verbeemen voorziet voor een gedeelte van het binnengebied van de Site Verbeemen de bestemming van "Buurtpark" (art. 2.1), de overige delen van de site zijn vooral Woonprojectzone. De bepaling van art. 2.1 beantwoordt onder meer aan de doelstellingen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, waarin onder meer volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden worden vooropgesteld:
 - zorg voor collectieve en openbare ruimten
 - behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden.
7. De aanleg van een Openbaar Park zoals hierna beschreven volgt om al deze redenen uit de regelgeving, het Brownfieldconvenant en het RUP Verbeemen. De Stad Mechelen zal dit ook opleggen als stedenbouwkundige last bij de door NV Santerra aan te vragen omgevingsvergunningen (voor verkavelen van gronden en voor stedenbouwkundige handelingen).
8. De bedding van de Oude Sint-Gommarusstraat die in eigendom is van de Stad Mechelen is een cruciaal onderdeel van een globale herontwikkeling van de Site Verbeemen. De bedding is te klein voor de Stad Mechelen om deze zelf te kunnen bebouwen. Nochtans voorziet het RUP Verbeemen dat deze bedding zich bevindt in een gebied met bestemming Woonprojectzone (art. 2). Realisatie van deze bestemming conform het RUP is echter niet mogelijk met de eigendom van de Stad Mechelen alleen. Ook de strook in eigendom van NV Santerra die deel uitmaakt – samen met dit gedeelte van de Oude Sint-Gommarusstraat – van dit gebied Woonprojectzone is op zich niet bebouwbaar zonder het naastgelegen gebied in eigendom van de Stad Mechelen. De vereniging in één hand van deze beide aaneengesloten stroken Woonprojectzone is dan ook de enige manier om deze bestemming uit het RUP te realiseren.

Deze Woonprojectzone uit het RUP is bovendien de enige plek in de ganse Site Verbeemen, waar ondergronds de mogelijkheid bestaat om voldoende parkeergelegenheid te voorzien voor de gehele Site Verbeemen. M.a.w.: als deze stroken Woonprojectzone niet in één hand worden verenigd en deel uitmaken van een globale ontwikkeling, belemmert dit de vergunbaarheid van een ontwikkeling van de andere Woonprojectzones in de Site Verbeemen, waar die parkeergelegenheid niet kan worden voorzien. Om deze reden

kunnen de Woonprojectzones in het RUP Verbeemen enkel gezamenlijk worden ontwikkeld. De overdracht van een relatief kleine zone in eigendom van de Stad Mechelen, die op zich niet alleenstaand ontwikkelbaar is, is zo de enige manier om uitvoering te geven aan het Brownfieldconvenant, het RUP Verbeemen en om zo tot de herbestemming en sanering van het gebied Site Verbeemen te komen.

N naast de parkeermogelijkheden, is de zone in eigendom van de Stad Mechelen tevens nodig voor de vergunbaarheid van de ontwikkeling van de andere Woonprojectzones van Site Verbeemen, omdat de betreffende Woonprojectzone nauw tegen de spoorlijn gelegen is en zich dus als een noodzakelijke bufferzone aandient. De bouw van een woonproject op deze bufferzone is noodzakelijk voor de leefbaarheid van het ganse binnengebied.

Enkel als NV Santerra haar gronden in de Woonprojectzone kan ontwikkelen, na overname van het eigendomsrecht van een gedeelte van de Oude Sint-Gommarusstraat, zal zij ook het in het RUP opgelegde Buurtpark (kunnen) voorzien. Niet alleen is de aanleg van zo'n Openbaar Park opgelegd in het kader van het Brownfieldconvenant en het RUP, het is ook daarnaast in het algemeen belang. In de omgeving van het plangebied zijn volgens het RUP immers maar beperkte openbare groenvoorzieningen: het Papenhofpark en de Populierendreef. De Site Verbeemen ligt ongeveer halverwege tussen deze twee groenvoorzieningen in en kadert zo perfect in de noodzaak om meer openbaar groen te voorzien. Aangezien NV Santerra in haar ontwikkeling ook de aanleg van enkele publieke parkings voorziet is dit meteen ook de enige manier om rekening houdende met voormelde documenten het publieke parkeeraanbod op die locatie te verhogen.

9. In ruil voor de overdracht door de Stad Mechelen van haar eigendomsrecht op een gedeelte van de bedding Oude Sint-Gommarusstraat, zal NV Santerra het Openbaar Park aanleggen in het binnengebied zoals aangeduid als "Buurtpark" in het RUP en dit volgens de door de Stad opgelegde timing, hierna bepaald.
10. Doordat NV Santerra het eigendomsrecht op deze bedding zou verkrijgen, is zij verder bereid om als tegenprestatie het Openbaar Park aan te leggen op een wijze die aan hogere vereisten voldoet dan louter deze (summer) opgelegd in het Brownfieldconvenant, het RUP Verbeemen of louter de op te leggen stedenbouwkundige last bij de aan te vragen vergunningen. De Stad Mechelen heeft een Ontwerp van Openbaar Domein voorzien, dat voorziet in de aanleg van het Openbaar Park met hoogwaardige, duurzame materialen die noodzakelijk zijn vanuit de duurzame, milieuvriendelijke beleidsvisie van de Stad Mechelen. De NV Santerra is bereid een Openbaar Park aan te leggen, met integratie van het nieuwe Tracé van Buurtweg nr. 16 in dat park, volgens deze hogere eisen. Daarbij zal NV Santerra ook speeltuigen voorzien in het Openbaar Park. Deze hogere eisen zijn accessoir bij de aanleg van het Openbaar Park die NV Santerra hoe dan ook zou doorvoeren in het kader van haar project en de vergunbaarheid ervan.
11. Lange tijd was de bedding van de Oude Sint-Gommarusstraat voorwerp van een eigendomsdiscussie tussen de Stad Mechelen en de NV Infrabel, die meende ook aanspraak te kunnen maken op het eigendomsrecht van deze bedding. De Stad Mechelen meent dat Infrabel haar eigendomsrecht niet aantoonst op deze bedding en de Stad Mechelen zelf wel. De Stad Mechelen beschouwt deze eigendomsdiscussie als gesloten.

12. Om al voormelde redenen wensen Partijen de ontwikkeling van de site Verbeemen door NV Santerra mogelijk te maken en zakenrechtelijk vorm te geven door het sluiten van huidige overeenkomst tot vestiging van wederzijdse ruilopties.

Overeenkomst

1 Definities – Interpretatieregels

- 1.1 Tenzij uitdrukkelijk anders bepaald in deze Overeenkomst, hebben de hierna vermelde begrippen de volgende betekenis:

- **Masterplan Site Verbeemen** is het "Rapport Masterplan Site Verbeemen", zoals opgesteld door de CVBA Buur (Bureau Urbanisme), met zetel te 3000 Leuven, Sluisstraat 97 (03.02), op 2 april 2015, gevoegd als Bijlage 1 bij huidige overeenkomst;
- **Site Verbeemen** is het volledige binnengebied te Mechelen, tussen de Caputsteenstraat, de Oude Sint-Gommarusstraat, de Pasmolenstraat en de Dalenborchstraat, dat voorwerp uitmaakt van de ontwikkeling die Partijen voor ogen hebben en die zij zullen uitvoeren conform het Masterplan Site Verbeemen, en dat is afgebeeld op nagemeld Opmetingsplan onder Bijlage 2 bij deze Overeenkomst; De Site Verbeemen bestaat (voor prekadastratie) uit volgende kadastrale percelen: Mechelen, 2^{de} AFD, sectie C, nummer 87/N/3, 87/M/3, 90/V/5 en 90/T/5, alsook een kadastraal niet genummerd deel van de bedding van de Oude Sint-Gommarusstraat.
- **Het Brownfieldconvenant** is het document getiteld "Brownfieldconvenant met betrekking tot het Brownfieldproject nr. 17 "Mechelen Verbeemensite" van 9 mei 2012 tussen de Vlaamse Regering, Partijen, en andere actoren, gehecht als Bijlage 4 aan deze Overeenkomst;
- Het Opmetingsplan is het opmetingsplan opgemaakt door landmeter Patrick Peeters, Beëdigde Landmeter Expert, Meetkundige-Schatter onroerende goederen Hondenbergstraat 30 1800 VILVOORDE op 29 augustus 2017, gehecht als Bijlage 2 aan deze Overeenkomst;
- **Het RUP Verbeemen** is het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Verbeemen zoals definitief aanvaard door de gemeenteraad van de Stad Mechelen op 23 mei 2017, gehecht als Bijlage 5 aan deze Overeenkomst;
- **Oude Tracé Buurtweg nr. 16** is het tracé van de buurtweg gekend als "Chemin nr. 16" op de bedding van de Oude Sint-Gommarusstraat, vóór het doorlopen van de procedure van verlegging, die de Stad Mechelen vóór ondertekening van huidige overeenkomst reeds opstartte, zoals aangeduid op het plan Wijziging Buurtwegtracé gehecht aan deze Overeenkomst als Bijlage 6;
- **Nieuwe Tracé Buurtweg nr. 16** is het tracé van de buurtweg gekend als "Chemin nr. 16" op de bedding van de Oude Sint-Gommarusstraat, na het doorlopen van de procedure van verlegging, die de Stad Mechelen voor ondertekening van huidige overeenkomst reeds opstartte, zoals aangeduid op het plan Wijziging Buurtwegtracé gehecht aan deze Overeenkomst als Bijlage 6;

- **Het Openbaar Park** is het deel van verder vermeld goed onder 2.1.2 dat zal worden bestemd als openbaar park om te worden opgenomen in het openbaar domein van de Stad Mechelen, zoals aangeduid op het Opmetingsplan (Bijlage 2). De openbare parkings (de zogeheten "Bezoekersparkings") op de begane grond die volgens het Masterplan deel zullen uitmaken van goed 2.1.2 maken deel uit van dit park.
- 1.2 De verwijzingen naar een artikel of een sub-artikel is een verwijzing naar een artikel of sub-artikel van de Overeenkomst.
- 1.3 De titels die in deze Overeenkomst zijn opgenomen, hebben geen juridische draagwijdte. Zij dienen enkel om de lezing van deze Overeenkomst te vergemakkelijken.
- 1.4 De bijlagen bij deze Overeenkomst maken integraal deel uit van deze Overeenkomst.
- 1.5 Tenzij anders uitdrukkelijk bepaald in deze Overeenkomst is een dag een kalenderdag.

2 Wederzijdse optie tot ruil

2.1 Onroerende goederen

- 2.1.1 De Stad Mechelen is eigenaar van volgend onroerend goed:

STAD MECHELEN 2^{DE} AFD

Een wegenisbedding gekend als deel van de Oude Sint-Gommarusstraat, gelegen te Mechelen tussen de Pasmolenstraat en de Caputsteenstraat, met een oppervlakte van 14a03ca, zoals aangeduid als lot 1 op het Opmetingsplan in Bijlage 2 bij huidige overeenkomst.

- 2.1.2 De NV Santerra is eigenaar van volgend onroerend goed:

STAD MECHELEN 2^{DE} AFD

Een binnengebied gelegen te Mechelen tussen de Caputsteenstraat, de Oude Sint-Gommarusstraat, de Pasmolenstraat en de Dalenborchstraat, met een oppervlakte van 67a19ca, zoals aangeduid als lot 2 op het Opmetingsplan in Bijlage 2 bij huidige overeenkomst, thans kadastraal gekend onder sectie C, nummer 87/N/3 en 87/M/3

De NV Santerra heeft daarnaast een aankoopoptie op de grond, met garages, gelegen aan de Oude Sint-Gommarusstraat en de Pasmolenstraat, kadastraal gekend onder sectie C, nummer 90/V/5, die op heden nog eigendom van een derde is. Verder wenst NV Santerra minstens een deel van de grond gelegen aan de Oude Sint-Gommarusstraat en de Pasmolenstraat, kadastraal gekend onder sectie C, nummer 90/T/5, nl. een deel van de grond langs de langste buitenzijde van het perceel, aan te kopen, zoals aangeduid op voormeld opmetingsplan, dit in het kader van de ontwikkeling van de site "Verbeemen". Ook deze goederen maken deel uit van de door NV Santerra te ruilen kavel in ruil voor het goed onder 2.1.1. Indien echter met de eigenaar van perceel 90/T/5 toch geen aankoop kan tot stand komen (voor het gewenste deel dan wel voor het volledige perceel), komen

Partijen overeen dit onroerend goed alsnog uit de ruil te sluiten. De NV Santerra zal wel alle redelijke inspanningen doen om wel tot een akkoord te komen in de mate dat de verkoper een redelijke prijs wilt aanvaarden.

2.2 Doelstelling van de wederzijdse ruiloptie

De wederzijdse ruiloptie is een essentieel onderdeel van deze Overeenkomst, waardoor Partijen de ontwikkeling van de Site Verbeemen conform het Masterplan Site Verbeemen zakenrechtelijk vorm wensen te geven. Partijen verlenen deze wederzijdse optie tot ruil louter in het kader van deze Overeenkomst en met oog op het realiseren ervan.

2.3 Wederzijdse ruiloptie

2.3.1 De Stad Mechelen verbindt zich ertoe om, gedurende een termijn van twee maanden vanaf de vervulling van de opschortende voorwaarden vermeld onder 2.4 van huidige overeenkomst, dit is dus de uiterlijke datum waarop de notariële akte op verzoek van de NV Santerra moet worden verleden, het hierboven beschreven onroerend goed onder 2.1.1 enkel met de NV Santerra te ruilen voor het hierboven beschreven onroerend goed onder 2.1.2, tegen de hierna bepaalde voorwaarden en tot aan het verstrijken van deze termijn geen andere overdracht te realiseren betreffende deze goederen. De NV Santerra heeft dus het recht om deze eigendommen te ruilen tegen die voorwaarden mits zij vóór het verstrijken van deze termijn de haar verleende ruiloptie licht. Het bewijs dat deze termijn in onderling akkoord werd verlengd, kan, indien er hierover betwisting zou rijzen, enkel worden geleverd door een geschrift ondertekend door de beide Partijen. De NV Santerra kan haar optie enkel uitoefenen voor zover zij zelf eigenaar is van alle gronden vermeld onder 2.1.2 (inclusief grond 90/V/5 en grond 90/T/5 indien met de eigenaar van dat perceel een verkoop tot stand kan komen, voor het op plan aangeduide deel en aan een redelijke prijs).

2.3.2 Voor het geval de NV Santerra niet (tijdig) zou ingaan op die ruilbelofte vanwege de Stad Mechelen en zij de haar verleende ruiloptie dus niet licht, verbindt de NV Santerra er zich jegens de Stad Mechelen toe om, gedurende een periode van 1 maand die een aanvang neemt op het ogenblik van het verstrijken van de onder punt 2.3.1 vermelde termijn de hierboven beschreven ruil van eigendommen te sluiten tegen dezelfde voorwaarden, indien de Stad Mechelen aangeeft op deze ruilbelofte te willen ingaan, en tot aan het verstrijken van deze termijn geen andere overdracht te realiseren betreffende deze goederen. Tijdens deze periode heeft de Stad Mechelen dus het recht om van de NV Santerra te eisen dat zij de eigendommen onder 2.1.1 en 2.1.2 zou ruilen onder dezelfde voorwaarden.

2.3.3 Partijen zijn, in afwijking van het gemeen recht, uitdrukkelijk overeengekomen dat de ruil zelf pas tot stand komt door en op het ogenblik van het verlijden van de authentieke akte vaststellende die ruil, zodat zij van deze ruil een plechtig contract hebben gemaakt. Zolang de authentieke akte niet werd verleden, bestaat er dus nog geen ruil maar enkel een verbintenis tot ruilen langs de zijde van beide Partijen.

2.4 Opschortende voorwaarden:

Deze wederzijdse ruiloptie wordt gesloten onder volgende opschortende voorwaarden. Deze opschortende voorwaarden zijn voorzien in het voordeel van beide Partijen.

- 1) het bekomen door NV Santerra van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden
- 2) het bekomen door NV Santerra van een definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen

NV Santerra verbindt zich daarbij tot het indienen van een volledig en ontvankelijk aanvraagdossier voor het bekomen van de omgevingsvergunning tot het verkavelen van gronden, binnen de drie maanden na de beslissing van de Stad Mechelen tot desaffectatie van de bedding van de Oude Sint-Gommarusstraat als openbaar domein (welke termijn wordt verlengd met twee maanden, tot vijf maanden, indien voormelde termijn van drie maanden ook in de maanden juli of augustus valt). NV Santerra verbindt er zich vervolgens toe een volledige en ontvankelijke aanvraag in te dienen tot het bekomen van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen, uiterlijk binnen de drie maanden na het bekomen van de definitieve en uitvoerbare omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden. Respecteert NV Santerra een van deze beide uiterste data niet, dan kan de Stad Mechelen deze opschortende voorwaarden als vervuld beschouwen, naar haar eigen keuze. De Stad Mechelen is verplicht hieromtrent standpunt in te nemen uiterlijk twee maanden na aanmaning hiertoe vanwege NV Santerra, bij gebreke waaraan de Stad Mechelen nadien dit voordeel niet meer kan invoeren.

De termijnen vermeld in dit artikel 2.4 worden van rechtswege opgeschort zodra NV Infrabel, na ondertekening van deze Overeenkomst, een vordering in rechte stelt met betrekking tot de bedding van de Oude Sint-Gommarusstraat (zoals vorderingen inzake de eigendom, het bezit, het gebruik, de bezetting, de wijziging van de toestand, het oprichten van een constructie van of op die bedding), en dit tot die aanspraken definitief en onherroepelijk beslecht zijn.

Na het verstrijken van deze termijnen en zelfs na de ruil waarvan sprake in deze Overeenkomst heeft NV Santerra het recht om haar verbintenissen in uitvoering van deze Overeenkomst, en meer in het algemeen de ontwikkeling van de gronden, de oprichting van de constructies en de aanleg van het Openbaar Park op te schorten zodra NV Infrabel, na ondertekening van deze Overeenkomst, een vordering in rechte stelt met betrekking tot de bedding van de Oude Sint-Gommarusstraat (zoals vorderingen inzake de eigendom, het bezit, het gebruik, de bezetting, de wijziging van de toestand, het oprichten van een constructie van of op die bedding). Partijen zijn het erover eens dat in die hypothese een vordering in natura vanwege NV Infrabel (bv: revindicatie) zonder grond zou zijn en in elk geval rechtsmisbruik zou uitmaken in deze fase. NV Santerra zal er in deze hypothese alles aan doen om zo spoedig mogelijk een behandeling en uitspraak van het geschil omtrent een eventuele vordering in natura te bekomen, zonder dat dit geschilpunt kan worden vertraagd door een behandeling van de vraag of er desgevallend een vergoeding aan NV Infrabel verschuldigd zou zijn. Dat tweede luik kan het Project nooit vertragen. Van zodra er een uitvoerbare rechterlijke uitspraak is over het eerste luik (revindicatie of andere vordering in natura), en mits dan ook geen discussie (meer) bestaat over de eigendomsrechten van NV

Santerra op de bedding van de Oude Sint-Gommarusstraat (zodat NV Santerra vrij van een eigendomsdiscussie met NV Infrabel tot verkoop kan overgaan), houdt het in dit artikel vermelde recht van NV Santerra om haar verbintenissen op te schorten, van rechtswege op te bestaan. Er kan geen sprake zijn van opschorting van haar verbintenissen wanneer er louter een geschil hangende is betreffende een eventuele vergoeding aan NV Infrabel, terwijl de eigendomsrechten van NV Santerra op de bedding van de Oude Sint-Gommarusstraat niet of niet meer ter discussie staan.

Partijen zullen onverwijld de andere Partij inlichten over enige aanspraak die NV Infrabel laat kennen.

2.5 Modaliteiten van de wederzijdse ruiloptie

- 2.5.1 De Partij die wenst in te gaan op de contractbelofte van de andere Partij, nodigt deze schriftelijk uit, in voorkomend geval via de optredende notaris(sen), tot het ondertekenen van de notariële akte vaststellende de ruil tegen de hierna bepaalde voorwaarden, op plaats, dag en uur bepaald in samenspraak met die notaris(sen). Door deze uitnodiging geeft die Partij op voldoende wijze te kennen in te gaan op de contractbelofte van de andere Partij, licht zij derhalve de haar verleende optie en ontstaat er in hoofde van elke Partij dan ook de verplichting de authentieke akte vaststellende de ruil te verlijden uiterlijk binnen de termijnen bedongen onder 2.3.1 en 2.3.2. Indien er voorafgaand aan de ruil een voorkooprecht in het voordeel van een of meerdere derde personen moet worden geëerbiedigd, geven de Partijen bij deze aan de instrumenterende notaris uitdrukkelijk de opdracht om dit voorkooprecht aan te bieden voor het verstrijken van de eerste termijn onder 2.3.1 zonder hierover opnieuw overleg te moeten plegen met de Partijen, hetgeen in hoofde van beide Partijen impliceert dat zij beiden de optie lichten. Deze bepaling geeft de betrokken notarissen niet het recht zelf te beslissen de optie van een Partij te lichten, maar geldt enkel in zoverre een optiebegunstigde Partij de ruiloptie heeft gelicht en aan haar notaris effectief opdracht gaf om de ruilakte tussen Partijen voor te bereiden.
- 2.5.2 Geen Partij heeft het recht om een andere persoon in de plaats te stellen voor het geheel of een deel van haar rechten en verplichtingen, tenzij mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij en met dien verstande dat de ruil steeds betrekking moet hebben op geheel voorschreven eigendommen.
- 2.5.3 Partijen, die ervan in kennis zijn dat zij steeds het recht hebben om een notaris aan te duiden ter behartiging van hun belangen en dat het optreden van meerdere notarissen geen aanleiding geeft tot een verhoging van de kosten, hebben hiertoe aangeduid:
- Stad Mechelen: notaris Filip Huyghens, Veemarkt 12 te Mechelen .
 - NV Santerra: notaris Peers te Vilvoorde.

2.6 Voorwaarden waaronder de ruil zal plaatsvinden

Indien een van de Partijen ingaat op de contractbelofte van de andere Partij, zal de ruil onder meer geschieden onder de volgende voorwaarden die door de beide Partijen moeten worden nageleefd.

- 2.6.1 Voor vrij en onbelast van alle hypothecaire en andere bezwarende in- en/of overschrijvingen of kantmeldingen of andere bezwarende belemmeringen of vorderingen (bijvoorbeeld tot ontbinding), hoe ook genoemd.
- 2.6.2 In de toestand waarin de eigendommen zich bevinden op dit ogenblik, met alle zichtbare en verborgen gebreken en dus zonder waarborg vanwege de overdragende Partij voor de verborgen gebreken waarvan zij zelf geen kennis had, zonder waarborg ook voor de verkochte oppervlakte, hoe groot het verschil tussen de uitgedrukte en de werkelijke oppervlakte ook moge zijn, zelfs indien dit verschil 1/20 overtreft. Deze clause geldt voor het goed onder 2.1.1 slechts behoudens wat hierna wordt vermeld betreffende de buurtweg Oude Sint-Gommarusstraat en voor alle te ruilen goederen behoudens de hierna vermelde bepalingen omtrent de bodemtoestand.
- 2.6.3 Met alle erfdienstbaarheden en gemeenschappen waarmee het eigendom zou kunnen bevoor- of benadeeld zijn. De overdragende Partij verklaart met betrekking tot het door haar over te dragen eigendom dienaangaande geen erfdienstbaarheden te hebben gevestigd of toegestaan en geen kennis te hebben van erfdienstbaarheden, met uitzondering van deze vermeld in de eigendomstitel. Deze clause geldt voor het goed onder 2.1.1 slechts behoudens wat hierna wordt vermeld betreffende de buurtweg Oude Sint-Gommarusstraat. De NV Santerra verklaart weet te hebben van de situatie van deze buurtweg, van de procedure tot verlegging van de buurtweg alsook van de eigendomsdiscussie omtrent de bedding van het goed onder 2.1.1 tussen de Stad Mechelen en de NV Infrabel.
- 2.6.4 Indien het eigendom in de toekomst mocht worden onderworpen aan een gehele of gedeeltelijke onteigening, lijnrichting betreffende voorbouw of achterbouw, urbanisatievereisten of om het even welke overheidsbesluiten of reglementen, zal de uiteindelijke verkrijger zich moeten schikken naar al die voorschriften, zonder voor verlies van grond, voor weigering van toelating tot bouwen of welke andere reden ook enig verhaal tegen de overdrager te kunnen uitoefenen. De overdragende Partij verklaart dat het door haar overgedragen eigendom, voor zover haar bekend, op heden noch geheel noch ten dele deel uitmaakt van een bos in de zin van het Bosdecreet, dat het niet gelegen is (volgens de gegevensbank van de overheid) in een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied, in een afgebakend overstromingsgebied of in een afgebakende oeverzone, en dat het niet gelegen is in onteigening of dat er, steeds voor zover hem bekend, geen, zelfs maar voorlopige plannen zouden bestaan om het eigendom in de toekomst geheel of ten dele te onteigenen.
- 2.6.5 De overdragende Partij verklaart, voor zover zij zelf bouw-, verbouwings- of afbraakwerkzaamheden heeft verricht aan het door haar over te dragen eigendom of enige andere handeling of activiteit waarvoor er een vergunning vereist is, hiervoor de nodige vergunningen te hebben verkregen en verklaart dat, voor zover haar bekend, dat eigendom op heden het voorwerp niet uitmaakt van enig bouw misdrijf.

- 2.6.6 Partijen verklaren dat voormelde aan hen toebehorende eigendommen (onder respectievelijk 2.1.1 en 2.1.2) niet beschermd zijn in de zin van het Decreet Onroerend Erfgoed.

2.6.7 Vlaams Bodemdecreet

De onderhavige overeenkomst moet worden beschouwd als een overdracht van grond zoals bepaald in het Bodemdecreet.

Beide Partijen verklaren te weten – zoals blijkt uit de hieronder vermelde inhoud van de relevante bodemattesten – dat op alle te ruilen goederen zich een historische verontreiniging bevindt. Het goed onder 2.1.1 voormeld is kadastraal niet genummerd. De NV Santerra ontslaat de Stad Mechelen van elke aansprakelijkheid of verantwoordelijkheid m.b.t. de bodem van het goed onder 2.1.1, en zal van eventuele problemen met de bodem haar eigen zaak maken. Partijen verwijzen naar artikel 109 van het Bodemdecreet. NV Santerra verbindt zich ertoe de sanering van alle goederen voorwerp van huidige overeenkomst op zich te nemen. NV Santerra zal hiervoor voldoen aan alle verplichtingen die zij daartoe jegens OVAM moet voldoen conform het Bodemdecreet: het aangaan van een verbintenis tot sanering, het stellen van de nodige financiële zekerheden tegenover OVAM. NV Santerra sloot met OVAM hierover een realisatieconvenant in uitvoering van het Brownfieldconvenant, waarbij NV Santerra vrijstelling kreeg van de verplichting tot het stellen van een financiële zekerheid. Voor de overdracht aan derden, zoals huidige transactie met de Stad Mechelen, geldt die vrijstelling in principe niet. NV Santerra zal nog het nodige doen voor het stellen van de vereiste financiële zekerheid conform het Bodemdecreet en het realisatieconvenant. NV Santerra verbindt zich ertoe dit in orde te brengen uiterlijk voor het verstrijken van de termijn van de eerste ruiloptie (verleend door de Stad Mechelen aan de NV Santerra). De NV Santerra neemt deze verbintenis zowel op zich voor de goederen die zij in het kader van deze ruilovereenkomst ontvangt, als voor deze goederen die zij in het kader van huidige ruil overdraagt aan de Stad Mechelen. NV Santerra houdt de Stad Mechelen op de hoogte van elke stap die zij zet in de sanering. Stad Mechelen heeft het recht alle betreffende informatie bij OVAM op te vragen over de voortgang van de sanering, alsook inzage te nemen bij OVAM in het saneringsdossier. NV Santerra staat ook in voor het dragen van alle kosten betreffende deze sanering.

Partijen verklaren vóór het sluiten van de overeenkomst volgende bodemattesten te hebben aangevraagd bij de OVAM en de inhoud hiervan te hebben meegedeeld aan elkaar conform artikel 101 van het Bodemdecreet.

- 1) De inhoud van dit bodemattest voor perceel sectie C nr. 87/N/3, afgeleverd door de OVAM op 31 januari 2014, luidt als volgt:

"Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.1.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De

OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 28.11.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.2 Documenten over de bodemkwaliteit

2.2.1 Historische verontreiniging

DATUM: 13.06.1997

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Caputsteenstraat 53 te 2800 Mechelen - 01251007/Ad/246

AUTEUR: Soresma NV

Attestnummer: 20140054783/Volgnummer: 000

Formuliernummer: 20140042014

Dossiernummer: 8440

bvgoidse

DATUM: 27.07.2011

TYPE: Onderzoeksverslag

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek Santerra nv, Caputsteenstraat 53 te 2800 Mechelen

(150801-R02(00)) en Aanvullende onderzoeksverrichtingen beschrijvend bodemonderzoek terrein ex-Verbeemen, Caputsteenstraat 53 te 2800 Mechelen - 150801-R03(00) dd. 28.11.2011

AUTEUR: Environmental Strategical Advice BVBA

DATUM: 28.11.2011

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Aanvullende onderzoeksverrichtingen beschrijvend bodemonderzoek terrein ex-Verbeemen,

Caputsteenstraat 53 te 2800 Mechelen - 150801-R03(00)

AUTEUR: Environmental Strategical Advice BVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

2) De inhoud van dit bodemattest voor perceel sectie C nr. 87/M/3, afgeleverd door de OVAM op 3 februari 2014, luidt als volgt:

"2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

2.1.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 28.11.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.

2.2 Documenten over de bodemkwaliteit

2.2.1 Historische verontreiniging

DATUM: 13.06.1997

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek, Caputsteenstraat 53 te 2800 Mechelen - 01251007/Ad/246

AUTEUR: Soresma NV

Attestnummer: 20140056017/Volgnummer: 000

Formuliernummer: 20140042014

Dossiernummer: 8440

bvgoidse

p. 1 / 2

DATUM: 27.07.2011

TYPE: Onderzoeksverslag

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek Santerra nv, Caputsteenstraat 53 te 2800 Mechelen (150801-R02(00)) en Aanvullende onderzoeksverrichtingen beschrijvend bodemonderzoek terrein ex-Verbeemen, Caputsteenstraat 53 te 2800 Mechelen - 150801-R03(00) dd. 28.11.2011

AUTEUR: Environmental Strategical Advice BVBA

DATUM: 28.11.2011

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Aanvullende onderzoeksverrichtingen beschrijvend bodemonderzoek terrein ex-Verbeemen,

Caputsteenstraat 53 te 2800 Mechelen - 150801-R03(00)

AUTEUR: Environmental Strategical Advice BVBA

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

3) De inhoud van dit bodemattest voor perceel sectie C nr. 90/V/5, afgeleverd door de OVAM op 15 september 2016, luidt als volgt:

"De OVAM heeft voor deze grond geen relevante gegevens over de bodemkwaliteit.

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

4) De inhoud van dit bodemattest voor perceel sectie C nr. 90/T/5, afgeleverd door de OVAM op 26 maart 2015, luidt als volgt:

"2 Inhoud van het bodemattest

Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.

2.1 Uitspraak over de bodemkwaliteit

Volgens het Bodemdecreet moeten op deze grond nog verdere maatregelen worden uitgevoerd.

Voor deze grond zijn er gebruiksadviezen van toepassing. Deze kunnen worden geconsulteerd in bijlage van dit bodemattest.

2.1.1 Historische verontreiniging

Volgens het Bodemdecreet moet er een bodemsanering uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het beschrijvend bodemonderzoek van 28.11.2011 en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond. De bodemverontreiniging, aangetroffen in dit bodemonderzoek, is niet tot stand gekomen op deze grond. De saneringsplicht rust bij de eigenaar of gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. U vindt meer informatie op www.ovam.be/verspreidingsperceel.

2.2 Documenten over de bodemkwaliteit

2.2.1 Historische verontreiniging

Attestnummer: 20150143783/Volgnummer: 000

Dossiernummer: 8440

info

DATUM: 27.07.2011

TYPE: Onderzoeksverslag

TITEL: Beschrijvend bodemonderzoek Santerra nv, Caputsteenstraat 53 te 2800 Mechelen (150801-R02(00)) en Aanvullende onderzoeksverrichtingen beschrijvend bodemonderzoek terrein ex-Verbeemen, Caputsteenstraat 53 te 2800 Mechelen - 150801-R03(00) dd. 28.11.2011

AUTEUR: Environmental Strategical Advice BVBA

DATUM: 28.11.2011

TYPE: Beschrijvend bodemonderzoek

TITEL: Aanvullende onderzoeksverrichtingen beschrijvend bodemonderzoek terrein ex-Verbeemen, Caputsteenstraat 53 te 2800 Mechelen - 150801-R03(00)

AUTEUR: Environmental Strategical Advice BVBA
Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Een kopie van deze bodemattesten en vermelde bodemonderzoeken wordt aan de onderhavige overeenkomst aangehecht onder Bijlage 7 (dat alle relevante bodemattesten bevat voor deze Overeenkomst). Het realisatieconvenant wordt aangehecht aan huidige overeenkomst als Bijlage 9.

- 2.6.8 De overdragende Partij verklaart dat het door haar over te dragen eigendom niet werd opgenomen op de inventaris van de leegstaande, ongeschikte en/of onbewoonbare en/of verwaarloosde gebouwen, woningen en/of bedrijfsruimten, en dat haar evenmin enig voornemen daartoe bekend is vanwege de overheid. De overdragende Partij verklaart dat er op het goed thans geen verplichting rust tot rechterlijke herstelmaatregelen houdende ongeschikt- of onbewoonbaarverklaring in de zin van het Vlaamse Decreet van 29 april 2011.
- 2.6.9 De overdragende Partij verklaart dat er, voor zover haar bekend, betreffende het door haar over te dragen eigendom geen voorkeepsrecht geldt in hoofde van enige derde (overheid of particulier), behoudens:
- voor perceel 87/N/3: een voorkeepsrecht voor De Vlaamse Waterweg.
 - voor perceel 87/M/3: een voorkeepsrecht voor De Vlaamse Waterweg.
 - voor perceel 90/V/5: een voorkeepsrecht voor de Stad Mechelen in het kader van het RUP
 - voor perceel 90/T/5: een voorkeepsrecht voor de Stad Mechelen in het kader van het RUP
- 2.6.10 Elke Partij zal, vanaf de daadwerkelijke ingetreding, de onroerende voorheffing alsook alle overige zakelijke en gemeentelijke belastingen moeten dragen en betalen. De verrekening van deze belastingen tussen verkrijger en overdrager voor het lopend jaar gebeurt in beginsel ter gelegenheid van het verlijden van de authentieke akte vaststellende de ruil.
- 2.6.11 Alle rechten, alsook de eventuele btw, kosten en erelonen betreffende de ruilakte, inbegrepen de kosten van eventuele opmeting en plan, vallen ten laste van NV Santerra. NV Santerra neemt ook de kosten van het inrichten van het Openbaar Park op zich, alsook alle kosten betreffende het aanvragen en realiseren van de verkaveling (waaronder aanvraag verkavelingsvergunning, verlijden verkavelingsakte,...), alsook alle kosten betreffende bouwaanvragen e.d.
- 2.6.12 Postinterventiedossier
NV Santerra verbindt zich ertoe voor het door haar over te dragen goed een postinterventiedossier te overhandigen aan de Stad Mechelen n.a.v. de voorlopige oplevering van het Openbaar Park. De Stad Mechelen verklaart dat er thans geen werken aan de gang zijn of gebeurden aan het goed onder 2.1.1 waarvoor zij verplicht zou zijn om aan de NV Santerra een postinterventiedossier te overhandigen.

- 2.6.13 De overdragende Partij verklaart voor het door haar over te dragen goed dat er noch ondergronds noch bovengronds een stookolietank aanwezig is en dat er zich in het eigendom geen opslaginstallatie bevindt die definitief buiten gebruik is gesteld, zonder te zijn geledigd en te zijn gevuld met zand, schuim of enig ander inert materiaal.
- 2.6.14 De overdragende Partij verklaart voor het door haar over te dragen goed dat er geen hangende geschillen of vorderingen tegen of door derden (buren, architect, aannemer, huurders, enz.) voorhanden zijn, met uitzondering van de discussie met de NV Infrabel, hieronder vermeld. Elke toekomstige vordering tegen derden kan, vanaf het verlijden van de ruilakte, door de verkrijger van het betreffende goed worden uitgeoefend. De desgevallend hieruit voortspruitende schadevergoeding wordt verworven door de verkrijger van dat goed.

De NV Santerra verklaart wel op de hoogte te zijn van de discussie betreffende het eigendomsstatuut van de bedding van de Oude Sint-Gommarusstraat. De Stad Mechelen meent eigenaar te zijn van deze bedding. De NV Infrabel meent eveneens eigenaar te zijn van deze bedding.

De Stad Mechelen zal de NV Santerra vrijwaren voor alle vorderingen van NV Infrabel en alle gevolgschade verbonden aan het instellen van vorderingen van NV Infrabel in hoofde van NV Santerra omtrent de eigendomsrechten van die bedding en/of het gebruik / bezetting van die bedding en/of het oprichten van een constructie op die bedding, zij het slechts in geld en voor een maximaal bedrag van 178.875,00 EUR, welk bedrag van rechtswege wordt aangepast aan de schommelingen van de consumptie-index, met als aanvangsindexcijfer het indexcijfer van de maand januari 2017, zijnde 104,28 (index 2013). Bij wijze van voorbeeld zal de Stad Mechelen, binnen de beperkingen hiervoor vermeld, NV Santerra onder meer vrijwaren voor de prijs die NV Santerra zou moeten betalen aan NV Infrabel tot verwerving van die bedding, voor vergoedingen die NV Santerra zou moeten betalen aan NV Infrabel omwille van het gebruik / de bezetting van die bedding, omwille van het oprichten van een constructie op die bedding of omwille van het wijzigen van de toestand van die bedding, alsook voor de kosten van verdediging tegen vorderingen van NV Infrabel. Boven voormeld bedrag, aangepast aan de schommelingen van de consumptieindex, wijken partijen af van artikel 1705 B.W. en is de Stad Mechelen geen verdere vrijwaring verschuldigd.

De Stad Mechelen voegt als Bijlage 3 aan huidige Overeenkomst de stukken toe die haar eigendomsaanspraken op de bedding staven, alsook alle correspondentie uitgaande of met NV Infrabel. De Stad Mechelen zal, voor zover wettelijk mogelijk, ook de relevante documenten m.b.t. de desaffectatie van de bedding als openbaar domein aan NV Santerra bezorgen, alsook de relevante correspondentie uitgaande of met NV Infrabel na ondertekening van deze Overeenkomst. Partijen stellen vast dat intussen een verleggingsprocedure plaatsvond betreffende buurtweg nr. 16, uitgaande van het eigenaarschap van Stad Mechelen van de bedding van die buurtweg. NV Infrabel diende in deze verleggingsprocedure geen enkel bezwaar in.

2.6.15 Stedenbouwkundige inlichtingen

2.6.15.1 M.b.t. het goed onder 2.1.1

De NV Santerra erkent het uittreksel "Vastgoedinformatie" voor perceel 87/N/3 van de Stad Mechelen te hebben ontvangen en kennis te hebben genomen van de inhoud ervan. Zij erkent zo voldoende kennis te hebben van de stedenbouwkundige toestand van het perceel en de Stad Mechelen zal haar hiervoor geen enkele vrijwaring verschuldigd zijn.

- De Stad Mechelen verklaart dat volgens het uittreksel "Vastgoedinformatie" de meest recente stedenbouwkundige bestemming voor het goed is: voor perceel 87/N/3: "woongebied" en "milieubelastende industrieën". Volgens het recente RUP is deze bestemming intussen "woonprojectzone".

- De Stad Mechelen verklaart dat er voor het perceel 87/N/3 volgende vergunningen zijn uitgereikt:

- 1) een stedenbouwkundige vergunning voor "afbraak van een bedrijfssite" dd. 16.12.2003;
- 2) een stedenbouwkundige vergunning voor "slopen en bouwen burelen" dd. 4.8.1967;
- 3) een stedenbouwkundige vergunning voor "bouwen bergplaats" dd. 18.11.1965;
- 4) een stedenbouwkundige vergunning voor "bouwen werkplaats" dd. 5.8.1965;
- 5) een stedenbouwkundige vergunning voor "uitbreiden werkplaatsen" dd. 13.6.1963;
- 6) een stedenbouwkundige vergunning voor "uitbreiden fabriek" dd. 6.7.1962;

Voor het overige verwijst de Stad Mechelen naar de opsomming van milieuvergunningen en -meldingen zoals vermeld in bijgevoegd formulier Vastgoedinformatie.

De Stad Mechelen verklaart te weten dat, bij ontstentenis van een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning of een stedenbouwkundig attest dat laat uitschijnen dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen, er geen zekerheid kan worden verleend betreffende de mogelijkheid om op het verkochte goed enige handelingen of werken uit te voeren zoals deze omschreven zijn in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

- De NV Santerra verklaart gewezen te zijn op de inhoud van artikel 4.2.1. VCRO, dat de vergunningsplichtige handelingen bevat, hetgeen door haar uitdrukkelijk wordt bevestigd.

- De Stad Mechelen verklaart dat er voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

- De Stad Mechelen verklaart dat geen as-builtontest is uitgereikt en gevalideerd.

- De Stad Mechelen verklaart dat het goed, bij haar weten, niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou aangeduid zijn als een zone met voorkeurecht. Partijen verklaren kennis te hebben van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Verbeemen, zoals gehecht aan de Overeenkomst als Bijlage 5.

- NV Santerra verklaart dat zij voor alle gronden voorwerp van deze overeenkomst een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zal aanvragen en bekomen. Zij verbindt zich ertoe de verkaveling van deze gronden op eigen kosten in orde te brengen uiterlijk voor het verstrijken van de termijn van de eerste ruiloptie (verleend door de Stad Mechelen aan de NV Santerra). Zij kan haar optie tot ruil maar lichten na realisatie van deze verkaveling (inclusief verlijden van de verkavelingsakte).

- De Stad Mechelen verklaart dat volgens de toelichtingsnota bij het RUP de betreffende percelen staan omschreven als "Planbaten mogelijk".

2.6.15.2 M.b.t. het goed onder 2.1.2

- De NV Santerra verklaart dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming volgens het uittreksel "Vastgoedinformatie" voor het goed is:

- 1) voor perceel 87/N/3: zie 2.5.15.1
- 2) voor perceel 87/M/3: "*milieubelastende industrieën*". Volgens het recente RUP is deze bestemming intussen "*woonprojectzone*".
- 3) voor perceel 90/V/5: "*woongebied*" en "*milieubelastende industrieën*". Volgens het recente RUP is deze bestemming intussen "*woonprojectzone*".
- 4) voor perceel 90/T/5: "*woongebied*". Volgens het recente RUP is deze bestemming intussen "*woonprojectzone*".

- De NV Santerra verklaart dat er voor het perceel 87/M/3 zelfde stedenbouwkundige vergunningen zijn verleend als hierboven vermeld voor perceel 87/N/3.

De NV Santerra verklaart dat er voor het perceel 90/V/5 volgende stedenbouwkundige vergunning gekend is: een vergunning voor "bijbouwen van garages" dd. 23.4.1979.

De NV Santerra verklaart dat er voor het perceel 90/T/5 volgende stedenbouwkundige vergunningen gekend zijn:

- 1) een vergunning voor "bijbouwen van garages" dd. 23.4.1979.
- 2) een vergunning voor "bouwen van een woning" dd. 14.11.1968.

NV Santerra verklaart dat voor percelen 90/V/5 en 90/T/5 geen milieuvergunningen zijn afgeleverd en geen milieumeldingen werden ontvangen. Voor percelen 87/N/3 en 87/M/3 verwijst de NV Santerra naar de opsomming van milieuvergunningen en -meldingen zoals vermeld in bijgevoegd formulier Vastgoedinformatie.

De Stad Mechelen verklaart te weten dat, bij ontstentenis van een stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning of een stedenbouwkundig attest dat laat uitschijnen dat een dergelijke vergunning zou kunnen worden verkregen, er geen zekerheid kan worden verleend betreffende de mogelijkheid om op het verkochte goed enige handelingen of werken uit te voeren zoals deze omschreven zijn in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

- De Stad Mechelen verklaart gewezen te zijn op de inhoud van artikel 4.2.1. VCRO, dat de vergunningsplichtige handelingen bevat, hetgeen door haar uitdrukkelijk wordt bevestigd.

- De NV Santerra verklaart dat er voor het goed geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikelen 6.1.1 of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

- De NV Santerra verklaart dat geen as-buittest is uitgereikt en gevalideerd.

- De NV Santerra verklaart dat het goed, bij haar weten, niet gelegen is in een zone die in een definitief vastgesteld uitvoeringsplan zou aangeduid zijn als een zone met voorkeepsrecht, behoudens voor wat betreft de goederen 90/V/5 en 90/T/5.

- NV Santerra verklaart dat zij voor alle gronden voorwerp van deze overeenkomst een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden zal aanvragen en bekomen. Zij verbindt zich ertoe de verkaveling van deze gronden op eigen kosten in orde te brengen uiterlijk voor het verstrijken van de termijn van de eerste ruiloptie (verleend door de Stad Mechelen aan de NV Santerra). Zij kan haar optie tot ruil maar lichten na realisatie van deze verkaveling (inclusief verlijden van de verkavelingsakte).

- De NV Santerra verklaart dat volgens de toelichtingsnota bij het RUP de betreffende percelen staan omschreven als "*Planbaten mogelijk*".

2.6.16 Geen opleg:

Partijen verklaren dat hun verbintenissen in deze Overeenkomst, met inbegrip van de ruil, evenwaardig zijn en dat de ruil zonder opleg geschiedt..

3 Afspraken betreffende het Openbaar Park

3.1 Opname in het openbaar domein

De Stad Mechelen zal voormeld goed onder 2.1.2 opnemen in haar openbaar domein als een Openbaar Park. Zij zal na het verlijden van de ruilakte de beslissing tot affectatie nemen.

3.2 Aanleg van het Openbaar Park

De NV Santerra verbindt zich ertoe voormeld goed onder 2.1.2 in te richten als openbaar park conform het Masterplan Site Verbeemen en conform het ontwerp van openbaar domein (Bijlage 8 bij deze overeenkomst) en daarvoor alle nuttige en nodige werken te doen op eigen kosten van de NV Santerra. Zij voert deze werken uit in overeenstemming met het ontwerp van openbaar domein, gevoegd als Bijlage 8 bij deze overeenkomst. De door de NV Santerra uitgevoerde of nog uit te voeren werken op dit goed maken integraal deel uit van voormeld goed 2.1.2. Bij realisatie van de ruil gaat het ingerichte Openbaar Park aldus over naar de Stad Mechelen. De werken maken deel uit van de leveringsplicht van NV Santerra ten aanzien van de Stad Mechelen. Deze bepalingen gelden eveneens voor de bezoekersparkings die de NV Santerra conform het Masterplan Site Verbeemen zal aanleggen en die deel uitmaken van het Openbaar Park. De uitvoering van het Openbaar Park op basis van huidige overeenkomst gaat verder dan louter wat het Brownfieldconvenant, het RUP Verbeemen of zelfs de nog op te leggen stedenbouwkundige last bij de omgevingsvergunningen vereisen. In het ontwerp van openbaar domein (Bijlage 8) zijn een aantal accessoire verbintenissen opgenomen, zoals het uitvoeren van het Openbaar Park met duurzame materialen, het aanleggen van speeltuigen,..., in ruil voor het bekomen van het eigendomsrecht van de bedding van de Oude Sint-Gommarusstraat die thans nog in eigendom van de Stad Mechelen is.

De ruilakte zal – in zoverre het Openbaar Park op dat ogenblik niet is afgewerkt (hetgeen, zoals thans is voorzien, niet het geval zal zijn) – geschieden met een uitgestelde eigendomsoverdracht van het goed dat bij huidige overeenkomst door NV Santerra aan de Stad Mechelen zou worden overgedragen. De eigendom van dat goed gaat pas over naar de Stad Mechelen van zodra de NV Santerra de volledige inrichting en afwerking van het Openbaar Park, inclusief bezoekersparkings en hierna vermeld Nieuw Tracé Buurtweg nr.16 heeft gerealiseerd. Partijen leggen de realisatie van deze werken vast in een proces-verbaal van voorlopige oplevering, in aanwezigheid van beide Partijen opgemaakt. Indien de Stad Mechelen nog opmerkingen laat noteren in het proces-verbaal van voorlopige oplevering, dient NV Santerra die te verhelpen binnen de drie maanden na dat proces-verbaal (in de mate die opmerkingen terecht zijn). In elk geval stelt de NV Santerra een 100% voltooiingswaarborg ten gunste van de Stad Mechelen voor de afwerking van het Openbaar Park en aanhorigheden, zoals voormelde parkings en buurtweg. Op die waarborg zal de Stad Mechelen op eerste verzoek beroep kunnen doen in geval van faillissement van NV Santerra of vergelijkbare omstandigheden.

De NV Santerra houdt conform de Bijlagen bij deze Overeenkomst rekening met het feit dat het **Nieuwe Tracé Buurtweg nr. 16** door voormeld goed loopt en dat de inrichting van het park en de buurtweg op geïntegreerde wijze dienen te geschieden. De NV Santerra verbindt zich ertoe de buurtweg in te richten conform het Masterplan Site Verbeemen alsook het door de Stad goedgekeurde ontwerp van openbaar domein (Bijlage 8 bij deze overeenkomst). De bedding van deze buurtweg wordt in kader van voornoemde ruil gewoon in eigendom aan de Stad Mechelen overgedragen, als onderdeel van het Openbaar Park.

De NV Santerra zal bij de inrichting van het Openbaar Park tevens de nodige nutsleidingen voor de omliggende privatieve kavels aanleggen en integreren in het park. De NV Santerra doet de aanleg ervan conform het ontwerp van openbaar domein (Bijlage 8 bij deze overeenkomst).

4 **Erfdienstbaarheden ten voordele van NV Infrabel**

De NV Santerra heeft de intentie, conform het Masterplan Site Verbeemen, een gebouw op te richten op het middels voornoemde ruil aan haar over te dragen goed, vermeld onder 2.1.1. Zij zal hierbij een strook respecteren van drie meters te meten vanaf de keermuur van de naastgelegen spoorweg van de NV Infrabel. Op deze strook zal de NV Santerra geen constructies oprichten. Zij verleent op deze strook bovendien een erfdienstbaarheid van drie meter breed aan de NV Infrabel enkel en alleen teneinde het onderhoud van het naastgelegen openbaar domein van de NV Infrabel mogelijk te maken. Het tracé van deze erfdienstbaarheid is aangeduid op voormeld opmetingsplan gehecht als Bijlage 2 bij huidige overeenkomst.

De Stad Mechelen verleent een zelfde erfdienstbaarheid van onderhoud ter breedte van drie meters te meten vanaf de keermuur op die delen van de Oude Sint-Gommarusstraat die grenzen aan het openbaar spoorwegdomein en in eigendom behouden blijven van de Stad Mechelen als deel van het Openbaar Park. Deze delen zijn aangeduid op voormeld opmetingsplan gehecht als Bijlage 2 bij huidige overeenkomst.

Juridisch gezien mogen deze erfdienstbaarheden niet verzwaard of gebruikt worden voor andere doeleinden dan louter onderhoud van het spoorwegdomein, dat naast het Oude Tracé Buurtweg nr. 16 gelegen is. Deze erfdienstbaarheid is in geen geval een publieke doorgang of een doorgangsrecht voor andere doeleinden dan onderhoud van dat spoorwegdomein. Indien de naastgelegen spoorweg ooit buiten gebruik raakt of wordt verlegd, eindigen deze erfdienstbaarheden onmiddellijk en van rechtswege.

5 **Algemene bepalingen**

5.1 Wijzigingen aan deze Overeenkomst kunnen enkel schriftelijk gebeuren.

5.2 De niet-uitoefening, of de vertraging in de uitoefening, door een Partij van enig recht, voorrecht of bevoegdheid krachtens deze Overeenkomst, zal niet worden beschouwd als

een afstand van deze rechten. De niet-uitoefening, of de gedeeltelijke uitoefening, door een Partij van enig recht, voorrecht of bevoegdheid, zal evenmin de latere uitoefening van deze rechten of van om het even welke andere rechten, voorrechten of bevoegdheden beletten

- 5.3 Deze Overeenkomst wordt beheerst door het Belgische recht. De rechtbanken van Antwerpen, afdeling Mechelen zijn bevoegd.

Bijlagen

- 1 Masterplan Site Verbeemen
- 2 Opmetingsplan Onroerende Goederen van 29/08/2017
- 3 Stukken betreffende het eigendomsstatuut van de bedding van de Oude Sint-Gommarusstraat
- 4 Brownfieldconvenant met betrekking tot het Brownfieldproject nr. 17 "Mechelen Verbeemensite
- 5 Ruimtelijk Uitvoeringsplan RUP Verbeemen
- 6 Wijzigingsplan Tracé Buurtweg nr. 16
- 7 Bodemattesten
- 8 Ontwerp openbaar domein
- 9 Realisatieconvenant tussen NV Santerra en OVAM
- 10 Uittreksel Vastgoedinformatie betreffende de te ruilen onroerende goederen

Opgemaakt te [•] op [•] in drie (3) originele exemplaren. Iedere Partij verklaart een origineel exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Stad Mechelen
De Burgemeester
Bart Somers

De Algemeen Directeur
Erik Laga

Voor de NV SANTERRA
vaste vertegenwoordiger NV Graphicomp
Bernard Dossche

vaste vertegenwoordiger BVBA Eindhof
Joris Crynen