

**STAD MECHELEN**  
**Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen**  
**Vergadering van 25 oktober 2016 - Openbare zitting**

**Aanwezig:** Rita Van den Bossche, voorzitter  
Bart Somers, burgemeester  
Marc Hendrickx, Walter Schroons, Greet Geypen, Marina De Bie,  
Katleen Den Roöver, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus,  
Koen Anciaux, schepenen  
Frank Nobels, Frank Creyelman, Bart De Nijn, Ali Salmi, Magda Van  
Loon, Catherine François, Hans Keldermans, Caroline Gennez, Karel  
Geys, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander  
Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van den Brande, Farid Bennasser,  
Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer,  
Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Jan Verbergt,  
Liesbet De Keersmaecker, Kerstin Hopf, Patricia Verbeeck, Freya  
Perdaens, Anne Delvoye, gemeenteraadsleden  
Erik Laga, stadssecretaris

---

**30. STADSVERNIEUWING.**

- 1) Goedkeuring kaderovereenkomst tussen stad Mechelen en Van der Valk Mechelen NV (CIT Blaton NV en Immo Willambroux NV) in oprichting voor de vervreemding en herbestemming van het onroerend goed "De Ouwen Dok", Rode Kruisplein 1/4.
  - 2) Goedkeuring beslissing tot een formele desaffectatie van het gebouw de Ouwen Dok.
- 

**Motivering**

**Voorgeschiedenis**

- 26.04.2011: Gemeenteraad keurt bestek voor marktbevraging Privaat-Publieke Samenwerking (PPS) Den Dok goed.
- 03.11.2011: Er worden 2 offertes ingediend: door SPV Den Dok (Willemen-Van Roey) en Wilma Project Development.
- 13.03.2012: Indienen BAFO's door 2 inschrijvers.
- 31.08.2012: Het college besluit verder te onderhandelen met de SPV Den dok (Willemen-Van Roey).
- 12.06.2015:
  - Het college beslist om de procedure Privaat-Publieke Samenwerking (PPS) Stadsvernieuwingsproject 'Den Dok' stop te zetten.
  - Het college geeft opdracht aan de afdeling Projecten en Planning om een nieuwe procedure op te starten met een herziening van de voorwaarden in het bestek.
- 21.08.2015: Het college beslist om een marktbevraging tot vervreemding van den Dok te organiseren en hiervoor een schatting te laten opmaken.
- 27.10.2015: Gemeenteraad keurt leidraad goed voor vervreemding en herbestemming van de Oude Dok.
- 28.01.2016: Er worden 3 voorstellen ingediend:
  - kandidaat A: Maartje Heinrichs & Junior Dias, vertegenwoordigers van de vennootschap in oprichting 'Van Der Valk Hotel Mechelen'
  - kandidaat B: Van Der Valk Mechelen NV in oprichting (CIT Blaton NV en Immo Willambroux NV)
  - kandidaat C: NV Sippelberg
- 25.03.2016: Het college beslist om de onderhandelingen vooreerst op te starten met de eerst gerangschikte kandidaat, zijnde Van Der Valk Mechelen NV in oprichting (CIT Blaton NV en Immo Willambroux NV), met het doel om tot een overeenkomst te komen. De andere kandidaten worden in de zogenaamde "wachtkamer" geplaatst.
- 03.06.2016: Het college beslist om Van Der Valk Mechelen NV in oprichting (CIT Blaton NV en Immo Willambroux NV) als begunstigde aan te stellen.
- 07.10.2016 punt 61:

- Het college verwijst door naar de gemeenteraad: Goedkeuring van de kaderovereenkomst tussen stad Mechelen en Van der Valk Mechelen NV in oprichting (CIT Blaton NV en Immo Willambroux NV) voor de vervreemding en herbestemming van de Ouwen Dok + beslissing tot een formele desaffectatie van het gebouw de Ouwen Dok.
- Het college neemt kennis van het door Eandis kosteloos supprimeren van een gas- en electriciteitscabine voor algemeen nut in de Ouwen Dok. Gezien er dan geen reserve meer is op dit net, zullen voor toekomstige projecten met grote vermogens op de Keerdok-/Eandissite dan wel bijkomende cabines nodig zijn.

### Feiten en context

Door middel van de leidraad voor de vervreemding en herbestemming van de Ouwen Dok werden geïnteresseerde partijen uitgenodigd om een voorstel in te dienen met betrekking tot de vervreemding en de herbestemming van de Ouwen Dok.

Het college besliste op 3 juni 2016 om Van Der Valk Mechelen NV in oprichting (VDVM) als begunstigde partij aan te stellen en gaf opdracht om een overeenkomst uit te werken tussen stad en VDVM in overeenstemming met de onderhandelde bepalingen. Pas op het moment van ondertekening door beide partijen is de overeenkomst definitief gesloten. Deze overeenkomst zal vervolgens uitmonden in het verlijden van een authentieke verkoopakte.

### Argumentatie

#### • A. Kaderovereenkomst:

Op basis van de gevoerde besprekingen tussen VDVM en de stad werd een kaderovereenkomst opgemaakt om de modaliteiten inzake de vervreemding en de herbestemming van de Ouwen Dok te regelen. Deze wordt doorverwezen naar de gemeenteraad.

#### • B. Verlijden verkoopakte – start werken

Om de premie voor het lopende dossier voor de buitenrestauratie niet te verliezen moet er volgens het Restauratiepremiebesluit (oude wetgeving) worden gewacht met de verkoop van de Ouwen Dok tot na de voorlopige oplevering van de buitenrestauratie. Agentschap Onroerend Erfgoed laat weten dat er niet gewacht moet worden tot de definitieve uitbetaling van de premie. Het saldo van de premie wordt wel uitbetaald aan de eerste eigenaar-premienemer. (Een begunstigenwijziging is op dit moment niet meer mogelijk omdat er al voorschotten zijn uitbetaald.)

De voorlopige oplevering van de buitenrestauratie zal ten vroegste in mei 2017 plaatsvinden. Rekening houdend met de-opgelopen weerverletdagen, heeft aannemer Van Loy momenteel al het recht om zijn termijn te verlengen tot in juli 2017. Dit kan nog verder oplopen tijdens de komende wintermaanden.

De timing voor de verkoop van de Ouwen Dok is hiervan afhankelijk. Om sneller te kunnen starten, verleent de stad aan VDVM een vrijblijvend beschikkingsrecht op de Ouwen Dok voor voorbereiding- en ontmantelingswerken vanaf het bekomen van de vergunningen. Indien de voorlopige oplevering/verkoop niet gebeurd is voor 15 augustus 2017, wordt er tevens een beschikkingsrecht verleend voor de ruwbouwwerken aan de zijde van de noordvleugel en de centrale hal. De stad blijft ondertussen eigenaar van het gebouw. Voor de duurtijd van dit beschikkingsrecht dient VDVM de stad te vrijwaren voor elke vorm van aansprakelijkheid. VDVM sluit hiervoor een ABR-verzekering af voor een voldoende gewaarborgd bedrag. De voorlopige oplevering van de buitenrestauratie dient vóór 15 oktober 2017 te gebeuren.

De aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning wordt dit jaar nog ingediend, uiterlijk 44 kalenderdagen na ondertekenen van de kaderovereenkomst.

#### • C. Verkoopprijs

Op 14 juni 2016 werd voor de 'Ouwen Dok' een schattingsverslag opgemaakt door wettelijk beëdigd landmeter-expert Bruno Mertens voor de bvba@Topo. De venale waarde van de Ouwen Dok bedraagt volgens het schattingsverslag 3.000.000 euro.

Er werd in het kader van de vervreemding en de herbestemming van de 'Ouwen Dok' een eerste marktbevraging georganiseerd in de periode 2011 – 2015 (bekendmaking Bulletin der Aanbesteding en Europees Publicatieblad). Er werden toen volgende twee financiële voorstellen ingediend :

- (i) Kandidaat A : € 700.000 te betalen door de stad + extra lasten voor de stad

(ii) Kandidaat B : € 0 + extra lasten voor de stad

Kandidaat B heeft uiteindelijk drie verschillende investeerders voorgesteld aan de stad. De onderhandelingen liepen telkens vast op het financiële luik en op extra lasten die naar de stad werden doorgeschoven.

In de periode 2015 – 2016 werd er een tweede marktbevraging georganiseerd voor de vervreemding en de herbestemming van de 'Ouwen Dok' (bekendmaking Bulletin der Aanbestedingen, Europees Publicatieblad, website van de stad Mechelen en stadsmagazine de "Nieuwe Maan"). Er werden volgende drie financiële voorstellen ingediend :

(i) Kandidaat A : € 50.000 te betalen aan de stad + extra lasten voor de stad

(ii) Kandidaat B : € 100.000 te betalen aan de stad

(iii) Kandidaat C : € 3.178.702 te betalen door de stad

Deze tweede marktbevraging werd gevoerd aan de hand van een leidraad waarin ook de bouwvoorschriften op grond van stedenbouw en onroerend erfgoed zijn opgenomen :

### **(i) Onroerend Erfgoed**

- Behoud van de volumes, volumewerking, gevels en bedaking uit de periode 1915-1924, die worden gerestaureerd door de stad. Zowel in hun constructieve als decoratieve opvatting.
- Behoud van de historische, functionele 'zonering' van het complex: onderscheid bad, badengangen, dienstgang, doucheruimte...
- Behoud en herstel van de interne, constructieve opbouw en afwerking (vb. technische ruimte: oude technische installaties kunnen verwijderd worden, maar niet betonskelet, afwerking muren...);
- Behoud en herstel vereisen van de historisch meest waardevolle zones, zowel constructief als qua afwerking: de zwemkuip, het standbeeld, de badengangen, de dienstgangen, de doucheruimte, de kelderruimtes onder het douane-entrepôt...
- In minder waardevolle zones is ontmanteling mogelijk, maar steeds behoedzaam, zonder in te grijpen op de oorspronkelijke dragende structuren en/of betonskelet en rekening houdend met de detailopmerkingen uit het bouwhistorisch onderzoek.
- Nieuwe ingrepen moeten hoogwaardig en hedendaags zijn en mogen de erfgoedwaarden van het monument niet aantasten.
- De gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschrijnwerk dienen duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie met het monument en de omgeving te zijn.
- Niet toegelaten zijn plaatmaterialen (kunststof, composietmaterialen,...) en imitatiematerialen (sidings, steenstrips,...).

### **(ii) Masterplan Keerdok – en Eandissite**

- Nieuwe functies moeten passen binnen de nieuwe ontwikkeling en hebben bij voorkeur een publieke bestemming.
- Nieuwe invulling moet passen binnen de in het Mober voorziene verkeer en parkeerstructuur. Hierdoor moet de kandidaat zelf voorzien in 45 parkeerplaatsen onder het Rode Kruisplein.
- De keerdokkade moet vrij blijven voor uitzonderlijk transport van CG Powers.
- Interbeton heeft een geldige milieuvergunning tot 22 april 2022 waardoor de aanvoer van cement en uitvoer van beton gebeurt over de weg langs de 'Ouwen Dok'.

Voormelde voorschriften en het gegeven dat het omliggend gebied pas na goedkeuring van het RUP in 2018 kan worden ontwikkeld, maken het project voor de koper niet alleen zeer complex en minder interessant, maar maken het vooral ook duur om aan de 'Ouwen Dok' een nieuwe bestemming te geven. Dit wordt bevestigd door het resultaat van de twee marktraadplegingen die de stad de voorbije jaren heeft gevoerd. De voorstellen van de verschillende kandidaten zijn tijdens deze marktraadplegingen met elkaar vergeleken aan de hand van verschillende beoordelingscriteria. Uiteindelijk is het voorstel van Van Der Valk Mechelen NV in oprichting (VDVM) als beste uit deze beoordeling gekomen. Dit voorstel biedt ook de hoogste verkoopprijs, zijnde € 100.000. Het resultaat van de marktraadpleging weerspiegelt de marktwaarde van het gebouw, rekening houdend met de zware beperkingen en lasten die eraan verbonden zijn, en is in deze dan ook vergelijkbaar met het resultaat bij een procedure van openbare verkoop.

De stad is bij de verkoop van haar onroerende goederen gehouden aan de beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder ook het zuinigheidsbeginsel. Bij de verkoop van de 'Ouwen Dok' dient er trouwens niet alleen rekening te worden gehouden met de verkoopprijs van € 100.000, doch ook met de kosten en verantwoordelijkheid die de stad draagt wanneer het gebouw blijft leeg staan :

- Onroerende voorheffing 2015 : +/- 24.000 euro per jaar (te indexeren)
- Meters nutsvoorzieningen (water en elektriciteit) : jaarlijks max. 1.000 euro
- Brandverzekering 2015 : 8.931,61 euro
- Onderhoudskosten en instandhoudingswerken :
  - 2007 : werken aan de goten
  - 2008 : zwambestrijding en gedeeltelijke ontruiming
  - 2012 : zwambestrijding, ontruiming en ontsmetting
  - 2013 : werken aan de daken, duivenwering en inbraakpreventie (33.000 euro, excl. BTW)
  - 2014 : asbestverwijdering (55.000 euro, excl. BTW)

Indien, na de restauratie van de buitenschil, de restauratie van het interieur niet volgt dan komt er nog geen einde aan de toestand van verval van het interieur. Er zijn dringende werken nodig aan het dak van de zwemkom, de zwemdok zelf en de rest van het interieur. Monumentenwacht waarschuwde reeds in 2012 dat uitstel van de restauratie- en onderhoudswerken de kost jaarlijks met ongeveer 3% laat stijgen (cfr. Collegebesluit d.d. 30.03.2012).

Ook de kosten ten gevolge van vandalisme aan een leegstaand gebouw lopen snel hoog op. Zo werden in de periode voor de buitenrestauratie alle ramen al uitgewooid en werden deze vervangen door houten panelen. Vandalen drongen ook het gebouw aan de achterzijde binnen en richtten heel wat schade aan in het interieur (camerabewaking is er enkel aan de voorzijde van het gebouw, op de hoek met het Rode Kruisplein). De deuren werden herhaaldelijk terug dichtgetimmerd door de stadsdiensten.

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat er in deze uitzonderlijke motieven bestaan om het gebouw 'de Ouwen Dok' te verkopen aan € 100.000 ook al ligt er een schattingsverslag d.d. 14 juni 2006 voor waarin de venale waarde op € 3.000.000 wordt vastgelegd :

- (i) Het bedrag van € 100.000 dient als de reële marktwaarde te worden beschouwd, aangezien het de hoogste bieding betreft na het organiseren van twee marktraadplegingen;
- (ii) De stedenbouwkundige voorschriften, waaronder het masterplan en de voorschriften van onroerend erfgoed verhogen de ontwikkelingskost voor de koper aanzienlijk. Zo heeft Van Der Valk Mechelen NV in oprichting (VDVM) een investeringsbedrag voorzien van € 14.806.768 om de 'Ouwen Dok' te herbestemmen tot hotel;
- (iii) De ontwikkeling van het omliggend gebied kan pas vanaf 2018 van start gedaan, waardoor de 'Ouwen Dok' de eerste jaren van exploitatie in een werf zal komen te liggen;
- (iv) De leegstand van het gebouw brengt aanzienlijke kosten en verantwoordelijkheden met zich mee voor de stad Mechelen.

- D. Desaffectatie gebouw

Naast natuurlijk openbaar domein bestaat er ook kunstmatig openbaar domein (musea, bibliotheken, zwembaden,...). Ook dit laatste dient te worden gedesaffecteerd als het zijn openbare functie verliest.

Doordat de Ouwen Dok al jaren leegstaat en door het te koop te stellen, is deze desaffectatie impliciet al gebeurd. VDVM vraagt evenwel aan de stad om een formele desaffectatie zodat er bij verkoop hieromtrent geen discussie meer kan zijn.

### **Juridische grond**

- De vervreemding van een onroerend goed is niet onderworpen aan de reglementering betreffende de overheidsopdrachten voor aanneming van werken, leveringen en diensten. De marktbevraging wordt wel gevoerd met toepassing van de beginselen van behoorlijk bestuur, transparantie, eerlijke mededinging en gelijkheid.

- Art. 57 §1. Gemeentedecreet: Het college van burgemeester en schepenen bereidt de beraadslagingen en de besluiten van de gemeenteraad voor. Het voert de besluiten van de gemeenteraad uit.

### Financiële gevolgen

Er wordt een verkoopprijs van 100.000 euro opgenomen in de kaderovereenkomst.

### Besluit:

#### Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de kaderovereenkomst tussen stad Mechelen en Van der Valk Mechelen NV in oprichting (CIT Blaton NV en Immo Willambroux NV) voor de vervreemding en herbestemming van het onroerend goed "De Ouwen Dok", Rode Kruisplein 1/4.

(bijlage)

#### Artikel 2

De gemeenteraad beslist tot een formele desaffectatie van het gebouw de Ouwen Dok.

Namens de gemeenteraad:

De stadssecretaris  
(get.) Erik Laga

De voorzitter  
(get.) Rita Van den Bossche

Voor eensluidend uittreksel:  
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij vereeniging:

Erik Laga  
stadssecretaris



Mechelen, 27 oktober 2016

Rita Van den Bossche  
voorzitter

## KADEROVEREENKOMST

met betrekking tot de vervreemding en herbestemming van  
het onroerend goed "de Ouwen Dok"  
gelegen op Rode Kruisplein 1/4 2800 Mechelen  
kadastraal gekend als 2<sup>de</sup> afd., sectie B, nummer 507/m  
(de "Overeenkomst")

### TUSSEN ONDERGETEKENDEN

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

- De burgemeester, zijnde de heer Bart Somers, met woonplaatskeuze te 2800 Mechelen, Grote Markt 21;
- De Stadssecretaris, zijnde de heer Erik Laga, met woonplaatskeuze te 2800 Mechelen, Grote Markt 21.

Tot onderhavige kaderovereenkomst gemachtigd ingevolge het besluit van de gemeenteraad van <sup>25</sup> oktober 2016].

Overeenkomstig artikel 252 e.v. van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005 is dit besluit van de gemeenteraad uitvoerbaar doch onderworpen aan het algemeen administratief toezicht van de provinciegouverneur.

Hierna de "**Stad Mechelen**" genoemd

EN

**CIT BLATON NV**, met maatschappelijke zetel te 1030 Schaarbeek Jean Jaurèsstraat 50, ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0435112207, geldig vertegenwoordigd door (°) in de hoedanigheid van (°).

**IMMO WILLAMBROUX NV**, met maatschappelijke zetel te 1400 Nivelles Chaussée de Mons 22, ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0438186018, geldig vertegenwoordigd door (°) in de hoedanigheid van (°).

overeenkomstig artikel 60 van het Wetboek Vennootschappen handelend in naam van

**VAN DER VALK MECHELEN NV**, vennootschap in oprichting.

Hierna "**VDVM**" genoemd

Hierna gezamenlijk de "**Partijen**" en afzonderlijk de "**Partij**" genoemd

## NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

Stad Mechelen nodigde door middel van de leidraad van 12.10.'15, getiteld "Vervreemding en herbestemming van de oude zwemdok Mechelen", geïnteresseerde partijen uit om een voorstel in te dienen met betrekking tot de vervreemding én de herbestemming van de Ouwen Dok gelegen te 2800 Mechelen, Rode Kruisplein 1-4 (de "**Leidraad**") (bijlage 1).

- Op de uiterste indieningsdatum (28.01.'16) werden drie voorstellen ontvangen en aanvaard voor verder onderzoek.
- Na beoordeling van de voorstellen - op basis van de Leidraad - besloot Stad Mechelen de onderhandelingen op te starten met VDVM op basis van haar voorstel (het "**Voorstel**") (bijlage 2).
- Op 04.04.'16 diende VDVM een antwoordnota in naar aanleiding van bijkomende vragen van Stad Mechelen (de "**Antwoordnota**") (bijlage 3).
- Tijdens die onderhandelingen werd overeenstemming bereikt over enkele aandachtspunten en opmerkingen vanwege Stad Mechelen en werd VDVM op 03.06.'16 als begunstigde aangesteld.
- Door middel van onderhavige kaderovereenkomst wensen Partijen de modaliteiten inzake de vervreemding én het herbestemmingsproject van de Ouwen Dok gelegen te 2800 Mechelen Rode Kruisplein 1-4 te regelen (het "**Herbestemmingsproject**").

## EN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN

### Artikel 1 – Voorwerp en duur

Onderhavige kaderovereenkomst heeft tot doel de modaliteiten tussen Partijen te regelen voor de vervreemding (artikel 5) en herbestemming (artikel 3) van de Ouwen Dok (zoals hieronder gedefinieerd).

### Artikel 2 – Beschrijving van het onroerend goed

Onderhavige Overeenkomst heeft betrekking op het onroerende goed - een voormalige stedelijke badinrichting en douane-entrepot (grond en gebouwen) met alle verdere aanhorigheden - gelegen te 2800 Mechelen Rode Kruisplein 1-4, volgens titel en ten kadaster bekend als 2<sup>de</sup> afdeling, sectie B, nummer 507/m en met een oppervlakte van vierduizend achthonderd twintig vierkante meter (4.820m<sup>2</sup>) ("de **Ouwen Dok**").

### Artikel 3 – Verbintenissen van de Partijen in verband met het Herbestemmingsproject

3.1. VDVM realiseert en (navolgend-) exploiteert op de Ouwen Dok het Herbestemmingsproject volgens de modaliteiten van deze Overeenkomst.

Partijen erkennen en komen overeen dat het Herbestemmingsproject een trekkersfunctie zal hebben bij de herontwikkeling van de omgeving van de Ouwen Dok in overeenstemming met het Masterplan en het Mobiliteitseffectenrapport van de TV Buur-Mint voor de herontwikkeling van het Keerdok en de Eandissite die wordt verwerkt in een ruimtelijk uitvoeringsplan (respectievelijk het "**Masterplan**" en het "**RUP**").

VDVM erkent voldoende geïnformeerd te zijn omtrent het Masterplan en het RUP. Stad Mechelen engageert zich om de nodige acties te ondernemen om de herontwikkeling van de omgeving van de Ouwen Dok in de nabije toekomst te realiseren in overeenstemming met het Masterplan en het RUP (inspanningsverbintenis).

VDVM is zich er van bewust dat de realisatie van het Masterplan en de uitvoering van het RUP mogelijks hinder kan veroorzaken bij de realisatie en exploitatie van het Herbestemmingsproject. Stad Mechelen

zal zich ten allen tijde inspannen om de realisatie en exploitatie van het Herbestemmingsproject te faciliteren en zo weinig mogelijk te hinderen. Meer bepaald, zonder exhaustief te zijn, verbindt Stad Mechelen zich er toe om:

- de toegankelijkheid tot het Herbestemmingsproject (inclusief voor gemotoriseerd verkeer) ten allen tijde te vrijwaren, behoudens in geval van overmacht of tussen Partijen vooraf overeengekomen tijdelijke verminderde toegankelijkheid van het Herbestemmingsproject die noodzakelijk is in het kader van de herontwikkeling van de omgeving van de Ouwen Dok (bijvoorbeeld: de realisatie van de bruggen zoals rood gekleurd en met nummers 1 en 2 aangeduid op bijgevoegde plan in bijlage 9 van deze Overeenkomst) (inspanningsverbintenis);
- bindende en gesanctioneerde minder hinder bepalingen op te nemen in de bestekken die zij zal uitschrijven voor de (verdere-) uitvoering van de gedeelten van het Masterplan en het RUP die betrekking hebben op de site van de Ouwen Dok zelf, zoals rood ingekleurd en getiteld "ZWEMDOK" op bijgevoegde plan in bijlage 9 van deze Overeenkomst en de site van het Rode Kruisplein, zoals rood ingekleurd en getiteld "RODEKRUISPLEIN" op bijgevoegde plan in bijlage 9 van deze Overeenkomst (in bijzonder de realisatie van de woongelegenheden-/blokken en de parking op het Rode Kruisplein alsook de realisatie van de bruggen zoals rood gekleurd en met nummers 1 en 2 aangeduid op bijgevoegde plan in bijlage 9 van deze Overeenkomst), inclusief, maar niet beperkt tot, het uitvoeren van eventuele infrastructuurwerken op een wijze en op tijdstippen die de exploitatie van het Herbestemmingsproject zo weinig mogelijk hindert. Wat de infrastructuurwerken betreft, meer in het bijzonder de buitenwerken, verbindt Stad Mechelen zich er toe om in de bestekken op te nemen dat die werkzaamheden – behoudens (voorafgaandelijke-) overeenkomst tussen Partijen (bijvoorbeeld: voor de realisatie van de bruggen zoals rood gekleurd en met nummers 1 en 2 aangeduid op bijgevoegde plan in bijlage 9 van deze Overeenkomst) – tijdens de week (maandag tot en met vrijdag) slechts tussen 07.00u – 19.00u en tijdens het weekend (zaterdag en zondag) slechts tussen 09.00u – 17.00u mogen plaatsvinden. Hieronder vallen niet de infrastructuurwerken waarvan de technieken voor de conforme uitvoering ervan nopen tot een overschrijding van voormelde tijdsperiode (o.m. het droogpompen van een bouwput). (resultaatsverbintenis);
- een ondergrondse parking onder het Rode Kruisplein laten realiseren (de "**Ondergrondse Parking**") als deel van de uitvoering van het Masterplan en het RUP die de capaciteit heeft om een eigendomsrecht op 45 ondergrondse parkeerplaatsen aan het Herbestemmingsproject toe te kennen (inspanningsverbintenis). In zoverre de Ondergrondse Parking wordt gerealiseerd verbindt Stad Mechelen zich er toe om voor een prijs van maximaal EUR 22,000 per parkeerplaats (exclusief btw en exclusief de eventuele kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht (i.c. notariële kosten en registratierechten)), jaarlijks te indexeren overeenkomstig de gezondheidsindex, een eigendomsrecht op die 45 ondergrondse parkeerplaatsen toe te kennen aan VDVM (resultaatsverbintenis); en
- een busstrook, wachtstrook voor taxi's en een *kiss-and-ride* zone aanpalend aan het Herbestemmingsproject aan te leggen (inspanningsverbintenis).

3.2. De volgende Kaderbepalingen zijn van toepassing op het Herbestemmingsproject:

- Functionele herbestemming:

Er wordt op de Ouwen Dok een MICE [viersterren of meer] hotelaccommodatie met circa 120 kamers, conferentieza(a)l(-en), *fitness-wellness* en een stadsbrasserie-restaurant gerealiseerd (het "**Hotel**").

VDVM zal zich inspannen om van bij de aanvang van de exploitatie van het Hotel steeds aan de mobiliteitseisen van het Masterplan en het RUP tegemoet te komen. Daartoe zal VDVM:

- o zolang de Ondergrondse Parking niet is gerealiseerd, zich inspannen om, voor zover redelijkerwijze beschikbaar, een (gebruiks-)recht te verwerven op 45 parkeerplaatsen binnen een straal van 500 meter tegen marktconforme voorwaarden, en ten dien einde ter goeder trouw onderhandelingen aan te knopen met de omliggende domeinbeheerders, te weten Waterwegen en Zeekanaal en de Stad Mechelen (inspanningsverbintenis);
- o zodra de Ondergrondse Parking gerealiseerd is, een eigendomsrecht verwerven op 45 parkeerplaatsen in de Ondergrondse Parking tegen een prijs van maximaal EUR 22,000 per parkeerplaats (exclusief btw en exclusief de eventuele kosten verbonden aan de



- o eigendomsoverdracht (i.c. notariële kosten en registratierechten)), jaarlijks te indexeren overeenkomstig de gezondheidsindex (resultaatsverbintenis); en
- o de randvoorwaarden op vlak van mobiliteit zoals aangehecht in bijlage 3 naleven (resultaatsverbintenis).

- Architecturale herbestemming:

Het Herbestemmingsproject dient de erfgoedwaarde van de Ouwen Dok te respecteren.

Binnen voormeld Herbestemmingsproject realiseert VDVM een restauratie van de zwemkom van de Ouwen Dok overeenkomstig haar Voorstel en de Antwoordnota in bijlage 2 respectievelijk 3 en de *timing* zoals opgenomen in artikel 4.2 van de Overeenkomst.

De restauratie van de badkamers en douches van de Ouwen Dok is afhankelijk van het bekomen van een erfgoedpremie-/subsidie door VDVM.

VDVM zal een restauratiedossier indienen en, zodra de erfgoedpremie-/subsidie voor de restauratie van de badkamers en douches is bekomen, overgaan tot de restauratie ervan binnen de *timing* zoals hieronder opgenomen in artikel 4.2 van de Overeenkomst.

VDVM dient – middels bijstand van een gespecialiseerd kantoor – een restauratiedossier in dat voldoet aan de ontvankelijkheidsvoorwaarden-/schriften voor het bekomen van de erfgoedpremie, en dat een inhoudelijke kwaliteit heeft die een investeerder ter goeder trouw in gelijkaardige omstandigheden zou waarborgen om te bekomen dat de erfgoedpremie wordt toegekend..

- Stedenbouwkundige herbestemming:

Het Hotel nestelt zich als sociale motor in de nieuwe stadswijk.

Het Hotel is trekker, maar is tegelijk afhankelijk van de werkelijke uitvoering van het Masterplan op initiatief van Stad Mechelen.

3.3. Behoudens deze Overeenkomst er uitdrukkelijk van afwijkt wordt het Herbestemmingsproject gerealiseerd en geëxploiteerd overeenkomstig de Leidraad (bijlage 1) en het Voorstel van (bijlage 2) en de Antwoordnota (de bijlage 3).

In zoverre deze Overeenkomst, de Leidraad, het Voorstel en/of de Antwoordnota tegenstrijdig zijn geldt dat:

- deze Overeenkomst voorrang heeft op de Leidraad, de Antwoordnota en het Voorstel;
- de Leidraad voorrang heeft op de Antwoordnota en het Voorstel; en
- de Antwoordnota voorrang heeft op het Voorstel.

3.4. Partijen erkennen dat de plannen uit de Antwoordnota en het Voorstel (zie de bijlagen bij bijlage 2 en 3 van deze Overeenkomst, het Voorstel respectievelijk de Antwoordnota) inzake het Herbestemmingsproject een *work in progress* zijn. Deze plannen kunnen bijgevolg nog wijzigen.

Onverminderd de eerste paragraaf van dit artikel 3.4. en behoudens andersluidende bepaling in deze Overeenkomst, is het VDVM niet toegestaan om op materiële wijze afbreuk te doen aan het Herbestemmingsproject zoals beschreven in het Voorstel en/of de Antwoordnota zonder voorafgaande toestemming van Stad Mechelen. Stad Mechelen zal haar toestemming niet onredelijk weerhouden of vertragen.

3.5. Stad Mechelen verbindt zich bij het verlijden van de Koop-/ verkoopakte de documenten opgesomd in Bijlage 7 te overhandigen aan VDVM. Anderzijds verbindt VDVM zich de bouwwerken die uitgevoerd zullen worden te vermelden in het postinterventiedossier. Alle wijzigingen dienen op de betreffende plannen te worden aangeduid, samen met de naam van de uitvoerder.

3.6. Stad Mechelen maakt zich sterk dat de bestaande Gas- en elektriciteitscabine aanwezig in de Ouwen Dok zal worden verwijderd en, indien een verplaatsing niet tot de mogelijkheden behoort, de bestaande Gas- en elektriciteitscabine zal worden verplaatst, op zodanige wijze dat het Herbestemmingsproject

zoals beoogd door VDVM kan worden gerealiseerd overeenkomstig de timing in artikel 4.2 van deze Overeenkomst. Stad Mechelen vergoedt alle schade en kosten van VDVM die zouden ontstaan indien zij haar verplichtingen onder dit artikel niet of niet tijdig nakomt, en vrijwaart VDVM volledig voor elke aanspraak van Eandis Assets of derden in verband met de bestaande Gas- en elektriciteitscabine.

#### **Artikel 4 – Realisatie en exploitatie van het Herbestemmingsproject**

4.1. Stad Mechelen verbindt zich – onverminderd hetgeen bepaald in deze Overeenkomst op eigen risico en op eigen kosten – bij wijze van resultaatsverbintenis om de buitenschil van de Ouwen Dok te restaureren in overeenstemming met het contract afgesloten met de aannemer, Van Loy & Cie Algemene Restauratiewerken nv (met maatschappelijke zetel te Aarschotsesteenweg 4 2230 Herselt, ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 406.101. 782) (“de **Restauratie Buitenschil**”).

Stad Mechelen verbindt zich er toe om de Restauratie Buitenschil uiterlijk tegen 15.10.2017 voorlopig op te leveren. In zoverre de Restauratie Buitenschil niet tegen 15.08.2017 voorlopig kan worden opgeleverd, verbindt Stad Mechelen zich om alvast de Restauratie Buitenschil van de noordgevel van de Ouwen Dok zoals aangeduid op het plan in bijlage 10 van deze Overeenkomst tegen 15.08.2017 voorlopig op te leveren, minstens vrij te maken opdat VDVM vanaf 15.08.2017 in de noordgevel van de Ouwen Dok op basis van haar Beschikkingsrecht voor het Herbestemmingsproject ruwbouwwerken, zoals opgenomen in artikel 6 van deze Overeenkomst, kan uitvoeren.

4.2. VDVM verbindt zich – onverminderd hetgeen bepaald in deze Overeenkomst op eigen risico en op eigen kosten - bij wijze van resultaatsverbintenis tot volgende deeltermijnen voor de infrastructuurwerken in verband met het Herbestemmingsproject (daarin begrepen de restauratiewerken aan de zwemkom, maar uitgezonderd de restauratiewerken aan de douches en badkamers van de Ouwen Dok, waarvoor specifieke termijnen gelden):

- Vanaf de ondertekening van deze Overeenkomst tot en met indiening van de volledige dossieraanvraag voor alle vereiste vergunningen (stedenbouwkundige- en milieuvergunningen): 44 kalenderdagen;
- Vanaf de voorlopige oplevering van de Restauratie Buitenschil tot en met de ondertekening van de Koop-/verkoopakte : 3 maanden indien de vereiste vergunningen op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de Restauratie Buitenschil uitvoerbaar zijn en vrij van enig beroep; indien de vereiste vergunningen op dat ogenblik niet uitvoerbaar zijn, en vrij van enig beroep, zal de termijn van 3 maanden verlengd worden met de periode tot de vereiste vergunningen uitvoerbaar zijn geworden en vrij van enig beroep;
- Vanaf de ondertekening van de Koop-/verkoopakte tot en met de start van de werkzaamheden-/bouwfase: 3 kalenderdagen;
- Vanaf de ondertekening van de Koop-/verkoopakte tot en met het einde van de werkzaamheden-/bouwfase: 503 kalenderdagen.
- Vanaf het einde van de werkzaamheden-/bouwfase tot en met de aanvang van de exploitatie-/de publieke openstelling van het Hotel: 31 kalenderdagen.

Voor het restaureren van de douches en badkamers van de Ouwen Dok zoals omschreven in artikel 3.2. verbindt VDVM zich – op eigen risico en op eigen kosten - bij wijze van resultaatsverbintenis tot volgende afzonderlijke deeltermijnen:

- Indien restauratiedossier (mede voor het verkrijgen van een erfgoedpremie-):31 kalenderdagen na de ondertekening van de Koop-/verkoopakte;
- Vanaf het verkrijgen van de erfgoedpremie tot en met de voorlopige oplevering van voormelde restauratiewerken: 365 kalenderdagen.

4.3. Als uitzondering op artikels 4.1. en 4.2. worden de termijnen aldaar vermeld (proportioneel-)

verlengd in zoverre het bewijs wordt geleverd van overmacht respectievelijk materiële-/substantiële wijzigingen zoals vermeld in artikel 3.2. en voor zover de overmacht en-/of de wijzigingen een termijn verlenging behoeven. Onder "overmacht" wordt verstaan: de situatie waarin het niet naleven van de contractuele verbintenis(sen) het gevolg is van een 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 vreemde oorzaak onmogelijk of slechts met substantieel hogere kosten door hem/haar kon worden voorzien of worden vermeden

4.4. VDVM verbindt zich ertoe het Herbestemmingsproject (na realisatie ervan-) op eigen risico-/kosten en voor eigen rekening te exploiteren voor een periode zoals bepaald in onderhavige overeenkomst, de Leidraad en het Voorstel.

## Artikel 5 – Vervreemdingsmodaliteiten van de Ouwen Dok

5.1. Na de uitvoering – i.c. de voorlopige oplevering – van de Restauratie Buitenschil sluit Stad Mechelen met VDVM een koop-/verkoop, geformaliseerd in een Koop-/verkoopakte ("de **Koop-/verkoopakte**"), met betrekking tot de volle eigendom van de Ouwen Dok voor een koopprijs van honderdduizend euro (100.000,00 euro).

De Koop-/verkoopakte wordt verleden zoals bepaald in artikel 5.10.

Die koopprijs, samen met de kosten eigen aan de authentieke akte, wordt bij het verlijden van de Koop-/verkoopakte betaald waarna volgend de volle eigendom van de Ouwen Dok wordt overgedragen. Onder geen enkel beding zal deze Overeenkomst als een verkoop van de Ouwen Dok kunnen worden gekwalificeerd.

Gelet op het gegeven dat die koopprijs de hoogste prijs vertegenwoordigt die in het kader van de competitieve procedure getiteld "Vervreemding en herbestemming van de oude zwemdok te Mechelen" werd geboden, wordt in de Koop-/Verkoopakte bepaald dat de koopprijs van honderdduizend euro (100.000,00 euro) overeenstemt met de marktwaarde van de Ouwen Dok. VDVM blijft ten allen tijde verantwoordelijk voor de fiscale heffingen die in verband met de Koop-/ verkoopakte worden geheven.

5.2. De Ouwen Dok wordt verkocht:

- voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, inschrijvingen, hypotheek, persoonlijke en zakelijke rechten (met uitzondering van hetgeen hieronder inzake erfdiensbaarheden bepaald) of andere belemmeringen en bezwaren ten voordelen van derden.

Onverminderd artikel 3.6 van deze Overeenkomst, wijst Stad Mechelen VDVM op het gegeven dat in de Ouwen Dok een gascabine met nummer c049 en een elektriciteitscabine met nummer 158 ("Gas- en elektriciteitscabine") en daaraan verbonden nutsleidingen aanwezig zijn, die door Eandis Assets worden gebruikt voor de uitbating van het elektriciteits- en aardgasdistributienetwerk.

- zonder waarborg van maat of oppervlakte. Elk verschil in min of meer, zelfs indien het meer dan 1/20<sup>ste</sup> bedraagt, zal ten bate of schade komen van de Koper, zonder wijziging van de prijs;
- met al zijn zichtbare en verborgen gebreken, zonder dat de Verkoper tot vrijwaring gehouden zou zijn. Het wordt bijgevolg overgedragen zonder verhaal van de Koper tegen de Verkoper wegens gesteldheid van de bodem, en/of toestand van de gebouwen. Als een uitzondering op dit principe zal de Koop-/ verkoopakte bepalen dat de Verkoper de Koper in verband met de Restauratie Buitenschil vrijwaart voor de verborgen gebreken zoals bedoeld in artikel 1641 Burgerlijk Wetboek voor een periode die eindigt (i) 2 jaar na de ondertekening van de Koop- / verkoopakte, of (ii) de garantieperiode die de aannemer die de Restauratie Buitenschil heeft uitgevoerd aan de Verkoper biedt, voor zover die later eindigt dan de periode 2 jaar na de ondertekening van de Koop-/ verkoopakte;
- met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden, ook al zijn zij niet bekend alsook muurgemeenheden. Dienaangaande bevestigt

de Verkoper dat zij er zelf geen heeft toegestaan en dat zij geen andere erfdienstbaarheden kent, dan die opgenomen zijn in de eigendomstitels van de Ouwen Dok (zie bijlage 8 van deze Overeenkomst)

5.3. VDVM verklaart dat het haar bekend is dat de Ouwen Dok niet is gelegen in overstromingsgevoelig gebied, noch in een afgebakende oeverzone of afgebakend overstromingsgebied, noch in een risicozone voor overstromingen. Bovendien verklaart VDVM tevens genoeg te nemen met deze informatie en Stad Mechelen van elke aansprakelijkheid in dit verband te ontslaan.

Stad Mechelen verklaart:

- dat zij de enige eigenaar is van de Ouwen Dok en dat zij de vereiste bevoegdheid heeft om er over te beschikken, desgevallend zich sterkmakend;
- dat de Ouwen Dok met geen enkel (ander-) voorkeurrecht of recht van wederinkoop is bezwaard, uitgezonderd evenwel het voorkooprecht van waterwegen en zeekanaal. De verkoop geschiedt slechts onder de opschortende voorwaarde van het niet uitoefenen van het terzake geldend wettelijk recht van voorkoop, dat door de aangestelde notaris zal dienen aangeboden te worden.
- dat er tot op heden met betrekking tot de eigendom geen geschillen bestaan met om het even wie;
- dat er een stookolietank aanwezig is in de Ouwen Dok (zie bijlage 6 van deze kaderovereenkomst). VDVM verklaart kennis te hebben verkregen van het feit dat voor die stookolietank geen attest aanwezig is en met betrekking tot die stookolietank respectievelijk de afwezigheid van een attest daarvan geenszins Stad Mechelen te kunnen aanspreken en-/of onderhavige kaderovereenkomst en-/of de Koop-/verkoopakte te kunnen ontbinden-/nietig te laten verklaren.
- dat bij haar weten de Ouwen Dok niet is opgenomen in de inventaris van de leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, noch in de inventaris van de leegstaande gebouwen en/of woningen, noch in de inventaris van de ongeschikte en/of onbewoonbare woningen. Stad Mechelen verklaart evenmin door een administratie gewaarschuwd te zijn dat de Ouwen Dok, behoudens gegronde betwisting, op één van die inventarissen zal gezet worden.

5.4. De Koop-/verkoopakte wordt gesloten rekening houdende met de stedenbouwkundige informatie zoals opgenomen in bijlage 4 van deze kaderovereenkomst.

5.5. De Koop-/verkoopakte wordt gesloten rekening houdende met de bodeminformatie zoals opgenomen in bijlage 5 van deze kaderovereenkomst.

5.6. In de Koop-/verkoopakte wordt opgenomen dat VDVM de Ouwen Dok en de 45 parkeerplaatsen omschreven in artikel 3.2. van de Overeenkomst (al dan niet gedeeltelijk-) gedurende een termijn van vijf (5) jaar na het verlijden ervan (onder bezwarende titel of om niet-) niet zonder de goedkeuring van Stad Mechelen de Ouwen Dok kan-/mag overdragen aan een derde.

De Koper mag de Ouwen Dok en de 45 parkeerplaatsen omschreven in artikel 3.2. van de Overeenkomst voorts niet bezwaren met persoonlijke-/zakelijke rechten zonder de goedkeuring van Stad Mechelen, met uitzondering van het volgende:

- het vestigen van een hypotheek en-/of hypothecaire volmacht zoals omschreven in artikel 5.11;
- het vestigen van zakelijke of persoonlijke rechten die worden verleend aan vennootschappen die volgens de interne beleidsregels van de Van der Valk groep in aanmerking komen om handel te drijven onder het Van der Valk logo; en
- het vestigen van zakelijke of persoonlijke rechten die worden verleend aan derden die voldoende solvabel en van voldoende reputatie zijn in het kader van de aanverwante activiteiten van het Hotel, te weten conferentieza(a)l(-en), *fitness-wellness* en een stadsbrasserie.

In de gevallen waarin de goedkeuring van Stad Mechelen vereist is op grond van dit artikel 5.6, zal Stad Mechelen haar goedkeuring niet onredelijk weerhouden of vertragen.

In zoverre voormeld vervreemdingsverbod wordt overtreden kan Stad Mechelen voor de Ouwen Dok en de 45 parkeerplaatsen omschreven in artikel 3.2. van de Overeenkomst, in zoverre die 45 parkeerplaatsen reeds door VDVM werden verworven, het terugkooprecht in artikel 5.8 of 5.9 uitoefenen, al naargelang het vervreemdingsverbod wordt overtreden tijdens de constructiefase dan wel de exploitatiefase. In zoverre de overtreding van het vervreemdingsverbod er toe leidt dat het terugkooprecht in artikel 5.8 of 5.9 niet langer kan uitvoeren, zal Stad Mechelen recht hebben op vergoeding van haar schade, met een forfaitair minimumbedrag van zevenhonderdvijftigduizend euro (750.000 euro).

5.7. In de Koop-/verkoopakte wordt bepaald dat VDVM na voormelde termijn van vijf (5) jaar enkel de Ouwen Dok en haar eigendomsrecht op de 45 parkeerplaatsen zoals omschreven in artikel 3.2. van de Overeenkomst samen kan vervreemden. In de Koop-/verkoopakte wordt een voorkeur- en verkooprecht voorzien voor Stad Mechelen die bepaalt dat in zoverre VDVM na voormelde termijn van vijf (5) jaar wenst over te gaan tot vervreemding van de Ouwen Dok en de 45 parkeerplaatsen omschreven in artikel 3.2. van de Overeenkomst, VDVM Stad Mechelen per aangetekende brief in kennis stelt van haar voornemen en zij haar verbindt:

- om in eerste instantie gedurende drie (3) maanden na de schriftelijke kennisgeving, te rekenen vanaf de datum van de poststempel vermeld op de aangetekende brief, te onderhandelen met Stad Mechelen over de vervreemding van de Ouwen Dok en haar eigendomsrecht op de 45 parkeerplaatsen zoals omschreven in artikel 3.2. van de Overeenkomst;
- om – in het geval dat met Stad Mechelen (in eerste instantie-) geen akkoord werd bereikt, maar (navolgend-) wel met een derde – de Ouwen Dok en haar eigendomsrecht op de 45 parkeerplaatsen omschreven in artikel 3.2. van de Overeenkomst overeenkomstig de met die derde overeengekomen modaliteiten. per aangetekende brief aan Stad Mechelen ter vervreemding aan te bieden. Stad Mechelen heeft het recht om gedurende een termijn van éénendertig (31) kalenderdagen te rekenen vanaf de datum van de poststempel voormeld aanbod per aangetekende brief te aanvaarden of te weigeren.

In zoverre voormeld voorkeur- en/of voorkooprecht wordt overtreden kan Stad Mechelen voor de Ouwen Dok en het eigendomsrecht op de 45 parkeerplaatsen zoals omschreven in artikel 3.2. van de Overeenkomst het terugkooprecht in artikel 5.8 of 5.9 uitoefenen, al naargelang het vervreemdingsverbod wordt overtreden tijdens de constructiefase dan wel de exploitatiefase. In zoverre de overtreding van het voorkeur- en/of voorkooprecht er toe leidt dat Stad Mechelen het terugkooprecht in artikel 5.8 of 5.9 niet langer kan uitvoeren, zal Stad Mechelen recht hebben op vergoeding van haar schade, met een forfaitair minimumbedrag van zevenhonderdvijftigduizend euro (750.000 euro)

5.8. In zoverre het Herbestemmingsproject overeenkomstig artikel 4 niet (tijdig-) wordt gerealiseerd overeenkomstig de modaliteiten van deze Overeenkomst heeft Stad Mechelen het recht om na formele ingebrekestelling per aangetekende zending en mits toepassing van een redelijke (lees: maximaal 14 kalenderdagen te rekenen vanaf de datum van de poststempel vermeld op de aangetekende brief) hersteltermijn:

- aan VDVM een boete op te leggen van duizend euro (1.000 euro) per kalenderdag vertraging, met een maximum van zevenhonderdvijftigduizend euro (750.000 euro) of;
- indien de boetes minimaal zevenhonderdvijftigduizend euro (750.000 euro) bedragen de Ouwen Dok overeenkomstig artikel 1659 Burgerlijk Wetboek weder in te kopen tegen een bedrag dat gelijk is aan 85% van de totale ontwikkelingskost (bij voorlopige oplevering voorlopig geraamd op veertien miljoen achthonderdenzesduizend zevenhonderdachtenzestig euro (14.806.768 euro)) die op het ogenblik van de wederinkoop door VDVM in de Ouwen Dok werd geïnvesteerd (zoals gestaafd door VDVM volgens de gebruikelijke stavingstukken, zoals facturen) vermeerderd met de koopprijs die initieel door VDVM voor de aankoop van de Ouwen Dok werd betaald.

5.9. In zoverre VDVM of haar rechtsopvolgers het Herbestemmingsproject – na realisatie ervan – niet overeenkomstig artikel 4.3. van deze Overeenkomst blijft exploiteren:

- gedurende vijf (5) jaar na het verlijden van de Koop-/verkoopakte: heeft Stad Mechelen het recht om, na formele ingebrekestelling per aangetekende brief en met toepassing van een redelijke (lees: maximaal 31 kalenderdagen te rekenen vanaf de datum van de poststempel vermeld op de aangetekende brief) hersteltermijn, de Ouwen Dok overeenkomstig artikel 1659 Burgerlijk Wetboek

weder in te kopen tegen 85% van de (door een deskundige geschatte-) marktwaarde van de Ouwen Dok (op datum van wederinkoop-) verminderd met drie miljoen euro (3.000.000 euro) zonder dat dit bedrag lager mag zijn dan 95% van de totale ontwikkelingskost (bij voorlopige oplevering voorlopig geraamd op veertien miljoen achthonderdenzesduizend zeventienhonderdachtenzestig euro (14.806.768 euro)) die in de Ouwen Dok werd geïnvesteerd (zoals gestaafd door VDVM volgens de gebruikelijke stavingstukken, zoals facturen) vermeerderd met de koopprijs die initieel door VDVM voor de aankoop van de Ouwen Dok werd betaald. Bij wederinkoop van de Ouwen Dok overeenkomstig voormelde modaliteiten belooft VDVM om het eigendomsrecht op de 45 parkeerplaatsen omschreven in artikel 3.2. tezelfdertijd aan Stad Mechelen te verkopen tegen 95% van de in artikel 3.2. omschreven koopprijs, jaarlijks geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex (exclusief btw en exclusief de kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht (i.c. notariële kosten en registratierechten)). (Voormelde verkoopbelofte van VDVM houdt voor Stad Mechelen een aankooprecht maar geen aankoopverplichting in.)

na het verloop van vijf (5) jaar na het verlijden van de authentieke Koop-/verkoopakte en voor zover er geen proces lopende is voor de vervreemding van de Ouwen Dok door VDVM dan wel de verkoop van de aandelen van VDVM: verbindt VDVM er zich toe om, na formele ingebrekestelling per aangetekende brief en met toepassing van een redelijke (lees: maximaal 31 kalenderdagen te rekenen vanaf de datum van de poststempel vermeld op de aangetekende brief) hersteltermijn de Ouwen Dok aan Stad Mechelen te verkopen tegen de (door een deskundige geschatte) marktwaarde (op datum van die verkoop-) van de Ouwen Dok verminderd met drie miljoen euro (3.000.000 euro) en het eigendomsrecht op de 45 parkeerplaatsen omschreven in artikel 3.2. mede aan Stad Mechelen te verkopen tegen de in artikel 3.2. omschreven koopprijs, jaarlijks geïndexeerd op basis van de gezondheidsindex (exclusief btw en exclusief de kosten verbonden aan de eigendomsoverdracht (i.c. notariële kosten en registratierechten)). (Voormelde verkoopbelofte van VDVM houdt voor Stad Mechelen een aankooprecht maar geen aankoopverplichting in.)

5.10. Partijen verbinden zich er – overeenkomstig artikel 4.2. – toe de Koop-/verkoopakte te verlijden uiterlijk drie (3) maanden na de voorlopige oplevering van de Restauratie Buitenschil indien de vereiste vergunningen op het ogenblik van de voorlopige oplevering van de Restauratie Buitenschil uitvoerbaar zijn en vrij van enig beroep (indien de vereiste vergunningen op dat ogenblik niet uitvoerbaar zijn, en vrij van enig beroep zal de termijn van 3 maanden verlengd worden met de periode tot de vereiste vergunningen uitvoerbaar zijn geworden en vrij van enig beroep).

De verkoopakte zal worden verleden voor notaris Filip Huygens die optreedt voor de Verkoper, en door notaris Anton Van Bael die optreedt voor de Koper.

In zoverre de Koop-/verkoopakte door de fout van één der Partijen niet (tijdig-) kan worden verleden zal de andere Partij de keuze hebben, nadat een door haar aan de in gebreke blijvende partij bij aangetekend schrijven of bij deurwaardersexploot verrichte aanmaning 15 dagen zonder gevolg is gebleven:

- ofwel de gedwongen uitvoering van deze Overeenkomst respectievelijk het verlijden van de Koop-/verkoopakte na te streven;
- ofwel deze Overeenkomst van rechtswege als ontbonden te beschouwen, in welk geval door de nalatige Partij een schadevergoeding is verschuldigd gelijk aan zeventienhonderdvijftigduizend euro (750.000 euro). Indien evenwel de werkelijk geleden schade groter is dan voormelde forfaitaire schadevergoeding is het voor de contractspartij die de schade inroept mogelijk dit te bewijzen en in dat geval dient de bewezen geleden schade integraal vergoed te worden.

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

5.11. VDVM verkrijgt de mogelijkheid om met oog op de financiering van haar Herbestemmingsproject vanaf de ondertekening van de Koop-/verkoopakte een hypotheek en/of een hypothecaire volmacht te nemen op de Ouwen Dok.

In zoverre VDVM haar verplichtingen uit onderhavige kaderovereenkomst niet naleeft en Stad Mechelen gebruik maakt van haar recht tot wederinkoop of de belofte tot aan-/verkoop zoals omschreven in artikel 5 maakt VDVM zich sterk dat op eerste verzoek en binnen de kortst mogelijk tijdsperiode handlichting wordt gegeven van die hypotheek en/of hypothecaire volmacht door diegene ten voordele van wie die hypotheek en/of hypothecaire volmacht werd gesteld.

VDVM draagt alle kosten verbonden aan die hypotheek en-/of hypothecaire volmacht respectievelijk de handlichting ervan.

## **Artikel 6 – Beschikkingsrecht voorafgaand aan de Koop-/Verkoopakte**

Stad Mechelen verleent aan VDVM met als doel de realisatie van het Herbestemmingsproject een vrijblijvend beschikkingsrecht (het "**Beschikkingsrecht**") dat (limitatief-) volgende rechten omvat:

- uitvoeren van de afbraakwerken voor het Herbestemmingsproject in de Ouwen Dok;
- uitvoeren van de voorbereidende werken voor het Herbestemmingsproject (met name niet het optrekken van gevels en muren) in de Ouwen Dok;

In zoverre de Restauratie Buitenschil op 15.08.'17 niet voorlopig is opgeleverd wordt het Beschikkingsrecht vanaf 15.08.'17 (limitatief-) uitgebreid met het recht om voor het Herbestemmingsproject ruwbouwwerken in de noordgevel van de Ouwen Dok zoals aangeduid op het plan in bijlage 10 van deze Overeenkomst uit te voeren.

VDVM verbindt zich er toe om de uitoefening van haar Beschikkingsrecht ten allen tijde af te stemmen met de nog niet voorlopig opgeleverde Restauratie Buitenschil in de Ouwen Dok.

Het Beschikkingsrecht wordt in ieder geval verleend onder de opschortende voorwaarden uit artikel 7.1. van deze Overeenkomst en onder de opschortende voorwaarde dat Stad Mechelen de alle bouwplaatsrisico-verzekering (ABR) die VDVM haar voorlegt overeenkomstig onderhavig artikel goedkeurt.

Het Beschikkingsrecht eindigt op datum van ondertekening van de Koop-/verkoopakte.

Het Beschikkingsrecht wordt toegekend zonder vergoeding.

VDVM erkent dat Stad Mechelen – ongeacht het Beschikkingsrecht – tot aan het verlijden van de Koop-/verkoopakte eigenaar, en bijgevolg zakenrechtelijk gerechtigde, blijft van de Ouwen Dok. Stad Mechelen blijft contractspartij in de overeenkomsten die zij heeft gesloten en-/of zal sluiten met betrekking tot de Restauratie Buitenschil en VDVM zal die overeenkomsten en de uitvoering ervan moeten respecteren en gedogen.

Het Beschikkingsrecht wordt toegekend met dien verstande dat VDVM voor de duurtijd van het Beschikkingsrecht Stad Mechelen op eerste verzoek vrijwaart voor elke vorm van (eigendoms-) aansprakelijkheid met betrekking tot de Ouwen Dok, waaronder (niet-limitatief-):

- gebrekkige goederen;
- Artikel 1384 en 1386 Burgerlijk Wetboek;
- Artikel 544 Burgerlijk Wetboek ;
- 1382 Burgerlijk Wetboek.

VDVM sluit voor voormelde vrijwaringsverplichting(-en) (inclusief bijhorigheden-) een alle bouwplaatsrisico-verzekering (ABR) voor een voldoende gewaarborgd bedrag, waarin uitdrukkelijk wordt opgenomen dat noch VDVM noch de verzekeraar enig verhaal ten aanzien van de Stad Mechelen kan uitoefenen. Die alle bouwplaatsrisico-verzekering (ABR) wordt 14 dagen voor de uitoefening-/voering van het Beschikkingsrecht door VDVM ter goedkeuring aan Stad Mechelen voorgelegd. De goedkeuring met de hoegrootheid van het gewaarborgd bedrag waarvoor die alle bouwplaatsrisico-verzekering (ABR) werd aangegaan mag niet onredelijk worden geweigerd.

## **Artikel 7 – Opschortende-/ontbindende voorwaarde(n)**

7.1. Deze Overeenkomst en haar onderliggende verbintenissen (bijvoorbeeld: het verlijden van de Koop-/verkoopakte zoals omschreven in artikel 5.10.) wordt gesloten onder volgende opschortende voorwaarden:

- het verkrijgen door VDVM van de vereiste stedenbouwkundige- en milieuvergunningen (uitvoerbaar en vrij van enig beroep) voor de realisatie en exploitatie van het Herbestemmingsproject op uiterlijk 15.08.2017;
- het verkrijgen door VDVM van de vereiste financiering voor de realisatie en exploitatie van het Herbestemmingsproject uiterlijk op 15.08.2017.

Indien (één van-) voormelde opschortende voorwaarden niet kunnen worden vervuld, verbindt VDVM er zich toe uiterlijk op 15.08.2017 per aangetekend schrijven (postdatum geldt als bewijs) melding te maken van het niet kunnen vervullen van voormelde opschortende voorwaarde(-n), zo niet worden voormelde opschortende voorwaarden geacht definitief te zijn vervuld en wordt deze Overeenkomst en haar onderliggende verbintenissen geacht definitief uitwerking te verkrijgen.

Indien VDVM de vereiste financiering niet verkrijgt, zal hij in voormeld schrijven het bewijs moeten voorleggen van minstens twee financiële instellingen dat de vereiste financiering niet onder marktconforme voorwaarden kan worden verkregen.

7.2. Deze Overeenkomst en haar onderliggende verbintenissen worden gesloten op voorwaarde dat het besluit van de gemeenteraad tot de 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. Indien dat besluit wel geschorst en/of vernietigd wordt dan wordt huidige Overeenkomst ontbonden.

7.3. Partijen verbinden zich er toe de opschortende en ontbindende voorwaarden onder artikel 7.1. en 7.2. hierboven ter goeder trouw te heronderhandelen indien een Partij voor of onmiddellijk na het niet vervuld zijn van de opschortende voorwaarde of het vervuld zijn van de ontbindende voorwaarde de andere Partij per aangetekende brief in kennis stelt van haar wens om de Overeenkomst verder te zetten.

## **Artikel 8 - Oprichting van VAN DER VALK MECHELEN NV.**

CIT BLATON NV en IMMO WILLAMBROUX NV treden op als oprichter van VAN DER VALK MECHELEN NV.

In zoverre VAN DER VALK MECHELEN NV bij het verlijden van de Koop-/verkoopakte niet is opgericht nemen CIT BLATON NV en IMMO WILLAMBROUX NV hoofdelijk en ondeelbaar alle rechten-/verplichtingen bepaald in hoofde van VDVM op zich, tot op het ogenblik van de oprichting van VDVM.

## **Artikel 9 – Aandelenoverdracht**

9.1. De aandelen in VDVM kunnen gedurende de eerste 5 jaar na de ondertekening van deze Overeenkomst niet worden overgedragen dan met voorgaande schriftelijke toestemming van Stad Mechelen, behoudens in de volgende gevallen:

- een overdracht van aandelen aan vennootschappen die volgens de interne beleidsregels van de Van der Valk groep in aanmerking komen om handel te drijven onder het Van der Valk logo;
- een overdracht van aandelen tussen de aandeelhouders onderling (en meer in het bijzonder de overdracht van de aandelen in VDVM aangehouden door CIT Blaton aan Immo Willambroux na de voorlopige oplevering van het Hotel).

Indien een overdracht van aandelen onderworpen is aan de schriftelijke toestemming van Stad Mechelen, kan Stad Mechelen haar toestemming enkel weigeren voor zover zij kan aantonen dat er gewichtige redenen zijn, zoals de solvabiliteit of de reputatie van de overnemer, die de verdere uitvoering van de Kaderovereenkomst door VDVM ernstig in het gedrang brengen.

Onder “overdracht van aandelen” wordt verstaan: de vervreemding van de aandelen ten bezwarende titel of – om niet.



9.2. In zoverre voormeld overdrachtsverbod wordt overtreden kan Stad Mechelen het terugkooprecht in artikel 5.8 of 5.9 uitoefenen, al naargelang het overdrachtsverbod wordt overtreden tijdens de constructiefase dan wel de exploitatiefase. In zoverre de overtreding van het overdrachtsverbod er toe leidt dat Stad Mechelen het terugkooprecht in artikel 5.8 of 5.9 niet langer kan uitvoeren, zal Stad Mechelen recht hebben op vergoeding van haar schade, met een forfaitair minimumbedrag van zevenhonderdvijftigduizend euro (750.000 euro).

### **Artikel 10 – Splitsbaarheid**

10.1. De nietigheid van één der artikelen, of een deel ervan, van onderhavige kaderovereenkomst tast de geldigheid van de overige bepalingen van onderhavige kaderovereenkomst noch van de kaderovereenkomst in haar geheel aan.

10.2. Ingeval van ongeldigheid of onafdwingbaarheid van enige bepaling van onderhavige kaderovereenkomst 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 onderhavige kaderovereenkomst.

### **Artikel 11 - Kosten**

11.1 Elke partij draagt zelf de kosten van het (eventueel-) beroep dat zij doet op adviseurs naar aanleiding van de ondertekening van onderhavige kaderovereenkomst respectievelijk de Koop-/verkoopovereenkomst.

11.2. VDVM verbindt er zich toe naast de koopprijs zoals omschreven in artikel 5.1. ook de kosten, taksen, btw en ereloon van de notaris, waartoe deze verkoop aanleiding geeft, te dragen. De kosten verbonden aan de levering blijven evenwel ten laste van Stad Mechelen.

11.3. De onroerende voorheffing en alle andere belastingen en taksen in verband met de Ouwen Dok, zullen door VDVM gedragen worden te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte zoals omschreven in artikel 5.10.

### **Artikel 12 – Keuze van woonplaats**

Voor de uitvoering van onderhavige kaderovereenkomst kiezen Partijen woonplaats op hun bovengenoemd adres en indien ze niet in België verblijven op het kantoor van de door hen aangewezen notaris.

### **Artikel 12 - Bevoegde rechtbanken**

13.1. Onderhavige kaderovereenkomst en de Koop-/verkoopovereenkomst worden beheerst door het Belgisch recht.

13.2. Alle geschillen verbonden aan de geldigheid, de interpretatie en de uitvoering van onderhavige kaderovereenkomst en de Koop-/verkoopovereenkomst behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van Antwerpen, afdeling Mechelen.

Aldus opgemaakt in (°) exemplaren (9 blz.) waarvan elke Partij erkent er één ontvangen te hebben.

Te (°), op (°)

Partijen tekenen na handgeschreven vermelding "gelezen en goedgekeurd".

Voor Stad Mechelen

Voor VDVM

B. Somers  
(burgemeester van Stad Mechelen)

(°)  
voor CIT BLATON NV  
*overeenkomstig artikel 60 van het Wetboek  
Vennootschappen handelend in naam van*  
**VAN DER VALK MECHELEN NV,**  
vennootschap in oprichting:

E. Laga  
(stadssecretaris van Stad Mechelen)

(°)  
voor IMMO WILLAMBROUX NV  
*overeenkomstig artikel 60 van het Wetboek  
Vennootschappen handelend in naam van*  
**VAN DER VALK MECHELEN NV,**  
vennootschap in oprichting:

Bijlagen:

1. de leidraad van 12.10.2015 getiteld "Vervreemding en herbestemming van de oude zwemdok Mechelen" ("de Leidraad");
2. het voorstel van 28.01.2016 van VDVM ("het Voorstel");
3. de antwoordnota van 04.04.2016 van VDVM en haar bijlage 2 "randvoorwaarden op vlak van mobiliteit" ("de Antwoordnota");
4. de stedenbouwkundige verklaringen en waarborgen van de Ouwen Dok;
5. de bodeminformatie van de Ouwen Dok
6. foto van de stookolietank in de Ouwen Dok
7. Documentatie
8. Eigendomstitels van de Ouwen Dok
9. Plan site "Rodekruisplein" en "Zwemdok"
10. Plan aanduiding noordgevel van de ouwen dok

**BIJLAGE 1 – LEIDRAAD VAN 12.10.2015 GETITELD “VERVREEMDING EN HERBESTEMMING VAN DE OUDE ZWEMDOK MECHELEN”**

**BIJLAGE 2 – HET VOORSTEL VAN 28.01.2016 VAN VDVM**

**BIJLAGE 3 – DE ANTWOORDNOTA VAN 04.04.2016 VAN VDVM EN HAAR BIJLAGE  
2 “RANDVOORWAARDEN OP HET VLAK VAN MOBILITEIT”**

## BIJLAGE 4 – STEDENBOUWKUNDIGE VERKLARINGEN EN WAARBORGEN DE OUWEN DOK

Stad Mechelen verklaart:

- dat voor de Ouwen Dok volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt:
    - op 24.10.1986 voor het uitbreken raam en plaatsen poot (zwemdok);
    - op 17.09.1970 voor het plaatsen van een directiekeet;
    - op 18.01.1994 voor het verbouwen van de tweede verdieping tot schietstand;
    - op 22.04.2016 een stedenbouwkundige vergunningen onder voorwaarden voor gevelwerken;
  - dat volgens het Gewestplan Mechelen (Koninklijk Besluit van 5 augustus 1976) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de Ouwen Dok “milieubelastende industrie” is;
  - dat er voor de Ouwen Dok geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig de artikel 6.1.1. of 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening; noch dat er enige beslissing in dit verband werd gewezen;
  - voor de Ouwen Dok geldt er geen voorkooprecht zoals bepaald in artikel 2.4.1 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening of in artikel 34 van het decreet van 25 april 2014 betreffende complexe projecten;
  - dat er op de Ouwen Dok een recht van voorkoop bestaat voor Waterwegen en zeekanaal;
  - dat het onderhavige onroerend goed geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit.
  - dat er geen verkavelingsvergunningen werd afgeleverd voor de Ouwen Dok;
  - dat het in artikel 4.2.12, §2, 2° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vernoemde as-buittattest nog niet kan worden uitgereikt en gevalideerd;
  - dat onderhavig onroerend goed beschermd is bij ministerieel besluit van 13.02.1997. VDVM wordt door Stad Mechelen gewezen op de rechtsgevolgen van deze bescherming overeenkomstig hoofdstuk zes (6) van het Decreet Onroerend Erfgoed van 12 juli 2013:
  - dat onderhavig onroerend goed opgenomen is als relict of als onderdeel van een bouwkundig geheel in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed de dato 28 november 2014. VDVM wordt door Stad Mechelen gewezen op de rechtsgevolgen van deze inventarisatie overeenkomstig hoofdstuk vier (4) van het Decreet Onroerend Erfgoed van 12 juli 2013.
  - dat de Ouwen Dok zich niet op een archeologische site bevindt. VDVM verbindt zich ertoe om de eventuele kosten voor archeologisch onderzoek op zich te nemen.
- VDVM verklaart te zijn gewezen op Artikel 4.2.1. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, hetgeen hij/zij uitdrukkelijk bevestigt:

*‘Niemand mag zonder voorafgaande stedenbouwkundige vergunning:*

*1° de hiernavolgende bouwwerken verrichten, met uitzondering van onderhoudswerken:*

- a) het optrekken of plaatsen van een constructie;*
- b) het functioneel samenbrengen van materialen waardoor een constructie ontstaat;*

c) het afbreken, herbouwen, verbouwen en uitbreiden van een constructie;

2° met bomen begroeide oppervlakten, vermeld in artikel 3, §1 en §2, van het bosdecreet van 13 juni 1990 ontbossen, zoals vermeld in artikel 4, 15°, van dat decreet;

3° bomen die op een hoogte van één meter boven het maaiveld een stamonttrek van één meter hebben, en geen deel uitmaken van de oppervlakten, vermeld in 2°, vellen;

4° het reliëf van de bodem aanmerkelijk wijzigen, onder meer door de bodem aan te vullen, op te hogen, uit te graven of uit te diepen waarbij de aard of de functie van het terrein wijzigt;

5° een grond gewoonlijk gebruiken, aanleggen of inrichten voor:

a) het opslaan van gebruikte of afgedankte voertuigen, of van allerlei materialen, materieel of afval;

b) het parkeren van voertuigen, wagens of aanhangwagens;

c) het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt, in het bijzonder woonwagens, kampeerwagens, afgedankte voertuigen en tenten, met uitzondering van het kamperen op een vergund of van vergunning vrijgesteld openluchtrecreatief terrein in de zin van het decreet van 10 juli 2008 betreffende het toeristische logies;

6° de hoofdfunctie van bebouwd onroerend goed geheel of gedeeltelijk wijzigen, indien de Vlaamse Regering deze functiewijziging als vergunningsplichtig heeft aangemerkt;

7° een woning opsplitsen of in een gebouw het aantal woongelegenheden die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande wijzigen, ongeacht of het gaat om een eengezinswoning, een etagewoning, een flatgebouw, een studio of een al dan niet gemeubileerde kamer;

8° recreatieve terreinen aanleggen of wijzigen, onder meer een golfterrein, een voetbalterrein, een tennisveld of een zwembad.

- Stad Mechelen leverde op 15.06.'16 zijnde minder dan 1 jaar voor heden een stedenbouwkundig uittreksel af, waarvan Partijen verklaren kennis te hebben en voldoende inlichtingen te hebben ontvangen.

Voormeld stedenbouwkundig uittreksel vermeldt – naast de reeds vermelde – volgende toepasselijk (bijzondere-) plannen en verordeningen:

#### **“Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)**

Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen: besluit tot goedkeuring (RUP) ( Besluit van de Vlaamse Regering 18.07.2008)

Perceel: 02 B 507M

#### **Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP)**

Keerdok (in opmaak): ontwerp (01.01.1900)

Perceel: 02 B 507M

(...)

#### **Bijzonder Plan van Aanleg**

nr. 3/1 (Guido Gezellelaan, Keerdok): goedgekeurd ( Ministerieel Besluit 29.04.1994)

Perceel: 02 B 507M

Bestemming : zone voor KMO, verkoopsruimte en openbare gebouwen

Perceel: 02 B 507M

#### **Bouwverordening(en)**

*Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer: goedgekeurd ( Besluit van de Vlaamse Regering 29.04.1997)  
Perceel: 02 B 507M  
Bouwverordening op de publiciteit: goedgekeurd ( Bestendige Deputatie 17.01.1989)  
Perceel: 02 B 507M*

### **Stedenbouwkundige verordening(en)**

*Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid: goedgekeurd ( Besluit van de Vlaamse Regering 10.06.2011)  
Perceel: 02 B 507M*

*Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater: goedgekeurd ( Besluit van de Vlaamse Regering 10.09.2010)  
Perceel: 02 B 507M*

*Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden  
Voor dergelijke verblijven: goedgekeurd ( Besluit van de Vlaamse Regering 08.07.2005)  
Perceel: 02 B 507M*

*Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stad Mechelen (definitief vastgesteld op de gemeenteraad van 24 februari 2015, goedgekeurd onder voorwaarden door de Deputatie van de Provincie Antwerpen op 2 april 2015, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 15 april 2015, van kracht vanaf 25 april 2015)  
Perceel: 02 B 507M*

*Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening betreffende vergunningsplichtige bestemmingen en bestemmingswijzigingen: goedgekeurd ( Bestendige Deputatie 22.12.2005)  
Perceel: 02 B 507M*

*Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringenbeleid: goedgekeurd ( Bestendige Deputatie 26.02.2004)  
Perceel: 02 B 507M*

### **Beschermde monumenten**

*Beschermde monumenten: niet beoordeeld (01.01.1950)  
Perceel: 02 B 507M*

### **Riolering**

*Waterzuivering (Centraal gebied): goedgekeurd (14.07.2008)  
Perceel: 02 B 507M ”*

- Stad Mechelen verklaart dat de op 21.06.'16 verkregen vastgoedinformatie het volgende vermeldt inzake milieu en natuur:

*“Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed volgende milieuvergunningen afgeleverd en zijn volgende milieumeldingen ontvangen (inclusief lopende vergunningen uit vroegere reglementeringen: ARABexploitatievergunning, afvalwaterlozing, afvalverwerking, grondwaterwinning, ...): transformator 100 kVA (melding klasse 3) schietstand (vergunning tot*



2005.04.11) zwem en badinstallatie (vergunning tot 1983.10.23) schietstand klein kaliber (weigering) wijzigen bijzondere voorwaarden (vergunning datum beslissing 1971.09.28)  
 schietstand (vergunning tot 2025.04.11) laagdrukstoomketel (vergunning datum beslissing 1962.08.23 ) zwembad met chloreren van water en opslag 54.000 l mazout (vergunning tot 1983.10.23) zweminrichting (2003.10.23) verandering zwembad door uitbreiding (vergunning tot 2003.10.23) verse huidenbergplaats (vergunning tot 1961.03.09)  
 Voor zover bekend zijn voor het onroerend goed geen overtredingen op de milieuvergunningreglementen van niet gemelde of vergunde inlichtingen vastgesteld (inclusief niet-vergunde inrichtingen in strijd met vroegere reglementeringen: ARAB-exploitatievergunning, afvalwaterlozing, afvalverwerking, grondwaterwinning,...)  
 Voor zover bekend was er op het perceel een inrichting gevestigd met een risico voor bodemverontreiniging. Volgende inrichting of activiteit werd geëxploiteerd: schietstand (32.7.2°) schietstand (32.7.2)zwembad met chloreren van water en opslag 54.000 l mazout (17.3.6.2) verandering zwembad door uitbreiding (17.3.3.2)  
 Op het onroerend goed bevindt zich geen bos dat is opgenomen in het bosbeheersplan.  
 Het onroerend goed bevindt zich in de zuiveringszone centraal gebied.  
 Het onroerend goed is niet gelegen in een beschermd landschap.  
 Het onroerend goed is niet gelegen in een beschermd duingebied of in een voor het duingebied belangrijk landbouwgebied.  
 Het onroerend goed is niet gelegen in een beschermingszone rond een waterwingebied.  
 Voor de uitoefening van het recht van voorkoop op basis van het decreet natuurbehoud dient u het e-voorkooploket van de Vlaamse Landmaatschappij te consulteren.  
 Voor meer informatie zie <https://www.vlm.be/nl/themas/evoorkooploket>  
 Om te weten of het onroerend goed gelegen is in een vogelrichtlijn- of habitatrichtlijngebied kan je info vinden op [www.agiv.be/gis/diensten/geo-vlaanderen](http://www.agiv.be/gis/diensten/geo-vlaanderen)"

- Stad Mechelen verklaart dat de op 21.06.'16 verkregen vastgoedinformatie het volgende vermeldt inzake erfdiensbaarheden van openbaar nut:

"Het perceel is voor zover gekend niet getroffen door een rooilijn. Op het perceel is een reservatiestrook voor nutsleidingen aanwezig. Detailinformatie hieromtrent moet worden bekomen middels een KLIP/KLIM aanvraag. Het perceel is belast met een ondergrondse inname voor afvalwatercollector/vliet. Detailinformatie is op aanvraag bij de Afdeling Openbaar Domein te bekomen. Het onroerend goed is met volgende erfdiensbaarheden van openbaar nut bezwaard:

- ondergrondse inneming voor 'plaatsing van elektric', 'vervoer van gasachtige producten', 'aanleg van afvalwatercollector' en 'andere'.
- ondergrondse 'vlieten'.
- vlieten. - opruiming van struikgewas naast spoorwegen en buurtspoorwegen - erfdiensbare strook langs waterlopen van 2de en 3de categorie tbv. ruimsingswerken.
- voet-en jaagpaden (buurtwegen).
- bouwvrije strook langs autosnelweg."

## BIJLAGE 5 – BODEMINFORMATIE VAN DE OUWEN DOK

Stad Mechelen verklaart dat op of in het goed een risico-inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, met name:

*“Volgende inrichting of activiteit werd geëxploiteerd: schietstand (32.7.2°)  
schietstand (32.7.2)  
zwembad met chloreren van water en opslag 54.000 l mazout (17.3.6.2)  
- verandering zwembad door uitbreiding (17.3.3.2)”*

Stad Mechelen verklaart dat zij VDVM vóór het sluiten van de kaderovereenkomst, overeenkomstig artikel 36 van het Vlaamse Bodemsaneringsdecreet, op de hoogte te hebben gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op 13.06.'12.:

*“Deze grond is opgenomen in het grondeninformatieregister.*

### **19.2.1. Uitspraak over de bodemkwaliteit.**

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

#### **19.2.1.1. Extra informatie**

*Volgens het Bodemdecreet moet er geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd worden op deze grond. De OVAM baseert zich voor deze uitspraak op het oriënterend bodemonderzoek van 15.02.2006.*

### **19.2.2. Documenten over de bodemkwaliteit**

#### **19.2.2.1. Extra informatie**

**DATUM: 15.02.2006**

**TYPE: Oriënterend bodemonderzoek**

**TITEL: Oriënterend Bodemonderzoek Terrein gelegen aan het Rode Kruisplein ¼ te Mechelen – 05/A2752**

**AUTEUR: Laboratorium Van Vooren NV**

**Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.”**

Stad Mechelen verklaart dat er op de Ouwen Dok bodemonderzoeken werden uitgevoerd.

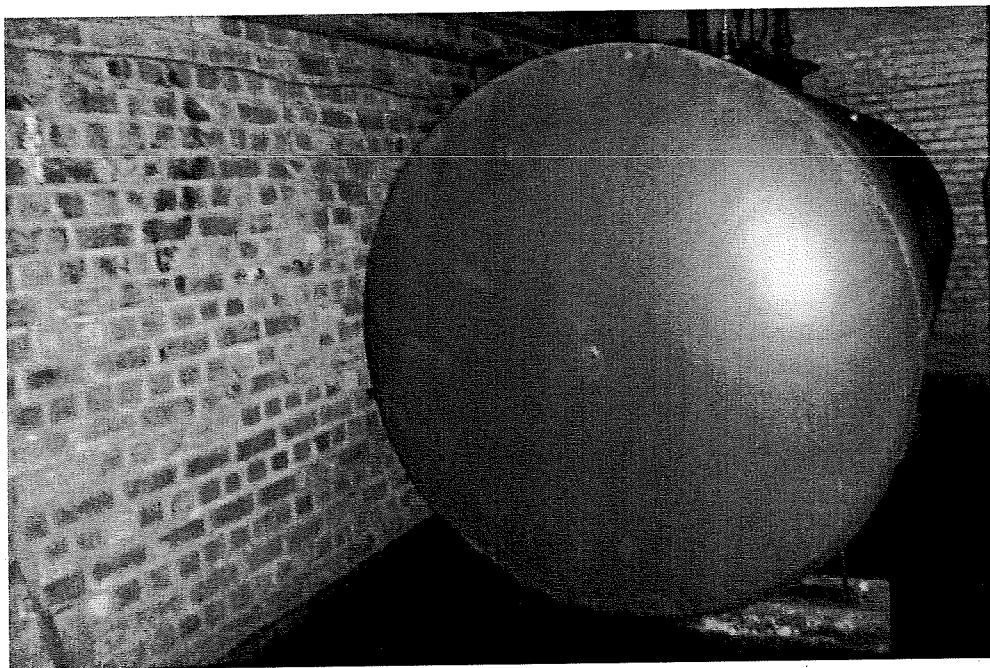
Stad Mechelen bevestigt dat aan volgende voorwaarden cumulatief werd voldoen:

- sedert de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek is of was op het te onderzoeken goed geen risico-inrichting gevestigd;
- op het goed heeft zich sedert het laatste bodemonderzoek geen schadegeval voorgedaan;
- de bestemming van het te onderzoeken goed is sedert de datum van ondertekening van het meest recente verslag van oriënterend bodemonderzoek niet in die zin gewijzigd dat een bestemmingstype met een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing is;
- geen ruimtelijk wijziging zoals bedoeld in het Vlaams Bodemsaneringsdecreet, zodat er op grond hiervan geen nieuw oriënterend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd.

Stad Mechelen verklaart geen weet te hebben van andere bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan VDVM of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbepalingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen, dan boven gemelde.

Voor zover voorgaande verklaring door Stad Mechelen te goeder trouw afgelegd werd, neemt VDVM de risico's voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart zij dat Stad Mechelen hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

**BIJLAGE 6 – FOTO VAN DE STOOKOLIETANK IN DE OUWEN DOK**

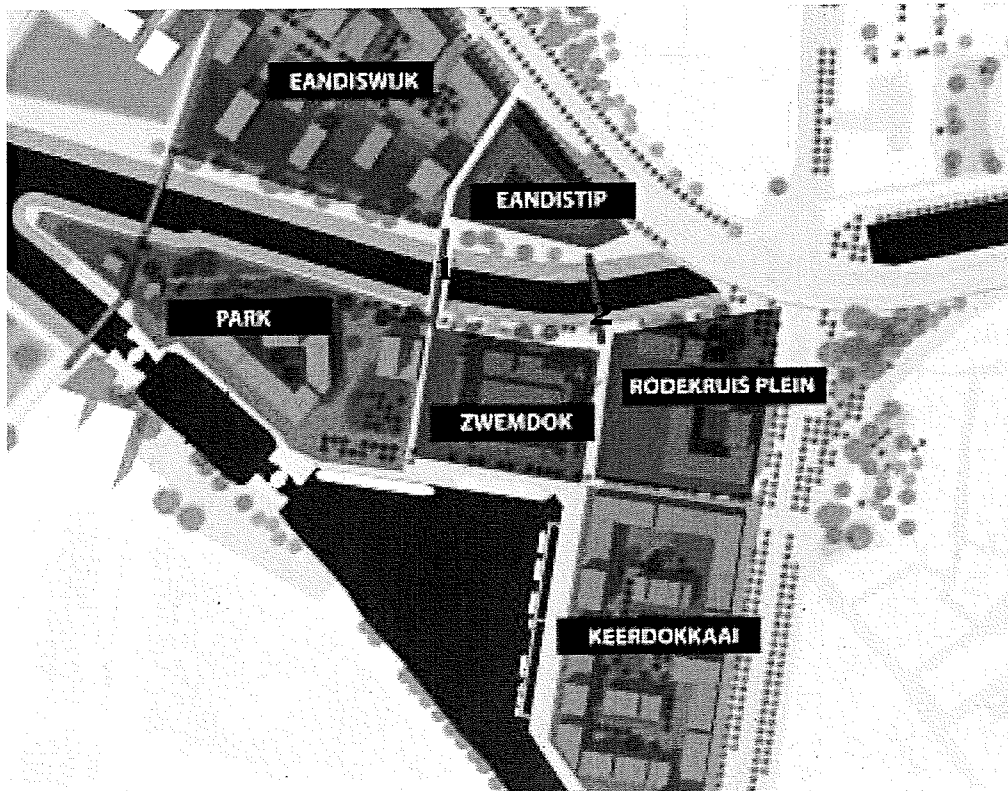


## **BIJLAGE 7 – DOCUMENTEN DE OUWEN DOK**

- Postinterventiedossier
- Stedenbouwkundige vergunningen
- Milieuvergunningen
- As-Built plannen
- Keuringsattesten
- AREI

**BIJLAGE 8 – EIGENDOMSTITELS DE OUWEN DOK**

**BIJLAGE 9 - PLAN SITE "RODEKRUISPLEIN" EN "ZWEMDOK"**



**BIJLAGE 10 – PLAN AANDUIDING NOORDGEVEL VAN DE OUWEN DOK**