

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 28 januari 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, Hans Keldermans, 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 Delanoelje, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Johan Van Overtveldt, Wim Soons, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, gemeenteraadsleden
Erik Laga, algemeen directeur
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

26. STADSONTWIKKELING. Goedkeuring van de kaderovereenkomst tussen stad Mechelen en Langenbach GCV voor de vervreemding en herbestemming van de het Hof van Cortenbach.

De beslissing wordt genomen met 28 stemmen voor (Fabienne Blavier, Bart Somers, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Alexander Vandersmissen, Gabriella De Francesco, Stefaan Deleus, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Tine Van den Brande, Bert Delanoelje, Vicky Vanmarcke, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Wim Soons), 4 stemmen tegen (Caroline Gennez, Karel Geys, Farid Bennasser, Dirk Tuypens) en 10 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Catherine François, Hans Keldermans, Jan Verbergt, Freya Perdaens, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Johan Van Overtveldt, Yves Selleslagh)

Motivering

Voorgeschiedenis

- 20.12.2013: aankoop van het Hof van Cortenbach door de stad van de bv Minim.
- 09.10.2015: Stad koopt het vervallen pand, Ziekeliëdenstraat 1, aan. Deze verwerving was noodzakelijk voor het creëren van een bijkomende toegang tot het binnengebied dat aan het Hof van Cortenbach paalt.
- 26.09.2017: gemeenteraad keurt de leidraad voor de vervreemding en herbestemming van het Hof van Cortenbach goed. Uiterste datum van indiening van de voorstellen: 22 december 2017. Er worden geen voorstellen ingediend.
- 02.04.2018: de stad ontvangt een schriftelijk bod van een kandidaat-koper, conform de bepalingen van de leidraad voor vervreemding en herbestemming van het Hof van Cortenbach dd. 18 september 2017.
- 13.04.2018: het college geeft opdracht om voldoende publiciteit te voeren over de potentiële verkoop en de bevolking/de markt daarmee op de hoogte te brengen van het recht van hoger bod tot 29 juni 2018. Er worden 2 voorstellen ingediend.
- 20.07.2018: het college beslist op basis van het beoordelingsverslag d.d. 10 juli 2018 om de onderhandelingen op te starten met beide kandidaten.
- 05.10.2018: Het college beslist op basis van het definitieve beoordelingsverslag om Langenbach GCV i.o, als begunstigde aan te stellen.
- Collegebesluit van 14 januari 2019 (punt 46) ter verwijzing naar de gemeenteraad.

Feiten en argumentatie

Door middel van de leidraad voor de vervreemding en herbestemming van het Hof van Cortenbach werden geïnteresseerde partijen uitgenodigd om een voorstel in te dienen. Het college besliste op 3 juni 2016 om Langenbach GCV i.o. als begunstigde partij aan te stellen en gaf opdracht om een overeenkomst uit te werken tussen stad en Langenbach in overeenstemming met de onderhandelde bepalingen. Op basis van de gevoerde besprekingen tussen Langenbach en de stad werd een kaderovereenkomst opgemaakt om de modaliteiten inzake de vervreemding en de herbestemming van het Hof van Cortenbach te regelen. Deze wordt doorverwezen naar de gemeenteraad.

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.

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.

Financiële gevolgen

- De verkoopprijs voor het Hof van Cortenbach bedraagt 450.000 euro.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de kaderovereenkomst tussen stad Mechelen en Langenbach GCV voor de vervreemding en herbestemming van het Hof van Cortenbach.

(bijlage)


Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:


Erik Laga
algemeen directeur

Mechelen, 31 januari 2019


Fabienne Blavier
voorzitter

OVEREENKOMST

inzake de vervreemding en herbestemming van het onroerend goed "Hof van Cortenbach" gelegen bij de Korenmarkt langsheen de Ziekeliëdenstraat te 2800 Mechelen, kadastraal gekend onder nummer 1^{ste} Afd., sectie D, nummer 602/c2
(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 heer Bart Somers, burgemeester, wonende te Hombeek (Mechelen), Kapelseweg 159;
- de heer Erik Laga, algemeen directeur, wonende te Mechelen, Zelestraat 82.

Tot deze Overeenkomst gemachtigd ingevolge het besluit van de gemeenteraad van 28 januari 2019;

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

LANGENBACH gewone commanditaire vennootschap (gcv), gevestigd te Goswin de Stassartstraat 11 2800 Mechelen, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer, hierbij geldig vertegenwoordigd door:

- Hendrik Deckers, wonende te Goswin de Stassartstraat 11, 2800 Mechelen;
- Luc Hendriks, wonende te Heidestraat 13, 3900 Overpelt.

Hierna "**Langenbach**"

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

NEMEN HET VOLGENDE IN AANMERKING

- Stad Mechelen nodigde door middel van de leidraad van 18.09.'17, getiteld "*Vervreemding en herbestemming van Hof van Cortenbach*" met bijlagen (de "**Leidraad**"), geïnteresseerde partijen uit om een voorstel in te dienen met betrekking tot aankoop van- of vestiging van erfpachtrecht op het Hof van Cortenbach met oog op herbestemming;
- de uiterste datum voor het indienen van voorstellen was 22.12.'17; er werden toen geen voorstellen ingediend;
- op 02.04.'18 ontving Stad Mechelen alsnog een bod van een kandidaat. Gezien na bekendmaking van de oorspronkelijke marktraadpleging geen voorstellen werden ingediend, kon van een nieuwe marktraadpleging worden afgeweken, mits:
 - o de oorspronkelijke voorwaarden van de Leidraad niet werden gewijzigd;

- o er voldoende publiciteit werd gevoerd zodat de bevolking/markt van de potentiële verkoop op de hoogte werd gebracht;
- o een nieuwe eindtermijn voor het indienen van voorstellen werd bepaald.

Voormelde nieuwe eindtermijn voor het indienen van voorstellen werd bepaald op 29.06.'18, op welke datum twee voorstellen werden ingediend.

- Stad Mechelen voerde onderhandelingen met de twee kandidaten; nadat de twee kandidaten een verbeterd voorstel indienden én overeenstemming werd bereikt over enkele opmerkingen-/aandachtspunten, werd in de zitting van 05.10.'18 door het college van burgemeester en schepenen van Stad Mechelen Langenbach aangesteld als begunstigde.
- middels deze Overeenkomst wensen Partijen hun afspraken inzake de vervreemding én herbesteding van het Hof van Cortenbach vast te leggen.

EN KOMEN HET VOLGENDE OVEREEN

Artikel 1 – Voorwerp

De Overeenkomst voorziet de afspraken tussen Partijen in het kader van de herbesteding (artikel 3) en vervreemding (artikel 4) van het Hof van Cortenbach

Artikel 2 – Beschrijving van het onroerend goed

De Overeenkomst heeft betrekking op het onroerend goed (gebouw met onder-/omliggende grond) gelegen bij de Korenmarkt langsheen de Ziekeliëdenstraat te 2800 Mechelen, kadastraal gekend onder nummer: 1^{ste} Afd., sectie D, nummer 602/c2 met een oppervlakte van 231m² (het "**Hof van Cortenbach**").

Voor een vlotte(re) omschrijving van de Herbesteding wordt het Hof van Cortenbach onderverdeeld in twee delen:

- het grootste- en hoogste gedeelte, dat met blauwe omlijning is aangeduid op de plannen van bijlage 8 van deze Overeenkomst (het "**Grote Huis**");
- het kleinste- en laagste gedeelte, dat met groene omlijning markering is aangeduid op de plannen van bijlage 8 van deze Overeenkomst (het "**Klein Huis**").

Artikel 3 – Herbesteding van het Hof van Cortenbach

3.1. Langenbach realiseert en (navolgend-) exploiteert in het Hof van Cortenbach een herbesteding (de "**Herbesteding**"), die op algemene wijze kan worden samengevat als volgt:

- de zolder van het Groot Huis wordt – zoals weergegeven op het plan op p. 3 van bijlage 8 van deze Overeenkomst – onverkaveld gerealiseerd en geëxploiteerd als – te verhuren – kantoor aan (in eerste instantie) CIONET nv (gevestigd te Goswin de Stassartstraat 11 2800 Mechelen, met ondernemingsnummer 0477.015.514), met:
 - o een gecompartmenteerde (met brandwerend glas-) toegang naar de trap;
 - o een *conference room & workshop-ruimte* voor het *hosten* van regelmatige publiekgerichte activiteiten (zoals o.a. conferenties, workshops, lezingen, vergaderingen, enz. die zowel gratis als betalend kunnen zijn), die open is tot in de nok én wordt afgesloten met een glazen wand van de andere ruimte(s);
 - o een kantoorruimte voor een 8-tal werkplekken, die open is tot in de nok;
 - o een duplex met ter hoogte van voormelde kantoorruimte een keukentje, wc, douche en berging én daarboven een *meeting room*, die wordt afgesloten met een glazen wand van de andere ruimte(s);

de zolder van het Klein Huis wordt – zoals weergegeven op het plan op p. 3 van bijlage 8 van deze Overeenkomst – gerealiseerd en geëxploiteerd als 1 duplex studentenstudio - in zoverre de beschikbare hoogte een duplexverdieping toelaat - én een gecompartmenteerde spiltrap met toegang tot de buitendeur op de benedenverdieping, die dienst zal doen als nooduitgang; In zoverre de hoogte van de zolder van het Klein Huis geen duplexverdieping toelaat, zullen Partijen overleggen omtrent de invulling van de zolder van het Klein Huis, met dien verstande dat de principes van de Leidraad nageleefd dienen te worden én Stad Mechelen de eindbeslissing behoudt (doch haar instemming niet onredelijk kan onthouden-);

- het kapelletje op de eerste verdieping van het Hof van Cortenbach wordt – zoals weergegeven op het plan op p. 2 bijlage 8 van deze Overeenkomst – gerealiseerd en geëxploiteerd als gemeenschappelijke kapel, die gecompartmenteerd is van de centrale traphal via doorzichtig brandwerend glas.

Langenbach en Stad Mechelen spannen zich samen in om voormeld kapelletje te voorzien van een gepaste historische invulling (bv. heiligenbeeld);

- de eerste verdieping van het Groot Huis wordt – zoals weergegeven op het plan op p. 2 van bijlage 8 van deze Overeenkomst – gerealiseerd en geëxploiteerd als – te verhuren – kantoor, met een kantoorruimte voor een 8-tal werkplekken, een kitchenette en een toilet, een vergaderlokaal dat is afgescheiden door glazen wand en een directieruimte (met een schouw).
- de eerste verdieping van het Klein Huis wordt – zoals weergegeven op het plan op p. 2 van bijlage 8 van deze Overeenkomst – gerealiseerd en geëxploiteerd als 2 duplexstudentenstudio's met telkens een leefruimte met keuken en hoogslaper en een badkamer met toegang tot een noodtrap.
- het tussenverdiep van het Groot Huis wordt – zoals weergegeven op het plan op p. 2 van bijlage 8 van deze Overeenkomst – gerealiseerd en geëxploiteerd als gemeenschappelijke toiletten voor de functies op de gelijkvloerse- en eerste verdieping van het Hof van Cortenbach.

Het stucgewelf in voormelde ruimte(s) zal zichtbaar blijven.

Langenbach verklaart dat het gebruik van voormelde toiletten voor de horeca en het kantoor in lijn is met de vigerende regelgeving.

- op het gelijkvloers en in de kelders van het Hof van Cortenbach wordt – zoals weergegeven op het plan op p. 1 van bijlage 8 van deze Overeenkomst – een publieksgerichte ruimte gerealiseerd en geëxploiteerd, met name een groot horecapand-/handelshuis met:
 - o in het Groot Huis twee verbruikzalen en een bar;
 - o een toegang via de loggia, die – in overleg en na goedkeuring van het agentschap Onroerend Erfgoed – winddicht wordt gemaakt met een aangepaste glazen wand;
 - o in het Klein Huis een keuken en afwasruimte;
 - o in de kelders van het Groot Huis een gelegenheidszaal en ontvangstruimtes;
 - o in de kelders van het Klein Huis een opslagruimte en een kleedruimte en sanitair voor personeel;
 - o het terras wordt bediend vanuit de barruimte;

3.2. Behoudens deze Overeenkomst er uitdrukkelijk van afwijkt realiseert en exploiteert Langenbach de Herbestemming, overeenkomstig de precieze(re) modaliteiten uit de Leidraad (inclusief bijlagen-) en het verbeterd voorstel (inclusief bijlagen-) van Langenbach van 25.08.'18 (het "**Verbeterd Voorstel**"); zo zal Langenbach onder meer:

- in het Hof van Cortenbach steeds minimaal 150m² vloeroppervlakte publieksgerichte ruimte(-s) voorzien, waarbij – zoals beschreven in artikel 3.1 van deze Overeenkomst - in eerste instantie gedacht wordt aan horeca/handel op de gelijkvloerse verdieping en in de kelder én waarbij getracht wordt de overige verdiepingen ook publieksgericht in te vullen.

- voor de voor de Herbestemming vereiste verbouwwerken heeft Langenbach de totale kost van investering (inclusief architectendiensten en BTW) geraamd op negenhonderdtweënvieftigduizend negenhonderdvijfenzeventig euro (942.975 euro) (exclusief: bedragen-/kosten inzake de vervreemding; inclusief: eventuele (erfgoed-)premies).

Dit bedrag is vanzelfsprekend een loutere raming, waarbij het bedrag afhankelijk is van externe factoren (o.a. stijging prijzen bouwmaterialen,..). Langenbach verbindt er zich evenwel toe om voldoende te investeren in de werkzaamheden aan het Hof van Cortenbach, teneinde het Hof van Cortenbach overeenkomstig de Herbestemming in te richten en exploiteerbaar te maken. De richtlijnen van het Agentschap Onroerend Erfgoed dienen in elk geval te worden opgevolgd. de randvoorwaarden en algemene(-re) doelstellingen uit haar Voorstel en de Leidraad, ten allen tijde naleven; zo zal Langenbach het minimum aantal autoparkeerplaatsen- en fietsenstallingen voorzien, dat voor de Herbestemming (bv. overeenkomstig de stedenbouwkundige vergunning van Stad Mechelen, vermeld in de Leidraad-) is vereist.

Indien deze Overeenkomst, de Leidraad en/of het Verbeterd Voorstel tegenstrijdig zijn geldt dat:

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

3.3. Partijen erkennen dat de Herbestemming zoals omschreven in deze Overeenkomst en het Verbeterd Voorstel (de bijlagen daarbij-) en weergegeven op bijlage 8 van deze Overeenkomst een *work in progress* is én – zonder afbreuk te doen aan de basisprincipes ervan én mits goedkeuring van Stad Mechelen – nog kan worden gewijzigd, met dien verstande dat Stad Mechelen in voormeld kader haar goedkeuring niet onredelijk kan onthouden (bv. strikt noodzakelijke wijzigingen omwille van brandveiligheid worden aanvaard-). Indien de Herbestemming in voormelde zin zou worden gewijzigd, met een ingrijpende impact op de (deel-)termijnen uit art. 3.4 van deze Overeenkomst, kunnen die overeenkomstig voormelde principes (m.n. mits goedkeuring van Stad Mechelen, met dien verstande dat zij haar goedkeuring niet onredelijk kan onthouden-) proportioneel worden herzien.

Langenbach zal Stad Mechelen en het Agentschap Onroerend Erfgoed in elk geval ook betrekken bij de opmaak van het ontwerp voor- en de uitvoering van de werken in het kader van de Herbestemming.

3.4. Langenbach verbindt zich bij wijze van resultaatsverbintenis tot volgende deeltermijnen:

- bouwaanvraag en voorbereiding – oktober 2018 tot en met januari 2019
 - o voorbereiden aanvraag omgevingsvergunning voor Herbestemming;
 - o voorbereiden financieringsdossier voor aankoop Hof van Cortenbach;
 - o indienen aanvraag omgevingsvergunning voor Herbestemming;
 - o voorbereiden van uitvoeringsdossier voor Herbestemming.
- verkrijgen definitieve (uitvoerbaar en vrij van enig beroep) omgevingsvergunning én ondertekenen Koop-/verkoopakte – uiterlijk 21 juli 2019;
- start werkzaamheden, die vereist zijn voor realisatie Herbestemming Hof van Cortenbach – vanaf het verkrijgen van voormelde definitieve (uitvoerbaar en vrij van enig beroep) omgevingsvergunning én de ondertekening van de Koop-/verkoopakte:
 - o algemene verbouwwerken, die vereist zijn voor Herbestemming;
 - o verbouwwerk-/inrichtingswerken op 1^{ste} en 2^{de} verdieping (inclusief zolders-) van het Hof van Cortenbach, die vereist zijn voor Herbestemming;
 - o verbouwwerk-/inrichtingswerken op gelijkvloers en in kelders van het Hof van Cortenbach, die vereist zijn voor Herbestemming;
- voorlopige oplevering werkzaamheden, die vereist zijn voor realisatie Herbestemming Hof van Cortenbach – uiterlijk april – juni 2020;
- ingebruikname-/exploitatie Hof van Cortenbach overeenkomstig de Herbestemming – uiterlijk april/juni 2020.

Als uitzondering op voormelde *timing* worden de hierboven vermelde termijnen (proportioneel) verlengd in zoverre het bewijs wordt geleverd van een geval van overmacht – dat een termijnverlenging behoeft – én met dien verstande dat de *deadline* voor de ingebruikname-/exploitatie van het Hof van Cortenbach overeenkomstig de Herbestemming – zelfs in geval(-len) van overmacht – maximaal met een termijn van 12 maanden kan worden verlengd.

Onder "overmacht" wordt verstaan: de situatie waarin bewezen wordt dat het niet naleven van de contractuele verbintenis(en) het gevolg is van een onvoorziene omstandigheid/vreemde oorzaak die buiten de wil van de inroepende contractspartij, die te goeder trouw is, ligt en die niet aan die contractspartij kan worden toegerekend aangezien die onvoorziene omstandigheid/vreemde oorzaak onmogelijk door hem/haar kon worden voorzien of worden vermeden. Een absolute onmogelijkheid wordt niet vereist, een menselijke of praktische onmogelijkheid met een substantiële impact op de (timing van de) realisatie en/of exploitatie van de Herbestemming volstaat.

Onder "overmacht" wordt onder andere verstaan: vertragingen die te wijten zijn aan derde factoren/partijen waarop door Langenbach onmogelijk controle kan worden uitgeoefend én die Langenbach onmogelijk kon voorzien-/vermijden (volgende omstandigheden kunnen – indien zij voldoen aan voormelde omschrijving – een geval van overmacht in voormelde zin betreffen: vertragingen door werkstakingen), weersomstandigheden, natuurrampen, oorlog, oproer, overschrijdingen van levertijden door leveranciers of aannemers, transportproblemen, overheidsmaatregelen, onvoorziene maatregelen opgelegd in het kader van conservatie, monumentenzorg, archeologie, enz).

Stad Mechelen zal de bouwheer van Residentie Cortenbach aansporen om – rekening houdende met bovenvermelde *timing* voor de exploitatie-/ingebruikname van het Hof van Cortenbach – Residentie Cortenbach te realiseren volgens een "optimale fasering", waarbij in eerste instantie de werkzaamheden voor de realisatie van het pand van Residentie Cortenbach grenzend aan het Hof van Cortenbach (gelegen te Korenmarkt 27-29 2800 Mechelen) worden uitgevoerd, met de bedoeling om de werkzaamheden aan voormeld pand omstreeks de ingebruikname-/exploitatie van het Hof van Cortenbach te finaliseren én de kans op overlast voor het Hof van Cortenbach te beperken. Stad Mechelen is tevens bereid om desgevallend als *facilitator* op te treden tussen Langenbach en de bouwheer van Residentie Cortenbach teneinde hun werkzaamheden (bijvoorbeeld *qua timing*-) af te stemmen.

Stad Mechelen zal zich inspannen om de aanleg van het Cortenbachpleintje te laten aansluiten op de vooropgestelde datum voor de voorlopige oplevering van de werkzaamheden die vereist zijn voor de realisatie van het Hof van Cortenbach overeenkomstig de Herbestemming (met name: april – juni 2020); desgevallend door te voorzien in een gefaseerde uitvoering van de aanleg van het Cortenbachpleintje, waarbij de perimeter rond het Hof van Cortenbach noodzakelijk voor de aanleg van het terras en de fietsenstalling als eerste zou worden aangelegd. De precieze(-re) *timing* voor de realisatie van het Cortenbachpleintje zal ook afhankelijk zijn van de vordering-/planning van de werkzaamheden van Langenbach aan het Hof van Cortenbach en -aan Residentie Cortenbach. Stad Mechelen begrijpt dat de toestand van de directe omgeving van het Hof van Cortenbach – die mogelijks invloed kan hebben op het "rustig genot" van de ruimtes die worden gebruikt voor de publiekgerichte (horeca-)functie in het Hof van Cortenbach – niet onbelangrijk is voor de ingebruikname-/exploitatie van voormelde publiekgerichte (horeca-)functie én zal die in acht nemen bij de beoordeling van de overschrijding van de (deel-)termijnen van de ingebruikname-/exploitatie van voormelde publiekgerichte (horeca-)functie door Langenbach. Zolang het gedeelte van het Cortenbachpleintje dat noodzakelijk is voor de aanleg van het terras en de fietsenstalling niet is aangelegd, kan/mag Langenbach – ongeacht voormelde (deel)termijnen – wachten met de aanvang van de exploitatie van voormelde publiekgerichte (horeca-)functie in het Hof van Cortenbach. De eventuele latere aanvang van de exploitatie van voormelde publiekgerichte (horeca-)functie kan tot en met de aanleg van voormeld gedeelte van het Cortenbachpleintje dat noodzakelijk is voor de aanleg van het terras en de fietsenstalling geen aanleiding geven tot een boete ten laste van Langenbach.

Behoudens voormelde uitzondering inzake de laattijdige aanleg van voormeld gedeelte van het Cortenbachpleintje, kunnen voormelde (deel-)termijnen in geen geval met meer dan 12 maanden worden verlengd.

Met "rustig genot" bedoelen Partijen in het bijzonder dat de ruimtes die vereist zijn voor de publiekgerichte (horeca-) functie op een normale wijze kunnen worden gebruikt, conform het gebruik waartoe zij zijn bedoeld. Concreet betekent dit bijvoorbeeld ook dat de horeca-uitbater op een normale wijze het terras kan gebruiken voor voormelde publiekgerichte (horeca-) functie.

Stad Mechelen zal zich inspannen om Langenbach (tijdig-) op de hoogte te houden van de werkzaamheden die Stad Mechelen aan het Cortenbachpleintje uitvoert-/laat uitvoeren en voor het Hof van Cortenbach bijzondere overlast kunnen opleveren én – om voormelde bijzonder belastende werkzaamheden, in de mate van het mogelijke, zoveel mogelijk te laten plaatsvinden op tijdstippen die voor het Hof van Cortenbach zo weinig mogelijk overlast opleveren.

3.5. Inzake de aanleg van het Cortenbachpleintje (gelegen achter het Hof van Cortenbach en deel van het perceel, kadastraal gekend als 1^{ste} Afd., sectie D, nummer 602/B2, gelegen te Korenmarkt 27-29 2800 Mechelen, zoals aangeduid met groene markering op het plan in bijlage 9 van deze Overeenkomst – het "**Cortenbachpleintje**") zullen Stad Mechelen en Langenbach in elk geval nog overleggen, met dien verstande dat de eindbeslissing steeds bij Stad Mechelen zal blijven.

Onverminderd voormelde, verbindt Stad Mechelen zich ertoe om:

- achteraan tegen het Hof van Cortenbach een (horeca-)terras te realiseren, zoals omschreven in art. 3.4 van deze Overeenkomst; over de inplanting-/omvang van voormeld terras zullen Partijen overeenkomstig voormelde overleggen.
- op het Cortenbachpleintje fietsenstalling(-en) te voorzien; over de inplanting-/omvang van voormeld(e) fietsenstalling(-en) zullen Partijen overeenkomstig voormelde overleggen.

Artikel 4 – Vervreemding van het Hof van Cortenbach

4.1. Stad Mechelen sluit met Langenbach een koop-/verkoop met betrekking tot de volle eigendom van het Hof van Cortenbach voor een koopprijs van vierhonderdvijftig duizend euro (450.000 euro),

Die koop-/verkoop komt slechts ten definitieve titel tot stand middels het formaliseren van een (authentieke-) koop-/verkoopakte (de "**Koop-/verkoopakte**"), die wordt verleden zoals bepaald in artikel 4.12 van deze Overeenkomst. Langenbach draagt overeenkomstig art. 7.2 van deze Overeenkomst de kosten verbonden aan de Koop-/verkoopakte.

Voormelde koopprijs, samen met de kosten eigen aan de Koop-/verkoopakte, wordt (uiterlijk-) bij het verlijden van de Koop-/verkoopakte betaald waarna volgend de volle eigendom van het Hof van Cortenbach wordt overgedragen.

Gelet op het gegeven dat voormeld koopprijs de hoogste prijs vertegenwoordigt die in het kader van de competitieve procedure getiteld "*Vervreemding en herbestemming van het Hof van Cortenbach*" – die werd georganiseerd in het kader van het ambitieuze project Mechelen 2020 én om het beschermd monument "Hof van Cortenbach" van de ondergang te redden – werd ontvangen, wordt in de Koop-/Verkoopakte bepaald dat de koopprijs van vierhonderdvijftig duizend euro (450.000 euro) overeenstemt met de (normale-) marktwaarde van het Hof van Cortenbach.

Langenbach zal het Hof van Cortenbach aankopen onder het stelsel van registratierechten én vrijwaart – ongeacht voormelde – Stad Mechelen op eerste schriftelijke verzoek voor iedere mogelijke naheffing-/boete in het kader van de koop-verkoop van het Hof van Cortenbach.

4.2. Het Hof van Cortenbach zal worden verkocht:

- voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, beslagen, inschrijvingen, voorrechten, recht van hypotheek of hypothecair mandaat, persoonlijke- of zakelijke rechten (uitgezonderd hetgeen hieronder inzake erfdienstbaarheden bepaald-) en alle belastende overschrijvingen of belemmeringen van welke aard ook, behoudens deze Overeenkomst expliciet anders bepaalt;
- zonder waarborg van maat of oppervlakte. Elk verschil in min of meer, zelfs indien het meer dan 1/20^{ste} bedraagt, zal ten bate of schade komen van Langenbach, zonder wijziging van de koopprijs;

- in de staat waarin het zich bevindt, met alle zichtbare en verborgen gebreken, zonder dat Stad Mechelen tot enige vrijwaring in dat kader (bijvoorbeeld, niet-limitatief met betrekking tot de gesteldheid van de bodem, toestand van de gebouwen en mogelijke burenhouder-) zou zijn gehouden.
- met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden, ook al zijn zij niet bekend, alsook muurgemeenheden. Dienaangaande bevestigt Stad Mechelen dat zij er zelf geen heeft toegestaan (uitgezonderd diegene uit art. 4.6.2 van deze Overeenkomst-) en dat zij geen andere erfdiensbaarheden kent, dan die opgenomen zijn in de eigendomstitels en-/of in deze Overeenkomst (haar bijlagen-) vermeld..

Stad Mechelen wijst in bijzonder (ook-) op de erfdiensbaarheden, zoals voorzien in:

- o de eigendomstitel(-s) van het Hof van Cortenbach (zie bijlage 6 van deze Overeenkomst);
- o de basisakte van Residentie Cortenbach (zie bijlage 7 van deze Overeenkomst);

Stad Mechelen verklaart:

- dat zij op datum van ondertekening van deze Overeenkomst de enige eigenaar is van het Hof van Cortenbach en – de vereiste bevoegdheid heeft om er over te beschikken;
- dat het Hof van Cortenbach op datum van ondertekening van deze Overeenkomst niet volledig of gedeeltelijk het voorwerp is van een aan-/verkoopoptie, een verdeling, een conventioneel recht van voorkeur-/voorkoop, een recht van wederinkoop, uitgezonderd het recht van voorkoop van De Vlaamse Waterweg NV;
- dat er op heden met betrekking tot het Hof van Cortenbach geen geschillen bestaan met om het even wie;
- dat er geen boven-/ondergrondse stookolietank aanwezig is in het Hof van Cortenbach;
- dat het Hof van Cortenbach niet is gelegen in overstromingsgevoelig gebied / in een afgebakende oeverzone / een afgebakend overstromingsgebied / een risicozone voor overstromingen;
- dat het Hof van Cortenbach 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 de administratie gewaarschuwd te zijn dat het Hof van Cortenbach, behoudens gegronde betwistingen, op één van die inventarissen zal worden gezet.

Langenbach zal inzake asbest (in zoverre daar sprake van zou zijn-) zelf op eigen kosten de nodige voorzorgen-/maatregelen nemen én verklaart dat Stad Mechelen voor het Hof van Cortenbach in dat kader geenszins (tot enige vrijwaring-) is gehouden. Langenbach zal bij werkzaamheden aan het Hof van Cortenbach alle wettelijke verplichtingen naleven (bv. een risicoanalyse, veiligheids- en gezondheidsplan, (destructief-) asbestonderzoek, sloopinventaris, ...)

Langenbach verklaart zich tevreden te stellen met voormelde verklaringen-/waarborgen én de stedenbouwkundige- en bodeminformatie én het postinterventiedossier bedoeld in artikel 4.3, 4.4 en 4.5 van deze Overeenkomst, in die zin dat Stad Mechelen tot geen andere vrijwaring-/waarborg(-en) inzake (de staat van-) het Hof van Cortenbach kan worden gehouden.

4.3. Het postinterventiedossier bijhorend bij het Hof van Cortenbach wordt als bijlage 5 bij deze Overeenkomst én – de Koop-/verkoopakte gevoegd.

Langenbach verklaart de inhoud van de bij deze Overeenkomst gevoegde CD te hebben gecontroleerd én – dat die CD het postinterventiedossier bijhorend bij het Hof van Cortenbach – overeenkomstig de inhoudstafel in bijlage 5 bij deze Overeenkomst – omvat, alsook de Leidraad (inclusief bijlagen) en het Verbeterd Voorstel (inclusief bijlagen) uit bijlage 1 en 2 van deze Overeenkomst

Langenbach zal de bouwwerken (inclusief de uitvoerder-) die zij zal (laten-) uitvoeren in-/op het Hof van Cortenbach vermelden in het postinterventiedossier (de bijhorende plannen-).

4.4. De Koop-/verkoopakte wordt gesloten rekening houdende met de stedenbouwkundige informatie zoals opgenomen in bijlage 3 van deze Overeenkomst.

4.5. De Koop-verkoopakte wordt gesloten rekening houdende met de bodeminformatie zoals opgenomen in bijlage 4 van deze Overeenkomst.

4.6.1.

Overeenkomstig art. 3.5 van deze Overeenkomst zal Stad Mechelen achteraan tegen het Hof van Cortenbach ruimte voor een (horeca-)terras voorzien.

Langenbach of haar uitbater van de horecazaak in het Hof van Cortenbach zal een terrasvergunning aanvragen bij de Stad Mechelen om - overeenkomstig de Herbestemming zoals omschreven in art. 3.4. van deze Overeenkomst - ten voordele van (de publiekgerichte functies van-) het Hof van Cortenbach bovenvermeld (horeca-)terras op het hierna bedoelde gedeelte van het Cortenbachpleintje te laten exploiteren.

De precieze locatie voor de inrichting van het terras, zal worden bepaald overeenkomstig art. 3.5 van deze Overeenkomst én - op een plan bij de aanvraag van de terrasvergunning worden aangeduid, minstens rekening houdende met het ontwerp / de inrichting van het Cortenbachpleintje en -binnen de toekomstige rooilijnen van het openbaar domein op het Cortenbachpleintje.

Bij functiewijziging van-,vervreemding van- of overname van de horecazaak in het Hof van Cortenbach zal voormelde terrasvergunning vervallen én dient zij - indien gewenst - opnieuw te worden aangevraagd.

Langenbach verbindt er zich uitdrukkelijk toe om te voldoen aan de modaliteiten / (vergunnings-) voorwaarden uit het "reglement betreffende de terrasvergunning: binnenstad & stationsomgeving Mechelen".

Indien Langenbach in het kader van (het gebruik van-) bovenvermeld (horeca-)terras - 8 kalenderdagen na ingebrekestelling per aangetekend schrijven daartoe - blijft tekortkomen aan bovenvermelde modaliteiten / (vergunnings-) voorwaarden uit het "reglement betreffende de terrasvergunning: binnenstad & stationsomgeving Mechelen" zal Stad Mechelen voormelde terrasvergunning per aangetekend schrijven onmiddellijk kunnen beëindigen.

4.6.2. Partijen zullen een eeuwigdurende, kosteloze erfdienstbaarheid van overgang - die ingaat op datum van ingebruikname-/exploitatie van het Hof van Cortenbach overeenkomstig de Herbestemming zoals omschreven in art. 3.4. van deze Overeenkomst, behoudens voor het gedeelte dat op datum van ingebruikname-/exploitatie van het Hof van Cortenbach mogelijks nog niet is aangelegd en waarvoor voormelde erfdienstbaarheid van overgang ten vroegste ingaat vanaf de aanleg van dat gedeelte - voorzien ten laste van het Cortenbachpleintje en ten voordele van het Hof van Cortenbach om via het Cortenbachpleintje het Hof van Cortenbach te bereiken.

De precieze locatie van voormelde erfdienstbaarheid zal worden bepaald overeenkomstig art. 3.5 van deze Overeenkomst én - op een plan in bijlage bij de Koop-/verkoopakte worden aangeduid, met dien verstande dat er minstens 3 toegangen worden voorzien naar het Hof van Cortenbach (één vanuit de Onze Lieve Vrouwestraat, één vanuit de Korenmarkt en één vanuit de Ziekenliedenstraat), die illustratief én onder voorbehoud van preciezere bepaling overeenkomstig art. 3.5 van deze Overeenkomst zijn aangeduid op het plan in bijlage 9 van deze Overeenkomst.

Voormelde toegang vanuit de Korenmarkt en de Ziekenliedenstraat kan enkel worden gebruikt per fiets of te voet.

Voormelde toegang vanuit de Onze-Lieve-Vrouwestraat kan enkel worden gebruikt per fiets of te voet én in volgende gevallen ook per personen-/bestelwagen, met dien verstande dat het dan enkel kan gaan om laden en lossen én geenszins om langdurig te stationeren:

- o door leveranciers van het Hof van Cortenbach, in het kader van de exploitatie van het Hof van Cortenbach overeenkomstig de Herbestemming én zoveel mogelijk op momenten die een zo laag mogelijke impact hebben op het Cortenbachpleintje én de directe omgeving daarvan;
- o door de gebruikers van het Hof van Cortenbach en Residentie Cortenbach in noodzakelijke, occasionele gevallen (bijvoorbeeld verhuis);
- o door hulpdiensten.

Voormeld recht van overgang kan-/mag geenszins de rust-/orde op het Cortenbachpleintje verstoren.

4.7. In de Koop-/verkoopakte wordt opgenomen dat Langenbach het Hof van Cortenbach (al dan niet gedeeltelijk-) gedurende een termijn van vijf (5) jaar na het verlijden de Koop-/verkoopakte niet zonder de schriftelijke goedkeuring van Stad Mechelen kan-/mag vervreemden.

In zoverre voormeld vervreemdingsverbod wordt overtreden is Langenbach aan Stad Mechelen een forfaitaire schadevergoeding ten belope van vijfenveertigduizend euro (45.000 euro) verschuldigd.

In de Koop-/verkoopakte wordt een voorkooprecht voorzien voor Stad Mechelen en met haar gelieerde entiteiten (die Stad Mechelen eventueel aanduidt – bv. autonoom gemeentebedrijf), dat bepaalt dat in zoverre Langenbach na voormelde termijn van vijf (5) jaar wenst over te gaan tot vervreemding van het Hof van Cortenbach aan een derde, Langenbach Stad Mechelen per aangetekende brief het Hof van Cortenbach zal aanbieden overeenkomstig de met die derde overeengekomen (vervreemdings-)modaliteiten.

Stad Mechelen en-/of met haar gelieerde entiteiten (die Stad Mechelen eventueel aanduidt – bv. autonoom gemeentebedrijf) verkrijgen alzo het recht om gedurende een termijn van veertig (40) kalenderdagen te rekenen vanaf de datum van de poststempel op voormeld aangetekend schrijven voormeld aanbod per aangetekende brief te aanvaarden of te weigeren.

Indien voormeld voorkooprecht wordt uitgeoefend zal het Hof van Cortenbach voor vrij en onbelast aan Stad Mechelen en-/of met haar gelieerde entiteiten (afhankelijk van wie het voorkooprecht uitoefent-) worden vervreemd.

Indien van voormeld voorkooprecht geen gebruik wordt gemaakt, is het Langenbach verboden het Hof van Cortenbach tegen gunstigere voorwaarden aan een derde te verkopen, zonder het vooraf opnieuw – overeenkomstig voormelde modaliteiten – aan te bieden aan Stad Mechelen.

Voormeld voorkooprecht zal evenwel niet gelden bij een vervreemding aan één of meerdere aandeelhouders of verbonden ondernemingen van Langenbach.

In zoverre het voorkooprecht wordt overtreden is Langenbach aan Stad Mechelen een forfaitaire schadevergoeding ten bedrage van vijfenveertigduizend euro (45.000 euro) verschuldigd.

Voor de goede orde, wordt bevestigd dat Langenbach de kennisgevingen in het kader van voormeld voorkooprecht – overeenkomstig voormelde modaliteiten – enkel dient te richten aan Stad Mechelen, maar dat voormelde geenszins afbreuk doet aan het feit dat voormeld voorkooprecht door Stad Mechelen en-/of (ook) een met haar gelieerde entiteit (die Stad Mechelen eventueel aanduidt – bv. autonoom gemeentebedrijf) kan worden uitgeoefend.

4.8. In zoverre de Herbestemming overeenkomstig artikel 3.3 en 3.4 van deze Overeenkomst niet (tijdig-) wordt gerealiseerd, heeft Stad Mechelen – behoudens in de periode dat er overeenkomstig art. 3.4 van deze Overeenkomst sprake zou zijn van een gerechtvaardigde vertraging, met dien verstande dat die vertraging geenszins langer kan zijn dan 12 maanden – het recht om Langenbach een boete op te leggen van duizend euro (1.000 euro) per kalenderdag vertraging, met een maximum van vijfenveertigduizend euro (45.000 euro) in het eerste jaar nadat de Herbestemming niet (tijdig-) blijkt gerealiseerd te zijn overeenkomstig art. 3.3 en 3.4 van deze Overeenkomst.

In zoverre Langenbach de deel- en/of eindtermijnen uit artikel 3.4. van deze Overeenkomst ernstig overschrijdt (met name, minimum een overschrijding van 6 maanden-), heeft-/hebben Stad Mechelen en met haar gelieerde entiteiten (die Stad Mechelen aanduidt – bv. autonoom gemeentebedrijf) – behoudens in de periode dat er overeenkomstig art. 3.4 van deze Overeenkomst sprake zou zijn van een gerechtvaardigde vertraging, met dien verstande dat die vertraging geenszins langer kan zijn dat 12 maanden – tevens het recht om het Hof van Cortenbach voor vrij en onbelast weder in te kopen tegen de verkoopprijs uit artikel 4.1. zijnde vierhonderdvijftigduizend euro (450.000 euro), vermeerderd met een bedrag gelijk aan 75% van de (door een deskundige geschatte) waardevermeerdering die het Hof van Cortenbach (op datum van wederinkoop-) in het kader van de Herbestemming heeft ondergaan ten opzichte van de aankoopprijs zijnde vierhonderdvijftig duizend euro (450.000 euro). Voormeld recht tot wederinkoop doet geenszins afbreuk aan de mogelijkheid tot het vorderen van de boete uit lid 1 van dit artikel en-/of enig ander burgerrechtelijke sanctiemechanisme.

4.9. In zoverre Langenbach of haar rechtsopvolgers de Herbestemming – na realisatie ervan – niet blijft exploiteren gedurende vijf (5) jaar na het verlijden van de Koop-/verkoopakte heeft hebben Stad Mechelen en met haar gelieerde entiteiten (die Stad Mechelen eventueel aanduidt – bv. autonoom gemeentebedrijf) het recht om, na formele ingebrekestelling per aangetekende brief en met toepassing van een redelijke (lees: maximaal 6 maanden te rekenen vanaf de datum van de poststempel vermeld op de aangetekende brief) hersteltermijn, en behoudens gevallen van overmacht (zoals bedoeld in art. 3.4 van deze Overeenkomst) het Hof van Cortenbach overeenkomstig artikel 1659 Burgerlijk Wetboek voor vrij en onbelast weder in te kopen tegen de verkoopprijs uit artikel 4.1. zijnde vierhonderdvijftig duizend euro (450.000 euro), vermeerderd met een bedrag gelijk aan 75% van de (door een deskundige geschatte-) waardevermeerdering die het Hof van Cortenbach (op datum van wederinkoop-) in het kader van het de Herbestemming heeft ondergaan ten opzichte van de aankoopprijs zijnde vierhonderdvijftig duizend euro (450.000 euro).

In zoverre Langenbach of haar rechtsopvolgers na het verloop van vijf (5) jaar na het verlijden van de Koop-/verkoopakte in het Hof van Cortenbach een (andere) bestemming realiseert die onverenigbaar is met de uitgangspunten van de Leidraad belooft Langenbach – behoudens in het geval dat Langenbach kan aantonen dat voormelde een noodzakelijk, tijdelijk gevolg is van een geval van overmacht, zoals bedoeld in art. 3.4 van deze Overeenkomst – het Hof van Cortenbach voor vrij en onbelast aan Stad Mechelen en met haar gelieerde entiteiten (die Stad Mechelen eventueel aanduidt – bv. autonoom gemeentebedrijf) te verkopen (verkoopoptie) tegen de verkoopprijs uit artikel 4.1. zijnde vierhonderdvijftigduizend euro (450.000 euro), vermeerderd met een bedrag gelijk aan 75% van de (door een deskundige geschatte-) waardevermeerdering die het Hof van Cortenbach (op datum van de uitoefening van de verkoopbelofte-/optie-) in het kader van de Herbestemming heeft ondergaan ten opzichte van de aankoopprijs zijnde vierhonderdvijftig duizend euro (450.000 euro).

4.10. De aandelen in Langenbach gcv kunnen tijdens de eerste vijf (5) jaar na het verlijden van de Koop-/verkoopakte niet worden overgedragen dan met voorgaande schriftelijke toestemming van Stad Mechelen, tenzij het om een overdracht van aandelen gaat aan een verbonden (rechts-)persoon zoals omschreven in artikel 11 Wetboek Vennootschappen, of aan bestaande aandeelhouders, of aan familieleden van bestaande aandeelhouders.

Onder "overdracht van aandelen" wordt verstaan: de vervreemding (waaronder niet begrepen wordt: de bezwaring met een persoonlijk- of zakelijk recht-) van de aandelen ten bezwarende titel of – om niet.

In zoverre voormelde overdrachtsbeperking wordt overschreden, zijn diegene(-n) die voormelde overdrachtsbeperking overschrijd(t)(en) én de vennootschap wiens aandelen verkeerdelijk worden overgedragen, aan stad Mechelen een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd ten belope van vijfenveertigduizend euro (45.000 euro).

4.11. Partijen verbinden zich er – overeenkomstig artikel 4.1 – toe de Koop-/verkoopakte te verlijden nadat de opschortende voorwaarden uit artikel 5.1 van deze Overeenkomst zijn vervuld én uiterlijk 21 juli 2019.

Partijen zullen minimaal ook de artikelen 3 en 4 van deze Overeenkomst opnemen in de Koop-/verkoopakte.

Voor het verlijden van de Koop-/verkoopakte duidt Stad Mechelen notaris Gauthier Clerens, gevestigd te Korenmarkt 47 2800 Mechelen aan én duidt Langenbach notaris Rose-Marie Verbeek, gevestigd te Onze-Lieve-Vrouwestraat, 109 2800 Mechelen, aan.

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 vijfenveertigduizend euro (€ 45.000).

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.

Artikel 5 – Opschortende-/ontbindende voorwaarde(n)

5.1. Deze Overeenkomst en haar onderliggende verbintenissen wordt gesloten onder de opschortende voorwaarden:

- dat Langenbach uiterlijk 21 juli 2019 verkrijgt:
 - o de vereiste omgevingsvergunning(en) (uitvoerbaar en vrij van enig beroep) voor de realisatie en exploitatie van de Herbestemming;
 - o het akkoord van de brandweer en monumentenzorg met de Herbestemming- en daarvoor uitgewerkte plannen;
 - o het akkoord van de betreffende overheidsdiensten in verband met de toegankelijkheid van de publieksgerichte functies van het (herbestemde) Hof van Cortenbach;
 - o het verkrijgen van de nodige kredieten, zoals vermeld in het Verbeterd Voorstel, voor de financiering van de aankoop- en de verbouwingen voor de realisatie van de Herbestemming;

Langenbach zal zich te goeder trouw inspannen om voormelde opschortende voorwaarden tijdig te laten vervullen (bv. overeenkomstig art. 3.3 de onderliggende plannen afstemmen op de eisen van betreffende diensten-) én Stad Mechelen per aangetekende brief in kennis te stellen zodra voormelde opschortende voorwaarden zijn vervuld en-/of dat zij er afstand van doet.

In zoverre uiterlijk 21 juli 2019 geen schrijven in voormelde zin wordt ontvangen door Stad Mechelen, dan worden voormelde opschortende voorwaarden geacht te zijn vervuld.

- van het niet uitoefenen van het wettelijk recht van voorkoop door De Vlaamse Waterweg NV, dat door notaris Verbeek – in opdracht van Partijen – tijdig zal worden aangeboden met oog op het verlijden van de Koop-/verkoopakte uiterlijk 21 juli 2019.

Voormelde *timing* van 21 juli 2019 kan – indien Langenbach een geval van overmacht (in de zin van art. 3.4 van deze Overeenkomst-) bewijst, dat een bepaalde termijnverlenging behoeft, én Stad Mechelen daarvan schriftelijk in kennis stelt uiterlijk 8 kalenderdagen voordat het verlijden van de Koop-/verkoopakte staat gepland – proportioneel worden verlengd overeenkomstig hetgeen voorzien in art. 3.4 van deze Overeenkomst.

In de hypothese dat (één van-) voormelde opschortende voorwaarden uit het eerste gedachtestreepje niet tijdig wordt vervuld én daarvan geen afstand wordt gedaan-/kan worden gedaan én aldus de vervreemding aan-/herbestemming door Langenbach niet tot stand komt-/kan komen kan Stad Mechelen van Langenbach een schadevergoeding vorderen, gelijk aan het (globale-) bedrag van de door Stad Mechelen gemaakte kosten-/geleden schade in kader van de doorlopen procedure voor de vervreemding-/herbestemming van het Hof van Cortenbach, hetzij met een maximum van vijfenveertig duizend euro (45.000 euro).

5.2. Deze Overeenkomsten en haar onderliggende verbintenissen wordt gesloten onder de ontbindende 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.

Artikel 6 – Splitsbaarheid

6.1. De nietigheid van één der artikelen, of een deel ervan, van deze Overeenkomst tast de geldigheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst of van deze Overeenkomst in haar geheel niet aan.

6.2. Ingeval van ongeldigheid of onafdwingbaarheid van enige bepaling van deze Overeenkomst zullen Partijen te goeder trouw onderhandelen teneinde deze te vervangen door een bepaling die zoveel mogelijk hetzelfde effect teweegbrengt als de ongeldige of onafdwingbare bepaling.

6.3. Desgevallend zullen Partijen te goeder trouw onderhandelen teneinde een voor ieder aanvaardbare oplossing te vinden indien zich een situatie voordoet, die niet is voorzien in deze Overeenkomst.

Artikel 7 - Kosten

7.1 Elke partij draagt zelf de kosten van het (eventueel-) beroep dat zij doet op adviseurs naar aanleiding van de ondertekening van deze Overeenkomst en de Koop-verkoopakte.

7.2. Langenbach verbindt er zich toe alle kosten (andere dan diegene uit art. 7.1 van deze Overeenkomst-) waartoe deze Overeenkomst respectievelijk de koop-/verkoop omschreven in art. 4.1 van deze Overeenkomst aanleiding geeft (onder meer, niet limitatief: taksen, boetes, registratierechten, naheffingen, ereloon van de notaris, ...) te dragen, met uitzondering van de kosten verbonden aan de levering van het Hof van Cortenbach, die ten laste van Stad Mechelen blijven.

Artikel 8 – Uitwerking

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

Artikel 9 – Toepasselijk recht en bevoegde rechtbanken-/hoven

9.1. De Overeenkomst en de Koop-/verkoopakte worden beheerst door het Belgisch recht.

9.2. Alle geschillen verbonden aan de geldigheid, de interpretatie en de uitvoering van deze Overeenkomst en de Koop-/verkoopakte behoren tot de uitsluitende bevoegdheid van de rechtbanken van Antwerpen, afdeling Mechelen en de hoven van Antwerpen.

Aldus opgemaakt in 2 exemplaren waarvan elke Partij erkent er één ontvangen te hebben.

Te Mechelen, op

Partijen tekenen na handgeschreven vermelding "gelezen en goedgekeurd".

Voor Stad Mechelen:

Voor Langenbach:

Bart Somers
(burgemeester van Stad Mechelen)

Hendrik Deckers

Erik Laga
(algemeen directeur van Stad Mechelen)

Luc Hendrikx

Bijlagen:

1. de leidraad van 18.09.'17 inzake de vervreemding en herbestemming van het Hof van Cortenbach, inclusief bijlagen;
2. het verbeterd voorstel van 25.08.'18 van Langenbach, inclusief bijlagen;
3. de stedenbouwkundige verklaringen en waarborgen van het Hof van Cortenbach;
4. de bodeminformatie van het Hof van Cortenbach;
5. postinterventiedossier Hof van Cortenbach.
6. eigendomstitel(-s) van het Hof van Cortenbach;
7. uittreksel basisakte Residentie Cortenbach;
8. plannen Hof van Cortenbach na Herbestemming;
9. illustratie toegangen Hof van Cortenbach.

**BIJLAGE 1 – DE LEIDRAAD VAN 18.09.'17 INZAKE DE VERVREEMDING EN
HERBESTEMMING VAN HET HOF VAN CORTENBACH, INCLUSIEF BIJLAGEN**

Zie bijgevoegde CD

**BIJLAGE 2 – HET VERBETERD VOORSTEL VAN 11.09.'18 VAN LANGENBACH, INCLUSIEF
BIJLAGEN**

Zie bijgevoegde CD

BIJLAGE 3 – STEDENBOUWKUNDIGE VERKLARINGEN EN WAARBORGEN VAN HET HOF VAN CORTENBACH

Stad Mechelen verklaart:

- dat voor het Hof van Cortenbach volgende stedenbouwkundige vergunning werd uitgereikt: vergunning 2016/0321 met betrekking tot verbouwen Hof van Cortenbach dd. 5 december 2016;
 - dat volgens het Gewestplan Mechelen (Koninklijk Besluit van 5 augustus 1976) de meest recente stedenbouwkundige bestemming van het Hof van Cortenbach woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde is;
 - dat er voor het Hof van Cortenbach 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;
 - dat er op het Hof van Cortenbach een recht van voorkoop bestaat voor De Vlaamse Waterweg NV;
 - dat het Hof van Cortenbach geen voorwerp uitmaakt van een voorkeursbesluit of een projectbesluit;
 - dat er geen verkavelingsvergunningen werd afgeleverd voor het Hof van Cortenbach;
 - 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 het Hof van Cortenbach beschermd is als monument, bij ministerieel besluit van 22.09.1982. Langenbach 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 het Hof van Cortenbach is opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed. Langenbach 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 het Hof van Cortenbach in het kader van vastgestelde archeologische zones, gelegen is in de historische stadskern van Mechelen. Langenbach verbindt zich ertoe om de eventuele kosten voor archeologisch onderzoek op zich te nemen;
 - dat het Hof van Cortenbach is onderworpen aan de richtlijnen van het Ruimtelijk Structuurplan Mechelen, goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 3 juli 2001;
 - in het kader van onroerend erfgoed, dat het Hof van Cortenbach onderhavig is aan het beheersplan (Mechelen-Hof van Cortenbach);
 - dat het Hof van Cortenbach is gelegen in Waterzuivering (Centraal Gebied).
- Langenbach 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 stamomtrek 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 12.10.'18 zijnde minder dan 1 jaar voor heden een stedenbouwkundig uittreksel af, waarvan Partijen verklaren kennis te hebben en voldoende inlichtingen te hebben ontvangen.

BIJLAGE 4 – BODEMINFORMATIE VAN HET HOF VAN CORTENBACH

Stad Mechelen verklaart dat voor het perceel kadastraal gekend als afdeling 1, sectie D, met perceelnummer 602/c2 volgende milieuvergunningen werden afgeleverd en – volgende milieumeldingen werden ontvangen (inclusief lopende vergunningen uit vroegere reglementeringen: ARAB- exploitatievergunning, afvalwaterlozing, afvalverwerking, grondwaterwinning, ...):

- besluit bestendige deputatie van 28 maart 1927 tot 28 maart 1957 voor een naphbergplaats voor 2000 liter;
- besluit bestendige deputatie van 30 maart 1951 tot 28 maart 1957 voor benzinebergplaats 5300 liter met bedelingspomp;
- besluit bestendige deputatie van 27 april 1938 tot 28 maart 1957 voor een autogarage met naphbergplaats voor 150 liter;
- besluit bestendige deputatie van 21 augustus 1934 tot 21 augustus 1964 voor een bergplaats samengeperst gas, 5000kg calciumcarbide;
- besluit bestendige deputatie van 17 november 1959 tot 17 november 1989 voor een garage en bergplaatsen benzine 5500 liter, 1000 kg calciumcarbide.

Stad Mechelen verklaart dat (voor het overige-) op of in het Hof van Cortenbach geen risico-inrichting gevestigd is of was die opgenomen is in de lijst van risico-inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken.

Stad Mechelen verklaart dat zij Langenbach vóór het sluiten van de Overeenkomst, overeenkomstig artikel 36 van het Vlaamse Bodemsaneringsdecreet, op de hoogte te hebben gebracht van de inhoud van het bodemattest afgeleverd door OVAM op 03.10.18 voor het perceel kadastraal gekend onder nummer: 1^{ste} Afd., sectie D, nummer 602/c2:

“2 Inhoud van het Bodemattest

De grond is opgenomen in het grondinformatieregister.

2.1 Informatie uit de gemeentelijke inventaris

De OVAM heeft voor deze grond geen gegevens uit de gemeentelijke inventaris.

2.2 Uitspraak over de bodemkwaliteit

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

2.2.1 Historische verontreiniging

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 19.12.2017, en op de hierin opgenomen bodemkenmerken en functie van de grond.

2.3 Documenten over de bodemkwaliteit

2.3.1 Historische verontreiniging

DATUM: 02.05.2002

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: Hof van Cortenbach, Korenmarkt 27/29 (Pb 6479)

AUTEUR: ERM NV

DATUM: 19.12.2017

TYPE: Oriënterend bodemonderzoek

TITEL: Oriënterend bodemonderzoek: Korenmarkt 27/29 en Ziekeliëdenstraat z.n. te Mechelen

AUTEUR: Terra Engineering & Consultancy NV

Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten."

Bij de Koop-/verkoopakte zal mogelijks nog een bodemattest worden gevoegd dat is afgestemd op de meest recente perceelnummers.

Stad Mechelen verklaart voor het Hof van Cortenbach geen weet te hebben van bodemverontreiniging, andere dan de (historische-) bodemverontreiniging vermeld in voormeld bodemattest, die schade kan berokkenen aan Langenbach of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot (andere-) maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door Stad Mechelen te goeder trouw afgelegd werd, neemt Langenbach 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 5 – POSTINTERVENTIEDOSSIER HOF VAN CORTENBACH

Zie bijgevoegde CD

Inhoudstafel postinterventiedossier:

1. Administratief deel
2. Restauratiedossier
3. Lastenboek
4. Plannen
5. Structurele voorzieningen
6. Technische fiches
7. Coördinatieboek

BIJLAGE 6 – EIGENDOMSTITEL(-S) VAN HET HOF VAN CORTENBACH;

In de eigendomstitel(-s) van het Hof van Cortenbach is voorzien:

"Het proces-verbaal van voorlopige toewijzing de dato twintig november negentienhonderd vierentachtig, verleden voor notaris Jozef Clerens te Mechelen bepaald letterlijk wat volgt:

"De kopers worden evenwel in kennis gesteld van volgende voorwaarden en erfdienstbaarheden:

1) Bij afzonderlijke verkoping dient er op de 'scheidingen vermeld op plan tussen de loten onderling, de openingen dichtgemetseld te worden op het gelijkvloers en dit op gemene kosten.

2) De ramen, zich bevindende in de onderlinge scheidingsmuren, tussen de loten in ondoorzichtige beglazing brengen of te houden.

3) Het venterraam gemerkt M uitgevende op het Kortebachstraatje opengemaakt voor afzonderlijke toegang tot het lot 5 dit op eigen kosten.

4) Alle leidingen van water, afvoer, riolering, elektriciteit, gas, telefoon en dergelijke meer, dienen op eigen erf gebracht of gehouden te worden en dit voor wat betreft tussen de loten onderling.

5) In de aankoopakte notaris DELVAULX van twintig september negentienhonderd twee en twintig, verkoop door CLAES aan HERTSENS wordt verwezen naar akten van oorsprong.

a) notaris VAN DE WALLE dedato vijf april negentienhonderd en negen en negentien april negentienhonderd en ne-gen, nummers 188/207, zonder bepaling van enige erfdienstbaarheid.

b) notaris CLUYDTS P.M.F. dedato dertien september achttienhonderd acht en tachtig en vier oktober achttienhonderd acht en tachtig, met vermelding van volgende erfdienstbaarheden:

"Er wordt uitdrukkelijk besproken, dat de kopers nooit gebouwen zullen mogen stellen of andere werker maken die hoger zouden zijn dan de thans bestaande muur tegen de ene van vrouwe, de weduwe PEETERS, teneinde het licht van de huizen toebehorende aan deze laatste, niet te ontnemen.

Dat de thans bestaande twee sterfputten en twee beerputten zullen ook moeten blijven dienen tot het gebruik der acht huizen daarnevens, toebehorende aan genaamde Vrouwe, Weduwe PEETERS, zonder die nooit te mogen tenietdoen.

Dat de ruiming daarvan zal geschieden langs de ene van het bij deze verkopen- goed en dat de onderhoud van deze putten, alsook de onderaardse goten, ten laste van de kopers alleen zal blijven en dat de acht huizen van genoemde vrouwe, Weduwe PEETERS, gestaan in de Ziekeliendestraat, de afloop hunner regen- en pompwaters mogen hebben door gemelde onderaardse goten, liggende op de ene van het bij deze te verkopen goed."

6) Overbouwde doorrij nr 27: In deze doorrij bevindt zich nog een kelderraampje met het eigendom BRECKPOT. Deze opening diende als verluchting zal moeten gedoogd worden door de koper of door hem in overleg met de konsoorten Breckpot op een andere wijze moeten worden in stand gehouden als verluchttingspunt.

7) Het lot 5 bezit langs de oostelijke scheidingsmuren meerdere ramen uitgevende op het erf der bureu, zoals vermeld op het -plan.-

De beglazing van deze ramen op de eerste verdieping zijn allen in ondoorzichtig glas.

Deze echter van de tweede verdieping zijn volkomen in doorzichtig glas. De koper van het lot 5 zal gehouden zijn alle ramen in ondoorzichtige beglazing te brengen, op eerste verzoek der aanpalenden, en op eigen kosten."

De kopers in deze verklaren op de hoogte te zijn van alle eventuele zichtbare of verborgen erfdienstbaarheden, evenals alle rechten en verplichtingen uit voorgaande eigendomstitels, ook deze hier niet uitdrukkelijk vermeld.

De partijen verklaren een volledig afschrift te hebben gekregen van voormelde akten.

Deze akten één geheel uitmakende met onderhavige akte van aankoop, en welke dezelfde uitvoerbaarheid zullen hebben."

"Recht van uitweg

De verkoper behoudt de eigendom van de erven palend aan het bij deze verkochte goed waardoor de bij deze verkochte erven ingesloten erven zijn.

De koper verkrijgt voor zichzelf en zijn rechtverkrijgenden een recht van uitweg over overblijvende gedeelte van het kadastraal perceel genummerd 602/Y naar het Cortenbachstraatje en naar de Korenmarkt. Dit recht van uitweg zal genomen worden op een wijze die het minst schadelijk is. De ligging wordt bepaald door onderling akkoord tussen betrokkenen en bij gebrek aan akkoord door de rechter.

Partijen en hun rechtsopvolgers komen overeen de nadere modaliteiten van dit recht van uitweg te bepalen in een nog te sluiten afzonderlijke overeenkomst.

Dit recht van uitweg wordt beheerst door artikelen 682 tot 685 van het Burgerlijk Wetboek. Afwijkend van voormelde wetsbepalingen zal er geen vergoeding verschuldigd zijn door de eigenaar van de heersende erven aan de eigenaar van de dienende erven."

BIJLAGE 7 – UITTREKSEL BASISAKTE RESIDENTIE CORTENBACH

De basisakte hoofdvereniging Residentie Cortenbach van 25 oktober 2017 vermeldt:

“6. Er wordt een principieel recht van doorgang van de Korenmarkt 27-29 naar het Binnenplein gevestigd te allen tijde door de Stad Mechelen in het voordeel van het project.

7. Een deel van het binnenplein, zoals navermeld gearceerd, zal worden overgedragen aan de Stad Mechelen, teneinde deel uit te maken van het openbaar domein.

Na aanleg van het plein door de Stad Mechelen, inclusief alle stedenbouwkundige en archeologische verplichtingen, zullen alle toekomstige herstellingen en onderhoud volledig en exclusief lastens de Stad Mechelen vallen, zonder verdere tussenkomst van de mede-eigenaars.

Het binnenplein wordt op heden in blauw gearceerd op het aangehecht plan en gearafeerd door partijen.”

Langenbach kan/mag, in zoverre zij dat noodzakelijk acht, voorafgaandelijk aan de ondertekening van deze Overeenkomst inzage nemen van de basisakte hoofdvereniging Residentie Cortenbach van 25 oktober 2017 en daarvoor contact opnemen met notaris Gauthier Clerens, gevestigd te Korenmarkt 47 2800 Mechelen (notaris@notaris-clerens.be).

BIJLAGE 8 – PLANNEN HOF VAN CORTENBACH NA HERBESTEMMING

Zie bijgevoegd plan

BIJLAGE 9 – ILLUSTRATIE TOEGANGEN HOF VAN CORTENBACH

Zie bijgevoegd plan