

BROWNFIELDCONVENANT

met betrekking tot

het Brownfieldproject "Nr. 57. Ninove - Burchtdam"

tussen

DE VLAAMSE REGERING

en

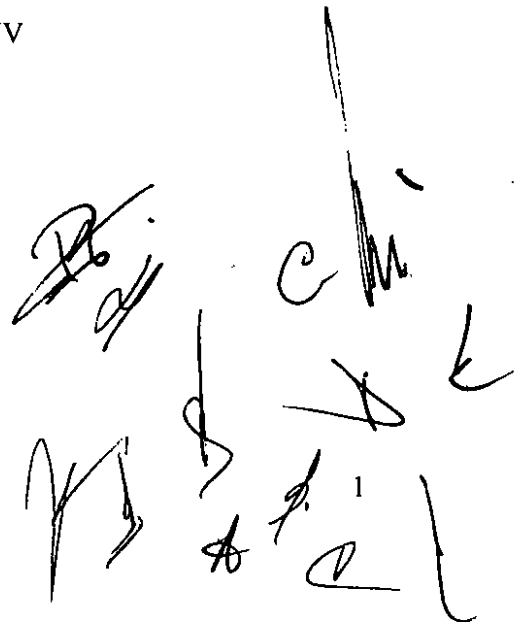
de Actoren bij het voornoemde Brownfieldproject, met name:

BURCHTDAM NV
POM OOST-VLAANDEREN

en

de Regisseurs bij het voornoemde Brownfieldproject, met name:

PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
STAD NINOVE
DEPARTEMENT RUIMTE VLAANDEREN
OPENBARE VLAAMSE AFVALSTOFFENMAATSCHAPPIJ
WATERWEGEN EN ZEEKANAAL NV

A collection of handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom right corner of the document. The signatures are stylized and appear to be from multiple individuals, possibly representing the parties involved in the agreement.

Inhoudstafel:

ARTIKEL 1.	DEFINITIES	7
ARTIKEL 2.	OMSCHRIJVING VAN HET BROWNFIELDPROJECT	8
ARTIKEL 3.	OMSCHRIJVING VAN DE BROWNFIELD EN HET EIGENDOMSSTATUUT OP DE BETROKKEN GRONDEN DAN WEL ANDERE ZAKELIJKE – EN/OF PERSOONLIJKE RECHTEN DIE EROP GELDEN	12
ARTIKEL 4.	AARD VAN DE OVEREENKOMST	12
ARTIKEL 5.	BASISVERBINTENISSEN INZAKE SAMENWERKING	12
ARTIKEL 6.	VERBINTENISSEN VAN DE ACTOREN	13
ARTIKEL 7.	VERBINTENISSEN VAN DE REGISSEURS.....	13
ARTIKEL 8.	VERBINTENISSEN VAN DE VLAAMSE REGERING	15
ARTIKEL 9.	VERBINTENISSEN VAN DE PARTIJEN.....	16
ARTIKEL 10.	DUUR	17
ARTIKEL 11.	SLUITEN VAN REALISATIECONVENANTEN	17
ARTIKEL 12.	STUURGROEP	18
ARTIKEL 13.	INFORMATIE-UITWISSELING	19
ARTIKEL 14.	WIJZIGINGEN.....	19
ARTIKEL 15.	TOETREDING	19
ARTIKEL 16.	OVERDRACHT	20
ARTIKEL 17.	UITTREDING	20
ARTIKEL 18.	OVERMACHT	21
ARTIKEL 19.	ONTBINDING	21
ARTIKEL 20.	VERZOENINGSCOMMISSIE	22
ARTIKEL 21.	SPLITSBAARHEID	22
ARTIKEL 22.	KENNISGEVINGEN	23
ARTIKEL 23.	VERTROUWELIJKHEID	23
ARTIKEL 24.	GEHELE OVEREENKOMST	24
ARTIKEL 25.	TOEPASSELIJK RECHT EN GESCHILLENBESLECHTING	24

BROWNFIELDCONVENANT betreffende het Brownfieldproject "57. Ninove – Burchtdam"

TUSSEN DE HIerna VERMELDE PARTIJEN:

- 1/ de **Vlaamse Regering**, hier vertegenwoordigd door
- Geert Bourgeois, Minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed, met kabinet te 1000 Brussel, Arenbergstraat 7,
 - Philippe Muyters, Vlaams minister van Werk, Economie, Innovatie en Sport, met kabinet te 1000 Brussel, Martelaarsplein 7,
 - Joke Schauvliege, Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw, met kabinet te 1000 Brussel, Koning Albert II-laan 20 bus 1,
 - Liesbeth Homans, Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, met kabinet te 1000 Brussel, Koolstraat 35;
 - Ben Weyts, Vlaams minister van Mobiliteit, Openbare Werken, Vlaamse Rand, Toerisme en Dierenwelzijn, met kabinet te 1000 Brussel, Martelaarsplein 7,

EN:

- 2/ **BURCHTDAM NV**, met maatschappelijke zetel te 8790 Waregem, Holstraat 59, en met ondernemingsnummer 0418.377.232, hier vertegenwoordigd door BEAULIEU INTERNATIONAL GROUP NV, bestuurder, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Francis De Clerck, en BVBA GEERT ROELENS, bestuurder, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger, de heer Geert Roelens, hierna "**BURCHTDAM NV**" genoemd;

- 3/ de **Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij Oost-Vlaanderen**, met zetel te 9000 Gent, Seminariestraat 2, hier vertegenwoordigd door de heer Geert Versnick in de hoedanigheid van voorzitter en de heer Johan Declerck, leidend ambtenaar,

Hierna "**de POM Oost-Vlaanderen**" genoemd;

BURCHTDAM NV en de POM Oost-Vlaanderen worden hierna gezamenlijk tevens "**Actoren**" genoemd, of elk afzonderlijk een "**Actor**";

EN:

- 4/ de **provincie Oost-Vlaanderen**, waarvoor optreedt de deputatie, waarvan de kantoren gevestigd zijn te 9000 Gent, Gouvernmentstraat 1, hier vertegenwoordigd door de heer Geert Versnick in de hoedanigheid van bevoegd gedeputeerde en de heer Albert De Smet, provinciegriffier,

Hierna "**de Provincie Oost-Vlaanderen**" genoemd;

- 5/ de **Stad Ninove**, waarvoor optreedt het College van Burgemeester en Schepenen, waarvan de kantoren gevestigd zijn te 9400 Ninove, Centrumlaan 100, hier vertegenwoordigd door de heer Michel Casteur, burgemeester, en de heer Arnold Blockerije, stadssecretaris,

Hierna "**de Stad**" genoemd;

A collection of handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom right corner of the document. The signatures are stylized and appear to be from the parties involved in the agreement.

- 6/ het **departement Ruimte Vlaanderen**, met kantoren te 1210 Brussel, Phoenixgebouw, Koning Albert II-laan 19 bus 12, hier vertegenwoordigd door de heer Peter Cabus, secretaris-generaal,

Hierna "**Ruimte Vlaanderen**" genoemd;

- 7/ de **Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij**, intern verzelfstandigd agentschap van de Vlaamse overheid, met zetel te Stationsstraat 110 te 2800 Mechelen, ingeschreven bij de Kruispuntbank der Ondernemingen met ondernemingsnummer 0842.399.963, hierbij vertegenwoordigd mevrouw Henny De Baets in hoedanigheid van administrateur-generaal,

Hierna "**OVAM**" genoemd;

- 8/ de naamloze vennootschap van publiek recht **Waterwegen en Zeekanaal**, met maatschappelijke zetel te 2830 Willebroek, Oostdijk 110, ingeschreven in de Kruispuntbank der Ondernemingen met ondernemingsnummer 0254.028.251, hier vertegenwoordigd door Albert Absillis in de hoedanigheid van voorzitter van de raad van bestuur en Leo Clinckers in de hoedanigheid van gedelegeerd bestuurder,

Hierna "**Waterwegen en Zeekanaal**" genoemd;

De Provincie Oost-Vlaanderen, de Stad, Ruimte Vlaanderen, OVAM en Waterwegen & Zeekanaal worden hierna gezamenlijk tevens "**Regisseurs**" genoemd, of elk afzonderlijk een "**Regisseur**";

De Vlaamse Regering, de Actoren, en de Regisseurs worden hierna gezamenlijk tevens de "**Partijen**" genoemd, of elk afzonderlijk een "**Partij**".

OVERWEGENDE DAT:

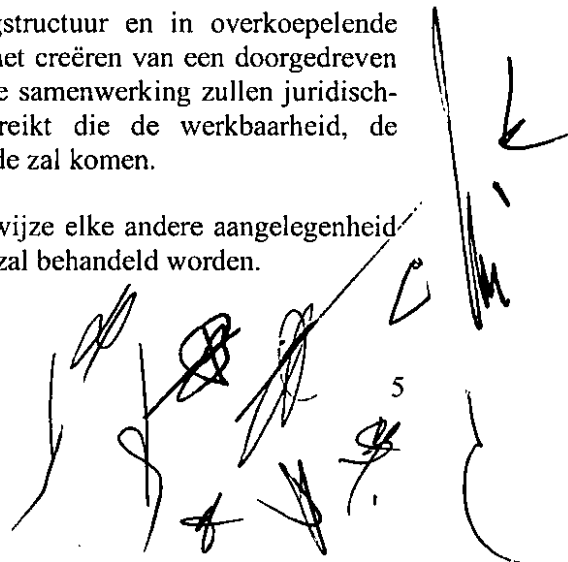
- (A) Het Decreet van 30 maart 2007 betreffende de brownfieldconvenanten (hierna het "Decreet") op 19 juni 2007 in werking trad. Met dit Decreet wordt een kader gecreëerd voor het afsluiten van brownfieldconvenanten tussen de Vlaamse Regering en de actoren en regisseurs bij een brownfieldproject.

Het Decreet beoogt een faciliterend kader aan te reiken voor de duurzame herontwikkeling van een geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast, dat zij kennelijk slechts gebruik of opnieuw gebruikt kunnen worden door middel van structurele maatregelen (de zgn. brownfields)

Het Decreet voorziet als instrument voor de herontwikkeling van voormelde brownfields het sluiten van brownfieldconvenanten.

Deze brownfieldconvenanten moeten mogelijk maken dat tussen alle betrokken administraties, instanties en personen klare en duidelijke werkafspraken worden gemaakt zodanig dat bij de aanvang van het project meteen duidelijkheid bestaat over bepaalde tijdsgebonden en procedurele vereisten en verwachtingen.

- (B) Op 22 maart 2010 publiceerde de toenmalige Vlaamse minister-president in het Belgisch Staatsblad een 2^{de} oproep voor het indienen van aanvragen tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een brownfieldconvenant (zoals voorzien in artikel 8 §1 van het Decreet).
- (C) De Actoren hebben vervolgens dergelijke aanvraag ingediend voor het project "Burchtdam Ninove".
- (D) Op 26 november 2010 werd de aanvraag voor het bovenvermelde project respectievelijk als gegrond en ontvankelijk bevonden,
- (E) Bij beslissing van 26 november 2010 besliste de Vlaamse Regering om onderhandelingen op te starten met de betrokken actoren.
- (F) Gezien de complexiteit van een brownfieldproject en het lange tijdspad dat voor de realisatie van het brownfieldconvenant noodzakelijk lijkt alvorens sprake is van een finale afwerking van een dergelijk project, is het wenselijk een convenant af te sluiten tussen de Partijen dat het algemeen kader voor de samenwerking zou schetsen in afwachting van het sluiten van specifieke realisatieconvenanten tussen de verschillende partijen.
- (G) Het voorwerp en het doel van dit brownfieldconvenant bestaat er dan ook in om de krijtlijnen van het Brownfieldproject vast te leggen alsmede de algemene verbintenissen van alle Partijen die ertoe moeten leiden dat het Brownfieldproject onder de meest optimale omstandigheden en met respect voor eenieders bevoegdheid kan gerealiseerd worden.
- (H) Het convenant moet ook voorzien in een vaste overlegstructuur en in overkoepelende afspraken tussen de verschillende Partijen met het oog op het creëren van een doorgedreven samenwerking en een optimale synergie. Op basis van deze samenwerking zullen juridisch-administratieve en financiële faciliteiten worden aangereikt die de werkbaarheid, de organiseerbaarheid en de flexibiliteit van het project ten goede zal komen.
- (I) Het Brownfieldconvenant moet tevens voorzien op welke wijze elke andere aangelegenheid die niet het voorwerp uitmaakt van deze raamovereenkomst zal behandeld worden.

Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page. There are several distinct signatures, some appearing to be in ink and others in pencil. A large, stylized signature is visible on the right side, and several smaller, more scribbled signatures are clustered below it. The number '5' is also handwritten near the bottom right.

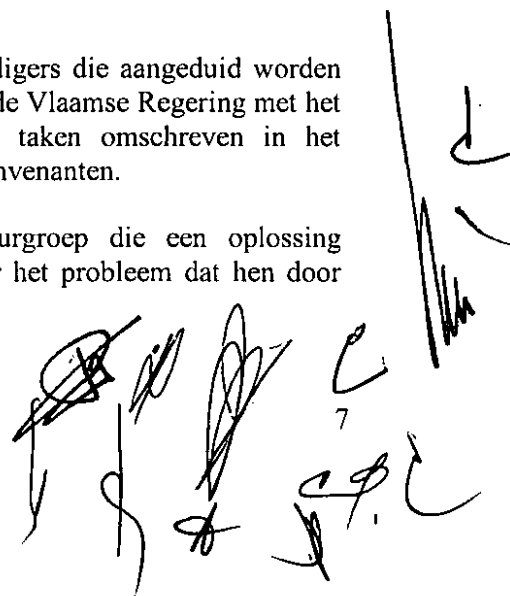
- (J) De verdere uitwerking van de samenwerkingsmodaliteiten tussen alle Partijen en van de mogelijke faciliteiten die voorzien zijn in het Decreet zal worden opgenomen in realisatieconvenanten die de verschillende Partijen op grond van dit convenant later kunnen sluiten, met inachtnaam van de beginselen opgenomen in dit convenant.

EN WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

Artikel 1. Definities

1.1. In het kader van dit Convenant (zoals hierna gedefinieerd) en voor de uitvoering ervan zullen de hierna vermelde begrippen en bewoordingen als volgt worden gedefinieerd en begrepen:

Aanvraagformulier:	Het aanvraagformulier zoals bedoeld in artikel 8 §1 van het Decreet dat de Actoren hebben ingediend voor het Brownfieldproject, alsmede alle daarin opgenomen documenten en de documenten waarnaar daarin verwezen worden en dat is opgenomen als bijlage 1 aan dit Convenant.
Bodemdecreet:	Decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, zoals nadien gewijzigd.
Brownfield:	Het geheel van verwaarloosde of onderbenutte gronden die zodanig zijn aangetast dat zij kennelijk slechts gebruikt of opnieuw gebruikt kunnen worden door middel van structurele maatregelen.
Brownfieldproject:	Het omschreven geheel van structurele maatregelen die Partijen in het kader van voorliggend Convenant alsmede enige of meerdere Realisatieconvenant(en) overeenkomen.
Convenant:	Voorliggend convenant met inbegrip van de bijlagen.
Decreet:	Het decreet betreffende de brownfieldconvenanten dat op 30 maart 2007 werd goedgekeurd door het Vlaams Parlement en op 19 juni 2007 in werking trad, zoals nadien gewijzigd.
Ernstige Tekortkoming:	Elke tekortkoming van een Partij die de verdere realisatie van het Brownfieldproject onder normale omstandigheden volledig onmogelijk maakt.
Realisatieconvenant:	Convenant dat tussen één of meer Partijen gesloten wordt ter verdere verfijning en / of uitwerking van voorliggend Convenant met het oog op de realisatie van het Brownfieldproject.
Stuurgroep:	Een of meerdere vertegenwoordigers die aangeduid worden door de Actoren, Regisseurs en de Vlaamse Regering met het oog op het uitvoeren van de taken omschreven in het Convenant en in de Realisatieconvenanten.
Verzoeningscommissie:	Personen aangeduid door Stuurgroep die een oplossing moeten trachten uitwerken voor het probleem dat hen door de Stuurgroep wordt voorgelegd.



1.2 In dit Convenant, en behoudens wanneer de context anders vereist:

- (a) zullen met verwijzingen naar personen zowel natuurlijke personen als publieke en/of private rechtspersonen, vennootschappen en ondernemingen bedoeld worden en zullen alle verwijzingen naar personen ook hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgenden omvatten;
- (b) zullen woorden in het enkelvoud verwijzen naar de betekenis van die woorden in het meervoud en omgekeerd;
- (c) zullen de titels en ondertitels in dit Convenant niet als een onderdeel ervan worden beschouwd, noch in aanmerking worden genomen bij de interpretatie ervan;
- (d) zullen alle verwijzingen naar artikels en bijlagen worden geïnterpreteerd als verwijzingen naar artikels van en bijlagen aan dit Convenant;
- (e) omvatten alle verwijzingen naar documenten alle amendementen en wijzigingen ervan, evenals alle aanvullingen ervan;
- (f) omvatten alle verwijzingen naar de wetgeving alle wijzigingen en amendementen van die wetgeving;
- (g) zullen alle verwijzingen naar dit Convenant verwijzen naar dit document inclusief eender welke bijlage ervan; en
- (h) zal eender welke verwijzing naar "*onder meer*", "*inclusief*" of "*in het bijzonder*" in geen geval een beperkend karakter hebben en absoluut geen afbreuk doen aan het algemeen karakter van andere verwoordingen.

1.3. In de mate waarin er enige tegenstrijdigheid zou bestaan tussen het Convenant en één of meerdere Realisatieconvenanten zal het Convenant voorrang hebben.

In de mate waarin de bepalingen van meerdere Realisatieconvenanten tegenstrijdig zouden zijn zullen de bepalingen van het eerdere Realisatieconvenant primeren op de bepalingen van het latere Realisatieconvenant.

Artikel 2. Omschrijving van het Brownfieldproject

De Actoren willen de in artikel 3 vermelde percelen zo spoedig als mogelijk (verder) ontwikkelen en realiseren.

Bij de ontwikkeling en de realisatie van de percelen wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- 2.1. Het Brownfieldproject zal uitgevoerd worden volgens de principes van een duurzame ontwikkeling waarbij tegemoet gekomen wordt aan de huidige behoeften zonder deze van de toekomstige generaties in gevaar te brengen. Er zal bijzondere aandacht besteed worden aan de integratie van en de synergie tussen de sociale, de ecologische en de economische dimensie van het project.

2.2. Strategische doelstellingen

§ 1. Partijen beogen de realisatie van een stedelijke ontwikkeling die vertrekt vanuit volgende strategische doelstellingen:

- a) de sanering van de site gealigneerd op de bestemming;
- b) de ontwikkeling draagt bij aan de uitstraling van Ninove als Denderstad;
- c) de ontwikkeling is stedelijk bij uitstek;
- d) de ontwikkeling is gedifferentieerd en sluit een verscheidenheid aan functies in die het stedelijk weefsel versterken en daaraan complementair zijn;
- e) de ontwikkeling is innovatief en biedt proactief stedenbouwkundige oplossingen voor de huidige maatschappelijke trends en voor de overstromingsgevoeligheid van het gebied;
- f) de ontwikkeling is duurzaam en moet kunnen inspelen op de toekomstige noden van de maatschappij;
- g) de ontwikkeling moet onmiddellijk aangevat kunnen worden en moet ook op de langere termijn verdergezet kunnen worden, rekening houdend met onder meer de financiële haalbaarheid en het maatschappelijk en bestuurlijk draagvlak.
- h) een optimale ontsluiting voor gemotoriseerd en langzaam verkeer

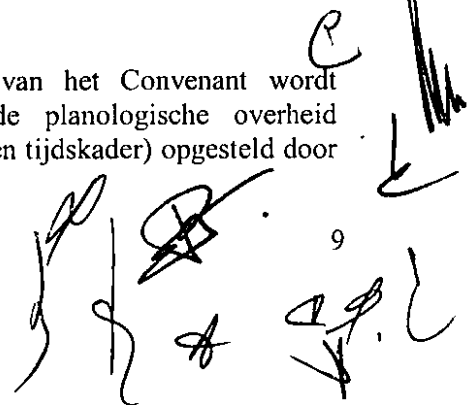
§ 2. Overeenkomstig de 'Startbeslissing Signaalgebied Burchtdam Ninove' (bijlage 4) en de beslissing van de Vlaamse Regering van 24 januari 2014 met de beleidsopties voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van 'signaalgebieden' (bijlage 5) zal de Vlaamse Regering een standpunt innemen omtrent de aangewezen planologische overheid, zulks op grond van een voorstel van beleidsoptie van de bevoegde ruimtelijkeordeningsminister.

Het voorstel van beleidsoptie komt tot stand op grond van een bespreking tussen Partijen in de schoot van een werkgroep in de zin van 2.6, eerste lid en wordt voorgelegd aan de Stuurgroep, vermeld in artikel 12.

Het voorstel van beleidsoptie houdt rekening met:

- a) de provinciale taakstellingen bij belangrijke strategische planningsprocessen in kleinstedelijke gebieden;
- b) noodwendigheden inzake integraal waterbeleid (ruimte voor water en veiligheid bij overstromingen), en de ontwikkeling van de strategische visie op de Dendervallei;
- c) de actuele resultaten van het brownfieldproces en de reeds uitgewerkte visies en plannen;
- d) de mogelijkheden inzake planologische delegatie zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Binnen een tijdspanne van één jaar na de ondertekening van het Convenant wordt voornoemde beleidsoptie met aanduiding van de bevoegde planologische overheid gefinaliseerd, rekening houdend met het stappenplannen (acties en tijds kader) opgesteld door de Stuurgroep, vermeld in artikel 12.

 9

§ 3. Op de percelen waarop het Brownfieldproject betrekking heeft, worden alle handelingen in de zin van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening beschouwd als zijnde in uitvoering van de doelstellingen van dit Convenant.

2.3. Operationele doelstellingen en modaliteiten

§ 1. Partijen delen de visie dat de stedelijke ontwikkeling uit kan gaan van verschillende stedelijke functies die invulling geven aan de strategische doelstellingen van 2.2., § 1, waarbij de huidige planologische bestemming herzien zal worden.

§ 2. De concrete invulling van de ontwikkelingsmogelijkheden wordt op grond van een bespreking tussen Partijen gefinaliseerd, rekening houdend met onderstaande actuele resultaten van het brownfieldproces en de reeds uitgewerkte visies en plannen op het projectgebied Burchtdam en de ruimere omgeving (in het bijzonder Ninove Zuid); en wordt besproken in de schoot van een werkgroep in de zin van 2.6, eerste lid en voorgelegd aan de Stuurgroep, vermeld in artikel 12. De actuele resultaten gaan uit van volgende ontwikkelingsmogelijkheden:

- a) wonen, inclusief voor doelgroepen
- b) woonondersteunende functies
- c) verweefbare ambachten, lokale bedrijvigheid en zorg, telkens complementair aan en geïntegreerd in het woonweefsel
- d) (rand)stedelijk groen.

§ 3. Partijen sluiten grootschalige kleinhandel, bedrijvigheid met milieuhinder en bedrijvigheid gegroepeerd in een daartoe bestemde zone, en lawaaihinderlijke recreatie uit de stedelijke ontwikkeling uit.

§ 4. Bij de uitwerking van visies en plannen zullen Partijen uitgaan van een hoofdontsluiting middels de realisatie van een nieuwe brug over de Dender, in overleg met alle betrokken Partijen.

Omtrent het kostenverhaal – naar evenredigheid – nopens de aanleg van de brug zal een realisatieconvenant worden onderhandeld tussen Waterwegen en Zeekanaal, de Stad, BURCHTDAM NV of haar rechtsopvolgers, en andere relevante stakeholders die kennelijk baat hebben bij een ontsluiting via een brug.

§ 5. Het bodemsaneringsproject wordt opgesteld binnen het jaar nadat het noodzakelijke RUP definitief is geworden. Een RUP wordt voor de lezing van deze paragraaf als definitief beschouwd wanneer de termijn om een annulatieberoep bij de Raad van State in te stellen verstreken is, of, wanneer dergelijk beroep effectief is ingesteld, de Raad van State een einduitspraak heeft geveld en het RUP niet is vernietigd.

Bodemsaneringswerken worden uitgevoerd binnen een termijn te bepalen binnen de Stuurgroep, vermeld in 2.6, op voorstel van de saneringsplichtige en van de OVAM, zulks naar aanleiding van de conformverklaring van het bodemsaneringsproject en gealigneerd op de bestemming.

2.4. Toetsingskader van de functionele invulling

Partijen zullen de functionele invulling van de stedelijke ontwikkeling en de stedenbouwkundige ontwerpen toetsen aan volgende kwaliteitseisen:

- a) verweving van woontypologieën en doelgroepen
- b) kwaliteitsvolle omgang met de waterproblematiek, waarbij het waterbergend vermogen optimaal wordt gevrijwaard
- c) duurzaamheid van verkeersontsluiting en interne mobiliteit
- d) maatregelen voor klimaatneutraliteit op wijkniveau
- e) integratie van de Dender in het stadsdeel
- f) herkenbaarheid, leesbaarheid en aantrekkelijkheid van de ontwikkeling, rekening houdend met onder meer de aanwezigheid van de Dender en elementen met erfgoedwaarde
- g) beeldkwaliteit.

2.5. Verbintenissen

§ 1. BURCHTDAM NV zoekt een of meer projectontwikkelaars die instaan voor de uitvoering van het Brownfieldproject.

BURCHTDAM NV zal in de overeenkomsten met projectontwikkelaars bepalen dat zij met de Stad een Realisatieconvenant dienen te onderhandelen over stedenbouwkundige en verkavelingsaangelegenheden, waaronder stedenbouwkundige lasten (onverminderd 2.3, § 3). Totdat een of meer projectontwikkelaars zijn aangewezen kan BURCHTDAM NV dergelijk Realisatieconvenant sluiten.

§ 2. De op grond van 2.2, §2, bevoegde planologische overheid zal een voorontwerp van RUP in procedure brengen en zich inspannen dat op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedure wordt doorlopen.

De fundamentele opties van het RUP worden besproken in de schoot van een werkgroep in de zin van 2.6, eerste lid en voorgelegd aan de Stuurgroep, vermeld in artikel 12.

2.6. Procesarchitectuur

De Stuurgroep, overeenkomstig artikel 12 belast met de strategische beslissingen aangaande het Brownfieldproject, kan werkgroepen oprichten die regelmatig bijeenkomen en belast worden met operationele en/of voorbereidende taken en de aansturing van concrete onderdelen van het Brownfieldproject.

De Stuurgroep legt een procesnota vast. Deze procesnota legt de mijlpalen van het project vast, waaronder het indicatieve tijdschema voor de fundamentele stappen betreffende het gewestelijk en het provinciaal planologisch proces.

A collection of handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom right corner of the document. The signatures are stylized and appear to be from multiple individuals. There is a large, bold signature that looks like 'C' or 'E' with a long horizontal stroke, and several other smaller, more compact signatures and initials scattered around it.

Artikel 3. Omschrijving van de Brownfield en het eigendomsstatuut op de betrokken gronden dan wel andere zakelijke – en/of persoonlijke rechten die erop gelden

3.1. De Brownfield omvat de volgende percelen:

Ninove, 4e Afdeling/Meerbeke, Sectie A, nrs.

31T – 31V – 31W – 22D – 14B – 15A – 16B – 17A – 15B – 15/02 – 15/03 – 20C – 20D/02 – 23B – 23C – 24A – 26B – 32A4 – 49F, zoals alle aangeduid op het plan aangehecht als bijlage 2;

en omvattende volgende Deelzones:

Deelzone A: Ninove, 4e Afdeling/Meerbeke, Sectie A, nr. 32A4

Deelzone B: Ninove, 4e Afdeling/Meerbeke, Sectie A, nrs. 31T – 31V – 31W.

Deelzone C: Ninove, 4e Afdeling/Meerbeke, Sectie A, nrs. 22D – 14B – 15A – 16B – 17A – 15B – 15/02 – 15/03 – 20C – 20D/02 – 23B – 23C – 24A – 26B – 49F.

Artikel 4. Aard van de overeenkomst

Dit Convenant alsmede elk in uitvoering of ter aanvulling daarvan gesloten Realisatieconvenant is een overeenkomst naar burgerlijk recht.

Tenzij uitdrukkelijk anders aangegeven zijn de verbintenissen opgenomen in dit Convenant alsmede in de te sluiten Realisatieconvenanten te beschouwen als inspanningsverbintenissen.

Artikel 5. Basisverbintenissen inzake samenwerking

5.1. Gezien de aard van het te realiseren Brownfieldproject, verbinden Partijen zich ertoe voor de duur van het Convenant samen te werken aan de succesvolle uitvoering van het Convenant alsmede van het Realisatieconvenant, en dit onder meer op basis van de volgende principes:

- (a) snelheid en doeltreffendheid van de wederzijdse communicatie en informatieverstrekking;
- (b) regelmatige evaluatie van de uitvoering van het Convenant;
- (c) actieve en constructieve deelname aan de besprekingen en evaluaties;
- (d) maximale benutting van de eigen mogelijkheden en bevoegdheden;
- (e) toepassing van de beste professionele normen en naleving van de regels van de kunst;
- (f) vaste wil om de realisatie van het Brownfieldproject tot een goed einde te brengen;
- (g) wederzijds respect tussen alle Partijen omtrent de aard van de respectievelijke bevoegdheden en de wijze waarop daarvan gebruik wordt gemaakt; en,
- (h) goede trouw.

5.2. Onverminderd de in dit Convenant aan elke Partij toegewezen bijzondere taken, nemen de Partijen ook een verplichting tot samenwerking op ten aanzien van derden die rechtstreeks of onrechtstreeks een impact hebben op de uitvoering van dit Convenant waaronder begrepen doch niet limitatief opgesomd: aannemers, lokale stakeholders, belangengroeperingen, belastingadministraties op federaal, regionaal en lokaal niveau. In het algemeen is de samenwerking tussen alle Partijen erop gericht om een zo groot mogelijk draagvlak te creëren voor het Brownfieldproject.

Artikel 6. Verbintenissen van de Actoren

6.1. De Actoren verbinden er zich toe om het Brownfieldproject te realiseren op basis van de principes zoals omschreven in artikel 5 van dit Convenant. De Actoren verbinden zich ertoe het Brownfieldproject zo goed mogelijk af te stemmen op het beleid met betrekking tot het Brownfieldproject vertolkt door de Regisseurs en de Vlaamse Regering. Zij zullen steeds alle inspanningen leveren om een hoge kwaliteit te verzekeren van de herontwikkelingsactiviteiten en om de vooropgestelde timing in acht nemen.

6.2. BURCHTDAM NV, of zijn rechtsopvolger(s), verbindt er zich toe om te kunnen beschikken over de financiële middelen die noodzakelijk zijn voor de realisatie van het Brownfieldproject. POM Oost-Vlaanderen staat in voor het leveren van de expertise en het faciliteren van de voortgang van het Brownfieldproject. De Actoren zullen deze middelen optimaal op elkaar afstemmen en op de meest doeltreffende wijze inzetten.

6.3. De Actoren verbinden zich ertoe het Brownfieldproject te realiseren binnen de overeen te komen termijn, zoals opgenomen in één of meerdere Realisatieconvenanten.

6.4. Indien zou blijken dat de door de Actoren opgenomen verbintenissen niet of niet onder de voorziene omstandigheden kunnen gerealiseerd worden, zullen ze de andere Partijen daarvan inlichten met opgave van de redenen. De Actoren zullen in voorkomend geval eveneens een voorstel formuleren tot aanpak en oplossing van het gestelde probleem.

6.5. De in dit artikel vermelde verbintenissen kunnen verder geconcretiseerd en verfijnd worden in Realisatieconvenanten die afgesloten worden tussen sommige dan wel alle Partijen.

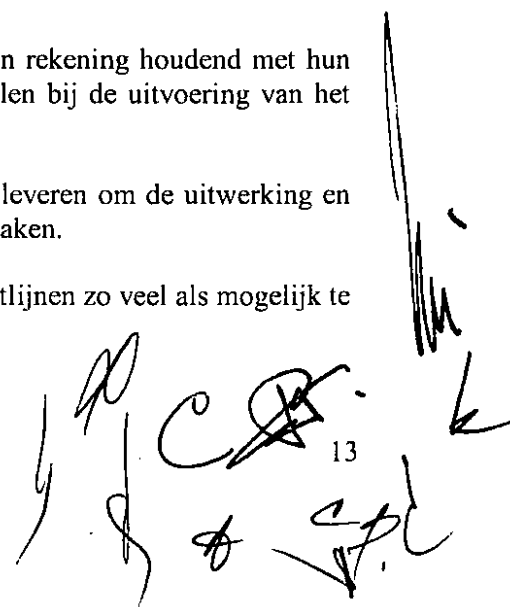
6.6. De verbintenissen van de Actoren jegens OVAM voor de uitvoering van de verplichtingen in kader van het Bodemdecreet aangaan voorafgaandelijk aan het afsluiten van huidig Convenant, blijven onverkort van toepassing, niettegenstaande enige bepaling in huidig Convenant.

Artikel 7. Verbintenissen van de Regisseurs

7.1. De Regisseurs verbinden er zich toe om, naar best vermogen en rekening houdend met hun karakter als openbare overheden, een algemene faciliterende rol te spelen bij de uitvoering van het Brownfieldproject en het te ondersteunen, te begeleiden en aan te sturen.

7.2. De Regisseurs verbinden zich ertoe de nodige inspanningen te leveren om de uitwerking en de uitvoering van het overeen te komen Brownfieldproject mogelijk te maken.

7.3. De Regisseurs verbinden zich ertoe elk hun eigen regelen of richtlijnen zo veel als mogelijk te proberen afstemmen op het Brownfieldproject.



Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, including a large signature that appears to be 'C. B.' and several other initials and marks.

7.4. Elke Regisseur zal, elk wat hem betreft, het behandelen van aanvragen door de Actoren voor wettelijk vereiste goedkeuringen, vergunningen, machtigingen, subsidieaanvragen, fiscale vrijstellingen of verminderingen en enige andere toelating, vergunning of wettelijk of reglementair vereiste maatregel zoveel als mogelijk optimaliseren en benaastigen. Elke Regisseur zal aan de betreffende aanvragen de nodige aandacht verlenen en regelmatig met de Actoren communiceren over de stand van zaken en zijn positie over de aanvraag.

In het kader van een Realisatieconvenant kunnen de Regisseurs de verbintenissen die zij daartoe opnemen verder verfijnen en desgewenst ook bepalen dat het daarbij om resultaatsverbintenissen zal gaan.

De Regisseurs zullen bij de uitoefening van hun respectievelijke bevoegdheid niet van een wettelijk of reglementair vastgelegde regel met betrekking tot het verlenen van enige goedkeuring, vergunning, machtiging en subsidieaanvraag afwijken, behalve met betrekking tot de procedureregels van de decreten die limitatief staan opgesomd in artikel 13 van het Decreet en die daarenboven expliciet worden opgenomen in een Realisatieconvenant waarin de Partijen eveneens partij zijn.

Tevens erkennen Partijen dat de in artikel 13, § 2 van het Decreet vermelde afwijkingen slechts gelden voor zover en in de mate waarin het Vlaams Parlement het besluit van de Vlaamse Regering dat aan haar wordt voorgelegd met het oog op de instemming van deze afwijking, heeft goedgekeurd.

7.5. De Vlaamse Regering en de Regisseurs zullen met betrekking tot de voor het Brownfieldproject nodige nieuwe ruimtelijke structuur- of uitvoeringsplannen of wijzigingen aan bestaande ruimtelijke structuur- of uitvoeringsplannen waarvoor zij bevoegd zijn, de daartoe geëigende procedure aanvatten na de vaststelling van de nood aan een dergelijke wijziging in een door Partijen ondertekend Realisatieconvenant. De Regisseur zal regelmatig communiceren aan de Partijen over de stand van zaken en de voortgang in het dossier.

7.6. Waar zich voor de realisatie van het Brownfieldproject een noodzaak tot deelname van of uitoefening van een bevoegdheid in hoofde van enige andere Regisseur en/of overheid dan wel publieke of private rechtspersoon voordoet, zal de Regisseur met bekwame spoed daartoe de vereiste initiatieven en maatregelen nemen en deze meedelen aan de andere betrokken Partijen.

7.7. Waar zich voor de realisatie van het Brownfieldproject een noodzaak tot onteigening stelt, verbindt de bevoegde Regisseur zich ertoe de nodige inspanningen te leveren om de onteigening te realiseren. Evenwel zal de bevoegde Regisseur voorafgaandelijk alle inspanningen leveren om de betrokken onroerende goederen via minnelijke weg zelf te verwerven dan wel ervoor te zorgen dat de Actoren deze onroerende goederen kunnen verwerven.

7.8. Wanneer één of meerdere gronden die deel uitmaken van het Brownfield blijken verontreinigd te zijn, zullen de Partijen hun kennis en eventuele documenten die zij daaromtrent hebben over de Brownfield overmaken aan de OVAM.

7.9. De OVAM zal de documenten die aan haar door enige Partij overgemaakt worden in het kader van dit Convenant dan wel in het kader van een Realisatieconvenant met bekwame spoed beoordelen; dit alles voor zover de documenten voldoen aan alle decretale en reglementaire voorwaarden die terzake gelden.

7.10. In de mate waarin voor één of meerdere gronden die het voorwerp uitmaken van het Brownfieldproject reeds een beslissing tot ambtshalve sanering genomen is, verbindt de OVAM zich ertoe om de uitvoering daarvan binnen het Brownfieldproject te optimaliseren. Dit doet uiteraard geen afbreuk aan haar bevoegdheid tot recuperatie van de kosten ten laste van wie het behoort.

7.11. OVAM verbindt zich ertoe om op eenvoudig verzoek van de Actoren in het kader van de overdracht van grond zoals bedoeld in artikel 2 van het Bodemdecreet met het oog op de realisatie van het Brownfieldproject vrijstelling te verlenen van de verplichting tot het stellen van financiële zekerheden tot waarborg van de uitvoering van verbintenissen tot sanering.

7.12 Deze vrijstelling doet geen afbreuk aan het feit dat voldoende waarborgen moeten geboden worden voor de goede uitvoering van de verbintenissen door de Actoren die zich tot de bodemsanering engageren. In het kader van een afzonderlijk Realisatieconvenant zullen de afspraken, uitgaande van de principes zoals omschreven in de nota van OVAM 'Financiële zekerheden in kader van bodemsanering bij brownfieldconvenanten' zoals opgenomen als bijlage 3 aan het Convenant, worden vastgelegd die terzake worden overeengekomen tussen OVAM en de betrokken Actoren.

7.13 De desgevallend toegekende vrijstelling tot het stellen van de financiële zekerheid naar aanleiding van een overdracht van grond zoals bedoeld in artikel 2, 18° van het Bodemdecreet vervalt wanneer de Actoren uit het Convenant treden, wanneer het Convenant ontbonden wordt of in geval van overmacht zoals bedoeld in artikel 18 van dit Convenant.

7.14 De Regisseurs verbinden er zich toe om met betrekking tot het Brownfieldproject geen regels of richtlijnen uit te vaardigen die strengere eisen omvatten dan de voorwaarden die zijn opgenomen in dit Convenant of in de Realisatieconvenanten behoudens het geval van een dringende noodzaak of ingegeven door dwingende verplichtingen van internationaal- of Europeesrechtelijke aard. In voorkomend geval zullen de Regisseurs aangeven om welke reden precies strengere eisen werden uitgevaardigd.

7.15 De in dit artikel vermelde verbintenissen kunnen verder geconcretiseerd en verfijnd worden in Realisatieconvenanten die afgesloten worden tussen sommige dan wel alle Partijen.

Artikel 8. Verbintenissen van de Vlaamse Regering

8.1. Onverminderd de bevoegdheden waarover ze beschikt in het kader van het Decreet verbindt de Vlaamse Regering er zich toe om, naar best vermogen en rekening houdend met haar karakter als openbare overheid, een algemene faciliterende rol te spelen bij de uitvoering van het Brownfieldproject en het te ondersteunen, te begeleiden en aan te sturen.

8.2. De Vlaamse Regering zal, in de aangelegenheden waar zij bevoegd is, het behandelen van aanvragen door de Actoren voor wettelijk vereiste goedkeuringen, vergunningen, machtigingen, subsidieaanvragen, fiscale vrijstellingen of verminderingen en enige andere toelating, vergunning of wettelijk of reglementair vereiste maatregel zoveel als mogelijk optimaliseren en benaarstigen. De Vlaamse Regering zal aan de betreffende aanvragen de nodige aandacht verlenen en regelmatig met de Actoren communiceren over de stand van zaken en haar positie over de aanvraag.

8.3. Indien dit wordt gevraagd door één of meerdere Actoren zal de Vlaamse Regering elke aanvraag die kadert binnen de toepassing van artikel 13 van het Decreet in overweging nemen.

De Vlaamse Regering zal de toepassing van deze aanvraag slechts weigeren voor zover daartoe gegronde redenen voorhanden zijn.

8.4. De Vlaamse Regering verbindt zich ertoe, voor zover dit noodzakelijk zal blijken te zijn voor de realisatie van het Brownfieldproject en met behoud van haar appreciatiebevoegdheid, de daartoe geëigende procedure(s) op te starten met het oog op de realisatie van het Brownfieldproject. Zij zal regelmatig communiceren over de stand van zaken in het dossier aan de Partijen. Zij zal deze verbintenis met bekwame spoed nakomen.

8.5. In de mate waarin de Vlaamse Regering over enige bevoegdheid beschikt die dienstig kan zijn voor de realisatie van het Convenant alsmede de uitvoering van een Realisatieconvenant zal zij desgevraagd door één of meerdere van de Actoren en/of Regisseurs, overwegen van deze bevoegdheid gebruik te maken met inachtneming van onder meer de regels van behoorlijk bestuur.

8.6. De Vlaamse Regering verbindt er zich toe om met betrekking tot het Brownfieldproject geen regels of richtlijnen uit te vaardigen die strengere eisen omvatten dan de voorwaarden die zijn opgenomen in dit Convenant of in de Realisatieconvenanten behoudens het geval van een dringende noodzaak of ingegeven door dwingende verplichtingen van internationaal- of Europeesrechtelijke aard.

8.7. De in dit artikel vermelde verbintenissen kunnen verder geconcretiseerd en verfijnd worden in Realisatieconvenanten die afgesloten worden tussen sommige dan wel alle Partijen.

Artikel 9. Verbintenissen van de Partijen

9.1. Partijen verbinden er zich toe om op hun kosten alle redelijke inspanningen te leveren om het tussen Partijen overeen te komen Brownfieldproject zoals omschreven in artikel 2, op de terreinen vermeld in artikel 3 te realiseren op basis van de principes zoals omschreven in artikel 5 van dit Convenant.

9.2. Partijen verbinden zich ertoe de verbintenissen waartoe ze zich elk afzonderlijk verbonden hebben met bekwame spoed en op een professionele manier aan te vatten en verder te zetten.

9.3. Bij elke verbintenis, ongeacht in wiens hoofde ze wordt aangegaan, kan telkens bepaald worden wie de kosten van de desbetreffende verbintenis op zich neemt. In de mate waarin meerderen de kosten daarvan op zich nemen, zal bepaald worden wat het aandeel van elk van de betrokkenen is in deze verbintenis.

9.4. Er zal tevens worden bepaald op welke wijze Partijen zullen handelen indien blijkt dat de financiële last van een verbintenis de voorziene prijs daarvan substantieel overschrijdt en voor zover diegene die de financiële last daarvan op zich heeft genomen, daarom uitdrukkelijk verzoekt.

9.5. Indien tijdens de duur van het Convenant een bepaalde verbintenis noodzakelijk blijkt die niet was voorzien tussen Partijen, dan verbinden de Partijen zich ertoe op verzoek van de meest gerede Partij een oplossing te zoeken ten aanzien van de betrokken verbintenis; dit alles met inachtnaam van de eigenheid van elk van de betrokken Partijen en de lasten die elk van de Partijen reeds op zich heeft genomen of minstens zich ertoe verbonden heeft zulks te doen.

9.6. Indien tijdens de uitvoering van dit Convenant dan wel één of meerdere Realisatieconvenanten blijkt dat een bepaalde verbintenis van een Partij of zelfs een onderdeel daarvan, dermate moeilijkheden oplevert dat de globale uitvoering van het Brownfieldproject op één of andere wijze bemoeilijkt wordt, dan zal de Partij aan wie de uitvoering van de verbintenis hoofdzakelijk toekomt de anderen daarover raadplegen en tevens een voorstel formuleren tot aanpak van het probleem.

De Partijen verbinden er zich evenwel toe de andere verbintenissen waartoe ze zich verbonden hebben onverminderd uit te voeren.

9.7. Partijen kunnen in een Realisatieconvenant desgevallend bepaalde, één of meerdere, natuurlijke – of rechtspersonen belasten met een specifiek omschreven opdracht met het oog op de

realisatie van het Brownfieldproject. De betrokkene zal zijn mandaat desgevraagd moeten kunnen aantonen.

9.8. Wanneer de realisatie van het Brownfieldproject geheel of gedeeltelijk de aanleg van bedrijventerrein impliceert waarin eveneens nieuw openbaar domein wordt opgenomen, dan verbinden de Partijen er zich toe het bedrijventerrein kwaliteitsvol en duurzaam te ontwikkelen. De voorwaarden inzake inrichting, uitgifte en terreinbeheer zoals opgenomen in de op dat ogenblik geldende subsidieregeling(en) voor de aanleg van bedrijventerreinen - ongeacht of deze subsidies worden aangevraagd voor het voorliggend Convenant - zijn daarbij richtinggevend.

9.9. Wanneer de realisatie van het Brownfieldproject geheel of gedeeltelijk gelegen is langs een waterweg moet het exclusieve van het element "water", door de aanwezigheid van de waterweg, in de ontwikkeling van het Brownfieldproject omgezet worden in een duidelijke meerwaarde zowel op ruimtelijk, economisch, landschappelijk of recreatief vlak.

Afhankelijk van de opportuniteit en relevantie van het te realiseren Brownfieldproject zullen bij een industriële ontwikkeling de opportuniteiten van de aanwezigheid van de waterweg als vervoersdrager ten volle moeten worden benut, door het bij voorrang voorzien in een watergebonden bestemming voor het gebied.

Artikel 10. Duur

10.1. Dit Convenant wordt gesloten voor de duurtijd nodig voor de realisatie van het Brownfieldproject zoals omschreven in artikel 2, op de terreinen vermeld in artikel 3, binnen de door Partijen af te spreken timing, doch met een initieel maximale duurtijd van 10 jaar. Indien naar aanleiding van de uitvoering van één of meerdere Realisatieconvenanten duidelijk wordt dat de initieel voorziene duur of de maximale duurtijd van 10 jaar niet volstaat voor de realisatie van het Brownfieldproject, verbinden Partijen zich ertoe in onderlinge afspraak alle nodige maatregelen te nemen om de duur van dit Convenant te verlengen met de termijn die nodig blijkt voor de volledige realisatie van het Brownfieldproject.

10.2. Indien blijkt dat Partijen het niet eens zouden worden over de verlenging van dit Convenant, desgevallend over de precieze duur van deze verlenging, zullen Partijen dit geschil voorleggen aan de Stuurgroep.

10.3. Dit artikel geldt mutatis mutandis voor de Realisatieconvenanten met dien verstande dat de duur van één of meerdere Realisatieconvenanten deze van voorliggend Convenant niet kunnen overstijgen.

Artikel 11. Sluiten van Realisatieconvenanten

11.1. Ter uitvoering van voorliggend Convenant kunnen één of meerdere Partijen een Realisatieconvenant sluiten.

11.2. Bij de uitwerking van het Realisatieconvenant zullen de betrokken Partijen zich richten naar hetgeen overeengekomen werd in voorliggend Convenant.

11.3. De betrokken Partijen bij het Realisatieconvenant mogen op generlei wijze afbreuk doen aan de rechten en verplichtingen van enige andere Partij die geen Partij is bij het Realisatieconvenant maar wel bij het Convenant.

11.4. In de mate waarin dit Realisatieconvenant van belang is voor alle betrokken Partijen zullen de Partijen bij dit Realisatieconvenant alle Partijen bij het Convenant inlichten over het bestaan en de draagwijdte van dit Realisatieconvenant.

Artikel 12. Stuurgroep

12.1. Met het oog op de realisatie van het Brownfieldproject in onderling overleg en nauwe samenwerking, richten de Actoren, de Regisseurs en de Vlaamse Regering samen een Stuurgroep op waarin zij

- (i) overleg plegen over de realisatie van dit Brownfieldproject op basis van het Convenant,
- (ii) waar nodig verdere concrete invulling geven aan het Brownfieldproject;
- (iii) waken over de goede voortgang en realisatie van het Brownfieldproject; en
- (iv) inspelen op wijzigende assumpties, wijzigingen in de behoeften van de Partijen, technologische evoluties etc.

12.2. De Actoren, de Regisseurs en de Vlaamse Regering bepalen ieder voor zich, wie als haar afgevaardigden in de Stuurgroep aanwezig zullen zijn, met dien verstande dat dergelijke afgevaardigden hun Partij op een voldoende wijze moeten kunnen vertegenwoordigen. Elke Partij kan op ieder ogenblik tijdens de duur van dit Convenant één of meerdere van haar afgevaardigden binnen de Stuurgroep, al dan niet tijdelijk, vervangen mits dergelijke vervanging aan de andere Partij wordt meegedeeld.

12.3. Deze Stuurgroep komt voor de eerste maal samen binnen de maand na de ondertekening van dit Convenant.

12.4. Deze Stuurgroep zal een huishoudelijk reglement opmaken dat wordt meegedeeld aan alle Partijen.

12.5. De Stuurgroep is in hoofdzaak bevoegd om punten te behandelen die van gemeenschappelijk belang zijn voor de Partijen. Onder gemeenschappelijk belang worden deze punten verstaan die noodzakelijk en/of nuttig zijn voor de verwezenlijking van de doelstellingen van het Brownfieldproject of een wezenlijke invloed kunnen hebben op de realisatie van het Brownfieldproject. Het kan met name gaan om de instorting van de financiële - of de vastgoedmarkt, de weigering door een overheid van een vergunning, toelating, subsidie of enige andere maatregel, opmerkingen met betrekking tot het ontwerp, de constructies, vergunningsproblemen, het afstemmen van de projectuitvoering op het beleid, het algemeen project- en werfverloop, mobiliteitsproblemen, gemeenschappelijk logistieke problemen, alsmede elk ander punt dat door de Partijen op de agenda van de Stuurgroep wordt geplaatst.

12.6. Partijen zullen de samenstelling en de werking van de Stuurgroep bepalen. Beslissingen van de Stuurgroep worden genomen bij consensus.

12.7. In een Realisatieconvenant kunnen andere dan wel bijkomende taken worden toevertrouwd aan de Stuurgroep.

12.8. De Stuurgroep vergadert volgens het ritme vereist voor de tijdige realisatie van het Brownfieldproject en in voorkomend geval, overeenkomstig de frequentie en de modaliteiten vast te stellen in het huishoudelijk reglement. Bovendien hebben zowel de Actoren, de Regisseurs en de

Vlaamse Regering uitzonderlijk het recht om de Stuurgroep samen te roepen, voor zover naar rede verantwoord. Het volstaat hiertoe een uitnodiging te sturen aan de andere Partij, waarbij elke vorm van communicatie wordt toegelaten (brief, fax met bevestiging per brief, e-mail met bevestiging per brief, ...).

12.9. Van elke vergadering van de Stuurgroep wordt een verslag opgemaakt. Na goedkeuring van dit verslag door de Stuurgroep wordt een afschrift daarvan overgemaakt aan alle Partijen.

12.10. Een afschrift van elk Realisatieconvenant zal onmiddellijk aan de Stuurgroep ter kennisgeving worden overgemaakt.

12.11. De Stuurgroep werkt tevens een communicatiestrategie uit ten einde het Brownfieldproject een voldoende weerklank te geven bij de bevolking, toekomstige gebruikers, (...). Deze strategie zal er eveneens op gericht zijn een zo groot mogelijk draagvlak te creëren voor de diverse onderdelen van het Brownfieldproject.

Artikel 13. Informatie-uitwisseling

13.1. Partijen verklaren alle nodige en nuttige informatie aan elkaar te zullen overmaken waarover zij redelijkerwijze (kunnen) beschikken of dienen te beschikken teneinde de andere Partij toe te laten te beschikken over alle nuttige en noodzakelijke inlichtingen om het te realiseren Brownfieldproject juist te kunnen inschatten.

13.2. Elke Partij zal op verzoek van een andere Partij alle documenten en informatie, waarover zij redelijkerwijze beschikt of redelijkerwijze moet beschikken en die voor één of meerdere Partijen noodzakelijk of nuttig is of zijn voor de verwezenlijking van het Brownfieldproject, onverwijld aan deze laatsten bezorgen.

13.3. Mogelijke geschillen omtrent de uitwisseling van informatie dienen besproken te worden in de Stuurgroep.

Artikel 14. Wijzigingen

14.1. Dit Convenant evenals een Realisatieconvenant kan, met uitdrukkelijke toestemming van alle Partijen, gewijzigd worden.

14.2. De aangebrachte wijzigingen worden in een addendum bij het desbetreffend convenant gevoegd.

14.3. De wijzigingen aan een convenant hebben slechts uitwerking na ondertekening van het addendum door alle betrokken Partijen.

Artikel 15. Toetreding

15.1. Nieuwe partijen kunnen, voor zover dit noodzakelijk en/of nuttig is voor de realisatie van het Brownfieldproject tot het Convenant alsmede een Realisatieconvenant, toetreden mits akkoord van de andere betrokken Partijen.

15.2. Ter gelegenheid van deze toetreding van een nieuwe partij zullen de verbintenissen van deze nieuwe partij duidelijk omschreven worden.

15.3. Partijen zullen hun toestemming over de aanvraag tot toetreding van een nieuwe partij niet onredelijk onthouden.

15.4. Partijen kunnen nadere bepalingen uitwerken omtrent de toetreding van nieuwe partijen tot dit Convenant dan wel een Realisatieconvenant.

Artikel 16. Overdracht

16.1. Een Partij kan haar rechten en/of plichten uit dit Convenant dan wel een Realisatieconvenant overdragen aan een andere partij mits goedkeuring van de andere Partijen.

16.2. Een Partij die zulks wenst te doen zal dit voornemen meedelen aan de andere Partijen. De andere Partijen zullen hun goedkeuring aan deze overdracht maar onthouden mits gegronde motivering.

16.3. Indien één of meerdere Partijen van oordeel zijn dat deze overdracht een nadelige invloed heeft of zou kunnen hebben op de realisatie van het Brownfieldproject, kunnen zij daartegen bezwaar maken.

16.4. Een actor kan met onmiddellijke ingang uit het Convenant treden op het ogenblik dat hij alle zakelijke rechten in het projectgebied overdraagt aan een andere actor en op voorwaarde dat hij de ter zake geldende verbintenissen zal hebben nageleefd waartoe het zich in het convenant dan wel in enig Realisatieconvenant zal hebben verbonden

16.5. Dit Convenant alsmede het Realisatieconvenant kunnen nadere bepalingen bevatten met betrekking tot de overdracht van hun rechten of verplichtingen van Partijen.

Artikel 17. Uittreding

17.1. Indien één of meer Partijen beslissen om overeenkomstig artikel 10, § 2 van het Decreet uit een convenant te treden, blijft artikel 5 van dit Convenant onverminderd van toepassing.

17.2. Partijen verklaren dat deze mogelijkheid tot uittreding zowel geldt ten aanzien van dit Convenant als ten aanzien van een Realisatieconvenant.

17.3. De uittreding door één of meerdere Partijen uit het Realisatieconvenant betekent niet dat diezelfde Partijen eveneens uit voorliggend Convenant treden. Dit laatste is slechts het geval indien de betrokken Partijen zulks uitdrukkelijk en schriftelijk te kennen geven aan de Partijen van het Convenant.

17.4. In geval van uittreding uit een convenant door een Partij zullen Partijen bepalen wat er gebeurt met de verbintenissen waartoe de uitgetreden Partij zich had verbonden.

17.5. De Vlaamse Regering erkent eveneens over de mogelijkheid te beschikken om uit te treden uit het Convenant alsmede uit de eventuele Realisatieconvenanten waaraan zij eveneens Partij is. Gezien de uittreding door de Vlaamse Regering impliceert dat het Convenant wordt beëindigd,

verbindt de Vlaamse Regering zich ertoe van deze mogelijkheid slechts gebruik te maken in de mate waarin daarvoor zeer ernstige en gegronde motieven voorhanden zijn.

17.6. De Realisatieconvenanten kunnen nadere bepalingen bevatten met betrekking tot de mogelijkheden tot de uittreding van Partijen. In voorkomend geval zal eveneens worden bepaald welke modaliteiten daarbij in acht moeten genomen worden en wat de mogelijke gevolgen daarvan zijn ten aanzien van de Partij die uittreedt alsmede ten aanzien van de nog te realiseren onderdelen van het Brownfieldproject.

17.7. Elk van de Partijen is enkel en alleen gehouden voor zijn eigen tekortkoming aan zijn verplichtingen onder dit Convenant alsmede het (de) Realisatieconvenant(en). De Partijen zijn dan ook niet ondeelbaar noch solidair gehouden voor een tekortkoming van één van de Partijen aan deze verplichtingen.

Artikel 18. Overmacht

18.1. Partijen zijn niet aansprakelijk ten aanzien van elkaar wanneer zij hun verplichtingen krachtens dit Convenant of een Realisatieconvenant niet kunnen nakomen ingevolge overmacht, zijnde een gebeurtenis die onafhankelijk is van de wil van de Partijen, die onmogelijk kon worden voorzien noch verhinderd worden, en die een totale onmogelijkheid van uitvoering van het Brownfieldproject als zodanig of een onderdeel ervan, met zich mee heeft gebracht.

18.2. Als overmacht kan worden beschouwd: oorlogen en vijandelijkheden, embargo's, opstanden en lokale conflicten, natuurrampen of opeising.

Onder overmacht wordt in ieder geval niet verstaan: gebrek aan personeel, stakingen, ziekte van personeel, verlate aanlevering of ongeschiktheid van materialen, wanprestatie van ingeschakelde derden en/of liquiditeits- en/of solvabiliteitsproblemen, en in het bijzonder de weigering van een overheid om een vergunning, toelating, subsidie of enige andere maatregel af te leveren met het oog op de realisatie van het Brownfieldproject.

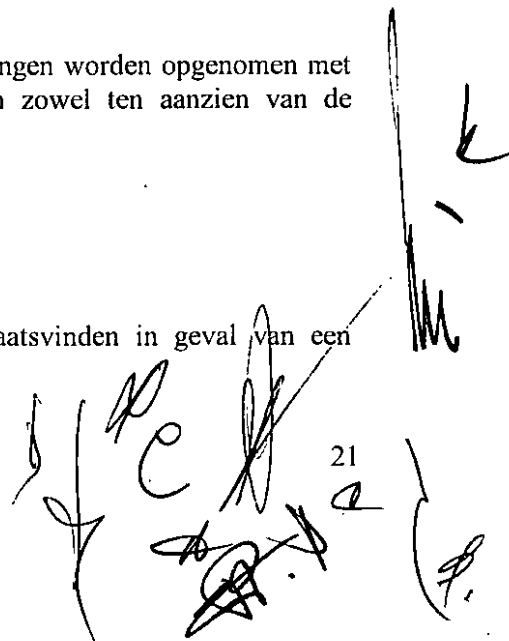
18.3. De Partijen kunnen zich slechts beroepen op overmacht voor zover die omstandigheden of feiten binnen de tien kalenderdagen nadat zij zich hebben voorgedaan ter kennis werden gebracht van de Stuurgroep met een uiteenzetting van de invloed die de feiten hebben of kunnen hebben op het verloop van het Brownfieldproject.

18.4. Partijen verbinden er zich toe om in de schoot van de Stuurgroep ook in geval van overmacht te pogen te goeder trouw naar een oplossing te streven waarbij enerzijds zoveel als mogelijk de geest van het Brownfieldproject wordt bewaard en anderzijds evenzeer de belangen van de Partij die de overmacht heeft ingeroepen.

18.5. In het kader van een Realisatieconvenant kunnen nadere bepalingen worden opgenomen met betrekking tot overmacht als zodanig alsmede de gevolgen daarvan zowel ten aanzien van de betrokken Partijen als ten aanzien van het Brownfieldproject.

Artikel 19. Ontbinding

19.1. De voortijdige ontbinding van dit Convenant zal slechts plaatsvinden in geval van een Ernstige Tekortkoming door één van de Partijen aan zijn verbintenissen.



Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, including a large signature that appears to be 'C' and several other smaller marks.

19.2. Hetzelfde geldt ten aanzien van een Realisatieconvenant. De ontbinding van het Realisatieconvenant betekent niet automatisch dat ook voorliggend Convenant wordt ontbonden.

19.3. Partijen kunnen in een Realisatieconvenant nadere bepalingen opnemen omtrent de ontbinding van een convenant. In voorkomend geval kunnen onder meer de gevallen nader bepaald worden waarin een ontbinding mogelijk is alsmede de gevolgen daarvan ten aanzien van alle betrokken Partijen.

Artikel 20. Verzoeningscommissie

20.1. Partijen verbinden er zich toe een Verzoeningscommissie op te richten die tot doel heeft om de kwesties die niet op bevredigende wijze binnen de Stuurgroep kunnen worden opgelost en die door één van de daarin vertegenwoordigde Partijen worden overgemaakt aan de Verzoeningscommissie, te bespreken tussen Partijen en aldus tot een onderhandelde oplossing te komen.

20.2. De samenstelling van deze Verzoeningscommissie zal bepaald worden op het ogenblik van de installatie ervan. Er zal minstens een vertegenwoordiger van de Actoren, een van de Regisseurs en een van de Vlaamse Regering deel uitmaken van deze commissie. Na de installatie van deze Verzoeningscommissie zal de samenstelling daarvan meegedeeld worden aan alle betrokken Partijen alsmede aan de Stuurgroep.

20.3. De Verzoeningscommissie kan een huishoudelijk reglement opstellen.

20.4. De personen aanwezig in deze Verzoeningscommissie kunnen niet dezelfde zijn als diegene die deel uitmaken van de Stuurgroep.

20.5. Deze Verzoeningscommissie zal met bekwame spoed samenkomen nadat zij kennis heeft gekregen van het bestaan van een probleem waarvoor de Stuurgroep geen afdoende oplossing heeft gevonden.

20.6. Partijen verbinden zich ertoe om om het even welke aangelegenheid die zij hebben voorgelegd aan de Stuurgroep en waaromtrent geen voor alle Partijen bevredigende oplossing kon bereikt worden, voor te leggen aan deze Verzoeningscommissie.

Artikel 21. Splitsbaarheid

21.1. De nietigheid van een bepaling in dit Convenant zal geenszins de nietigheid van de overige bepalingen van dit Convenant of van het Convenant zelf met zich meebrengen.

21.2. Partijen nemen een inspanningsverbintenis op zich om, in voorkomend geval, de nietige bepaling(en) te vervangen door een werkbare en geldige bepaling met een praktisch en economisch gelijkaardig resultaat, in acht genomen dat de essentie van het voorwerp van huidig Convenant ten allen tijde dient bewaard te blijven.

21.3. Dezelfde bepalingen zijn van overeenkomstige toepassing op de Realisatieconvenanten.

Artikel 22. Kennisgevingen

22.1. Partijen zullen binnen het kader van een Realisatieconvenant afspraken maken omtrent de wijze waarop ze met elkaar zullen communiceren omtrent de diverse deelaspecten van het Brownfieldproject.

22.2. De Partijen zullen alles in het werk stellen om deze kennisgevingen op een zo snel mogelijke en efficiënte manier te organiseren.

22.3. Er zal zo veel mogelijk gestreefd worden naar elektronische communicatie tussen de Partijen.

22.4. Formele ingebrekestellingen en Ernstige Tekortkomingen alsmede andere tussen Partijen overeen te komen stukken in het Realisatieconvenant zullen per brief – al dan niet aangetekend – worden overgemaakt.

22.5. In een Realisatieconvenant zal tevens worden afgesproken welke communicatie zal geschieden tussen alle betrokken Partijen en welke communicatie desgevallend kan worden beperkt tot één of meerdere Partijen.

22.6. Alle officiële kennisgevingen zullen gebeuren op het adres dat Partijen daartoe opgeven.

Artikel 23. Vertrouwelijkheid

23.1. Partijen erkennen uitdrukkelijk dat de Regisseurs publieke overheden zijn die in die hoedanigheid onderworpen zijn aan bijzondere regels, waaronder de openbaarheid van bestuur. Desalniettemin worden, in het kader van dit Convenant en haar uitvoering, (i) de documenten en informatie die door Partijen onderling werden uitgewisseld en als vertrouwelijk werden bestempeld door één van de Partijen en (ii) de intellectuele eigendomsrechten en *know - how* van één van de Partijen, haar aangestelden of uitvoeringsagenten die verband houden met dit Convenant of de uitvoering ervan, als vertrouwelijke informatie beschouwd.

23.2. Onverminderd de wettelijke regelingen die gelden met betrekking tot openbaarheid van bestuur verbinden de Partijen zich ertoe de informatie en documentatie, in gelijk welke vorm, die door diegene door wie ze wordt aangeleverd, aangeduid wordt als vertrouwelijke informatie, en die ten gevolge van onderhavig Convenant wordt verkregen, niet te verspreiden, te publiceren, te overhandigen of ter beschikking te stellen aan derden in enige vorm, behoudens andersluidend voorafgaand akkoord tussen de Partijen.

23.3. Partijen verbinden zich ertoe om blijk te geven van discretie en reserve aangaande iedere vorm van communicatie met betrekking tot het Brownfieldproject. De Partijen verbinden zich ertoe dat noch zij, noch hun personeelsleden, aangestelden of enige andere persoon enige publicatie aangaande de uitvoering van dit Convenant of enige communicatie aangaande de realisatie van het Brownfieldproject zullen doen ten aanzien van derden op een wijze die de realisatie van het Brownfieldproject kan in gevaar brengen of de onderscheiden belangen van de Partijen kan schaden.

23.4. Partijen kunnen nadere bepalingen daarover opnemen in een Realisatieconvenant.

23.5. In de mate waarin enige gezamenlijke communicatie door de Partijen over het Brownfieldproject nuttig wordt geacht, zullen daarover afspraken gemaakt worden binnen de Stuurgroep. Partijen kunnen in dit kader overeenkomen om één of meerdere communicatiedossiers samen te stellen, waarin bepaald wordt welke informatie mag worden verspreid met betrekking tot het Brownfieldproject.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large 'S' and 'PC' and a circled '23'.

23.6. Partijen lichten elkaar, indien noodzakelijk om de belangen van de Partijen te vrijwaren, in van de communicaties die zij wensen te doen betreffende de realisatie van het Brownfieldproject.

23.7. De vertrouwelijke informatie meegedeeld conform dit artikel zal gedurende drie (3) jaar onderworpen blijven aan de bepalingen van dit artikel, te rekenen vanaf het einde van het Convenant, behoudens onderling akkoord tussen de Partijen.

23.8. Dezelfde bepalingen gelden mutatis mutandis voor de Realisatieconvenanten.

Artikel 24. Gehele overeenkomst

Dit Convenant, met inbegrip van haar bijlagen, alsmede de ter uitvoering daarvan gesloten Realisatieconvenant(en) bevatten de enige en volledige overeenkomst tussen de Partijen met betrekking tot de samenwerking tussen hen voor de verwezenlijking van het Brownfieldproject op datum van ondertekening.

Artikel 25. Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

25.1. Dit Convenant alsmede de Realisatieconvenant(en) worden beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgisch recht.

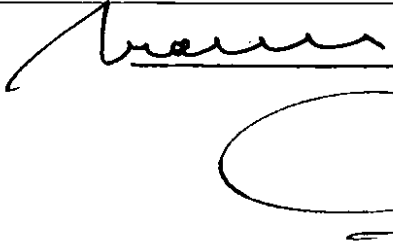
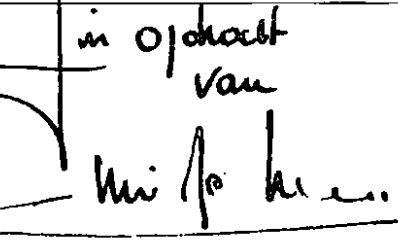
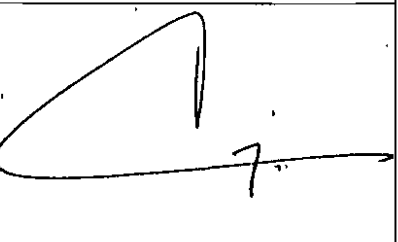
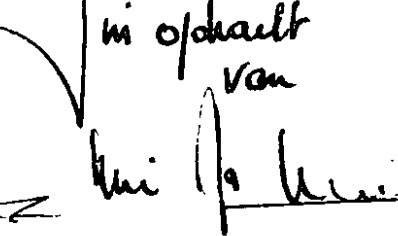
25.2. In geval van een geschil tussen de Partijen omtrent de geldigheid, de interpretatie of de uitvoering van dit Convenant of één of meerdere Realisatieconvenanten, dat noch door de Stuurgroep noch in de schoot van de Verzoeningscommissie kan worden opgelost, zal dit geschil onderworpen worden aan de uitsluitende bevoegdheid van de Rechtbanken te Brussel.

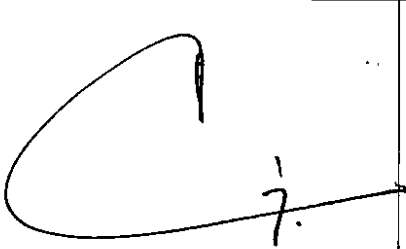
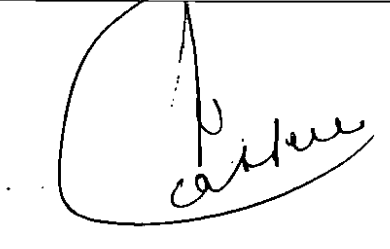
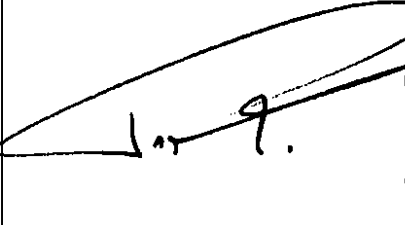
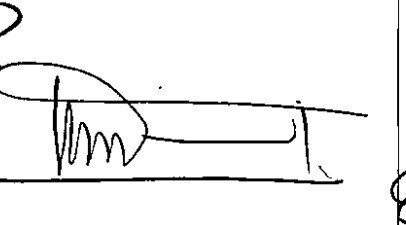
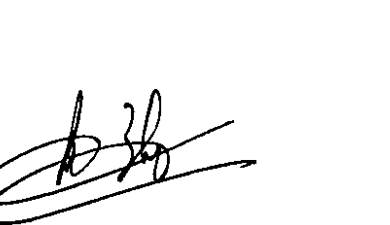
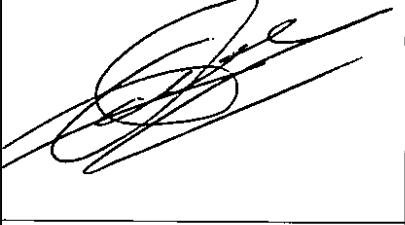
Bijlagen:

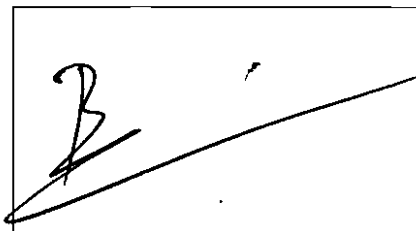
- 1) Aanvraagformulier
- 2) Plan met aanduiding van de gronden zoals bedoeld in artikel 3 van het Convenant
- 3) Nota OVAM 'Financiële zekerheden in kader van bodemsanering bij brownfieldconvenanten'
- 4) Beslissing van de Vlaamse Regering van 14 januari 2014 'Startbeslissing Signaalgebied Burchtdam Ninove'
- 5) Beslissing van de Vlaamse Regering van 24 januari 2014 met de beleidsopties voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van 'signaalgebieden'

Opgemaakt te Brussel op 26-01-2015 in één origineel exemplaar dat bewaard wordt bij de Vlaamse overheid - Departement Diensten voor Algemeen Regeringsbeleid - Afdeling Kanselarij te Koolstraat 35, 1000 Brussel.

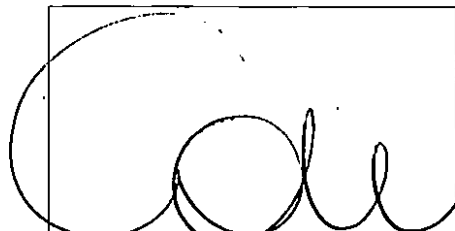
Elk van de Partijen ontvangt een door de Vlaamse overheid - Departement Diensten voor Algemeen Regeringsbeleid - Afdeling Kanselarij voor eensluidend verklaarde kopie van het brownfieldconvenant

Voor de Vlaamse Regering	Voor de Actoren	Voor de Regisseurs
	 in opdracht van Mitsubishi	
Geert Bourgeois, Minister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Buitenlands Beleid en Onroerend Erfgoed	Dhr. Francis De Clerck Vast vertegenwoordiger namens Beaulieu International Group BURCHTDAM NV	Dhr. Geert Versnick Gedeputeerde Provincie Oost-Vlaanderen
	 in opdracht van Mitsubishi	
Philippe Muyters, Vlaams minister van Werk, Economie, Innovatie en Sport	Dhr. Geert Roelens Vaste vertegenwoordiger namens bvba GEERT ROELEN BURCHTDAM NV	Dhr. Albert De Smet Provinciegriffier Provincie Oost-Vlaanderen

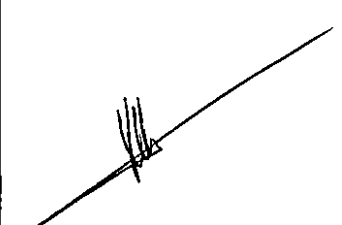
		
Joke Schauvliege, Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw	Dhr. Geert Versnick Voorzitter POM Oost-Vlaanderen	Dhr. Michel Casteur Burgemeester Stad Ninove
		
Philippe Muyters, Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordering en Sport	Dhr. Johan Declerck Leidend ambtenaar POM Oost-Vlaanderen	Dhr. Arnold Blockerije Stadssecretaris Stad Ninove
		
Liesbeth Homans, Viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding		Dhr. Peter Cabus Secretaris-generaal Departement Ruimte Vlaanderen



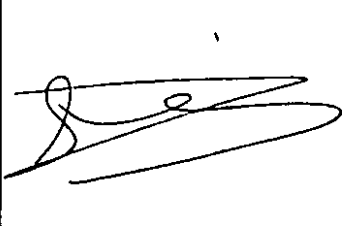
Ben Weyts, Vlaams minister
van Mobiliteit, Openbare
Werken, Vlaamse Rand,
Toerisme en Dierenwelzijn



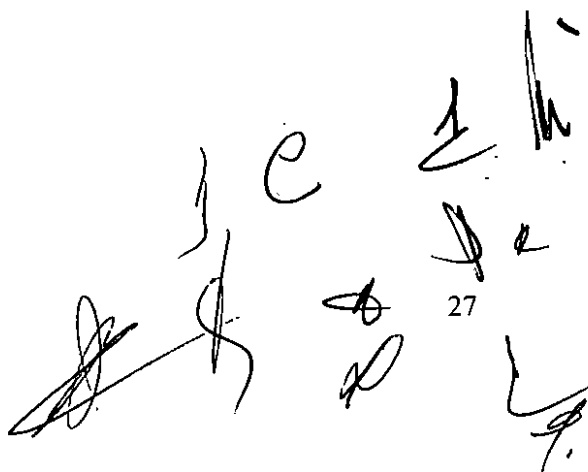
Mevr. Henny De Baets
Administrateur-Generaal
OVAM



Dhr. Albert Absillis
Voorzitter Raad van bestuur
Waterwegen & Zeekanaal



Dhr. Leo Clinckers
Gedelegeerd bestuurder
Waterwegen & Zeekanaal



Handwritten notes and signatures at the bottom of the page, including the number 27.

Bijlage 1 – Aanvraagformulier

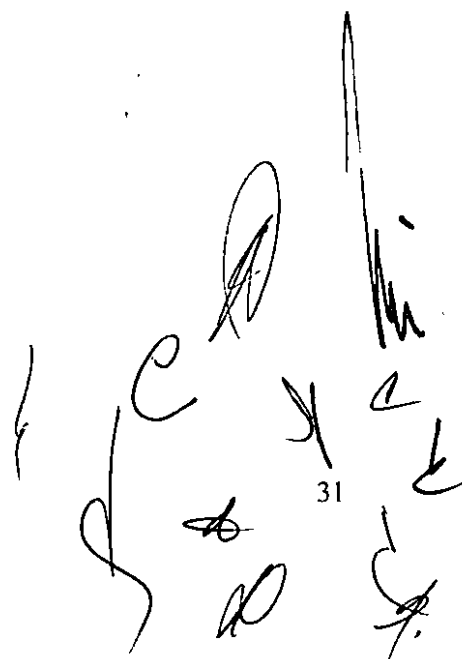
Bijlage 2 - Plan met aanduiding van de gronden zoals bedoeld in artikel 3 van het Convenant



Handwritten signatures and initials, including the number 29, located in the bottom right corner of the page.

Bijlage 3 - Nota OVAM 'Financiële zekerheden in kader van bodemsanering bij brownfieldconvenanten'

Bijlage 4 - Beslissing van de Vlaamse Regering van 14 januari 2014 'Startbeslissing Signaalgebied Burchtdam Ninove'



Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top right and several smaller ones below it.

Bijlage 5 - Beslissing van de Vlaamse Regering van 24 januari 2014 met de beleidsopties voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van ‘signaalgebieden’

Aanvraag tot onderhandelingen omtrent de totstandkoming van een Brownfieldconvenant

PERAANGETEKEND SCHRIJVENOPZENDEN NAAR
OF TEGEN ONTVANGSTBEWIJS AFGEVEN BIJ :

Agentschap Ondernemen
Philipssite 5 – Ubicenter (3^{de} verdieping)
3001 Leuven Ontvangstdatum :

DEZE AANVRAAG WORDT INGEDIEND DOOR :

Contactpersoon penvoerende actor :

De Heer Dirk Dees, bestuurder Burchtdam nv

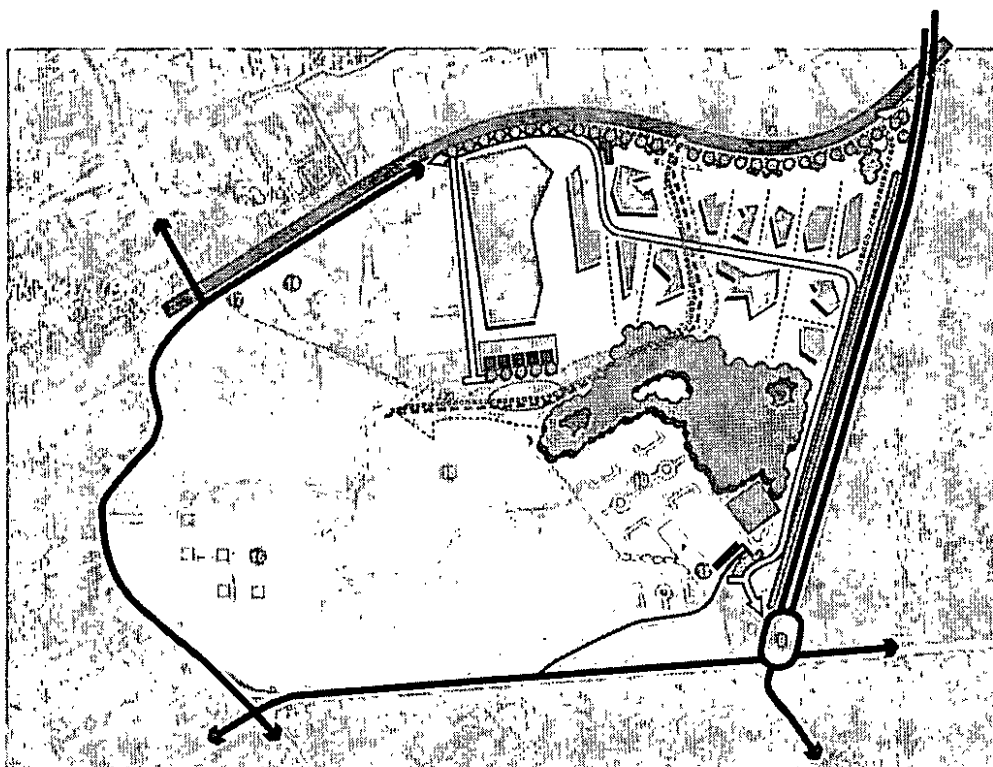
Datum :

Plaats :

Handtekening :

1. PROJECTNAAM

Burchtdam Ninove



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and several smaller initials.

2. GEGEVENS VAN DE BROWNFIELDACTOREN

2.1. GEGEVENS PENVOERENDE ACTOR.

Naam van de organisatie/natuurlijke persoon : **Burchtdam nv**

Adres : Holstraat 59, 8790 Waregem

Contactgegevens (naam contactpersoon, functie, telefoonnr., faxnr., e-mail) :

Christa Vandewiele, projectmanager

Holstraat 59

8790 Waregem

tel. 0476 32 32 00

fax 056 60 40 58

christa.vandewiele@bintg.com

De actor is :

☒ een projectontwikkelaar

☐ een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die op grond van een eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moet verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject

☒ een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengt

Indien organisatie :

Rechtsvorm (1 aankruisen) :

☐ publiek

☐ publiek-privaat

☒ privaat met winstoogmerk

☐ privaat zonder winstoogmerk

Heeft de organisatie recht op aftrek BTW? (1 aankruisen) :

☐ ja, geheel

☐ ja, gedeeltelijk

☒ nee

2.2. GEGEVENS OVERIGE ACTOREN.

2.2.1. Naam van de organisatie/natuurlijke persoon : POM Oost-Vlaanderen

Adres : Seminariestraat 2, 9000 GENT

Contactgegevens (naam contactpersoon, functie, telefoonnr., faxnr., e-mail) :

Johan Declerck , algemeen directeur

tel. 09 267 86 45

fax 09 267 87 16

johan.declerck@pomov.be

De actor is :

☐ een projectontwikkelaar

☐ een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die op grond van een eigendomsrecht of overige zakelijke rechten toestemming moet verlenen voor handelingen of activiteiten in het kader van het Brownfieldproject

☒ een natuurlijke of private, publieke of publiek-private rechtspersoon die in het kader van een private of publiek-private samenwerking financiële of andere middelen in het project inbrengt

Indien organisatie :

Rechtsvorm (1 aankruisen) :

☒ publiek

☐ publiek-privaat

☐ privaat met winstoogmerk

☐ privaat zonder winstoogmerk

Heeft de organisatie recht op aftrek BTW? (1 aankruisen) :

☐ ja, geheel

☐ ja, gedeeltelijk

☒ nee

[Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page]

3. PROJECTOMSCHRIJVING

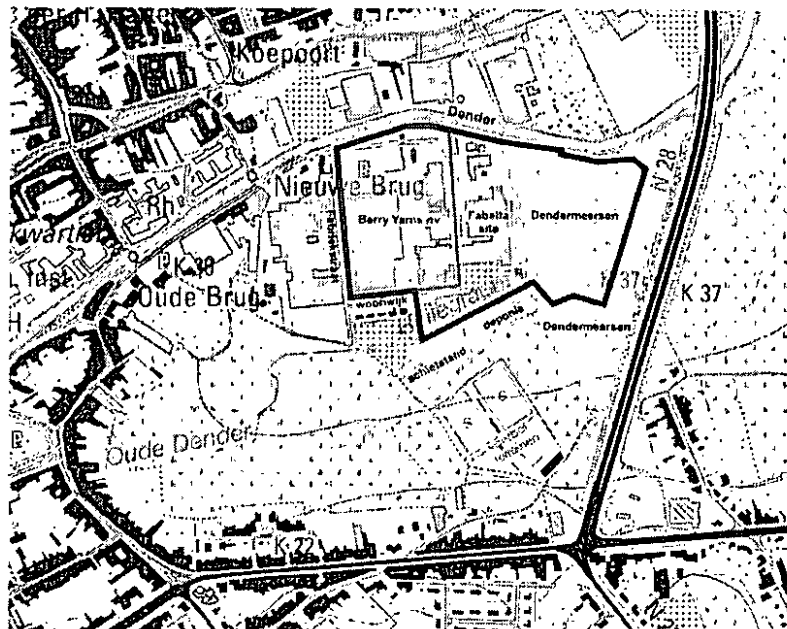
3.1. GEEF EEN OMSCHRIJVING VAN HET CONCRETE PROJECT.

De site



De site Burchtdam is gelegen langs de Dender te Ninove en omvat een greenfield, een brownfield (ex-site Fabelta) en de onbenutte gebouwen van Berry Yarns.

De site bevindt zich binnen het BPA Burchtdam dat een zone voor industrie voorziet en een nieuwe ontsluitingsweg naar het kruispunt N8-N28. Deze ontsluitingsweg werd nooit gerealiseerd.



-  begrenzing Industriegebied volgens bpa Burchtdam
-  bedrijfssite Berry Yarns
-  eigendom Burchtdam nv

Knelpunten

De realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg vormt momenteel het belangrijkste knelpunt bij de ontwikkeling van het gehele terrein:

Zowel voor de toekomstige gebruikers als voor de lokale overheden (stad Ninove – Provincie Oost-Vlaanderen) is de **nieuwe externe ontsluiting** van primordiaal belang. Gelijktijdig plant Agentschap Wegen en Verkeer een herziening van het kruispunt N28/N8 vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.

Momenteel ontbreekt ieder initiatief om vanuit beide invalshoeken (ontsluiting bedrijventerrein – verkeersveiligheid kruispunt) tot een consensus te komen. Bovendien zijn talrijke andere instanties hierbij betrokken, zijnde de stad Ninove (verschillende diensten), Politie Ninove, Provinciale diensten, VVM De Lijn, Agentschap Ruimte en Erfgoed en andere Vlaamse en federale mobiliteitsdiensten.

De overige knelpunten betreffen de nodige bodemsanering, de waterproblematiek, de aanwezigheid van waterlopen en fietsverbindingen, het aanleggen van het groen:

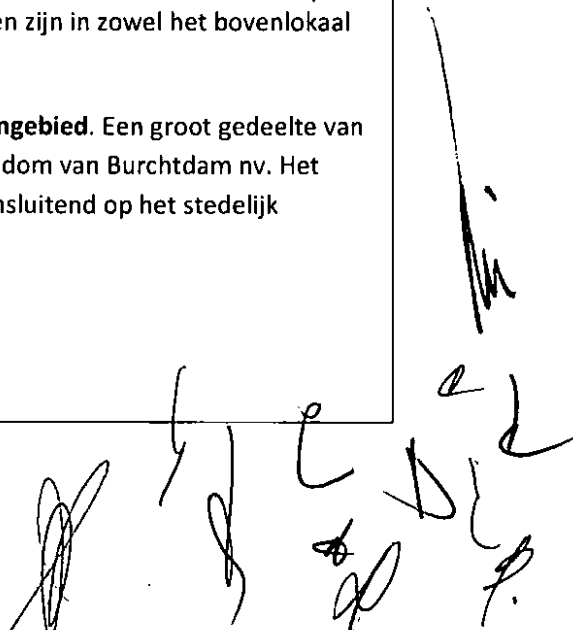
Op de site bevindt zich een vroegere slibdeponie waarin **bodemverontreiniging** voorkomt met lood, die een ernstige bedreiging vormt. Uit het conform verkaart beschrijvend bodemonderzoek blijkt dat een bodemsaneringsproject noodzakelijk is. Het ingediende bodemsaneringsproject werd niet conform verklaard ten gevolge van de toen nog onduidelijke bestemming door de opmaak van een ruimtelijke uitvoeringsplan.

Het terrein is gelegen in het valleigebied van de Dender en is volgens de overstromingskaarten effectief **overstromingsgevoelig**. Ter hoogte van deze site is langsheen de Dender een betonnen keermuur aangelegd van ongeveer 60 cm hoogte. De kans op overstroming is daardoor sterk gereduceerd. De aanleg van het bedrijventerrein zal wel een bergingsverlies voor afstromend hemelwater vanuit de omgeving tot gevolg hebben. Om de impact van de realisatie van het bedrijventerrein op de overstromingsproblematiek te beperken zullen milderende maatregelen moeten getroffen worden.

Bovendien loopt doorheen het terrein een waterloop van 2^e categorie, de Hellegracht, die beheerd wordt door de provincie Oost-Vlaanderen.

Langs het terrein lopen een aantal **fietsverbindingen**, die opgenomen zijn in zowel het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk, als het provinciaal fietsnetwerk.

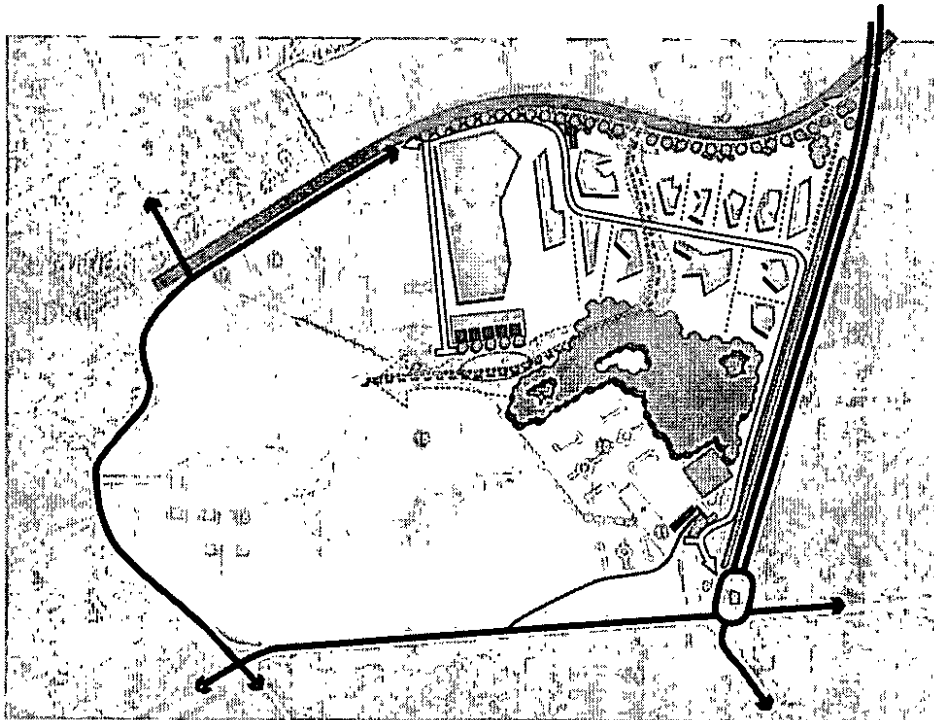
Ten zuiden van het terrein bevindt zich een stedelijk recreatief **groengebied**. Een groot gedeelte van deze gronden zijn in eigendom van de stad Ninove. Een deel is eigendom van Burchtdam nv. Het buffergroen van het bedrijventerrein dient aangelegd te worden aansluitend op het stedelijk groengebied.



Concrete project

Burchtdam nv is eigenaar van de terreinen en heeft de intentie om de volledige site op een duurzame manier te herontwikkelen voor een economische functie:

- het aanleggen van een gemengd regionaal bedrijventerrein op de brownfield en de greenfield (bruto oppervlakte volgens ontwerp PRUP 8,84 ha)
- het realiseren van een nieuwe externe ontsluiting naar het knooppunt N8-N28
- het geven van een nieuwe invulling van de bestaande onbenutte gebouwen van Berry Yarns (oppervlakte site Berry Yarns 5,07 ha)
- het aanleggen van een groenbuffer met aandacht voor de landschappelijke integratie, aansluitend bij het stedelijk recreatief groengebied



Burchtdam nv zal zich daarbij laten begeleiden door de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij van Oost-Vlaanderen.

Nodige overleg

Om deze ontwikkeling te kunnen realiseren zal overleg met verschillende overheden noodzakelijk zijn (niet-limitatieve lijst):

- de stad Ninove
- de provincie Oost-Vlaanderen
 - o dienst Ruimtelijke Planning
 - o dienst Mobiliteit
 - o dienst Integraal Waterbeleid
- het Agentschap Wegen en Verkeer
- OVAM
- Agentschap Ruimte en Erfgoed

3.2. DOELSTELLINGEN.

- Het geven van een concrete invulling aan onbenutte gronden en bedrijfsgebouwen door middel van een integrale gebiedsontwikkeling in kader van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan
- Het (her)ontwikkelen van de vroegere Fabelta-site, de brownfield, samen met de aansluitende greenfield tot een duurzaam gemengd regionaal bedrijventerrein met een oppervlakte van 8,84 ha
- Het geven van een nieuwe invulling aan de onbenutte gebouwen van Berry Yarns op een bedrijfssite met een oppervlakte van 5,07 ha
- Het realiseren van een nieuwe ontsluiting van de site naar het kruispunt N28-N8. Deze ontsluiting kan tevens een meerwaarde betekenen op ruimer schaalniveau, namelijk een verbeterde ontsluiting voor de aanpalende stedelijke functies (andere bedrijvenfuncties, sportinfrastructuur, brandweer) naar N28
- Het uitrusten van de gronden door de aanleg van nieuwe infrastructuur: wegenis, nutsvoorzieningen, ...
- Het aanleggen van buffergroen, aansluitend bij het stedelijk recreatief groengebied
- Het saneren van de bestaande slibdeponie
- Het creëren van bijkomende tewerkstelling in de regio van Ninove

3.3. GEEF EEN OMSCHRIJVING VAN DE LIGGING EN DE STAAT VAN DE PROJECTGRONDEN.

LIGGING EN STAAT VAN DE PROJECTGRONDEN.

3.3.1. Situering van de projectgronden

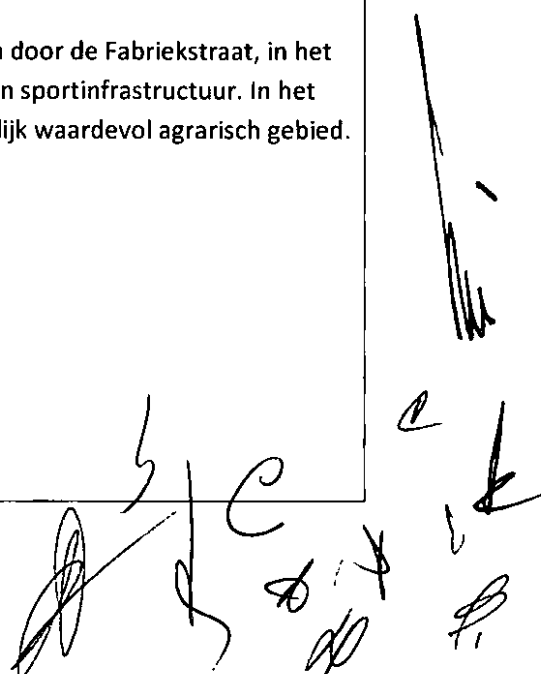
Ligging

De site Burchtdam is gelegen in het zuidwesten van de stad Ninove en situeert zich in een zone tussen de Dender, de Koning Boudewijnlaan (N28) en de Brusselsesteenweg (N8).

De site maakt deel uit van een cluster van historisch gegroeide bedrijvigheid langs beide zijden van de Dender.

De site is momenteel ontsloten via de brug over de Dender en de Désiré De Bodtkaai.

De site wordt in het noorden begrensd door de Dender, in het westen door de Fabriekstraat, in het zuiden door een wandel- en fietspad, een cluster van woningen en een sportinfrastructuur. In het oosten vormt de N28 de scheiding tussen de site en een landschappelijk waardevol agrarisch gebied.



Het terrein

De terrein bestaat uit verschillende delen:

- De voormalige Fabelta-site (brownfield).
In 2005 werden de activiteiten van Fabelta stopgezet. In 2007-2008 werden slopingswerken uitgevoerd met de verdere benutting van het bedrijventerrein als doel.
- De uitbreidingszone ten oosten van de Fabelte-site (greenfield)
- De Berry Yarns-site.
De activiteiten van Berry Yarns zijn gestopt. De gebouwen zijn vrij recent en in goede staat en dienen een nieuwe invulling te krijgen.
- De groenbuffer zoals voorzien in het ontwerp PRUP (de vroegere slibdeponie bevindt zich gedeeltelijk in de groenbuffer en gedeeltelijk in de aansluitende groenzone)

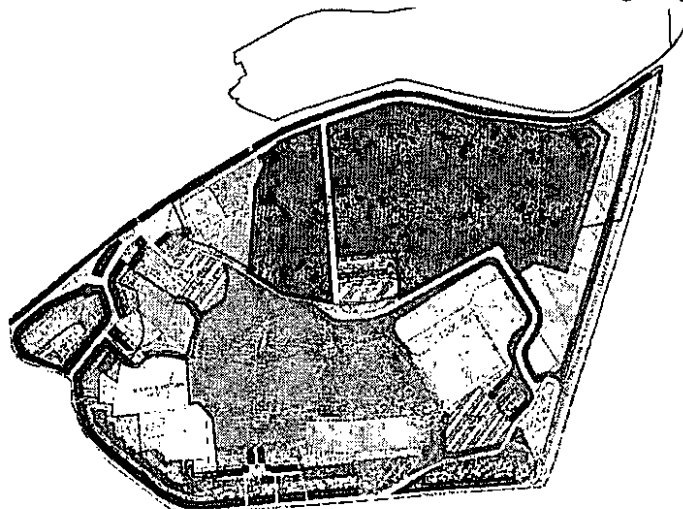
Door het gebied loopt de Hellegracht, een waterloop in de Vlaamse Hydrografische Atlas ingetekend als geklasseerde waterloop categorie 2, die deels ingekokerd is.

De overstromingskaarten tonen dat het terrein 'effectief overstromingsgevoelig' is. Er werd een waterstudie opgemaakt in opdracht van provincie Oost-Vlaanderen (bijlage 23).

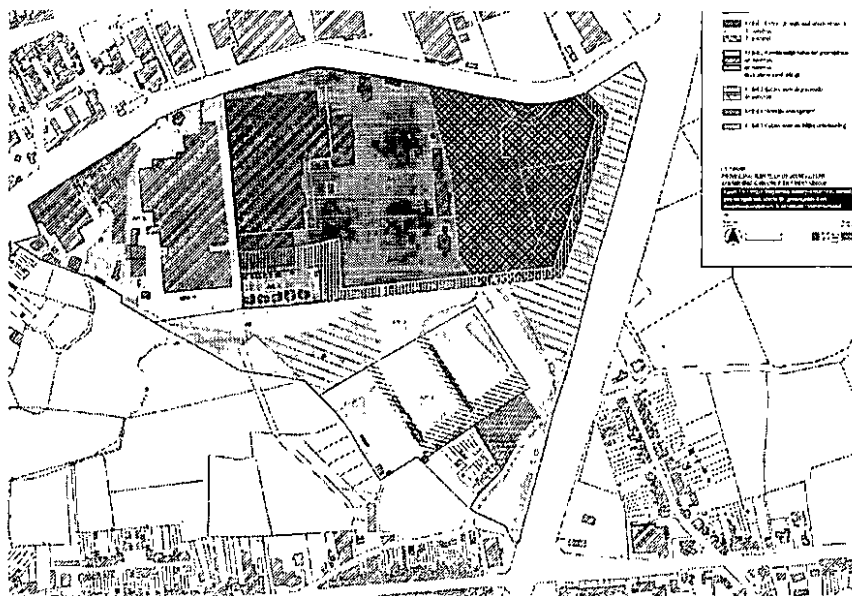
Langs het terrein bevindt zich een fietspad dat zowel deel uitmaakt van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk, als van het provinciaal fietsnetwerk. Langs de Dender bevindt zich een lange afstandsfietspad.

Planologische context

- Volgens de planologische gegevens van het **gewestplan** is de zone gelegen in industriegebied.
- De zone ligt in het **BPA Burchtdam** goedgekeurd in 2000 (bijlagen 5 en 6). Dit BPA bevestigt de bestemming industriegebied grotendeels en voorziet een ontsluitingsweg naar het knooppunt N28-N8. Deze ontsluitingsweg is niet gerealiseerd.



- De zone is gelegen binnen de afbakeningslijn van het **kleinstedelijk gebied Ninove**. In het **ontwerp PRUP** is de zone gelegen in planelement 2 – Gemengd stedelijke ontwikkeling Burchtdam (bijlage 7). De bestemming zoals voorzien in het BPA wordt opnieuw bevestigd als zone voor gemengd regionale bedrijvigheid. De ontsluitingsweg naar het knooppunt N8 – N28 wordt indicatief weergegeven. De oostelijke uitbreidingszone wordt voorzien van een overdruk die aangeeft dat dit gedeelte pas ontwikkeld kan worden als de ontsluitingsweg naar de N28-N8 gerealiseerd is.



3.3.2. Staat van de projectgronden

Historiek van het gebruik van het terrein:

Sinds 1927 is er industriële activiteit op de terreinen van Burchtdam NV.

In 1927 gaat de NV Sofilaine van start met een kamgarensponnerij en weverij.

In 1929 wordt de SA de Soeries de Ninove opgericht met als activiteit de productie van viscose – filamentgaren. In 1933 gaat de SA de Soeries de Ninove op in de Union des Fabriques Belges de Textiles Artificiels” (kortweg Fabelta).

Op het terrein was een waterzuiveringsinstallatie in gebruik sinds 1980 (die nu nog steeds aanwezig is op het terrein). Het waterzuiveringsslib werd gestort op het zuidelijk deel van het terrein (kadastraal perceel Ninove 4^e afdeling/Meerbeke, Sie A, nr. 0031T) Deze deponie werd echter gesloten in 1985. In de deponie is een historische grondverontreiniging aanwezig met minerale olie en zware metalen zink, lood en kwik. Hiervoor is sanering noodzakelijk. De grondwaterverontreiniging bestaat uit minerale olie, zink, arseen, nikkel, lood, chloriden en sulfaten en vormt geen ernstige bedreiging en dient bijgevolg niet gesaneerd te worden.

In 1986 wordt Fabelta Ninove NV overgenomen door de Beaulieu groep. Vanaf 1987 wordt een nieuwe afdeling opgericht voor het twisten, thermofixeren en bobijnen van polypropyleen – en polyamide tapijtgaren.

Handwritten notes and signatures:

1
C
D
P

Van 1991 tot 2005 maakt het deel uit van de Berry Groep om in 2005 opnieuw bij Beaulieu International Group gevoegd te worden.

In 2005 werden de activiteiten van Fabelta stopgezet. De gebouwen van Fabelta werden gesloopt in 2007.

Sinds 2008 is Berry Yarns nv, die ook tot de Beaulieu International Group behoort en producent was van BCF - tapijtgaren, eveneens gesloten.

Overzicht uitgevoerde bodemonderzoeken

- Het **oriënterend bodemonderzoek** werd opgemaakt door ABO NV en goedgekeurd door OVAM op 10.07.2000 (BOA-S/O-KV-00/9941510)
- Er bestaat een op 25 oktober 2005 conform verklaard **beschrijvend bodemonderzoek** (kenmerk OVAM BB-W-SVG- 5/414537. -7940) opgemaakt door Arcadis Gedas (bijlage 8). Uit de conclusie blijkt dat een historische bodemverontreiniging voorkomt met lood, in het vaste deel van de aarde ter hoogte van het slibstort. Deze verontreiniging is gerelateerd aan het slib en vormt een ernstige bedreiging op het bronperceel kadastraal gekend Ninove 4^e afdeling/Meerbeke, Sie A, nr. 0031T. OVAM legt op dat een bodemsaneringsproject moet worden ingediend.
- Er werd een **bodemsaneringsproject** opgemaakt door Arcadis Gedas dd. 30.08.2006 (bijlage 9) waarbij een sanering werd voorgesteld door middel van een nivellering van het terrein gevolgd door het aanbrengen van een afdekfolie met bovenliggende leeflaag, wegnemen van de blootstellingsrisico's. Deze sanering is gebaseerd op een nabestemming als recreatiegebied.
OVAM heeft op 12.01.2007 een vraag tot aanvulling of wijziging van het bodemsaneringsproject gevraagd (bijlage 10). Het bodemsaneringsproject werd niet conform verklaard omwille van het negatief advies van Agentschap RO-Vlaanderen. Het negatief advies was gebaseerd op de strijdigheid van de voorgestelde werken met de zone in het BPA. Volgens het BPA komt de ontsluitingsweg boven op de deponie, waardoor een nivellering van de deponie, waarvan het niveau hoger ligt dan het maaiveld van de omliggende gronden, niet voldoende is.
Arcadis Gedas heeft op 09.07.2007 in naam van Burchtdam NV een vraag tot opschorting van het herwerken van het bodemsaneringsproject gesteld, gezien de nog onduidelijke bestemming door de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. (bijlage 11)

Het project werd tijdelijk on-hold geplaatst

3.4. WELKE MEERWAARDEN CREERT HET PROJECT OP SOCIAAL, ECONOMISCH EN MILIEUVLAK ?

Het project creëert meerwaarden op elk van deze vlakken.

Economische meerwaarde

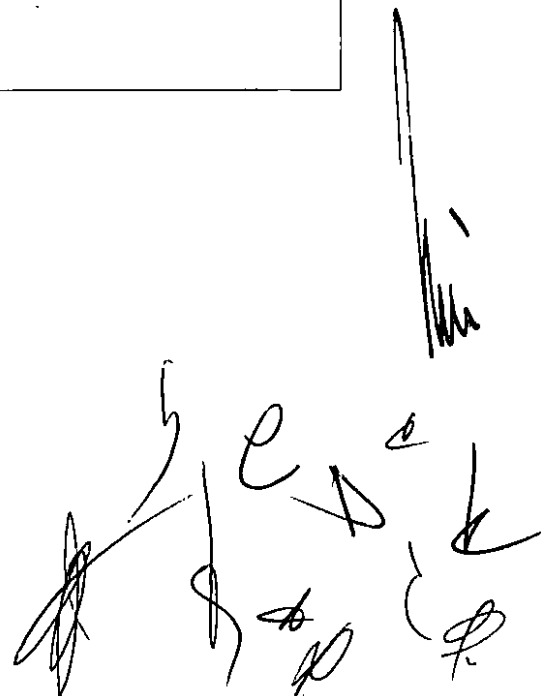
- Het creëren van direct uitgeefbare bedrijfsperven. Uit de gegevens van Agentschap Ondernemen blijkt immers dat er momenteel quasi geen uitgeefbare percelen zijn in Ninove en omgeving.
- Het creëren van vestigingsplaats voor bedrijven uit de regio
- Het opbouwen van een ijzeren voorraad aan bedrijfsperven voor het kleinstedelijk gebied Ninove

Sociale en maatschappelijke meerwaarde

- Realisatie van een duurzaam bedrijventerrein
- Een integrale gebiedsontwikkeling voor het terrein
- De creatie van tewerkstelling, voor een mix van hoog- en laaggeschoolden
- De opwaardering van de onbenutte site, die aansluit bij de stadskern van Ninove en zonder verdere ontwikkeling verder in verval zal komen

Meerwaarde op vlak van milieu

- Het herwaarderen van een brownfield
- Het realiseren van de sanering van de bodemverontreiniging op het terrein
- Het realiseren van een duurzaam bedrijventerrein, dat CO2-neutraal is en met de nodige zorg voor integraal waterbeheer
- De realisatie van buffergroen, aansluitend bij een stedelijk recreatief groengebied
- Het mogelijks opnieuw in gebruik nemen van de op het terrein aanwezige waterzuiveringsinstallatie



3.5. TIJDSKADER PROJECT.

3.5.1. Wat is de globale duur van het project ?

De eerste studies werden uitgevoerd in 2007-2008.

De aanvang van de infrastructuurwerken wordt voorzien in de tweede helft van 2012.

De eerste uitgifte van bedrijfsgronden wordt voorzien in de tweede helft van 2013.

De uitgifte zal vermoedelijk lopen tot eind 2017.

Er is een totale tijdsduur van het project voorzien van 10 jaar.

3.5.2. Situeer desgevallend de verschillende fasen binnen het globale tijds kader van het project.

Historiek

In de periode september 2007- december 2008, nam de POM Oost-Vlaanderen de projectcoördinatie op zich van de haalbaarheidsstudie van het ontwikkelingsproject met klemtoon op de ontsluiting, de waterhuishouding, ontwikkelingskosten en overleg met betrokken overheden.

Mobiliteitsstudie (Grontmij jan 2008) (bijlage 21)

- Resultaat :
 - Stijging verkeer door ontwikkeling is eerder beperkt
 - Alternatieve weg, geeft meerwaarde op ruimer schaalniveau
 - Aansluiting naar knooppunt N8-N28
 - Rotonde : efficiënter qua doorstroming en verkeersveiligheid
- Standpunt stad Ninove (feb 2008)
 - Gunstig advies voor ontwikkeling met alternatieve ontsluiting
- Standpunt AWW (mei 2008) :
 - Actualisatie van bepaalde cijfers van de studie
 - Dit werd uitgevoerd in nov 2008

Inrichtingsstudie (SUM, nov 2008) (bijlage 22)

- Deze inrichtingsstudie levert voor de verschillende thema's (ontsluiting, bedrijven, recreatie, groen en water) een inrichtingsschets

Begin 2009 werd de samenwerking met de POM Oost-Vlaanderen on-hold geplaatst aangezien Burchtdam nv de site in zijn geheel wenste te verkopen. Turner en Partners werd aangesteld als vastgoedmakelaar.

De potentiële kopers haakten af omwille van het ontbreken van de ontsluiting en de relatieve onduidelijkheid betreffende de stedenbouwkundige invulling.

Burchtdam nv stelt vast dat het terrein in zijn huidige toestand niet verkoopbaar is en heeft de intentie om het terrein te herontwikkelen met een economische bestemming als doel en wordt daarbij gesteund door Beaulieu International Group nv, de groep waartoe Burchtdam nv behoort.

Burchtdam nv zal zich daarbij opnieuw laten begeleiden door de POM Oost-Vlaanderen.

De samenwerking van POM Oost-Vlaanderen en Burchtdam nv werd vastgelegd in een afsprakennota (bijlage 25).

Voor het oplossen van de knelpunten (voortrajectfase) zal de POM Oost-Vlaanderen deze taak op zich nemen binnen het kader van het project onderhandelingssteams, dat ondersteund wordt door Agentschap Ondernemen.

Planning

- Planningsfase (2010 -2011)
 - o Procedure goedkeuring plan-MER
 - o Procedure goedkeuring PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Ninove
- Voortraject
 - o Afsluiten brownfieldconvenant (2010 – 2011)
 - o Gesprekken en overeenkomst in het kader van de externe ontsluiting (2011 – 2012)
 - o Indienen van een aangepast bodemsaneringsproject en conformverklaring (2012)
 - o Gesprekken met de bevoegde overheden ivm. waterproblematiek (2011)
- Ontwikkelingstraject
 - o Ontwerp van het inrichtingsplan, uitgifteplan en beheersplan, met daarbij aansluitend het plan co2-neutraliteit (2011 – 2012)
 - o Aanvraag subsidie aanleg bedrijventerreinen en goedkeuring van de subsidie (2012)
 - o Het bouwrijp maken van het terrein: de aanleg van de interne infrastructuur, het uitvoeren van de sanering van de slibdeponie, het uitvoeren van werken aan de Hellegrecht, het aanleggen van de groenbuffer (2012 – 2013)
 - o De aanleg van de externe ontsluiting naar het knooppunt N8-N28 (2012 -2013)
- Uitgiftefase
 - o Start uitgifte van de percelen in 2013
 - o Er wordt een uitgifteperiode voorzien van 4 jaar (tot 2017)
- Beheersfase
 - o Het beheer van het terrein vangt aan bij het begin van de uitgifte en blijft doorlopen

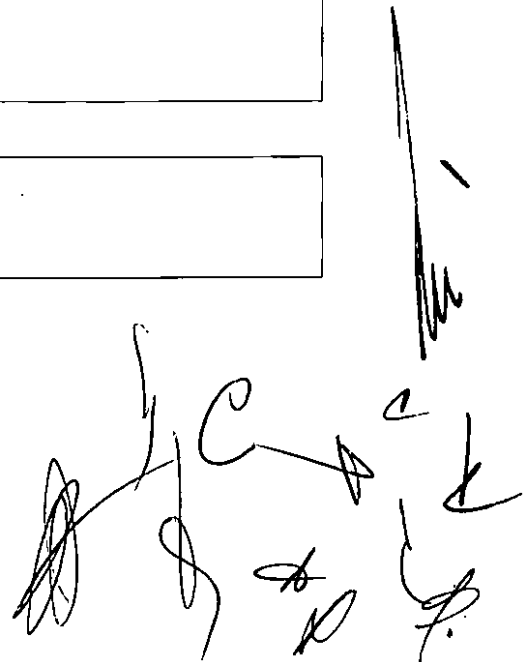
Het tijds kader voor de ontwikkeling werd opgemaakt in MS-project (bijlage 24).

3.5.3. Wat is de voorziene startdatum van het project (ddmmjj) :

Startdatum (aanvang studiefase haalbaarheid): 27.09.2007

3.5.4. Wat is de voorziene einddatum van het project (ddmmjj) :

Voorziene einddatum (einde uitgifte): 31.12.2017



4. UITVOERBAARHEID VAN HET PROJECT

4.1. VERGUNNINGEN, MACHTIGINGEN EN/OF GOEDKEURINGEN.

4.1.1. Zijn er voor de uitvoering van het project vergunningen (bouwvergunning, milieuvergunning,...) nodig ?

☐ nee

☒ ja, te weten :

- stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van het bedrijventerrein
- stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de ontsluiting naar het knooppunt N8-N28
- stedenbouwkundige vergunning voor het saneren van de deponie

4.1.2. Zijn voor de uitvoering van het project bepaalde machtigingen of goedkeuringen buiten het kader van de hierboven vernoemde vergunningenprocedures noodzakelijk ?

☐ nee

☒ ja, te weten :

- Conformverklaring bodemsaneringsproject
- Indien realisatie externe ontsluiting via module 14 van mobiliteitsconvenant:
 - o Conformverklaring startnota door PAC (provinciale auditcommissie)
 - o Conformverklaring projectnota door PAC
 - o Afsluiten model 14: ondertekenen verbintenis door Vlaams Gewest, projectontwikkelaar en de stad Ninove

4.2. IS ER EEN WIJZIGING VAN ENIG PLAN VAN RUIMTELIJKE ORDENING NOODZAKELIJK? (met dien verstande dat de voorziene activiteit conform dient te zijn met de bestaande ruimtelijke structuurplannen)

☐ nee

☒ ja, te weten :

BPA Burchtdam is momenteel het van toepassing zijnde bestemmingsplan.

In het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ninove is de opmaak van een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan lopende. Het terrein Burchtdam is een van de actiepunten van dit PRUP.

De publieke consultatie van het plan-MER ging door in het najaar van 2009. Momenteel wordt het plan-MER herzien in functie van het addendum van het RSV. Er zal een nieuwe publieke consultatie nodig zijn.

De officiële goedkeuringsprocedure van het PRUP is nog niet aangevat. De plenaire vergadering wordt voorzien in het najaar van 2010. De goedkeuring van het PRUP wordt verwacht in januari 2012.

4.3. ZIJN ER, VOOR ZOVER GEWETEN, (VERDERE) JURIDISCHE BELEMMERINGEN DIE HET PROJECT Zouden KUNNEN BELASTEN C.Q. DE PROJECTVOORUITGANG Zouden KUNNEN VERSTOREN ?

☒ nee

☐ ja, te weten :

4.4. Voeg in bijlage de nodige stukken toe waaruit blijkt dat de gemeentebesturen van de gemeenten waarop het project wordt ingepland, bereid zijn mee te werken: bijlage 12.

5. FINANCIËLE PROJECTGEGEVENS

5.1. FINANCIËEL PLAN.

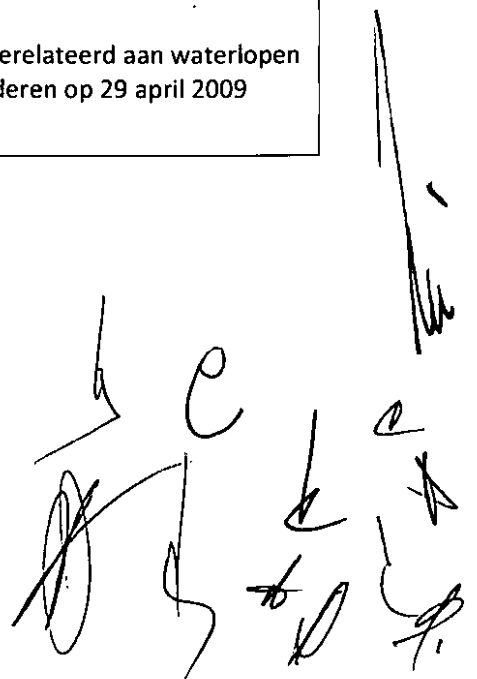
Zie bijlage 13.

5.2. KAN HET PROJECT, VOOR ZOVER GEWETEN, AANSPRAAK MAKEN OP SUBSIDIES ?

☐ nee

☒ ja, te weten:

- Voor de aanleg van de infrastructuur (bouwrijp maken, aanleg wegen, nutsvoorzieningen, riolering, groenbuffer, ecologische investeringen, ...) binnen het bedrijventerrein kan aanspraak gemaakt worden op de subsidies van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2007 houdende subsidiëring van bedrijventerreinen.
- Binnen het kader van het mobiliteitsconvenant kan voor de aanleg van de ontsluitingsinfrastructuur naar het knooppunt N8 – N28 de module 14 'Aanleg of herinrichting van ontsluitingsinfrastructuur voor tewerkstellings-, winkel- en/of dienstenzones van bovenlokaal belang' afgesloten worden tussen het Vlaams gewest, de projectontwikkelaar en de gemeente. Het Vlaams gewest verbindt zich ertoe om maximaal 40% van de totale kostprijs (exclusief onteigeningskosten) te dragen. De lokale overheid zorgt voor de nodige onteigeningen en later het onderhoud van de weg. De projectontwikkelaar zorgt voor de rest van de kosten en is verantwoordelijk voor het administratief dossier.
- Mogelijks: reglement betreffende de subsidiëring van projecten gerelateerd aan waterlopen van 2^e categorie, goedgekeurd door de provincieraad Oost-Vlaanderen op 29 april 2009



5.3. GEEF EEN OMSCHRIJVING VAN EXPERTISE EN KREDIETWAARDIGHEID VAN DE BETROKKEN PROJECTONTWIKKELAAR(S).

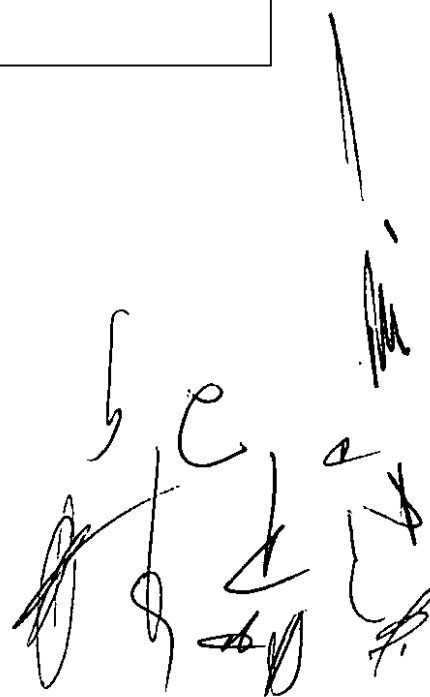
- Burchtdam nv is eigenaar van het terrein en zal optreden als terreinontwikkelaar (jaarrekeningen: bijlagen 15, 16 en 17) en wordt daarbij financieel gesteund door Beaulieu International Group nv (bijlage 18).
 - De POM Oost-Vlaanderen zal de projectontwikkelaar Burchtdam nv bij het projectverloop begeleiden. De POM neemt de algemene projectcoördinatie op zich van de nodige stappen om de verdere ontwikkeling van de site Burchtdam te bevorderen. Dit omvat (niet-limitatieve lijst):
 - o het oprichten van een projectstructuur
 - o het uitwerken en opvolgen van een plan van aanpak en timing
 - o het opstellen en coördineren van het actieplan
 - o het onderhouden van de contacten met de overheden en overlegstructuur
 - o voorstellen aan de projectontwikkelaar ter aanstelling(bijlage 19: referentielijst POM Oost-Vlaanderen)
- De in het tijds kader voorziene voortrajectfase zal uitgevoerd worden in het kader van het project onderhandelings teams, ondersteund door Agentschap Ondernemen
- Turner & partners zal als vastgoedmakelaar zijn ondersteuning verlenen aan het project (bijlage 20)
 - Per "mijlpaal" (zie bijlage 24: tijds kader ontwikkeling) zal er gekeken worden naar een mogelijke samenwerking met externe partners (publiek of privaat)
 - In het kader van het marktonderzoek werkt POM Oost-Vlaanderen samen met de accountmanagers van Agentschap Ondernemen Oost-Vlaanderen.

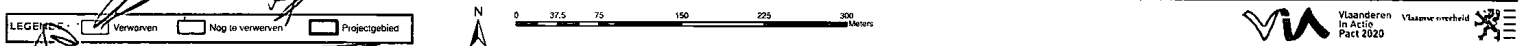
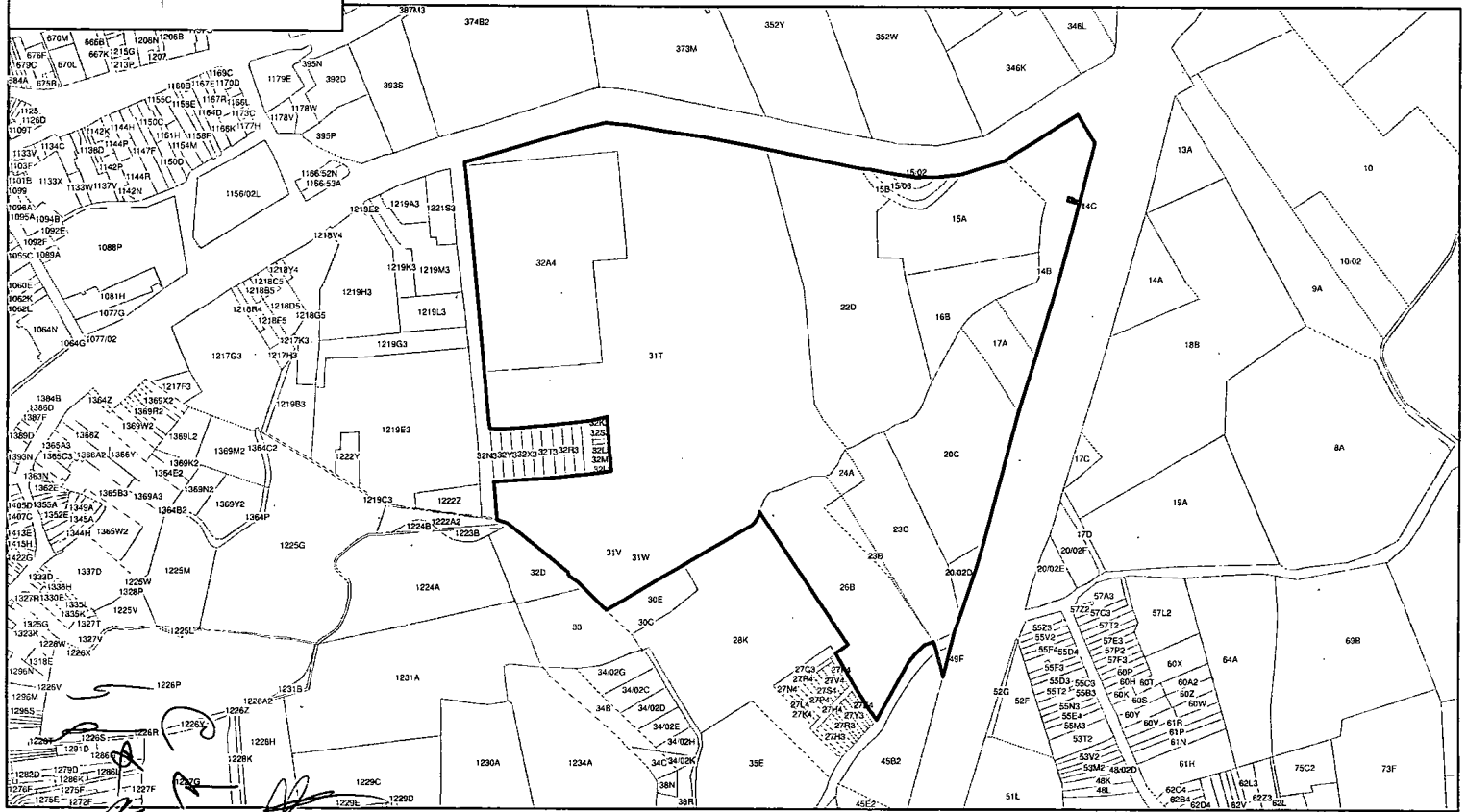
6. INVENTARIS BIJLAGEN

6.1. SCHRIJF DE ALS BIJLAGE TOEGEVOEGDE STUKKEN IN OP ONDERSTAANDE INVENTARIS.

Inventaris :

1. Luchtfoto 2002 (voor afbraak) (.pdf)
2. Luchtfoto 2009 (na afbraak) (.pdf)
3. Kadasterplan (.pdf)
4. Eigenaarsgegevens (.pdf)
5. BPA Burchtdam: plan (.pdf)
6. BPA Burchtdam: stedenbouwkundige voorschriften (.pdf)
7. Ontwerp van PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Ninove, ruimtelijke situering + planelement 2 - Gemengd stedelijke ontwikkeling Burchtdam, zoals opgenomen in de nota voor publieke consultatie van het plan-Mer opgemaakt door Grontmij dd.07.09.2009 (.pdf)
8. Conformverklaring BBO dd. 25.10.2005 (.pdf)
9. Bodemsaneringsproject opgemaakt door Arcadis Geda dd. 30.08.2006 (.pdf)
10. Vraag tot aanvulling of wijziging bodemsaneringsproject van OVAM dd. 12.01.2007 (.pdf)
11. Brief van Arcadis Geda gericht aan OVAM betreffende vraag tot opschorting van herwerken bodemsaneringsproject dd. 09.07.2007 (.pdf)
12. Verklaring gemeente Ninove: bereidheid tot medewerking aan totstandkoming van het brownfieldconvenant (.pdf)
13. Het financieel plan (.xls)
14. De projectpresentatie (.ppt)
15. Jaarrekening Burchtdam nv 2006 (.pdf)
16. Jaarrekening Burchtdam nv 2007 (.pdf)
17. Jaarrekening Burchtdam nv 2008 (.pdf)
18. Engagement financiering door Beaulieu International Group nv (.pdf)
19. Referentielijst POM Oost-Vlaanderen (.pdf)
20. Brief dd. 6 mei 2010 engagementverklaring Turner & Partners, vastgoedmakelaar
21. Mobiliteitsstudie Burchtdam opgemaakt door Grontmij (eindrapport dd. 10.10.2008) (.pdf)
22. Inrichtingsstudie Burchtdam opgemaakt door SumResearch (eindnota d.d. 20.10.2008) (.pdf)
23. Waterstudie bedrijventerreinen Ninove (.pdf)
24. Tijds kader ontwikkeling (opgemaakt in MS-project) (.pdf)
25. Afsprakennota POM – Burchtdam NV (.pdf)





Financiële zekerheden in kader van bodemsanering bij brownfieldconvenanten



Datum: 12 november 2012

Deze nota wordt als bijlage toegevoegd aan de brownfieldconvenanten en legt de voorwaarden en principes vast om vrijstelling te verlenen van de verplichting tot het stellen van een financiële zekerheid overeenkomstig het bodemdecreet. Onderhavige nota vervangt de nota van 9 maart 2009 en zal toegevoegd worden aan brownfieldconvenanten die afgesloten worden vanaf 1 december 2012.

1 Inleiding.

In kader van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten ("Brownfielddecreet") is een systematiek ontwikkeld waarbij investeerders, projectontwikkelaars, eigenaars, zakelijk gerechtigden, lokale actoren en regisseurs,... een convenant kunnen sluiten met de Vlaamse Regering. Het sluiten van een dergelijk convenant doet rechten ontstaan op een aantal faciliterende maatregelen.

Eén van deze faciliterende maatregelen is de **vrijstelling** van de verplichting om bij de overdracht van risico-gronden een **financiële zekerheid** te stellen overeenkomstig het bodemdecreet. Deze nota legt de voorwaarden en principes vast waaraan voldaan moet zijn om deze vrijstelling te kunnen toepassen.

2 Wettelijk kader.

De wettelijke basis volgt uit artikel 15 van het decreet van 30 maart 2007 betreffende de Brownfieldconvenanten dat als volgt luidt:

"Voor een overdracht van projectgronden die kadert in een Brownfieldconvenant, kan de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij vrijstelling verlenen van de door de decreetgeving op de bodemsanering voorgeschreven plicht tot het stellen van een financiële zekerheid voor de overdracht van risicogronden waarvoor de bodemsaneringsnormen overschreden zijn of overschreden dreigen te worden of die aangetast zijn door een ernstige historische bodemverontreiniging.

Als voorwaarde voor de in het eerste lid bedoelde vrijstelling geldt dat het Brownfieldconvenant in voldoende waarborgen voorziet opdat diegene die zich engageert tot de bodemsanering, daadwerkelijk zijn verplichtingen nakomt."

3 Voorwaarden.

3.1 De overdracht kadert in een brownfieldconvenant.

De vrijstelling op basis van artikel 15 van het Brownfielddecreet kan enkel verleend worden voor een overdacht van een projectgrond die kadert in een brownfieldcovenant.

Dit impliceert volgende voorwaarden:

- de vrijstelling kan enkel verleend worden aan actoren uit het brownfieldconvenant nadat dit convenant werd afgesloten en door alle partijen ondertekend;
- de projectgrond maakt deel uit van het projectgebied en de overdracht draagt bij tot de realisatie van het brownfieldproject zoals omschreven in het brownfieldconvenant.

3.2 Het brownfieldconvenant voorziet in voldoende waarborgen.

De vrijstelling op basis van artikel 15 kan enkel verleend worden indien het brownfieldconvenant in "voldoende waarborgen" voorziet opdat diegene die zich engageert tot de bodemsanering, daadwerkelijk zijn verplichtingen nakomt.

Zowel in het decreet als in de de memorie van toelichting wordt niet verder verduidelijkt welke waarborgen het brownfieldconvenant moet voorzien. In onderhavige nota worden de voorwaarden en principes vastgelegd om een concrete invulling te geven aan het begrip "voldoende waarborgen". Deze voorwaarden en principes moeten als richtlijn gehanteerd worden.

In geval het brownfieldconvenant of het realisatieconvenant op andere wijze voldoende waarborg kan geven kan in specifieke gevallen van deze richtlijnen afgeweken worden.

3.2.1 Financiële haalbaarheid van het brownfieldproject.

Op basis van de globale context en in het bijzonder artikel 7 van het brownfielddecreet kan afgeleid worden dat de financiële haalbaarheid van het brownfieldproject een essentiële voorwaarde is. Artikel 7 stelt immers dat de Vlaamse Regering slechts een brownfieldconvenant sluit indien de betrokken actoren de stabiliteit, slaagkansen en relevantie van het project op kennelijk voldoende wijze hebben gemotiveerd en dit onder andere door middel van een financieel plan.

Het is dan ook een vereiste dat uit de omschrijving van het brownfieldproject en het financieel plan moet blijken dat de bodemsanering integraal deel uitmaakt van het brownfieldproject en de hieraan verbonden saneringskosten de rentabiliteit van het brownfieldproject niet in het gedrang zullen brengen.

Een brownfieldproject kan betrekking hebben op een projectgebied met meerdere projectgronden waarbij niet alle projectgronden te saneren gronden zijn. In geval de bodemsaneringskost op een deel van de projectgronden dermate hoog is dat de ontwikkeling van enkel deze gronden onvoldoende rendabel zou zijn kan toch nog een vrijstelling verleend worden op voorwaarde dat aangetoond wordt dat het brownfieldproject over het ruimere projectgebied een rendabele ontwikkeling toelaat. Dit betekent dat in dergelijke gevallen de vrijstelling van de verplichting tot het stellen van een financiële zekerheid gekoppeld zal worden aan de realisatie van een rendabele zone binnen het projectgebied.

3.2.2 Doel van de overdracht.

In kader van de herontwikkeling van een brownfield kan een projectgrond meerdere malen overgedragen worden. Zolang de grond niet wordt overgedragen aan een eindgebruiker met het oog op de finale functie na herontwikkeling kan vrijstelling van de financiële zekerheid verleend worden

voor zover de overdrachten kaderen in de realisatie van het brownfieldproject en voldaan wordt aan de andere voorwaarden opgenomen in deze nota.

3.2.3 Saneringsplicht in relatie tot eigendomsrecht.

Om in voldoende waarborgen te voorzien wordt naast de financiële haalbaarheid van het totale brownfieldproject en het doel van de overdracht de voorwaarde gesteld dat de vrijstelling van het stellen van een financiële zekerheid enkel van toepassing is voor zover eigendomsrecht en saneringsplicht bij dezelfde persoon rusten.

Met andere woorden, vrijstelling van de verplichting tot het stellen van een financiële zekerheid kan enkel verleend worden bij overdrachten waarbij na de geplande overdracht eigenaar en saneringsplichtige identiek zijn.

3.2.4 Voorbeelden

Ter verduidelijking van de vermelde voorwaarden worden twee mogelijke scenario's toegelicht.

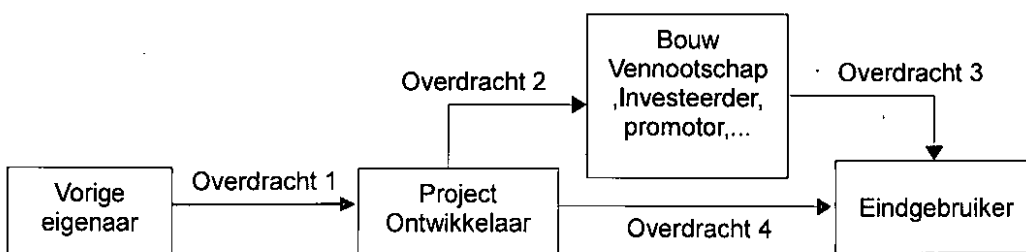
Scenario 1.



De "projectontwikkelaar" verwerft in kader van de herontwikkeling de projectgronden (overdracht 1) en neemt daarbij de saneringsplicht over van de vorige eigenaar. Tijdens de fase dat de "projectontwikkelaar" eigenaar is van de grond zal hij deze saneren en ontwikkelen. Daarna zal de grond doorverkocht worden aan een toekomstige eindgebruiker (overdracht 2). In geval er op het ogenblik van deze tweede overdracht nog saneringsverplichtingen bestaan (bijvoorbeeld een grondwatersanering op langere termijn) zal waarschijnlijk de "projectontwikkelaar" deze verplichting bij zich houden.

- Voor de eerste overdracht wordt een vrijstelling van financiële zekerheid verleend aangezien de projectontwikkelaar de grond én de saneringsplicht overneemt en deze overdracht kadert in de herontwikkeling.
- Voor de tweede overdracht wordt geen vrijstelling van financiële zekerheid verleend voor de nog resterende saneringsverplichtingen aangezien de grond wordt overgedragen aan een eindgebruiker met het oog op de finale functie.

Scenario 2.



De "projectontwikkelaar" verwerft in kader van de herontwikkeling de projectgronden (overdracht 1) en neemt de saneringsplicht over van de vorige eigenaar. Tijdens de fase dat de "projectontwikkelaar" eigenaar is van de grond zal hij deze saneren en ontwikkelen. In kader van de ontwikkeling van het terrein geeft de "projectontwikkelaar" een opstalrecht (overdracht 2) aan een bouwvennootschap die de opstallen zal bouwen. Op het ogenblik dat de gebouwen klaar zijn draagt deze de gebouwen over aan de eindgebruiker (overdracht 3) en zal de "projectontwikkelaar" het aandeel in de grond mee overdragen aan de eindgebruiker (overdracht 4).

- Voor de eerste overdracht wordt een vrijstelling van financiële zekerheid verleend aangezien de projectontwikkelaar de grond en de saneringsplicht overneemt.
- Voor de tweede overdracht – het verlenen van het opstalrecht - wordt een vrijstelling van financiële zekerheid verleend voor zover de saneringsplicht bij de "projectontwikkelaar" (eigenaar van de grond) blijft en duidelijk kan vastgesteld worden dat de bouwvennootschap niet als eindgebruiker kan beschouwd worden. De "projectontwikkelaar" moet er zich toe verbinden dat op het ogenblik dat de opgerichte opstallen vervreemd zullen worden aan een eindgebruiker er opnieuw een financiële zekerheid zal gesteld moeten worden voor de resterende saneringsverplichtingen.
- Voor de derde en de vierde overdracht wordt geen vrijstelling van financiële zekerheid verleend voor de nog resterende saneringsverplichtingen aangezien de grond en de opstallen worden overgedragen aan een eindgebruiker met het oog op de finale functie.
- In geval de bouwvennootschap de opstallen zou verhuren aan een eindgebruiker zal op het ogenblik van het aangaan van deze verhuur de projectontwikkelaar als saneringsplichtige eigenaar van de grond de financiële zekerheid moeten stellen.

3.2.5 Overdracht van delen van de projectgronden aan eindgebruikers.

Op het ogenblik dat projectgronden worden overgedragen aan eindgebruikers (met het oog op de finale functie na herontwikkeling) of de opgerichte opstallen worden vervreemd aan eindgebruikers zullen financiële zekerheden gesteld moeten worden voor de resterende saneringslast.

In geval slechts een deel van de projectgronden wordt overgedragen aan een eindgebruiker of slechts een deel van de opgerichte opstallen wordt vervreemd aan een eindgebruiker en de saneringsplichtige "projectontwikkelaar" houdt de resterende projectgronden of de projectgronden waarop de nog te vervreemden opstallen zich bevinden in eigendom dan wordt het bedrag van de financiële zekerheid als volgt bepaald:

$$FZ = \text{Max} \left(\frac{W_{\text{deel}}}{W_{\text{totaal}}}, \frac{S_{\text{deel}}}{S_{\text{totaal}}} \right) \times S_{\text{totaal}}$$

waarbij:

- FZ: het bedrag van de financiële zekerheid bij overdracht van een deel van de projectgrond of het vervreemden van een deel van de opstal naar een eindgebruiker;
- W_{deel} : realiseerbare waarde van het over te dragen of te vervreemden deel en de reeds overgedragen of vervreemde delen;
- W_{totaal} : realiseerbare waarde over een "rendabele zone" van het projectgebied;
- S_{deel} : saneringslast op het over te dragen deel en de reeds overgedragen delen van de projectgronden of op het deel van de projectgronden waarop de te vervreemden opstallen en de reeds vervreemde opstallen zich bevinden ;
- S_{totaal} : saneringslast op de "rendabele zone" van het projectgebied.

De "rendabele zone" zal in het realisatieconvenant gedefinieerd moeten worden waarbij het uitgangspunt is dat de ontwikkeling binnen de zone de saneringslast moet kunnen financieren. Het bedrag van de te stellen financiële zekerheid als garantie voor de volledige resterende saneringslast wordt dan bepaald aan de hand van de realisatiegraad van het brownfieldproject binnen de afgebakende "rendabele zone" en de specifieke saneringslast op de overgedragen delen.

3.2.6 Reeds gerealiseerde overdrachten vóór het afsluiten van een brownfieldconvenant.

Artikel 15 bepaalt dat de vrijstelling kan verleend worden voor een overdracht van projectgronden die kadert in een brownfieldconvenant.

Artikel 15 geeft geen nadere bepalingen omtrent het tijdstip van de overdrachten die in aanmerking komen voor deze vrijstelling. Er kan geoordeeld worden dat voor overdrachten die plaatsvonden voor het sluiten van een brownfieldconvenant de reeds gestelde financiële zekerheid alsnog geheel of gedeeltelijk kan vrijgegeven worden op voorwaarde dat uit het brownfieldconvenant blijkt dat de reeds plaatsgevonden overdracht kadert in de realisatie van het brownfieldproject. Eventuele vrijgave van de reeds gestelde financiële zekerheden gebeurt volgens dezelfde principes als voor overdrachten die plaatsvinden na het sluiten van een brownfieldconvenant.

4 Verval van de vrijstelling.

De eventueel toegekende vrijstelling (of vrijgave) van financiële zekerheden in kader van een brownfieldconvenant vervalt wanneer de actor die de vrijstelling (of vrijgave) bekomen had uittreedt uit het brownfieldconvenant, bij stopzetting wegens overmacht, bij ontbinding van het convenant of bij het verstrijken van de duur van het convenant.

5 Werkwijze

In het brownfieldconvenant wordt een bepaling opgenomen die stelt dat de OVAM vrijstelling van de financiële zekerheid verleent op voorwaarde dat er met de betrokken actor een realisatieconvenant afgesloten wordt waarbij tussen de OVAM en de actor afspraken worden vastgelegd gebaseerd op de voorwaarden en principes uit onderhavige nota.

Voor verbintenissen tot bodemsanering die reeds werden afgesloten naar aanleiding van overdrachten plaatsgevonden vóór het sluiten van het brownfieldconvenant wordt een aangepaste verbintenis opgesteld. Na ondertekening van deze aangepaste verbintenis kan de reeds gestelde financiële zekerheid aangepast worden overeenkomstig het realisatieconvenant.

Voor nieuwe overdrachten zal bij het sluiten van nieuwe verbintenissen tot bodemsanering de financiële zekerheid gesteld worden overeenkomstig het realisatieconvenant.

Om te kunnen toetsen in welke mate bij een overdracht van een projectgrond voldaan is aan de voorwaarden tot vrijstelling van een financiële zekerheid kunnen volgende elementen noodzakelijk zijn:

- identificatie van de over te dragen gronden;
- type van overdracht: overdracht van het eigendomsrecht, vestigen van een opstalrecht, aangaan van een concessie,...
- identificatie van de overdrager en de verwerver;
- tijdstip van de overdracht (bijvoorbeeld in functie van het verloop van de saneringswerken)
- bepalen wie bij de overdracht de saneringsplicht op zich neemt en bijgevolg de verbintenis tot bodemsanering aangaat;
- te volgen overdrachtsprocedure in kader van het bodemdecreet: normale procedure, versnelde overdrachtsprocedure (art. 115), afwijking op basis van artikel 164
- etc...

Deze elementen zullen dan ook moeten aangeleverd worden naar aanleiding van overdrachten van de projectgronden.

Ontwerp startbeslissing signaalgebied

BURCHTDAM

NINOVE

STATUS/VERSIE: Goedgekeurd door Vlaamse Regering dd 14/1/2014

LEESWIJZER

Op 24 januari 2014 nam de Vlaamse Regering een beslissing over de vervolgstappen (vervolgtraject en beleidsopties) voor dit signaalgebied. Deze beslissing kadert in de uitvoering van de conceptnota (VR 29 maart 2013) met de aanpak voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen in kader van de korte termijnactie van het groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Onderhavige fiche beschrijft voor het signaalgebied in kwestie de gekozen beleidsopties (ontwikkelingsperspectief) en het vervolgtraject op basis van een ontwerp-startbeslissing, zoals voorbereid door de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid.

Hoofdstuk 1 geeft een algemene situering van het signaalgebied weer en beschrijft de overstromingsgevoeligheid van het signaalgebied.

Hoofdstuk 2 omvat een korte weergave van het overleg dat met de betrokken lokale besturen gevoerd werd.

In hoofdstuk 3 wordt aangegeven voor welke beleidsoptie(s) gekozen is/zijn en welk instrument en/of initiatiefnemer hieraan gekoppeld zijn. Naargelang de rol van het signaalgebied voor het behoud van waterbergend vermogen en het algemeen beoordelingskader, zoals opgenomen in de omzendbrief LNE/2013/1, om nieuwe ontwikkelingen in overstromingsgevoelig signaalgebied te beoordelen, werd een keuze gemaakt tussen de volgende 3 opties

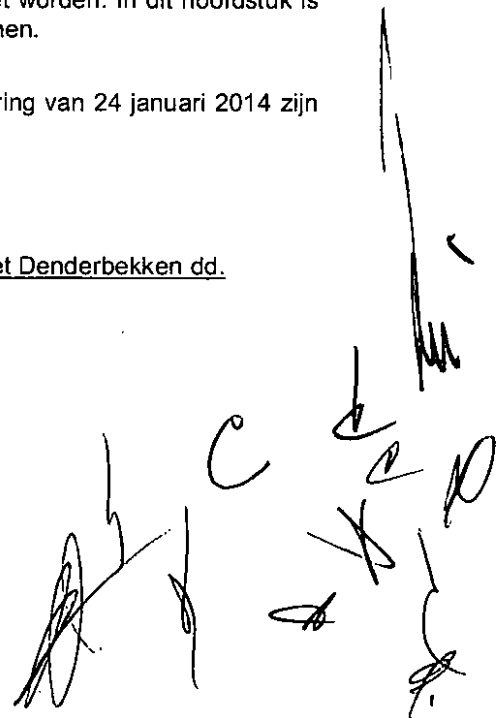
1. Optie A - beperkte randvoorwaarden (type infiltratie, waterconservering,...)
indien de bestemming compatibel blijkt met het waterbergend vermogen, eventueel mits beperkte randvoorwaarden (bv voor infiltratie of waterconservering);
2. Optie B - maatregelen met behoud van bestemming (type overstromingsvrij bouwen)
indien er een overstromingskans bestaat maar de bestemming compatibel kan zijn met het waterbergend vermogen mits overstromingsvrij bouwen;
3. Optie C - vrijwaren van bebouwing
indien de bestemming niet compatibel is met het waterbergend vermogen en vrijwaren van bebouwing op basis van de overstromingskans aangewezen is.

Hoofdstuk 4 omvat de conclusies voor het signaalgebied en geeft de richting weer op basis waarvan de omzendbrief "Richtlijnen voor de toepassing van de watertoets bij het vrijwaren van het waterbergend vermogen in signaalgebieden" in dit gebied toegepast moet worden. In dit hoofdstuk is ook de beslissing van de Vlaamse Regering van 24 januari 2014 opgenomen.

De conceptnota, de omzendbrief en de beslissing van de Vlaamse Regering van 24 januari 2014 zijn terug te vinden op www.signaalgebieden.be.

BIJLAGEN

- Fiche signaalgebied zoals goedgekeurd op het bekkenbestuur van het Denderbekken dd. 14/04/2011



1 Situering¹

1.1 Algemeen

Gemeente(n): Ninove

Provincie(s): Oost Vlaanderen

Bekken: Dender

Betrokken waterlopen: Dender (cat 0), Hellegracht (cat. 2)

Huidige planologische bestemming: BPA Burchtdam (MB 26/10/2000): park, industrie, wonen en recreatie

Lopende initiatieven/beleidsintenties:

Het provinciaal RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Ninove' werd op 19 oktober 2012 door de minister goedgekeurd. De site Burchtdam bevindt zich binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied. Het deelplan 'Burchtdam' maakte geen deel meer uit van het RUP, gezien de nog lopende gesprekken van het brownfieldconvenant. Er wordt voorzien om voor Burchtdam een afzonderlijk provinciaal RUP op te maken.

In kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Ninove werd een onderzoek gedaan naar verschillende alternatieve locaties voor regionale bedrijvigheid. Sommige van de ruimtelijk mogelijke alternatieve locaties waren nog meer watergevoelig dan de site Burchtdam zelf. Er werden geen valabele alternatieven gevonden.

Brownfieldconvenant: Burchtdam nv gaf in 2010 aan de POM de opdracht de algemene projectcoördinatie op zich te nemen om de verdere ontwikkeling van de onbenutte terreinen te bevorderen. In dit kader werd een aanvraag tot het tot stand komen van een brownfieldconvenant ingediend en conform verklaard. In het najaar van 2010 en in de loop van 2011 werden de onderhandelingen met de verschillende actoren gevoerd en werd vooral gefocust op de ontsluiting en de waterproblematiek van het terrein. Als onderbouwing van de knelpunten werden drie studies opgemaakt (waterproblematiek, startnota module 14, financiële haalbaarheid) waarvan de POM de coördinatie op zich nam.

Bij het niet ontwikkelen van de site Burchtdam dienen financiële middelen gezocht te worden voor het saneren van de slibdeponie en het verwijderen van de funderingen van Fabelta. Uit de financiële haalbaarheidsstudie bleken beide noodzakelijke maatregelen een grote financiële impact te hebben.

De onderhandelingen rond het brownfieldconvenant werden in 2012 (tijdelijk) stilgelegd.

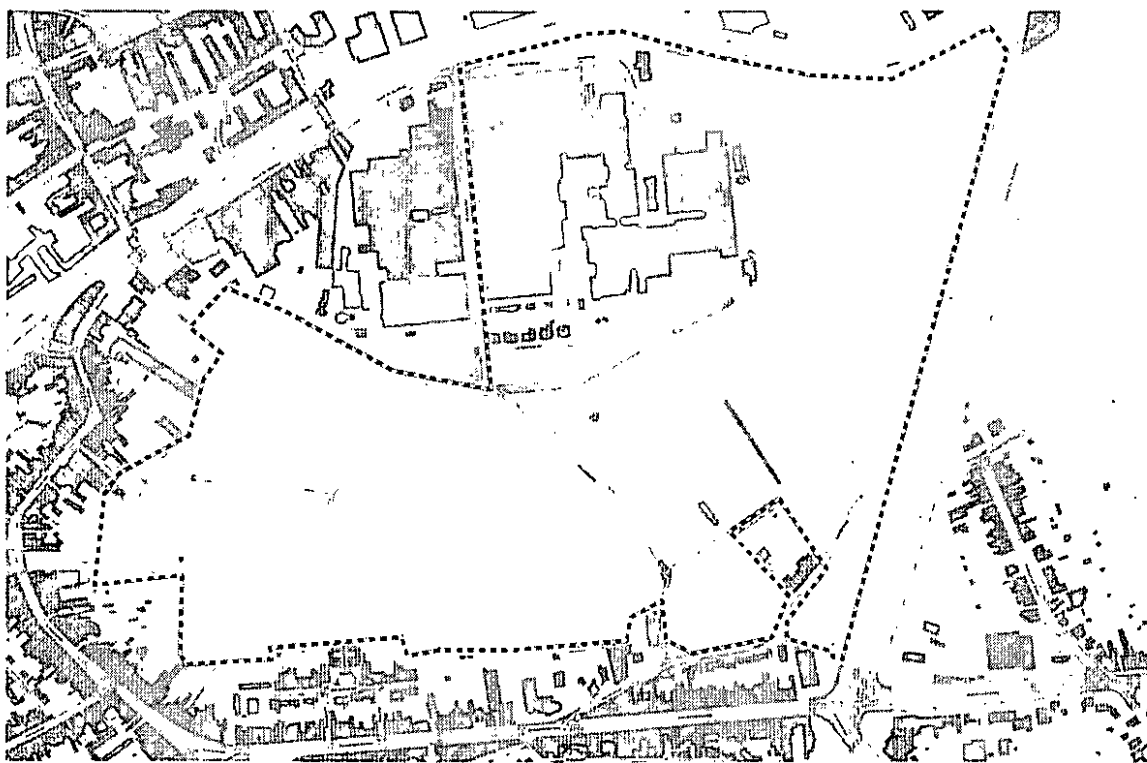
De provincie wil het proces tot opmaak van een brownfieldconvenant voor de Fabeltasite nieuw leven inblazen via een ruimer strategisch project 'Ninove Zuid' waar het totale signaalgebied een deel van uitmaakt. Bij dat project, waar het signaalgebied een belangrijk onderdeel van vormt, zijn naast de provincie, ook nog de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij, de stad Ninove en de Groep Beaulieu betrokken. De besprekingen hierover zijn nog bezig, maar het is de bedoeling dat alle vernoemde betrokkenen als partner zullen optreden. Er werd een subsidie aangevraagd bij het Vlaams Gewest in kader van de strategische projecten. Inhoudelijk zijn er nog geen opties genomen.

Beknopte beschrijving:

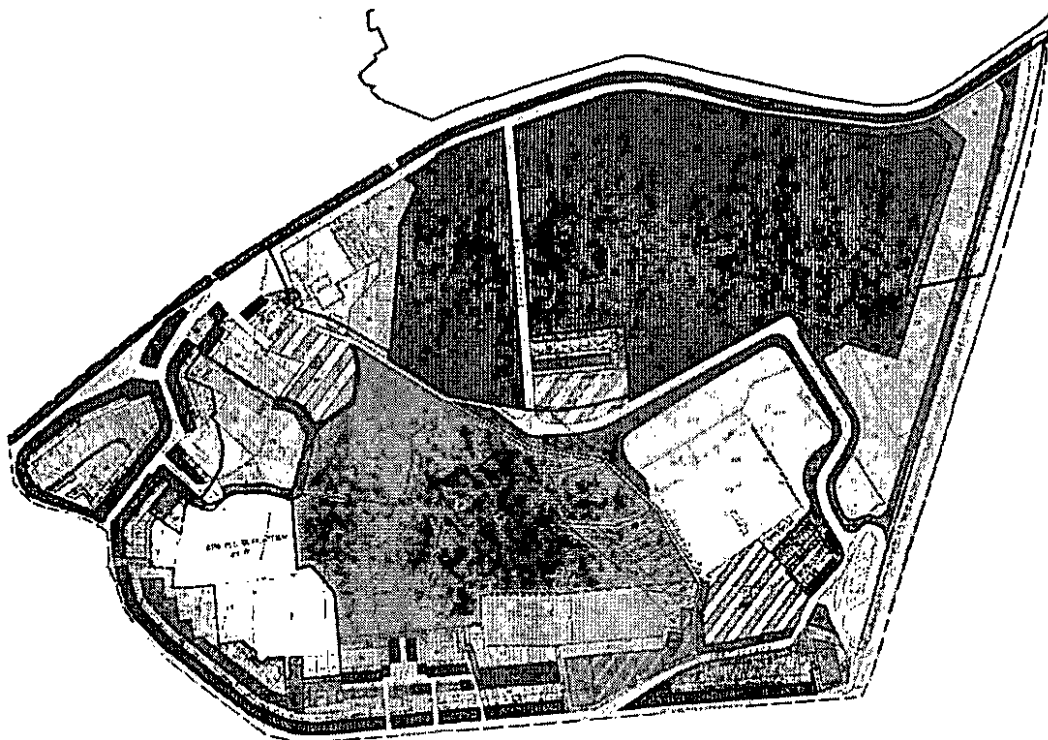
Het signaalgebied is gelegen langs de Dender te Ninove. Het gebied kan onderverdeeld worden in drie delen:

- 1) Zuidelijk deel (grens BPA Burchtdam tussen bedrijventerrein en park/recreatie)
- 2) Noordwestelijk deel: ontwikkelde zone van het bedrijventerrein (deels bebouwd, deels bebouwing gesloopt maar fundamenteën nog aanwezig)
- 3) Noordoostelijk deel: niet ontwikkelde zone van het bedrijventerrein, momenteel open meersengebied.

¹ Een uitgebreidere situering is terug te vinden in de fiche zoals goedgekeurd door het bekkenbestuur. Belangrijke vervolgstappen die sinds het finaliseren van de fiche door het bekkenbestuur genomen zijn, worden hier eveneens weergegeven.



Figuur 1: situering van het signaalgebied op het Grootchalig ReferentieBestand (GRB); Bron AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms, versie 1.3.0.



Figuur 2: BPA Burchtdam (MB 26/10/2000)

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner of the page.

1.2 Overstromingsgevaar

1.2.1 OVERSTROMINGSRICHTLIJN²

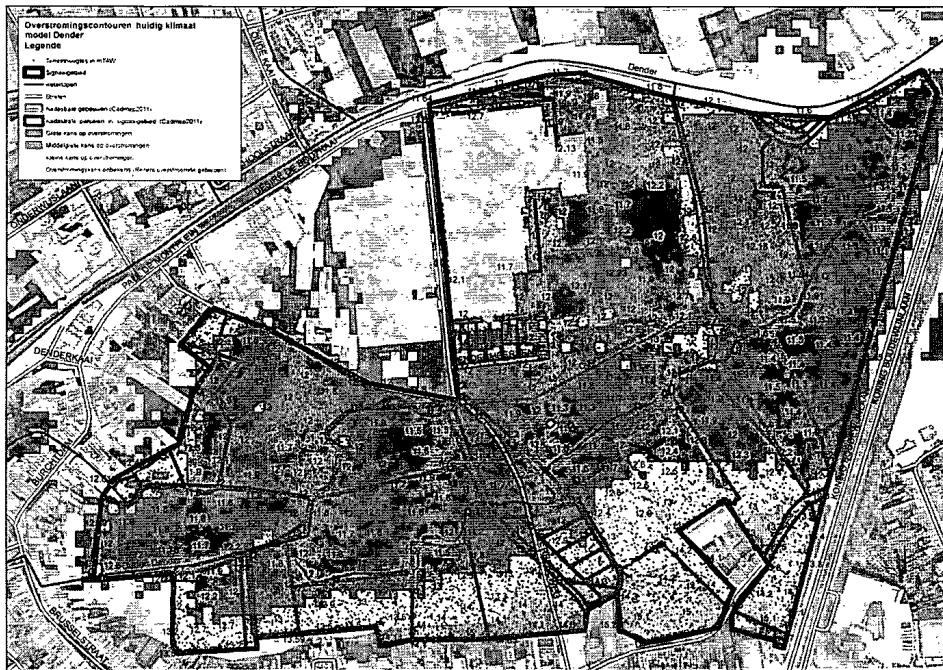
In het kader van de Europese Overstromingsrichtlijn (ORL) zijn overstromingsgevaarkaarten in opmaak die voor definitieve goedkeuring zullen voorgelegd worden op de CIW van oktober 2013. Onderstaande kaarten betreffen de voorlopige kaarten, goedgekeurd op de CIW-vergadering van december 2012 en geven een inschatting van de overstromingskans onder huidige klimaatomstandigheden. Ze vormen een aanvulling of verfijning op de informatie die bij de opmaak van de fiches door de bekkenbesturen beschikbaar was.

De overstromingskansen klein, middelgroot en groot komen voor de Vlaamse waterlopen in alle bekkens bij benadering overeen met overstromingen met een terugkeerperiode van 10, 100 en 1000 jaar. Wanneer er geen gemodelleerde overstromingsgevaarkaarten beschikbaar zijn wordt enkel de kaart van de Recent Overstroomde Gebieden (ROG) weergegeven³.

² Richtlijn 2007/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2007 over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's. Deze richtlijn werd omgezet in het decreet Integraal Waterbeleid op 16 juli 2010.

³ gebiedsdekkende afbakening van alle effectief overstroomde gebieden in Vlaanderen in de periode 1988 tot heden

Toetsing aan de ORL-kaarten (voorlopige kaarten, goedgekeurd op de CIW-vergadering van december 2012)



Handleiding kaart: De weergave van de kadastrale gebouwen (Cadmap 2011), kadastrale percelen (Cadmap 2011), straten en waterlopen geven een situering van het signaalgebied. De terreinhoogtes uitgedrukt in mTAW geven een indicatie van het maaiveldniveau. De blauwe contouren geven de huidige overstromingskans weer. Hoe donkerder blauw, hoe groter de overstromingskans. De groene contour geeft de recente overstromde gebieden (ROG) weer, waar geen specifieke overstromingskans gekend is.

Handleiding kaart: De weergave van de kadastrale gebouwen geven een indicatie van het maaiveldniveau. De blauwe contourgebieden (ROG) weer, waar geen specifieke overstromings

1.2.2 KLIMAAT-TOETS

De Overstromingsrichtlijn vraagt om bij het voorkomen of beperken van mogelijk negatieve gevolgen van overstromingen rekening te houden met o.a. de invloed van klimaatverandering. Onderstaande kaarten met klimaatprojectie werden opgemaakt in kader van de orbp-studie van VMM-AOW⁴ en geven niet alleen de overstromingskans (bij gemiddelde klimaatprojectie) maar ook de overstromingsdiepte (bij hoge klimaatprojectie). Vanuit het no regret principe lijkt het aangewezen om adaptief bouwen of waterbestendig bouwen af te stemmen op toekomstige overstromingshoogtes met hoge klimaatprojectie.

Niet beschikbaar.

2 Overlegvergadering lokale besturen (26/8/2013)

Aanwezig:

Robin De Smedt, Anke Knapen – Ruimte Vlaanderen

Bram Vogels, Neel Devroede – VMM

Sofie Herman – CIW secretariaat

Bruno Samain, Patrick Wohlmutter – Provincie Oost-Vlaanderen

Veerie Van Daele – POM Oost-Vlaanderen

Ann Wittouck – Stadsbestuur Ninove

POM-Oost-Vlaanderen licht historiek gebied toe, en studies die hier in het kader van het brownfieldconvenant voor uitgevoerd zijn;

- Studie wateroverlastproblematiek (Grontmij, 2011): 2 inrichtingsopties (beiden ontwikkeling in NO-deel; bedrijvigheid, wonen en kantoren op palen, eronder parkeren). W&Z heeft dit voorwaardelijk gunstig geadviseerd
- Studie ontsluiting;
- Studie rendabiliteit; enkel het vroeger bebouwde gedeelte ontwikkelen is financieel niet haalbaar owv slibdeponie, noodzakelijke ontsluiting, weghalen verhardingen;

Provincie Oost-Vlaanderen licht aanvraag voor strategisch project ikv RSV (provincie, stad Ninove, POM, Beaulieu als grootste eigenaar) toe (ruimer dan Burchtdamsite) waarbij belangrijkste element is dat wordt gegaan voor maximale invulling van de Burchtdamsite;

Stad Ninove is ook vragende partij voor een activering en optimalere benutting van dit gebied (cfr. strategisch project). De stad wenst nog geen concrete uitspraken te doen m.b.t. de gewenste invulling voor het gebied en is vragende partij voor een visie voor het gebied die niet noodzakelijk dezelfde is als provincie/POM (cfr. GRS Ninove).

Voor het zuidelijk deelgebied wordt bevestigd dat de startbeslissing geen actieve inschakeling als overstromingsgebied beoogt, de watertoets volstaat (en laat dus gewenste ontwikkelingen van de stad toe wanneer deze de watertoets doorstaan). Bestaande vergunde woningen, bebouwing en infrastructuur binnen het gebied kunnen behouden blijven.

Er blijft onenigheid tussen de verschillende partijen voor wat betreft het ontwikkelingsperspectief van het noordoostelijk deelgebied. Provincie is van mening dat om het project in zijn geheel haalbaar te houden, de ontwikkeling (zonder verlies aan waterbergend vermogen) van dit gebied niet mag worden uitgesloten.

De andere partijen pleiten eerder voor het vrijwaren van dit gedeelte. Het hoge overstromingsgevaar in combinatie met de overstromingsdiepte zullen in dit gebied sowieso ook veiligheidsrisico's inhouden (bijvoorbeeld naar bereikbaarheid bij overstromingen toe). Afgaande op de bijkomende kostprijs die een ontwikkeling van dit gebied met zich meebrengt, zoals berekend in de studie

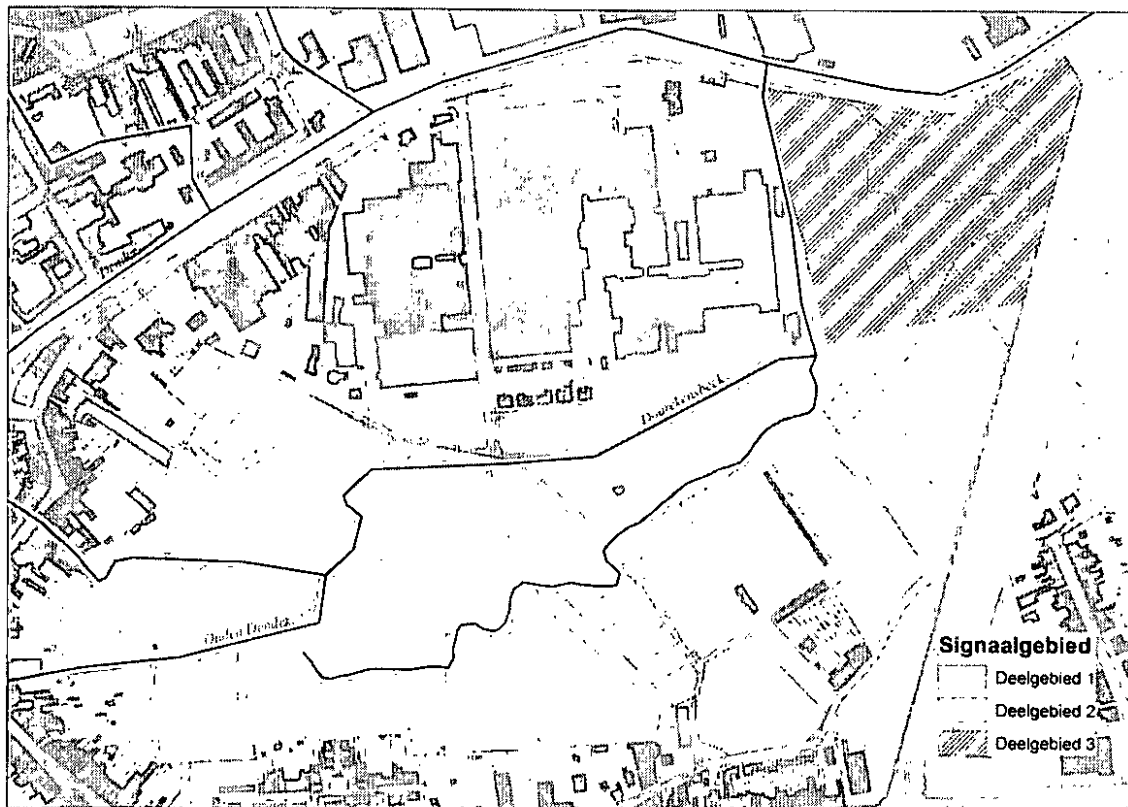
⁴ "Onderbouwing van het overstromingsrisicobeheerplan voor de onbevaarbare waterlopen, VMM, 2013"

rendabiliteit van de POM, lijkt een nieuw onderzoek naar de haalbaarheid van alternatieve locaties aangewezen. Zeker nu nieuwe instrumenten als planologische ruil en herverkaveling een dergelijk proces kunnen helpen realiseren. Vermits er bij de zoektocht naar alternatieve locaties binnen het kleinstedelijk gebied Ninove zelf geen valabele alternatieven werden gevonden, zou het een optie kunnen zijn om de perimeter te verruimen en te gaan zoeken binnen andere stedelijke kernen in de omgeving. Hiervoor lijkt een gewestelijk initiatief beter aangewezen.

Voor de invulling van de bebouwde deelzone zijn alle partijen het er over eens dat bebouwing zonder bijkomend verlies aan waterbergend vermogen hier mogelijk moet zijn. De overstromingskans is hier ook lager. Initiatief van de provincie in partnerschap met de stad (in combinatie met herinrichting OCMW-site, bedrijventerrein aan de overkant van de Dender, ...) lijkt aangewezen.

3 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer

Het signaalgebied omvat verschillende deelzones met een verschillend ontwikkelingsperspectief naargelang de geldende bestemming of de huidige ontwikkelingsgraad van de deelzone. Het gebied wordt hiervoor opgedeeld in 3 deelzones:



Figuur 3: Opdeling van het signaalgebied in drie deelzones met verschillend ontwikkelingsperspectief.

- 1) Zuidelijk deel (grens BPA Burchtdam tussen bedrijventerrein en park/recreatie)

Ontwikkelingsoptie A → watertoets toepassen

Het gebied kent een middelgrote tot hoge overstromingskans, maar de geldende bestemmingen van het BPA (park, recreatie) en de huidige invulling van het gebied zijn verenigbaar met de noden van het watersysteem. Nieuwe invullingen in deze zone kunnen op basis van de geldende regelgeving (BPA en watertoets) beoordeeld worden.

- 2) Noordwestelijk deel: ontwikkelde zone van het bedrijventerrein (deels bebouwd, deels bebouwing gesloopt maar fundamenteën nog aanwezig)

Ontwikkelingsoptie B → Randvoorwaarden met behoud van bestemming

Het onbebouwde deel (waarin fundamenteën van recent gesloopte bebouwing aanwezig is) kent een middelgrote overstromingskans. Bij de herontwikkeling van dit gebied in functie van bedrijvigheid moeten randvoorwaarden voor overstromingsvrij bouwen worden nageleefd.

Instrument

Deze randvoorwaarden kunnen worden vastgelegd in het instrumentarium dat gekoppeld wordt aan de uitvoering van het strategisch project Ninove Zuid.

Initiatiefnemer = Provincie in samenwerking met de partners van het strategisch project.

- 3) Noordoostelijk deel: niet ontwikkelde zone van het bedrijventerrein, momenteel open meersengebied.

Voor deze deelzone werd geen consensus gevonden

Globaal gezien zijn er twee voorstellen:

Voorstel 1

Ontwikkelingsoptie C → Nieuwe functionele invulling

Dit deel kent een hoge overstromingskans en vervult een actieve rol in de waterberging van de Dendervallei als open meersengebied. Een herbestemming in functie van de huidige functionele invulling is aangewezen.

Dit kan kaderen binnen een gewestelijk planningsproces voor de Dendervallei. Dit planningsproces kan zich richten tot een aantal hotspots in de Dendervallei waar een planologische oplossing zich opdringt. Een initiatief op gewestelijk niveau biedt in dit dossier bovendien ook opportuniteiten om de zoektocht naar bijkomende regionale bedrijvigheid open te trekken naar andere stedelijke kerngebieden. Het kan desgevallend gecombineerd worden met een herverkaveling uit kracht van wet en planologische ruil om de ruimte die voor bedrijventerrein verloren gaat te compenseren.

Voorstel 2

Geen ontwikkelingsoptie vooropstellen

Volgens de overstromingsgevaarkaarten is deze zone zeer gevoelig voor overstromingen (10 jaarlijkse storm). Vanuit het watersysteem wordt deze zone idealiter niet ontwikkeld.

Zonder een harde bestemming is de sanering van de slibdeponie financieel niet haalbaar. Bij overstromingen dreigt bovendien vervuiling vanuit de deponie.

De provincie wil, samen met de stad Ninove, de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij en de eigenaar van de gronden van de Fabeltasite een globaal strategisch plan opmaken voor de Burchtdamsite en omgeving, waarbij onder meer het water in al zijn aspecten onderzocht zal worden

4 Conclusies signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering

Conclusies signaalgebied

Binnen de CIW en het overleg werd geen consensus gevonden. Binnen dit gebied bestaan nog enkele meningsverschillen over het precieze ontwikkelingsperspectief. De problematiek moet in het ruimer kader gezien worden van de Dendervallei en de opmaak van het overstromingsrisicobeheerplan (ORBP) voor de Dender. Het ORBP is een gecoördineerd en een geïntegreerd plan, dat maatregelen bevat ter vermindering van de potentiële negatieve gevolgen van overstromingen. Met het opstellen van de ORBP voor de Dender zal er tevens invulling worden gegeven aan de principiële beslissing van de Vlaamse Regering d.d. 25 mei 2012 die voorziet in de opmaak van een 'Strategische visie Denderbekken met focus op de wateroverlast'. De opmaak van de strategische visie zal door de CIW worden opgevolgd in nauw overleg met waterbeheerders, betrokken besturen en het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO). Gelet op de relatie met het ORBP voor de Dender is de opmaak van een gewestelijk RUP aangewezen. Een voorstel voor een nieuwe functionele invulling is opgenomen in de ontwerp-startbeslissingen in bijlage 1.

Beslissing Vlaamse Regering d.d. 24/01/2014

De Vlaamse Regering beslist de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening te gelasten om een beleidsoptie voor te leggen aan de Vlaamse Regering in functie van de opmaak van een gewestelijk RUP, rekening houdende met de conclusies van de ontwerp-startbeslissing.

Vlaamse Regering



De Vlaamse minister van Leefmilieu, Natuur en Cultuur

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport

NOTA AAN DE LEDEN VAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Signaalgebieden: stand van zaken en vervolgstappen m.b.t. de bekkens van Dender, Bovenschelde, Benedenschelde, Nete, Demer en Maas (reeks 1)

1. Situering

Op 29 maart 2013 keurde de Vlaamse Regering een conceptnota goed met de aanpak voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen in kader van de korte termijnactie signaalgebieden van het groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen¹.

Met deze conceptnota wordt een aanpak voorgesteld voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen in gebieden met een hoge overstromingskans die in de aanlegplannen een harde bestemming hebben en die nog niet ontwikkeld zijn, vertrekkend van de in de bekkenbeheerplannen afgebakende signaalgebieden, waarbij deze laatste aanvullend getoetst worden aan de hand van de beschikbare wetenschappelijk onderbouwde overstromingsgevaarkaarten² en het huidige gebruik en waarbij de potenties voor toekomstig gebruik in kaart worden gebracht.

De bedoeling is een uitgebreide toetsing te doen voor de gebieden waarvan de huidige, nog niet ontwikkelde bestemming incompatibel is met hun waterbergend vermogen. Voor deze gebieden wordt een bewarend beleid (stand still via instructies) en proactief beleid (herbestemming of voorschriften) voorgesteld. Op deze manier is de doorwerking van de werking rond signaalgebieden gegarandeerd.

De Vlaamse Regering besliste hierbij om de Vlaamse minister, bevoegd voor het leefmilieu en het waterbeleid, te gelasten in de loop van 2013 de eerste reeks signaalgebieden ter beslissing aan de Vlaamse Regering voor te leggen en een tweede reeks in de eerste helft van 2014.

Op 7 mei 2013 keurde de CIW het plan van aanpak voor de uitvoering van het rollend programma voor vrijwaring van signaalgebieden in navolging van de conceptnota signaalgebieden goed (CIW 48/07 05 2013/pt. 6.1).

In uitvoering van deze nota maakte de adhoc subWerkgroep Veerkrachtige Ruimte voor Water een eerste reeks ontwerp-startbeslissingen voor signaalgebieden op. Het betreft de signaalgebieden uit reeks 1 (door de bekkenbesturen goedgekeurd op uiterlijk 28/2/2013) voor

¹ Conceptnota aan de leden van de Vlaamse Regering betreffende "Aanpak vrijwaren van het waterbergend vermogen in kader van de kortetermijnactie signaalgebieden van het Groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen" VR 2013 2903 DOC 0303/1

² De voorlopige overstromingsgevaarkaarten in opmaak in het kader van de Europese Overstromingsrichtlijn (ORL), zoals goedgekeurd op de CIW-vergadering van december 2012 die een inschatting geven van de overstromingskans onder huidige klimaatomstandigheden, waar mogelijk aangevuld met een klimaattoets. Indien geen overstromingsmodel beschikbaar, werd de kaart van de Recent Overstroomde Gebieden (ROG) gehanteerd voor de inschatting van het overstromingsgevaar.

de bekkens van Dender, Bovenschelde, Benedenschelde, Demer, Nete en Maas. Op 28 oktober 2013 legde de CIW de voorstellen voor de signaalgebieden reeks 1 – fase 1 voor. De ontwerp-startbeslissingen voor reeks 1 – fase 2 zijn goedgekeurd op de CIW van 12 december 2013.

2. GEVOLGDE WERKWIJZE BINNEN CIW

In de conceptnota signaalgebieden stelde de Vlaamse Regering een werkwijze voor de totstandkoming van de signaalgebieden voorop waarbij – per signaalgebied – een voorstel tot verdere aanpak met inbegrip van een voorstel tot in te zetten instrumentarium en eventueel initiatiefnemer wordt uitgewerkt.

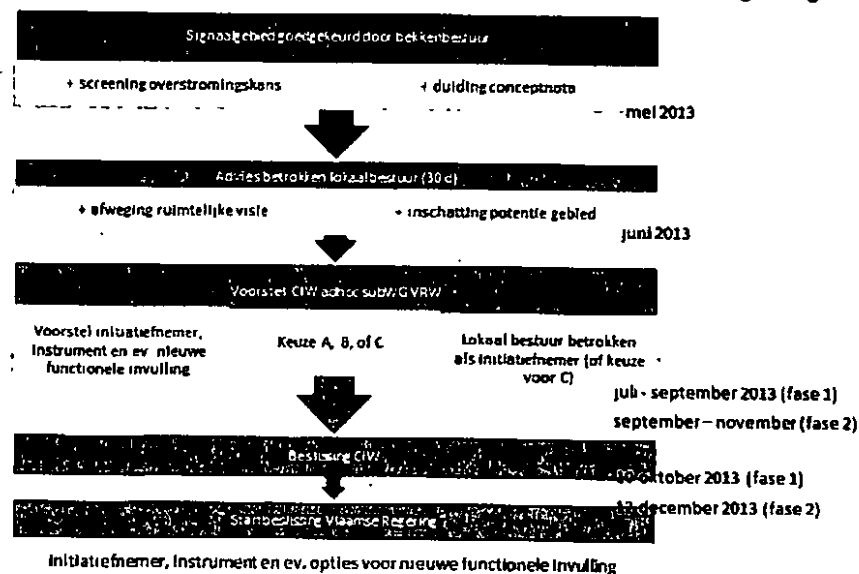
Hierbij werd volgende timing naar voor geschoven:

- Reeks 1 signaalgebieden door de bekkenbesturen goedgekeurd op uiterlijk 28/02/2013 worden aan de Vlaamse Regering ter beslissing voorgelegd in de loop van 2013 (66-gebieden, 1 396 ha);
- Reeks 2 signaalgebieden door bekkenbesturen voorbereid in 2013 worden aan de Vlaamse Regering ter beslissing voorgelegd in de eerste helft van 2014;
- Reeks 3: prioritair maar te screenen op langere termijn (voor te bereiden door bekkenbesturen en goed te keuren na 2013)

De Vlaamse Regering beslist vervolgens voor elke signaalgebied over de door de CIW voorgestelde aanpak en over het initiatiefnemend bestuur, het instrument, de timing en de eventuele nabestemmingsopties.

De CIW adhoc subWerkgroep Veerkrachtige Ruimte voor Water bereidde op basis van verschillende overlegmomenten, waarbij ook de lokale besturen werden uitgenodigd, per signaalgebied een ontwerp-startbeslissing voor. Hierbij werden de door de bekkenbesturen goedgekeurde signaalgebiedfiches als vertrekpunt gehanteerd. Deze werden bijkomend getoetst aan de overstromingsgevaarkaarten en eventuele beleidsintenties en lopende initiatieven in het gebied, waarbij de ruimtelijke potenties van het gebied werden ingeschat.

Onderstaand schema geeft de gevolgde procedure voor de eerste reeks signaalgebieden weer:

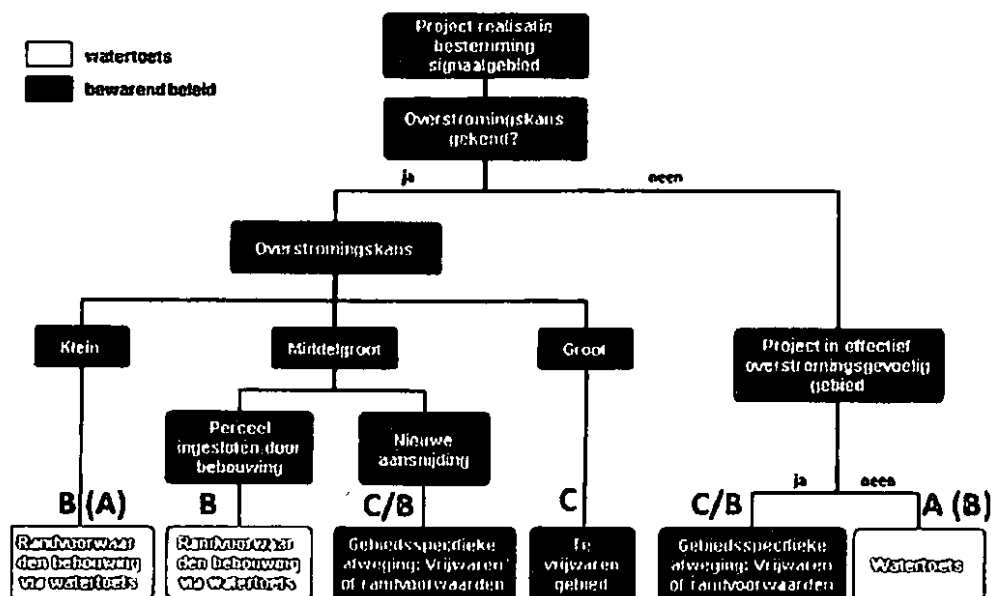


Hierbij diende de CIW een keuze te maken tussen drie opties naargelang de rol van het gebied voor het behoud van het waterbergend vermogen en het algemeen beoordelingskader, zoals opgenomen in de omzendbrief LNE/2013/1 om nieuwe ontwikkelingen in overstromingsgevoelig signaalgebied te beoordelen rekening houdend met de overstromingskans (geen-klein-middelgroot-groot)

Vertrekkend van conceptnota en omzendbrief hanteerde de werkgroep de volgende pragmatische leidraad:

1. Optie A - beperkte randvoorwaarden (type infiltratie, waterconservering, ..)
indien de bestemming compatibel blijkt met het waterbergend vermogen, eventueel mits beperkte randvoorwaarden (bv voor infiltratie of waterconservering);
2. Optie B - maatregelen met behoud van bestemming (type overstromingsvrij bouwen)
indien er een overstromingskans bestaat maar de bestemming compatibel kan zijn met het waterbergend vermogen mits overstromingsvrij bouwen,
3. Optie C - vrijwaren van bebouwing
indien de bestemming niet compatibel is met het waterbergend vermogen en vrijwaren van bebouwing op basis van de overstromingskans aangewezen is

Omwille van gebiedsspecifieke kenmerken van elk signaalgebied en vanuit het voorzorgsprincipe bestaat er geen één-op-één relatie tussen overstromingskans en optie, maar is het beoordelingskader van de omzendbrief richtinggevend bij de keuze (zie figuur 1)



Figuur 1: beoordelingskader signaalgebied zoals opgenomen in de betreffende omzendbrief LNE/2013/1

Aangezien signaalgebieden met een overstromingsproblematiek vaak een gedifferentieerde overstromingskans kennen (variërend van geen tot grote kans op overstromingen) vertoont de ontwerp-startbeslissing vaak ook een gedifferentieerd ontwikkelingsperspectief onder de vorm van een combinatie van A, B en C. De preciese afbakening op perceelsniveau ingeval een herbestemming aangewezen is, wordt niet in de fiche opgenomen maar zal onderdeel vormen

van het geïntegreerd gebiedsgericht vervolgtraject (RUP) voor het gehele signaalgebied, rekening houdend met een aantal randvoorwaarden geformuleerd in de ontwerp-startbeslissing

Net zomin als voor de overstromingskans, bestaat ook voor het aangewezen instrument geen één-op-één relatie met de optie A, B of C. Zo kan voor het opleggen van beperkte randvoorwaarden de watertoets naar aanleiding van een verkavelings- of vergunningsaanvraag meestal volstaan. Indien echter een planningsvoorstel lopende is of de ruimtevraag als gevolg van de opgelegde voorwaarden (bv. voor buffering of infiltratie) groot is, kan de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) aangewezen zijn. Andersom betekent de keuze voor een nieuwe functionele invulling (C) niet noodzakelijk dat een expliciete bestemmingswijziging naar open ruimte noodzakelijk is. Zo kan het voorzien van beperkte waterbuffering binnen woongebied onderdeel vormen van de realisatie van de bestemming. Met het oog op meervoudig ruimtegebruik kan het behoud van de harde bestemming (combinatie van waterberging met inrichting als overstroombaar park, speelplein, of onverharde zone) zelfs de voorkeur dragen.

Als een herbestemming noodzakelijk is voor het behoud van het waterbergend vermogen, wordt de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan aanbevolen. Bij de keuze voor optie A, B of C werd door de werkgroep enkel rekening gehouden met de rol van het gebied voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen (en dus de overstromingskans). In bepaalde gevallen kan vanuit een meervoudige ruimtelijke afweging op basis van of in combinatie met andere potenties of visies (bv. landschap, erfgoed, landbouw, natuur, recreatie, ...) een nieuwe functionele invulling (C) aangewezen zijn. Bij het formuleren van nabestemmingsopties, werden de potenties van het signaalgebied nagegaan voor andere functies: natuur, recreatie en groen, landbouw, ...). Het onderzoek naar de wenselijkheid of noodzaak tot planologische compensatie van de harde bestemming(en), werd niet verder onderzocht. Gezien dit deel uitmaakt van een geïntegreerd planningsproces. Het instrument "herverkaveling uit kracht van wet in combinatie met planologische ruil" maakt ook impliciet deel uit van een planningsproces (RUP) waarbij aan een bestemmingsruil een eigendomsruil gekoppeld kan worden. Meer nog dan voor planologische ruil, vormt de afweging tot inzetbaarheid van het instrument een complex proces dat best ook deel uitmaakt van het voortraject van het planningsproces.

3. Beleidsopties voor de signaalgebieden (reeks 1) in de bekkens van Dender, Bovenschelde, Benedenschelde, Nete, Demer en Maas

De CIW maakte op 28 oktober 2013 ontwerp-startbeslissingen voor de signaalgebieden reeks 1 – fase 1 over aan de Vlaamse Regering. De documenten bevatten per signaalgebied een voorstel voor de meest aangewezen optie en het instrumentarium, de initiatiefnemer, de eventuele nabestemmingsopties en de timing. Hierbij nam de werkgroep verschillende elementen in rekening om te kunnen komen tot de aangewezen initiatiefnemer, de geldende subsidiariteitsprincipes, de omvang, de ligging binnen een structuur die afweging vraagt op provinciaal of Vlaams niveau, eventuele reeds genomen initiatieven of engagementen als vervolgstap op een beslissing van het bekkenbestuur of eventuele andere lopende planningsprocessen.

De CIW formuleerde een ontwerp-startbeslissing voor elk van de 37 signaalgebieden uit reeks 1 van de bekkens Dender, Bovenschelde, Benedenschelde, Demer, Nete en Maas. De ontwerp-startbeslissingen worden toegevoegd als bijlage 1. Op basis hiervan keurt de Vlaamse Regering het vervolgtraject en de vermelde beleids optie goed voor elk van de volgende signaalgebieden.

3.1 Gebieden waarvoor geen vervolgtraject vereist is

Voor 6 gebieden oordeelt de CIW dat beperkte randvoorwaarden voor het volledige gebied volstaan (optie A) en dat vanuit het watersysteem geen vervolgtraject noodzakelijk is. De randvoorwaarden uit de ontwerp-startbeslissingen worden meegenomen bij de uitvoering van de watertoets. De betrokken gemeente kan uiteraard zelf een planinitiatief nemen overeenkomstig haar structuurplan. Het gaat om de volgende gebieden met bijhorende randvoorwaarden:

1. WUG Moerbeke te Geraardsbergen

Het signaalgebied kan vanuit het watersysteem in aanmerking komen voor verdere ontwikkeling. Bij een eventuele aansnijding van het gebied moet zoveel mogelijk ingezet worden op het infiltreren van al het hemelwater van het gebied en moet de afvoer van hemelwater minimaal zijn. De ondergrond bestaat uit zandleem, zodat dit op basis van de bodemkaart mogelijk blijkt.

2. Geenhofloop te Wuustwezel

Het signaalgebied kan vanuit het watersysteem in aanmerking komen voor verdere ontwikkeling. Bij een eventuele verdere aansnijding van het gebied neemt de gemeente het initiatief om het watersysteem, en in het bijzonder het waterconserverend karakter, maximaal te integreren in een visie voor het volledige gebied om aldus de watertoets te doorstaan.

3. Hutten-N71 te Mol

Het signaalgebied kan aangesneden worden voor woonontwikkeling. Hierbij moet ruimte voorzien worden om de hemelwaterafvoer van de omliggende reeds ontwikkelde gebieden te bufferen.

4. Wuytsberg te Herentals

Het signaalgebied kan vanuit het watersysteem in aanmerking komen voor verdere ontwikkeling. Bij een eventuele ontwikkeling van het gebied moet overstromingsvrij gebouwd worden om schade aan woningen te vermijden en waterberging mogelijk te houden. Bovendien moet de sponsfunctie gevrijwaard worden om de vertraagde afvoer en watervoorziening te kunnen garanderen en wateroverlast elders te voorkomen.

5. Meerweg te Opwijk

Het signaalgebied kan vanuit het watersysteem in aanmerking komen voor verdere ontwikkeling. Wanneer op lange termijn de nood tot gedeeltelijke ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied zich voordoet, zal de gemeente een planningsproces moeten starten om een nieuwe functionele invulling van deelgebied 1 (een mogelijk overstromingsgevoelige depressie met een natte zandleembodem) te realiseren, eventueel in combinatie met andere ontwikkelingsopties voor deelgebied 2 (iets hoger gelegen infiltratiegevoelige zones die geen overstromingsproblematiek kennen). Intussen geldt voor het volledige gebied het algemene beoordelingskader uit de omzendbrief.

6. Scheltjenseinde te Beerse (goedgekeurd RUP voor aanleg retentiebekken)

Een nieuwe functionele invulling van het gebied is reeds gerealiseerd door een herbestemming van het signaalgebied naar retentiezone (PRUP Retentiezone Laak, MB 23 juli 2012).

3.2 Gebieden waarvoor de conclusies m.b.t. het behoud van het waterbergend vermogen geïntegreerd kunnen worden in lopende planprocessen

In 11 gebieden kunnen de conclusies van de ontwerp-startbeslissingen van de signaalgebieden geïntegreerd worden in een reeds lopend planningsproces. In sommige gebieden is de impact van een eventuele ontwikkeling van de harde bestemming(en) op het vrijwaren van het waterbergend vermogen relatief beperkt, in andere gebieden is er wél een aanzienlijke impact te verwachten.

Gezien de lopende planningsprocessen voor deze gebieden is het aangewezen om in de lopende planningsprocessen gevolg te geven aan de conclusies uit de ontwerp-startbeslissingen.

Het betreft

7. Hof Te Eken te Opwijk (gemeentelijk RUP)

Een nieuwe functionele invulling langs de Kluisbeek wordt voor het zuidelijk deelgebied gerealiseerd via het lopend gemeentelijk RUP 'inrichting Klaarstraat'. Hierin voorziet de gemeente een groen/parkzone langs de Kluisbeek en voldoende open ruimte binnen de rest van het zuidelijk deelgebied. In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling in overeenstemming zijn met het algemene beoordelingskader van de omzendbrief.

Voor de rest van het gebied moet er bij de uitvoering van de watertoets over gewaakt worden dat het hemelwater maximaal ter plaatse wordt gehouden en de afvoer van hemelwater vermeden wordt.

8. WUG Denderhoutem te Haaltert (gemeentelijk RUP)

Een nieuwe functionele invulling voor een beperkt deel van het gebied (onontwikkeld deel gelegen in ROG) wordt gerealiseerd via het gemeentelijk RUP dat wordt opgemaakt voor de aansnijding van het zuidelijk deel van het woonuitbreidingsgebied.

In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gehele gebied in overeenstemming zijn met het algemene beoordelingskader uit de omzendbrief.

9. De Zetten te Schilde (gemeentelijk RUP)

Een nieuwe functionele invulling wordt gerealiseerd via een gemeentelijk RUP voor het hele signaalgebied. In dit RUP zal de exacte grens tussen het gebied waarvoor woonontwikkeling wel nog mogelijk is, en het gedeelte dat herbestemd moet worden, bepaald worden. De watermodelleringsstudie van de provincie Antwerpen is hierbij richtinggevend.

In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gehele gebied in overeenstemming zijn met het algemene beoordelingskader van de omzendbrief.

10. Het Leeg-Rietbeemde te Brasschaat en Schoten (provinciaal RUP)

Een nieuwe functionele invulling van het gebied wordt via een provinciaal RUP gerealiseerd. Binnen dit proces wordt de grens tussen de ontwikkelbare zones en de zones voor open ruimte exact vastgelegd.

In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gehele gebied in overeenstemming zijn met het algemeen beoordelingskader uit de omzendbrief.

11. WUG Boelenstraat-De Riet te Overpelt (provinciaal RUP)

Het signaalgebied komt vanuit het watersysteem in zijn geheel in aanmerking voor bebouwing mits beperkte randvoorwaarden.

- o geen daling van de grondwaterstand,
- o geen drainerende grachten,
- o geen kelders;
- o enkel ophogingen met infiltrerend zand,
- o verplicht gebruik van waterdoorlatende verhardingen,
- o infiltratie en buffering voorzien in open systemen;
- o geen significante lozing op de riolering,
- o bij de inrichting van het gebied wordt gevraagd een collectieve open groen- en infiltratiezone te voorzien ter hoogte van de vallei van de Grote Zeldert met uitbouw grachtenstelsel in tegenhelling of vlak ter optimalisatie aan infiltratie.

De hierboven vermelde randvoorwaarden kunnen meegenomen worden in een planningsproces, zoals het lopend afbakeningsproces van het regionaalstedelijk gebied Bipool Neerpelt/Overpelt waarbij bovendien de vallei van de Grote Zeldert maximaal wordt ingezet voor infiltratie en waterconservering

12. Heiken te Vorselaar (gewestelijk RUP)

Een nieuwe functionele invulling van het gebied wordt gerealiseerd door een herbestemming van het hele signaalgebied naar natuur zoals reeds voorzien in het voorontwerp GRUP voor de vallei van de kleine Nete en Aa. In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gehele gebied in overeenstemming zijn met het algemeen beoordelingskader van de omzendbrief.

13. Etikhove Nederaalbeek afwaarts OG + WUG te Maarkedal (gewestelijk RUP)

Een nieuwe functionele invulling van het gebied wordt gerealiseerd via een gewestelijk RUP in het kader van het lopende afbakeningsproces AGNAS, waarbij de overstromingskans richtinggevend is (cfr. omzendbrief) voor het vastleggen van de begrenzing tussen zones die gevrijwaard worden van bebouwing, waar overstromingsvrij gebouwd moet worden en waar beperkte randvoorwaarden voor bebouwing kunnen volstaan.

In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gehele gebied in overeenstemming zijn met het algemene beoordelingskader van de omzendbrief.

14. Campus Diepenbeek te Diepenbeek en Hasselt (gewestelijk RUP)

De Vlaamse Regering keurde op 6 december 2013 het besluit houdende de voorlopige vaststelling van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "afbakening regionaalstedelijk gebied Hasselt Genk" goed (VR 2013 2911 DOC.1331/1BIS), dat gebaseerd is op de ontwikkelingsperspectieven vanuit het watersysteem zoals goedgekeurd door het bekkenbestuur.

Hierbij worden de vallei van de Demer en die van de Stiemerbeek herbestemd naar parkgebied en worden in de overige zones waar dit nodig is op basis van de overstromingskans randvoorwaarden met betrekking tot overstromingsvrij bouwen opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gehele gebied in overeenstemming zijn met het algemene beoordelingskader van de omzendbrief.

Als vervolgtraject op dit afbakeningsproces wordt in het kader van het strategisch project de Wijers, waarvan het signaalgebied deel uitmaakt, een realisatietraject met uitvoeringsprogramma uitgewerkt met o.a. acties voor waterberging in de Stiemerbeekvallei

15. WUG Averbode te Scherpenheuvel-Zichem (gewestelijk RUP)

Een nieuwe functionele invulling van het westelijk deel van het signaalgebied wordt gerealiseerd in het kader van het lopend gewestelijk RUP Demervallei

In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gehele gebied in overeenstemming zijn met het algemene beoordelingskader van de omzendbrief

16. Kapellenblok te Herentals (gewestelijk RUP)

Een nieuwe functionele invulling van het gebied wordt gerealiseerd door een herbestemming van het hele signaalgebied naar natuur zoals reeds voorzien in het voorontwerp GRUP voor de vallei van de kleine Nete en Aa

In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gehele gebied in overeenstemming zijn met het algemene beoordelingskader van de omzendbrief

17. Koulaak te Herentals (gewestelijk RUP)

Een nieuwe functionele invulling van het gebied wordt gerealiseerd door een herbestemming van het hele signaalgebied naar natuur zoals reeds voorzien in het voorontwerp GRUP voor de vallei van de kleine Nete en Aa. In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gehele gebied in overeenstemming zijn met het algemene beoordelingskader van de omzendbrief.

18. Donkerstraat te Overpelt (provinciaal RUP)

Een nieuwe functionele invulling van het signaalgebied wordt gerealiseerd via een provinciaal RUP in het kader van het lopende afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Neerpelt-Overpelt waarbij zone C (de driehoek tussen Donkerstraat, Spoor en Oud Spoor) een open ruimte bestemming krijgt. Voor de percelen aansluitend bij het bestaand woongebied aan de Donkerstraat kunnen beperkte mogelijkheden voor overstromingsvrij bouwen onderzocht worden. De overstromingskans is hierbij richtinggevend (cfr. omzendbrief) voor het vastleggen van de exacte begrenzing tussen de zone die gevrijwaard moet worden van bebouwing (merendeel) en waar overstromingsvrij gebouwd kan worden (beperkt).

Zone B (de zone langs de Dommel) krijgt op de laagst gelegen gedeelten een openruimte-invulling en voor de rest voorwaarden met betrekking tot overstromingsvrij bouwen die worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. De overstromingskans en overstromingsdiepte zijn richtinggevend (cfr. omzendbrief) voor het vastleggen van de exacte begrenzing tussen de zone die gevrijwaard moet worden van bebouwing (beperkt) en waar overstromingsvrij gebouwd kan worden.

In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gehele gebied in overeenstemming zijn met het algemene beoordelingskader van de omzendbrief

19. Vondersbroek te Overpelt en Neerpelt (provinciaal RUP).

Een nieuwe functionele invulling van het gebied wordt gerealiseerd via een provinciaal RUP voor het hele signaalgebied in het kader van het lopende afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Neerpelt-Overpelt, waarbij de

overstromingskans richtinggevend is (cfr. omzendbrief) voor het vastleggen van de begrenzing tussen zones die gevrijwaard worden van bebouwing, waar overstromingsvrij gebouwd moet worden en waar beperkte randvoorwaarden voor bebouwing kunnen volstaan.

In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP, kunnen de uitbreidingsplannen voor de WICO-scholencampus op de locatie (buiten de zone met hoogste overstromingskans) en onder de voorwaarden zoals geformuleerd door VMM uitgevoerd worden. Binnen de rest van het gebied moet elke ontwikkeling in onvreemstemming zijn met het algemeen beoordehngskader van de omzendbrief.

3.3 Gebieden waarvoor de opstart van een nieuw planproces aangewezen is ter vrijwaring van het waterbergend vermogen

Signaalgebieden met een consensus over het ontwikkelingsperspectief en de initiatiefnemer

Om het waterbergend vermogen optimaal te vrijwaren, is de opmaak van een RUP op korte termijn noodzakelijk in volgende signaalgebieden:

20. Recreatie t.h.v. Zwalmolen te Zwalm – zone openbaar nut (via gemeentelijk RUP)

Een nieuwe functionele invulling van het gebied binnen de gewestplanbestemming openbaar nut wordt gerealiseerd via een gemeentelijk RUP waarbij de overstromingskans richtinggevend is (cfr. omzendbrief) voor het vastleggen van de begrenzing tussen zones die gevrijwaard worden van bebouwing, waar overstromingsvrij gebouwd moet worden en waar beperkte randvoorwaarden voor bebouwing kunnen volstaan. Binnen de gewestplanbestemming recreatie kunnen eventuele randvoorwaarden voor het watersysteem meegenomen worden in het lopende PRUP voor weekendverblijven.

In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gehele gebied in overeenstemming zijn met het algemene beoordehngskader van de omzendbrief.

21. Schorheide-Kersdonk te Willebroek (via gemeentelijk RUP)

Een nieuwe functionele invulling van het gebied wordt voor WUG Schorheide gerealiseerd via een gemeentelijk RUP, voor Kersdonk noord en zuid via een provinciaal of gemeentelijk RUP, afhankelijk van de beslissing in het dossier van de ontsluitingsweg A12-Kersdonk.

In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gehele gebied in overeenstemming zijn met het algemene beoordehngskader van de omzendbrief.

22. Olympiadelaan te Herentals (via provinciaal RUP)

Een nieuwe functionele invulling van het gebied wordt gerealiseerd via een provinciaal RUP voor het hele signaalgebied in het kader van het lopende afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied Herentals. Een planinitiatief voor het hele signaalgebied laat toe de begrenzing van de te vrijwaren zone langs de Kleine Nete (natuurgebied, in functie van structuurherstel en waterberging) vast te leggen en de verschillende ruimteaanspraken (structuurherstel-waterberging, erfgoedwaarden, en stedelijke functies zoals parkeren, wonen, volkstuinten, recreatie) op elkaar af te stemmen.

In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gehele gebied in overeenstemming zijn met het algemene beoordelingskader van de omzendbrief

Voor volgende gebieden geeft de CIW aan dat de opmaak van een RUP op lange termijn aangewezen is. In het voorbereidend overleg binnen de CIW werden thans reeds afspraken gemaakt om op korte termijn de nodige garanties via het vergunningenbeleid te bieden

23. Sint-Gertrudis langs de Zeyb te Landen (via gemeentelijk RUP)

De stad Landen neemt het initiatief voor de opmaak van een gemeentelijk RUP voor het gehele signaalgebied waarbij een zone langsheen de Zeyb (woonuitbreidingsgebied, kmo-zone) wordt herbestemd naar een open ruimte functie en waarbij de natte zone in het noordwesten een structurerend element vormt voor de ruimtelijke visie van de rest van het gebied en waarbij maatregelen uitgewerkt worden om de druk op de afwaartse overstromingsgevoelige zones tot een minimum te beperken

In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gehele gebied in overeenstemming zijn met het algemene beoordelingskader van de omzendbrief

24. Rashoeve te Heist-Op-Den-Berg (via gemeentelijk RUP)

De gemeente neemt het initiatief voor de opmaak van een gemeentelijk RUP waarbij het gebied grotendeels wordt ingezet voor waterberging en de zone langs de Eikestraat (zone 1 op figuur IMDC-studie) kan ontwikkeld worden mits randvoorwaarden voor overstromingsvrij bouwen met compensatie van de hiertoe noodzakelijke ophoging in volume en oppervlakte en mits een gemeentelijk initiatief voor de heraanleg van het bufferbekken als plasdraszone.

In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP, kan de ontwikkeling in functie van sociale huisvesting binnen de contouren aangegeven in de IMDC-studie uitgevoerd worden. Binnen de rest van het gebied moet elke ontwikkeling in overeenstemming zijn met het algemene beoordelingskader van de omzendbrief

25. Hof ter Bollen te Puurs (via gemeentelijk RUP)

Een nieuwe functionele invulling van het gebied wordt op korte termijn via een aangepast verkavelingsvoorstel voor Hof ter Bollen gerealiseerd. Binnen dit overlegproces wordt de grens tussen de ontwikkelbare zones waar overstromingsvrij bouwen mogelijk is en de zones voor open ruimte nog exact vastgelegd. Voor de twee resterende percelen van het zuidelijk deelgebied is het vestigen van een erfdienstbaarheid die bebouwing onmogelijk maakt wenselijk.

In afwachting van de inwerkingtreding van de verkavelingsvergunning en de erfdienstbaarheid moet elke ontwikkeling van het gehele gebied geweerd worden (cfr omzendbrief).

Op lange termijn kan de nieuwe functionele invulling vastgelegd worden in een gemeentelijk RUP.

26. Verbranden Dijk te Zwijndrecht (via gemeentelijk RUP)

Een nieuwe functionele invulling van het noordelijk deelgebied Verbrandendijk wordt via een gemeentelijk RUP gerealiseerd. De resterende onontwikkelde percelen van het zuidelijk deelgebied Torenstraat zijn door de gemeente ingericht als wachtbekken.

In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gehele gebied in overeenstemming zijn met het algemene beoordelingskader van de omzendbrief. Eventuele mogelijkheden voor beperkte parkeergelegenheid, rekening houdend met de grote overstromingskans en mogelijks grote overstromingsdiepte, kunnen verder onderzocht worden

27. De Gavers te Geraardsbergen (via provinciaal RUP)

Voor de bestaande overstromingsgevoelige infrastructuur binnen het gebied moet via de watertoets een uitgebreide beoordeling van het watersysteem te gebeuren waarbij eventuele milderende maatregelen mee opgenomen kunnen worden in een stedenbouwkundige vergunning voor de bescherming van de bestaande watergevoelige infrastructuur. Voor eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen het provinciaal domein wordt een globale ontwikkelingsvisie opgemaakt waarin bijkomende voorwaarden voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen geïntegreerd worden. Deze visie kan dan vervolgens resulteren in een PRUP.

In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gehele gebied in overeenstemming zijn met het algemene beoordelingskader van de omzendbrief

Signaalgebieden zonder consensus binnen CIW over het signaalgebied of over de initiatiefnemer

Voor het signaalgebied 'Benedenvliet-Ijsselaar' bestaat een consensus over de initiatiefnemer, maar niet over het betrokken gebied

28. Benedenvliet-Ijsselaar te Antwerpen

Een nieuwe functionele invulling van het gebied wordt gerealiseerd via een gewestelijk RUP voor het hele signaalgebied

Er is geen consensus over het eventuele behoud van de bestaande bebouwing en het containerpark binnen het signaalgebied. Hierover zal verder onderzoek – in overleg met de gemeente - gevoerd moeten worden in de loop van het planningsproces. Afstemming met lopende projecten is noodzakelijk.

In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gehele gebied in overeenstemming zijn met het algemene beoordelingskader van de omzendbrief

Voor volgende gebieden bestaat een consensus over de noodzaak tot opmaak van een RUP voor de (gedeeltelijke) herbestemming van het gebied, maar werd geen consensus gevonden over de initiatiefnemer voor de opmaak van het planningsproces

29. Schoon Schijn-Zwarte Beek te Antwerpen-Kapellen

Een nieuwe functionele invulling voor het gebied (met uitzondering van de percelen gelegen in woongebied landelijk karakter) wordt gerealiseerd via een RUP. Er is geen consensus over de initiatiefnemer. De provincie is wel bereid gevonden het voortraject van een planningsproces waarbij de behoefte aan planologische compensatie bepaald wordt, te coördineren

In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gehele gebied in overeenstemming zijn met het algemene beoordelingskader van de omzendbrief.

30. Kleine Struisbeek Antwerpen

Een nieuwe functionele invulling van het gebied wordt gerealiseerd via een provinciaal of gewestelijk RUP voor het hele signaalgebied gekoppeld aan het uitwerken van een plan van aanpak voor de overstromingsproblematiek in de omgeving. Afstemming met het nabijgelegen signaalgebied Benedenvliet-IJsselaar is noodzakelijk.

Er is geen consensus over de initiatiefnemer (provincie of gewest). In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gehele gebied in overeenstemming zijn met het algemene beoordelingskader van de omzendbrief.

31. Kapelleveld II te Wommelgem: te bekijken in samenhang met beslissing m.b.t. Poort-Oost

Een nieuwe functionele invulling van het gebied wordt via een RUP gerealiseerd, nadat de Vlaamse Regering een beslissing heeft genomen in de lopende gewestelijke dossiers voor Poort Oost en ENA.

In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gehele gebied in overeenstemming zijn met het algemene beoordelingskader van de omzendbrief.

32. Valier te Liedekerke

Voor het westelijk deelgebied wordt een nieuwe functionele invulling gerealiseerd via een RUP, waarbij onderzocht wordt wat de mogelijkheden zijn voor de duurzame ontsluiting van de Oude Mulenstraat mits vrijwaring van het waterbergend vermogen. Er is geen consensus over de initiatiefnemer (gemeente of gewest).

In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gehele gebied in overeenstemming zijn met het algemene beoordelingskader van de omzendbrief.

33. Schapendries te Oudenaarde

Een nieuwe functionele invulling van het gebied wordt gerealiseerd via een RUP voor het hele signaalgebied, waarbij de overstromingskans richtinggevend is (cfr. omzendbrief) voor het vastleggen van de begrenzing tussen zones die gevrijwaard worden van bebouwing, en de eventueel beperkte restpercelen waar overstromingsvrij gebouwd moet worden of waar beperkte randvoorwaarden voor bebouwing kunnen volstaan.

Er is nog geen consensus over de initiatiefnemer van het RUP.

In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gehele gebied in overeenstemming zijn met het algemene beoordelingskader van de omzendbrief.

Signaalgebieden zonder consensus binnen CIW over de ontwikkelingsperspectieven

34. Burchtdam te Ninove

Binnen de CIW en het overleg werd hierover geen consensus gevonden. Binnen dit gebied bestaan nog enkele meningsverschillen over het precieze ontwikkelingsperspectief. De problematiek moet in het ruimer kader gezien worden van de Dendervallei en de opmaak van het overstromingsrisicobeheerplan (ORBP) voor de Dender. Het ORBP is een gecoördineerd en een geïntegreerd plan, dat maatregelen bevat ter vermindering van de potentiële negatieve gevolgen van overstromingen. Met het opstellen van de ORBP voor de Dender zal er tevens invulling worden gegeven aan de principiële beslissing van de Vlaamse Regering d.d.

25 mei 2012 die voorziet in de opmaak van een 'Strategische visie Denderbekken met focus op de wateroverlast'. De opmaak van de strategische visie zal door de CIW worden opgevolgd in nauw overleg met waterbeheerders, betrokken besturen en het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO). Gelet op de relatie met het ORBP voor de Dender is de opmaak van een gewestelijk RUP aangewezen. Een voorstel voor een nieuwe functionele invulling is opgenomen in de ontwerp-startbeslissingen in bijlage 1.

35.-37. 3 signaalgebieden in Mol

- Centrum Zuid Bresserdijk-Notenlaan
- Ginderbuiten-Lindenstraat
- Den Uyt

Voor deze gebieden bestaat nog geen akkoord over de precieze ontwikkelingsperspectieven van deze signaalgebieden. De gebieden zijn gelegen buiten de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Mol, zodat een provinciaal initiatief niet langer voorzien is. Gelet op de overstromingskans is voor de gebieden "Centrum Zuid Bresserdijk" en "Ginderbuiten Lindenstraat" een herbestemming naar openruimtebestemming nodig voor het behoud van het waterbergend vermogen. Een voorstel voor een nieuwe functionele invulling is opgenomen in de ontwerp-startbeslissingen in Bijlage 1.

Deze gebieden sluiten onmiddellijk aan bij het projectgebied 57 "Vallei van de Molse Nete ten oosten van Mol en Blankei-Wezel", zoals bepaald in het proces voor de afbakening van gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS), regio Neteland, deelruimte 5 "Grote en Molse Nete".

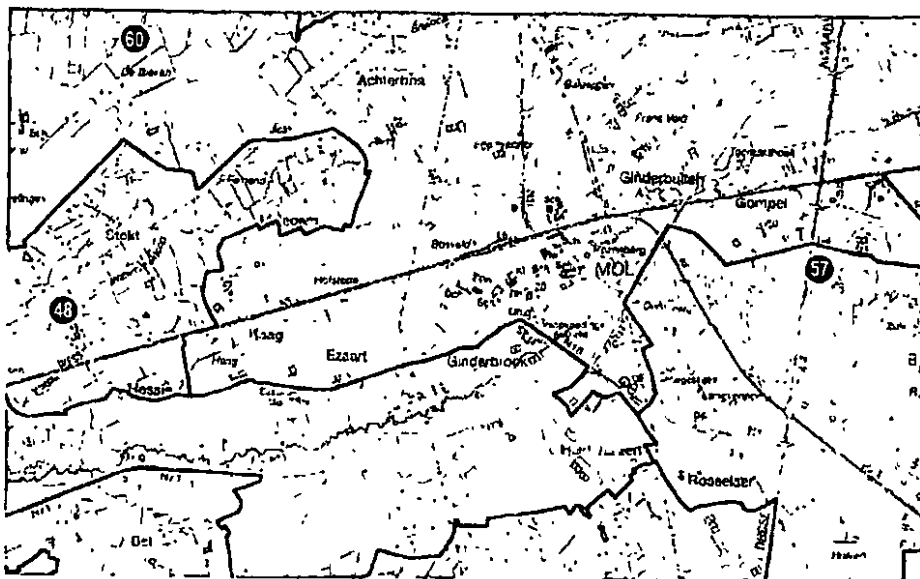
57. Vallei van de Molse Nete ten oosten van Mol en Blankei-Wezel

Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor.

- *Versterken van de natuurwaarden in de vallei van de Molse Nete en differentiatie als ruimtelijk verweven agrarisch gebied, natuurverwevingsgebied, natuur-, groen- of bosgebied voor delen van de vallei van de Molse Nete, Rozenberg-Langvennen en Blankei-Wezel,*

- *differentiatie van het bosgebied als verwevingsgebied voor Rijsbergdijk (5.8)*

Verder onderzoek en overleg nodig i.f.v. het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwbedrijfszetels, concrete mogelijkheden voor uitbreiden van natuur- of bosgebieden en verwevingsgebieden. Opmaken van gevoeligheidsanalyse voor bestaande landbouwbedrijven in het gebied



Om deze redenen is de opmaak van een gewestelijk RUP binnen het AGNAS-proces aangewezen. Hoewel voor "Den Uyt" op basis van de overstromingskans in principe geen herbestemming nodig is (optie B) wegens het beperkte risico, wordt dit gebied - gelet op de onderlinge ruimtelijke samenhang - in hetzelfde planproces bekeken.

4. BUDGETTAIRE WEERSLAG

Voorliggende nota heeft geen directe weerslag op de begroting van de Vlaamse Gemeenschap. De goedkeuring van de beleidsopties impliceren wel in een aantal gevallen initiatieven van de Vlaamse Overheid voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Dit kan gebeuren binnen de huidige begrotingskredieten.

De onzekerheid over eventuele planschade blijft een aanzienlijke barrière voor veel lokale besturen om de stap te zetten een planningsinitiatief te nemen. Het is aangewezen de lokale besturen (financieel) te ondersteunen bij het opmaken van RUP's om het waterbergend vermogen in deze signaalgebieden te vrijwaren. Door middel van een heroriëntering van de middelen in het Rubiconfonds kan hieraan tegemoet gekomen worden. De minister bevoegd voor ruimtelijke ordening zal hiertoe een ontwerp van besluit houdende toekenning van subsidies door het Rubiconfonds aan de Vlaamse Regering voorleggen.

De Inspectie van Financiën heeft op 20 december 2013 advies verleend bij de voorliggende nota aan de Vlaamse Regering en de ontwerp-startbeslissingen bij 37 signaalgebieden (bijlage 2). De Inspectie van Financiën geeft aan niet bij machte te zijn om zich uit te spreken over de inhoud van de ontwerp-startbeslissingen. Daarnaast stelt de Inspectie van Financiën dat een advies bovendien niet vereist is voor ontwerpen van of wijzigingen aan ruimtelijke structuur- en uitvoeringsplannen. De Inspectie van Financiën stelt in zijn advies een aantal vragen met betrekking tot de budgettaire aspecten, onder meer voor de financiële ondersteuning van de lokale besturen.

a.) Kan men een indicatie geven van de budgettaire weerslag ingevolge de opmaak van de GRUP's?

Voor maximaal 10 signaalgebieden is de opmaak van een gewestelijk RUP voorzien. Daarvan zijn er 5 signaalgebieden waar reeds duidelijk is dat een nieuwe functionele

invulling via een gewestelijk RUP moet gebeuren. In de andere 5 gevallen wordt de gouverneur gelast om de initiatiefnemer te bepalen en kan nog niet met zekerheid gesteld worden dat een GRUP moet worden opgemaakt.

Voor 6 van de 10 gebieden kan de opmaak van het RUP bovendien gekoppeld worden aan een reeds lopend gewestelijk initiatief. Dit betekent dat maximaal 4 volledig nieuwe initiatieven dienen te worden opgestart.

De opmaak van de gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kan gebeuren binnen de huidige begrotingskredieten.

b) Kan men een indicatie geven van de budgettaire weerslag ingevolge de voorgestelde ondersteuning van de lokale besturen?

Een ondersteuning van de lokale besturen via subsidies komende uit het Rubiconfonds heeft geen weerslag op de Begroting van de Vlaamse Gemeenschap. Het zorgt er enkel voor dat de inkomsten van het Rubiconfonds die de komende jaren verwacht worden ten gevolge de inkomsten uit planbatenheffingen en de aanwezige overschotten van eerdere dotaties beschikbaar gesteld worden aan de lokale besturen die de Vlaamse Regering mandateert om een planningsinitiatief tot herbestemming op te starten.

In september 2013 bedroegen de effectief geïnde planbaten in het Rubiconfonds 350 keuro. Op basis van lopende en reeds afgeronde gewestelijke planningsprocessen waarbij bedrijventerreinen worden gerealiseerd, wordt de komende jaren een stijging van de inkomsten uit planbaten verwacht. De verwachte inkomsten in het Rubiconfonds van de op 1 september 2013 in werking getreden gewestelijke planningsprocessen worden op 98 968 keuro geraamd. Worden de lopende gewestelijke planningsprocessen waarvoor de plenaire vergadering plaatsvond vóór 1 september 2013 mee in rekening gebracht, dan kunnen deze inkomsten op 120 846 keuro geraamd worden.

Het overschot uit eerdere dotaties uit de algemene uitgavenbegroting, na de nog voorziene uitbetalingen, bedraagt 2 308 keuro.

De eventuele planschadevergoedingen voor de eerste reeks van 66 signaalgebieden wordt op dit moment geregeld in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Deze bepaalt een aantal randvoorwaarden voor het verkrijgen van een planschadevergoeding via de rechtbank. Gelet op het feit dat planschadevergoedingen berekend worden op basis van de verwervingswaarde, is het niet mogelijk een indicatie te geven van eventuele planschadekosten ingevolge eventuele herbestemmingen via ruimtelijke uitvoeringsplannen.

De aanvragen tot subsidiëring worden op individueel perceelsniveau en gespreid in de tijd verwacht. Gezien de planningsprocessen, na de beslissing door de Vlaamse Regering, nog opgestart moeten worden, en tot een planschadeveroordeling aanleiding moeten geven, worden de eerste subsidieaanvragen pas binnen enkele jaren verwacht zodat een opbouw van de inkomsten uit planbaten ondertussen mogelijk is. Verwacht wordt dan ook dat het Rubiconfonds op korte termijn zal volstaan voor de subsidiëring in dit kader.

c) Quid indien de ook nog te behandelen signaalgebieden in rekening worden gebracht?

Voor de signaalgebieden van reeks 1 in de bekkens van de Brugse Polders, IJzer, Leie en Dyle-Zenne is in de ontwerp-startbeslissingen die door de CIW zijn goedgekeurd op 12 december 2013 de opmaak van geen enkel nieuw gewestelijk RUP voorzien. Voor 2 signaalgebieden kan een nieuwe functionele invulling opgenomen worden in het lopend GRUP Dijlevallei.

Er is nog geen zicht op het totale aantal RUP's dat na definitieve behandeling van de signaalgebieden moet worden opgemaakt. Waar mogelijk worden deze planningsprocessen

gekoppeld aan reeds geplande of lopende processen zodat de budgettaire weerslag beperkt wordt gehouden

Het begrotingsakkoord is gevraagd op 16 januari 2014. De vraag gaat als bijlage 3

5. WEERSLAG OP HET PERSONEELSBESTAND EN DE PERSONEELSBUDGETTEN

Voorliggende nota heeft een beperkt effect op het personeelsbestand of de personeelsbudgetten. De goedkeuring van de beleidsopties impliceren namelijk in een aantal gevallen initiatieven van de Vlaamse overheid voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Verwacht wordt dat de uitvoering hiervan kan gebeuren binnen het huidige personeelsbestand en personeelsbudgetten. Het personeel dat vanuit Ruimte Vlaanderen werkzaam is binnen de bekkensecretariaten wordt onder meer in deze richting geïntereceerd. Wanneer bij de effectieve start van een planningsproces blijkt dat de complexiteit van het project bijkomende personeelsinzet of engagementen van bepaalde instanties vergt, kan dit via samenwerkingsovereenkomst geregeld worden. Het akkoord van de minister, bevoegd voor de bestuurszaken, is niet vereist.

6. WEERSLAG OP DE LOKALE BESTUREN

- a) *Personeel*: voorliggende nota noodzaakt een beperkte bijkomende inzet van het in dienst zijnde personeel van een aantal lokale besturen. Een beperkt aantal beleidsopties vergen een initiatief van lokale besturen (bijvoorbeeld de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen in functie van het watersysteem) dat nog niet eerder ingepland was. In de meeste gevallen betreft het echter initiatieven die reeds lopend waren of voorzien waren binnen de ruimtelijke structuurplannen. De opmaak van bijkomende RUP's kan ingepast worden in de prioritering en reguliere werking van de lokale besturen.
- b) *Werkingsuitgaven*: voorliggende nota heeft een weerslag op de uitgaven van de lokale besturen. Een aantal beleidsopties vergen een initiatief van lokale besturen (bijvoorbeeld tot de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen in functie van het watersysteem) dat nog niet eerder ingepland was. In de meeste gevallen betreft het echter initiatieven die reeds lopend waren of voorzien waren binnen de ruimtelijke structuurplannen.
- c) *Investeringsen en schuld*: de uitvoering van voorliggende nota veroorzaakt geen bijkomende investeringen voor de lokale besturen.
- d) *Ontvangsten*: de uitvoering van voorliggende nota veroorzaakt geen bijkomende ontvangsten voor de lokale besturen.

Conclusie: voorliggend ontwerpbesluit heeft geen directe weerslag op de lokale besturen inzake personeelsbezetting of financiën. De in deze nota vooropgestelde RUPs kunnen ingepast worden in de huidige werking en begroting van de lokale besturen.

7. KWALITEIT VAN DE REGELGEVING

- *Reguleringsimpactanalyse*: een RIA is niet vereist. Deze nota bevat geen nieuwe regelgeving (cfr. omzendbrief VR 2004/10).
- *Compensatieregeling Administratieve Lasten*: aangezien de opmaak van een RIA niet verplicht is, is ook het meten van administratieve lasten niet verplicht.

8. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist

1. kennis te nemen van de gehanteerde werkwijze binnen de CIW;
2. haar goedkeuring te hechten aan het vervolgtraject en de beleidsopties voor de individuele signaalgebieden zoals vermeld in punt 3 van de nota;
3. akte te nemen van het feit dat er geen vervolgtraject noodzakelijk is voor de volgende gebieden, en de bevoegde instanties te gelasten om de voorwaarden uit de ontwerp-startbeslissingen door te vertalen bij de toepassing van de watertoets
 - WUG Moerbeke te Geraardsbergen;
 - Geenhofloop te Wuustwezel,
 - Hutten-N71 te Mol,
 - Wuytsberg te Herentals,
 - Meerweg te Opwijk;
 - Scheltjenseinde te Beerse,
4. de initiatiefnemer van de lopende planprocessen te gelasten om de conclusies van de ontwerp-startbeslissingen te integreren in het verdere planningsproces:
 - Hof Te Eken te Opwijk (gemeentelijk RUP);
 - WUG Denderhoutem te Haaltert (gemeentelijk RUP),
 - De Zetten te Schilde (gemeentelijk RUP),
 - Het Leeg-Rietbeemde te Brasschaat en Schoten (provinciaal RUP),
 - WUG Boelenstraat-De Riet te Overpelt (provinciaal RUP);
 - Donkerstraat te Overpelt (provinciaal RUP),
 - Vondersbroek te Overpelt en Neerpelt (provinciaal RUP);
 - Heiken te Vorselaar (gewestelijk RUP),
 - Etikhove Nederaalbeek afwaarts OG + WUG te Maarkedal (gewestelijk RUP);
 - Campus Diepenbeek te Diepenbeek en Hasselt (gewestelijk RUP);
 - WUG Averbode te Scherpenheuvel-Zichem (gewestelijk RUP);
 - Kapellenblok te Herentals (gewestelijk RUP),
 - Koulaak te Herentals (gewestelijk RUP),
5. de gemeente te mandateren om een RUP op te starten of een ander bewarend initiatief te nemen voor volgende gebieden :
 - Recreatie thv Zwalmolen te Zwalm – zone openbaar nut,
 - Schorheide-Kersdonk te Willebroek,
 - Sint-Gertrudis langs de Zeyb te Landen,
 - Rashoeve te Heist-Op-Den-Berg;
 - Hof ter Bollen te Puurs,
 - Verbranden Dijk te Zwijndrecht;

In afwachting van een RUP worden de conclusies van de ontwerp-startbeslissingen doorvertaald via een adequaat vergunningenbeleid (vb verkavelingsvergunning met aangepaste stedenbouwkundige voorschriften) of via een ander instrument
6. de provincie te mandateren om een RUP op te starten voor volgende gebieden of een ander bewarend initiatief te nemen en de conclusies van de ontwerp-startbeslissingen hienn te integreren:
 - Olympiadelaan te Herentals;

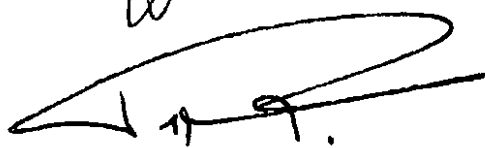
- De Gavers te Geraardsbergen

In afwachting van een RUP worden de conclusies van de ontwerp-startbeslissingen doorvertaald via een adequaat vergunningenbeleid (vb verkavelingsvergunning met aangepaste stedenbouwkundige voorschriften) of via een ander instrument,

- 7 de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening te gelasten om een beleidsopatie voor te leggen aan de Vlaamse Regering in functie van de opmaak van een gewestelijk RUP voor de volgende gebieden, rekening houdende met de conclusies van de ontwerp-startbeslissingen
 - Benedenvliet-IJsselaar,
 - Burchtdam te Ninove,
 - Centrum Zuid Bresserdijk-Notenlaan te Mol,
 - Ginderbuiten-Lindenstraat te Mol,
 - Den Uyt te Mol,
- 8 de gouverneur van de betrokken provincie te gelasten om de initiatiefnemer te bepalen voor de opstart van een planningsproces voor volgende gebieden en de conclusies van de ontwerp-startbeslissingen hierin te integreren:
 - Schoon Schijn-Zwarte Beek te Antwerpen-Kapellen,
 - Kleine Struisbeek Antwerpen;
 - Kapelleveld II te Wommelgem (in samenhang met beslissing m b t Poort-Oost);
 - Valer te Liedekerke,
 - Schapendries en Nonnemolen te Oudenaarde,
9. de minister bevoegd voor ruimtelijke ordening te gelasten een ontwerp van besluit houdende toekenning van subsidies door het Rubiconfonds voor te leggen aan de Vlaamse Regering



Joke Schauvliege
Vlaams minister van Leefmilieu,
Natuur en Cultuur,



Philippe Muyters
Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk,
Ruimtelijke Ordening en Sport