

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

PRINCIEPSOVEREENKOMST

Oorspronkelijke naam document

Principesovereenkomst pps-project stadsdeel ex-Brepols

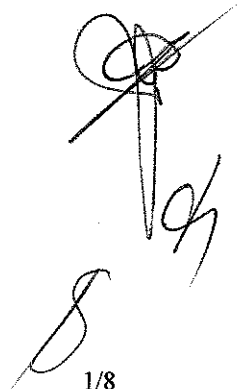
Project

Turnova Turnhout

PRINCIEPS OVEREENKOMST

**PPS -PROJECT
STADSDEEL ex-BREPOLS (TURNOVA)**

“de creatie van een boeiend en bruisend Stadsdeel”.



TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN:

1. enerzijds

de naamloze vennootschap Turnhout Centrum Ontwikkeling, met maatschappelijke zetel te B - 2360 Oud - Turnhout, Dorp 30, ingeschreven bij de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het Rechtspersonen registernummer 0.866.069.646, vertegenwoordigd door de Heer Peter Heeren, gedelegeerd bestuurder, en de heer Antonius Kies, gedelegeerd bestuurder.

hierna ook genoemd "TCO" of de "Private Partij TCO"; en

de naamloze vennootschap Turnhout Centrum Bouw, met maatschappelijke zetel te B - 2360 Oud-Turnhout, Dorp 30, ingeschreven bij de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het Rechtspersonen registernummer 0.866.045.001, vertegenwoordigd door de Heer Peter Heeren, gedelegeerd bestuurder, en de heer Antonius Kies, gedelegeerd bestuurder.

hierna ook genoemd "TCB" of de "Private Partij TCB";

"TCO" en "TCB", verder ook samen "de Private Partijen" genoemd;

EN

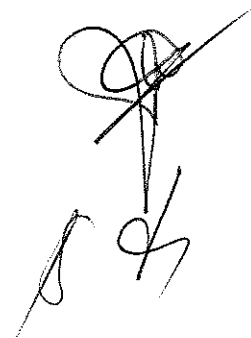
2. anderzijds de **Stad Turnhout**, met adres te B - 2300 Turnhout, Campus Blairon 200,

vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, voor wie optreden de heer Marcel Hendrickx, Burgemeester, bijgestaan door de heer Staf Lauwerysen, Stadssecretaris, handelend in uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing van ...,

hierna ook genoemd "de Stad" of "de Publieke Partij";

Alle partijen gezamenlijk tevens aangeduid als "de Partijen" en afzonderlijk als een "Partij";

WERD OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

Handwritten signature and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

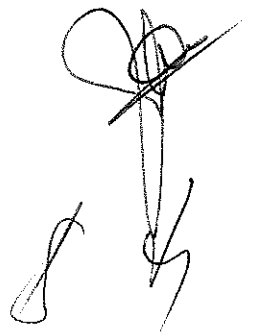
ANTECEDENTEN

Gelet op de PPS-Samenwerkingsovereenkomst (hierna "Overeenkomst") afgesloten dd. 28 december 2006 met betrekking tot het Stadsdeel ex-Brepols tussen Partijen.

Overwegende dat de Overeenkomst, onder meer in de artikelen 3 en 26.3, voorziet dat in het kader van de verdere concrete uitwerking van de Overeenkomst tussen Partijen diverse Realisatieovereenkomsten worden afgesloten.

Dat deze Realisatieovereenkomsten worden gedefinieerd als *"overeenkomsten die bijkomend tussen Partijen worden gesloten met betrekking tot de realisatie van de Deelprojecten of onderdelen ervan. Deze overeenkomsten worden gesloten op basis van deze Overeenkomst en het PPS-Masterplan"* (artikel 3 van de Overeenkomst).

Dat onderliggende Principesovereenkomst het statuut van Realisatieovereenkomst heeft .

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke, located in the bottom right corner of the page.

Artikel 1. Begrip

Onderliggende principsovereenkomst is opgemaakt tegen de achtergrond van de ruilakte tussen Partijen van 4 augustus 2008

Zij is gekoppeld aan de afspraken die tussen Partijen werden gemaakt in het kader van de totstandkoming van eerdervermelde ruilakte.

Artikel 2. Achtergrond van de principsovereenkomst

Als basis voor de PPS-Samenwerkingsovereenkomst van 28 december 2006 geldt de inbreng van de stedelijke eigendommen in het projectgebied in ruil voor de nodige ruimte om een volwaardige campus voor de stedelijke academies in het Turnova-project te kunnen uitbouwen. In het op 25 juni 2007 door de gemeenteraad goedgekeurde PPS-Masterplan werd deze ruimte voorzien in het te restaureren kantoorgebouw, een nieuwbouwzone ten zuiden hiervan en een te renoveren deel van de oude drukkerij.

Uit beide documenten blijkt dat Partijen elk hun rol te spelen hebben om de realisatie van het Turnova-project mogelijk te maken. Het project kan enkel mits een samenhangend geheel van deelprojecten en gezamenlijke verantwoordelijkheden, uitgevoerd en afgewerkt worden tot een "boeiend en bruisend stadsdeel".

Omdat het te renoveren deel van de oude drukkerij bouwtechnisch en functioneel sterk vervlochten is met andere bestemmingen van het PPS-Masterplan, is een eenvoudige ruil hier niet mogelijk. In dit deelproject moeten de gedetailleerde grenzen, de juiste samenhang van de functies met het publiek domein en de materiële afwerking nog verder worden uitgewerkt in de architectuurontwerpen voor verschillende deelprojecten van het project.

Door het bouwen van de academies binnen de projectzone draagt Publieke Partij mee de verantwoordelijkheid voor de realisatie van het publiek domein en de nodige nutsvoorzieningen.

Artikel 3. Bijkomende ruil

Door de Private Partijen wordt bijkomend geruild ten voordele van de Stad:

het gebouw, op en met grond, staande en gelegen te Turnhout, Baron du Fourstraat 6, ten kadaster gekend volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger R 420/W/2 (cfr. Mutatieplan van 5 november 2007 in bijlage, voorheen R 420/n2-deel en R 420/s2 - deel), voor een totale oppervlakte van 895 m² en circa 1.060 m², zoals aangeduid op de indicatieve meetplannen "Atelier-kavel" Deelzone A en B, opgemaakt door Studiebureau Schillebeeckx op 12 juni 2008, waarvan een exemplaar aan deze akte wordt gehecht.

Artikel 4. Aanpassing van het Privaat gedeelte voor commerciële ontwikkeling in het kader van deze ruil

In het PPS-Masterplan is een deel van de ateliers van de vroegere drukkerij Brepols behouden. In dat deel is publieke ruimte (stoa en atrium) voorzien, evenals commerciële ruimte naast de stoa op het gelijkvloers en ruimte voor de academie achter deze commerciële ruimte en op de verdieping. Zowel om technische als functionele redenen kan de juiste begrenzing van het te renoveren atelier pas gebeuren van zodra de architecten hun plannen

voor de verschillende deelprojecten verder uitgewerkt hebben.

Private Partijen vragen om de diepte van de commerciële ruimte te vergroten ten opzichte van deze voorzien in het PPS-Masterplan. Door een uitbreiding met maximum 450m² wordt deze winkelruimte exploiteerbaar, terwijl de diepte voorzien in het PPS-Masterplan een goede commerciële uitbating in de weg staat. Publieke Partij kan hiermee instemmen op voorwaarde dat er voldoende ruimte blijft voor een volwaardige en toekomstgerichte ontwikkeling van de academie. Partijen komen overeen dat, indien nodig voor de duurzame bouw en exploitatie van de academie, elders, op een tussen partijen overeen te komen plaats in het projectgebied, een gelijkaardige oppervlakte voor de academies voorzien wordt.

Partijen komen overeen dat de ontwerpers van de betrokken deelprojecten gezamenlijk naar een goede oplossing voor de definitieve begrenzing van de verschillende bestemmingen en eigendommen moeten zoeken. Binnen de maand na de goedkeuring door een Partij van een voorontwerp of voorlopig uitvoeringsplan voor een deelproject, wordt dit voorgelegd aan het Overlegcomité om na te gaan of de afstemming tussen de deelprojecten volgens de afspraken verloopt.

Artikel 5. Verdeling van de Atelier –kavel in Deelzone A en Deelzone B

§1. De Atelier – kavel bestaat uit:

- Het gebouw, op en met grond, staande en gelegen te Turnhout, Baron du Fourstraat 6, ten kadaster gekend volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie R deel van nummer 420/W/2 (cfr. Mutatieplan van 5 november 2007 in bijlage, voorheen R 420/n2-deel en R 420/s2 – deel), voor een totale oppervlakte volgens nagenoemd meetplan van 895 m²., genoemd de “Atelier – kavel”, evenwel slechts voor het gedeelte (**Deelzone A**) zoals aangeduid op indicatief meetplan als bijlage.
- De onverdeelde helft van het perceel met opstaande constructies, gelegen te Turnhout, baron du Fourstraat 6, ten kadaster gekend volgens recent uittreksel uit de kadastrale legger sectie R deel van nummer 420/W/2, voor een totale oppervlakte van circa 1.060 m², genoemd de “Atelier – kavel”, evenwel slechts voor het gedeelte (**Deelzone B**) zoals aangeduid op indicatief meetplan als bijlage.

§2. Deelzone A wordt integraal bestemd voor de Academies, en dit over de verschillende niveaus.

Deelzone B omvat - op de begane grond - de Stoa en de commerciële ruimte en – op de verdieping – ruimte voor de Academies.

De oppervlakte van de Deelzones A en B, zoals aangeduid op de bijgevoegde plannen, heeft een voorlopig karakter en zal zo nodig aangepast worden na opmaak van de uitvoeringsplannen van de bouwwerkzaamheden.

Artikel 6. Waardering van de geruilde goederen

Buiten de eenvoudig te ruilen eigendommen “Kursaal - kavel”, “Parking - kavel” en “Monument - kavel”, in de ruilakte beschreven onder punt A1 tot en met 5 en B6, wordt ook het gedeelte van het te renoveren fabrieksgebouw dat hoofdzakelijk voor de academies dienst zal doen, in de ruilakte beschreven onder punten C7 en 8, reeds in de ruil opgenomen.

Voor de waardering van de gronden en gebouwen die in deze ruil betrokken zijn, wordt uitgegaan van het schattingsverslag van de ontvanger van het eerste registratiekantoor te Turnhout van 19 mei 2006. Ook voor de eigendommen die later nog aan de voor de academie dienstige kavels worden toegevoegd, wordt dit schattingsverslag als basis genomen. De in aanmerking genomen oppervlaktes zijn gebaseerd op de meetplannen opgemaakt door studie bureau Schillebeeckx.

De waardering van de verschillende kavels die in deze fase in de ruil betrokken worden bedraagt:

- voor de "Monument-kavel", tot voor de ruil eigendom van de Private partner: 844.850 euro;
- voor de "Kursaal-Kavel", tot voor de ruil eigendom van de Publieke Partner: 1.750.000 euro;
- voor de "Parking-kavel", tot voor de ruil eigendom van de Publieke Partner: 595.000 euro;
- voor de "Atelier-kavel" Deelzone A, tot voor de ruil eigendom van de Private Partner: 107.400 euro. Voor de Deelzone A wordt volledige grondwaarde aangerekend.
- voor de "Atelier-kavel" Deelzone B, tot voor de ruil eigendom van de Private Partner: 63.600 euro. Voor Deelzone B wordt de helft van de grondwaarde aangerekend.

Het saldo van de ruil bedraagt 754.150 euro, te betalen door Private Partijen aan Publieke Partij.

Artikel 7. Bijkomende overeenkomst

Partijen engageren zich, uiterlijk op het moment van de aanvang der werken, een bijkomende overeenkomst op te maken met betrekking tot de samenwerkingsmodaliteiten voor wat betreft (minstens):

- de coördinatie en de afstemming van de werken aan het Publieke en het Private gedeelte;
- de mede-eigendom;
- de erfdienstbaarheid van overbouw, te verlenen door Private Partijen aan de Publieke Partij op het gedeelte van het Atelier – kavel, uiterlijk op het moment van de aanvang der werken door de Stad, met dien verstande dat de in opdracht van de Publieke Partij uit te voeren werken onder geen beding hinder mogen veroorzaken aan Private Partijen en geen schade mogen veroorzaken aan de door de Private Partijen te exploiteren gedeelten;

Artikel 8. Gezamenlijke realisatie van het publiek domein

Partijen dragen bij in de realisatie van het publiek domein in verhouding tot de bruikbare volumes die zij bouwen. Vermits Publieke Partij voor eigen rekening een gezamenlijke vestiging van de twee stedelijke academies voor deeltijds onderwijs bouwt, investeert zij in verhouding in het aanleggen en inrichten van de publieke ruimte en de nutsvoorzieningen.

Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor de realisatie van het publiek domein.

De tussenkomst van Publieke Partij in het publiek domein van het totale project wordt bepaald op basis van de verhouding van de vooropgestelde vloeroppervlakte van de academies, ten opzichte van de totale vloeroppervlakte (exclusief parking e.d.) van het

project. De tussenkomst heeft betrekking op de aan te leggen verhardingen, de nutsvoorzieningen en rioleringen, de verlichting, de groenaanleg en het overeen te komen straatmeubilair. Dit wordt door Publieke Partij geraamd op 1.100.000 Euro.

Artikel 9. Financiële middelen voor een meerwaarde in de stedelijke beleving van het Project

Partijen komen overeen dat er, binnen de grenzen en onder de voorwaarden bepaald door het Stadsvernieuwingsfonds, door de Stad bijkomende middelen, eigen of voortkomend uit subsidies, zullen worden aangewend met het oog op het realiseren van een bijzondere meerwaarde in de stedelijke beleving voor het stadsvernieuwingsproject. De bijkomende tussenkomst gebeurt op basis van de verhouding van vooropgestelde vloeroppervlakte waarvan sprake in artikel 8 van deze Overeenkomst. Van het bedrag van 3,2miljoen euro subsidies van het Stadsvernieuwingsfonds wordt 15 %, zijnde 480.000 euro, als stadstussenkomst voor meerwaarde-investeringen vooropgesteld. Dit zonder de inzet van andere middelen en andere verantwoorde tussenkomsten in de verdere ontwikkeling van het project uit te sluiten.

Artikel 10. Verwerving van partnervreemde kavels

Om de opwaardering en het herstel van het stadsdeel ex-Brepols mogelijk te maken, moeten nog een aantal cruciale eigendommen verworven worden. De verwerving van deze kavels is strikt noodzakelijk om redenen van algemeen belang, onder andere voor een veilige en bereikbare ontwikkeling van het binnengebied. Bij gebreke aan minnelijke verwerving door Partijen zal de Publieke Partij al het nodige ondernemen om, binnen de wettelijke grenzen, de betrokken eigendommen gedwongen te verwerven. Het betreft de garages achter Bloemekengang en het vroegere café Chalet aan de Otterstraat.

Artikel 11. Samenwerking

Partijen staan in voor de financiering van hun projectonderdelen. Private Partijen vergoeden Publieke Partij voor het verschil in de waarde van de te ruilen eigendommen. Publieke Partij komt voor zijn deel tussen in de kosten voor de realisatie van het project, met name in de nog noodzakelijke grondverwervingen en de aanleg van het publiek domein.

Private Partijen garanderen de volledige uitvoering van de private onderdelen van het project.

Partijen engageren zich wederzijds om op intensieve en constructieve wijze te zullen samenwerken aan de realisatie van het project. Zij zullen binnen de in de Samenwerkingsovereenkomst voorziene overlegstructuren en werkgroepen op constructieve wijze blijvend hun inbreng doen en alle vraagstukken en problemen met betrekking tot hogervermelde principes hier bespreken.

Artikel 12. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

Deze overeenkomst wordt beheerst door de bepalingen en het recht zoals aangegeven in de Samenwerkingsovereenkomst, in de mate er niet uitdrukkelijk wordt van afgeweken in deze overeenkomst.

Artikel 13. – Opschortende voorwaarde




Onderhavige overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring ervan door de gemeenteraad van de Stad Turnhout, conform de bepalingen van het Gemeentedecreet en uiterlijk voor het einde van 2008, en de niet-schorsing ervan door de bestuurlijk toezichthoudende overheid binnen de wettelijke termijnen.

*

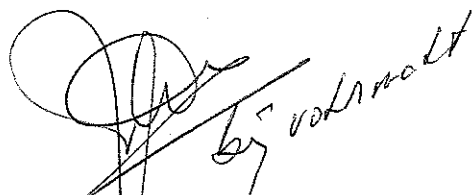
**

Opgemaakt te Turnhout op in vier (4) originele exemplaren waarbij iedere partij erkent één (1) exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de Private Partij TCB

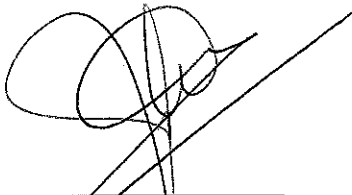


Peter Heeren,
gedelegeerd bestuurder

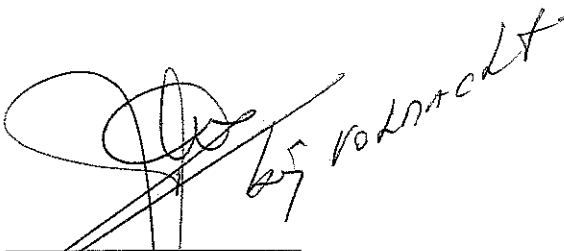


Antonius Kies
gedelegeerd bestuurder

Voor de Private Partij TCO

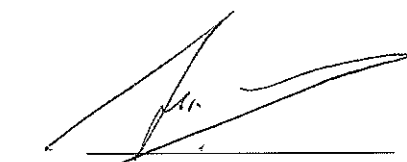


Peter Heeren,
gedelegeerd bestuurder

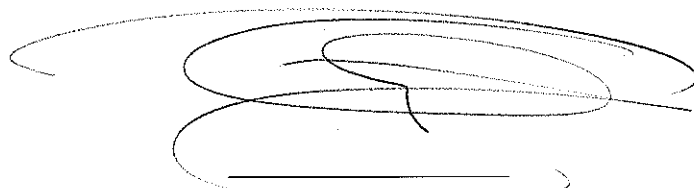


Antonius Kies
gedelegeerd bestuurder

Voor de Stad Turnhout:



Marcel Hendrickx,
Burgemeester



Staf Lauwerysen,
Stadssecretaris



**COMPLEXE
STADSPROJECTEN**

draaiboek

Naam website KCVS

PRINCIEPSOVEREENKOMST

Oorspronkelijke naam document

Principsovereenkomst PPS project Stadsdeel ex-Brepols (Turnova) : "De creatie van een boeiend en bruisend Stadsdeel"

Project

Turnhout - Turnova