



KENNISCENTRUM
VLAAMSE STEDEN

interlokale vereniging

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Oorspronkelijke naam document

Samenwerkingsovereenkomst PPS-Project stadsdeel Brepols: De creatie van een boeiend en bruisend stadsdeel

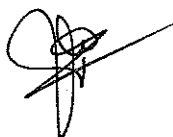
Project

Turnova Turnhout

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

**PPS -PROJECT
STADSDEEL BREPOLS**

“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,

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,

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

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

EN

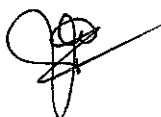
2. anderzijds de **Stad Turnhout**, met adres te B - 2300 Turnhout, Campus Blairon 200,

vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, voor wie optreden de heer Marcel Hendrickx, Burgemeester, bijgestaan door de heer Staf Lauwersen, Stadssecretaris, handelend in uitvoering van de gemeenteraadsbeslissing van 29 mei 2006,

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:



INLEIDING EN HISTORIEK

Overwegende dat Partijen wensen samen te werken voor de **binnenstedelijke ontwikkeling en herwaardering van de Projectzone** zoals hierna omschreven. Dat de Private Partijen hetzij eigenaar zijn van hetzij een zakelijk recht hebben op de meerderheid van de percelen gelegen in de Projectzone.

Overwegende dat de Publieke Partij uitdrukkelijk erkent dat de rol van de Private Partij TCO in het kader van de verwezenlijking van het Project en de uitvoering van deze Overeenkomst beperkt is tot de inbreng van de gronden die haar toebehoren en dat bijgevolg geen verplichtingen aan de TCO kunnen worden opgelegd die het doel van de inbreng van de gronden te buiten gaat.

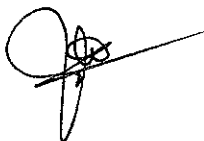
Overwegende dat de Projectzone begrensd wordt door de Baron Frans du Fourstraat, Schoolstraat, Akkerpad, Klinkstraat en de Otterstraat en reeds meerdere jaren een leegstaand terrein is gekend als de “**Brepolssite**”, sinds kort hernoemd als “**Stadsdeel Brepols**”. Dat de naam “**Brepols**” geen onmiddellijk verband houdt met de oude drukkerij noch met de bestaande uitgeverij en drukkerij.

Overwegende dat de Partijen overeengekomen zijn de realisatie van de Projectzone, zoals verder toegelicht, te plaatsen binnen het kader van een stadsvernieuwing –en herwaardering. Dat deze binnenstedelijke ontwikkeling zal worden verwezenlijkt door middel van een **Publiek Private Samenwerking** waarbij rekening wordt gehouden met de gemeenschappelijke én de onderscheiden belangen van de Partijen bij deze Overeenkomst.

Overwegende dat de onderliggende Overeenkomst mede zal worden aangewend tot het bekomen van een **financiering vanwege het Vlaamse Stadsvernieuwingsfonds**. Dat de Partijen overtuigd zijn dat de ontwikkeling van de Projectzone, op de wijze zoals in deze Overeenkomst opgevat en desgevallend verder te detailleren in één of meerdere Realisatieovereenkomsten, voldoet aan de voorwaarden van het Vlaamse Stadsvernieuwingsfonds overeenkomstig de bepalingen van het Decreet van 22 maart 2002 houdende de ondersteuning van stadsvernieuwingsprojecten. Dat Partijen deze Overeenkomst evenwel in gezamenlijk overleg verder zullen evalueren, en waar nodig en mogelijk, binnen redelijke grenzen zullen aanpassen in functie van de richtlijnen van het Vlaamse Stadsvernieuwingsfonds.

Overwegende dat de Partijen overeenkomen om met betrekking tot de Projectzone een **gezamenlijke visie** te ontwikkelen waarbij wordt getracht de private commerciële belangen, zijnde de belangen van de Private Partijen, in te passen in de stedelijke, publieke belangen inzake stadskernherwaardering, leefomgeving, mobiliteit, stedelijk aanbod etc.. Deze gezamenlijke visie wordt veruitwendigd in een PPS - **Masterplan** dat door de Partijen gezamenlijk wordt opgemaakt en goedgekeurd.

In het najaar van 2004 zijn de Private Partijen reeds gestart met het ontwikkelen van de eerste masterplan - ontwerpen. In het voorjaar van 2005 werden diverse informatie - sessies gehouden die bijdroegen tot de vorming van een programmabasis voor het stadsdeelproject “**Brepols**”. Vanaf medio 2005 werden er diverse masterplan - workshops gehouden met de architecten en stedenbouwkundige ontwerpers van Stramien, De Smet Vermeulen en Chapman Taylor, samen met vertegenwoordigers van de Partijen en van het Stadsvernieuwingsfonds.




Dit masterplan – “traject” resulteerde in het Masterplan fase 1 dat op zijn beurt het referentie - platform uitmaakt voor de huidige Overeenkomst. Partijen leggen in deze Overeenkomst de krijtlijnen en randvoorwaarden vast voor de aanpassing en optimalisatie van het Masterplan fase 1 naar een PPS - Masterplan. Het beoogde, finale PPS - Masterplan vormt de basis voor de concrete uitwerking van de diverse Deelprojecten in de Projectzone, meer bepaald:

- een nieuwe Stedelijke Kunstacademie die de Academie voor Schone Kunsten en de Academie voor Muziek, Woord en Dans zal huisvesten;
- commerciële ontwikkeling; binnen de afgesproken grenzen;
- woonfuncties met bijhorende ondergrondse parkeergelegenheid en spel- en groenvoorziening;
- ondergrondse publiek toegankelijke parkeergarage ter vervanging van de bestaande publieke parkeergelegenheid;
- verfraaiings -en inrichtingswerken van de openbare ruimte;

De onderliggende overeenkomst is het resultaat van een denk- en onderhandelingsproces dat op 7 februari 2005 werd aangevat middels een startvergadering. Op 5 september 2005 werd door de gemeenteraad van de Stad Turnhout beslist tot de uitwerking van een publiek - private samenwerkingsovereenkomst tussen de Partijen.

De Overeenkomst heeft tot doel de **Publiek Private Samenwerking** vast te leggen. Deze Overeenkomst wordt bovendien nog aangevuld met een aantal Bijlagen, die geacht worden hiervan integraal deel uit te maken. De verschillende contractsdocumenten worden geacht complementair te zijn en beogen een volledig Project.



DEEL I: ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 - Definities

1.1. In het kader van deze Overeenkomst, zoals hierna gedefinieerd, en voor de uitvoering ervan zullen de hierna vermelde begrippen en bewoordingen als volgt worden gedefinieerd en begrepen:

Aanbevelingen: de voorwaarden waarvan sprake in artikel 12 van deze Overeenkomst, voor zover in overeenstemming met het definitieve Masterplan;

Bijlage: een aanhangsel van deze Overeenkomst dat er integraal deel van uitmaakt;

Coördinatiecel: de cel bedoeld in artikel 8 van deze Overeenkomst, die bestaat uit de respectieve projectleiders van de Partijen. De cel ziet onder meer toe op de onderlinge coördinatie van de onderscheiden werkgroepen met het oog op het voorbereiden van de beslissingen van het Overlegcomité;

Deelkavel: situatieschets van de verschillende kavels waarvan het geheel het territorium van het Project afbakt, zoals toegelicht in artikel 2 van deze Overeenkomst, onverminderd de uitkomst van het PPS - Masterplan;

Deelprojecten: de diverse functionele onderdelen van het Masterplan die zich naargelang het concrete geval verspreiden over meerdere Deelkavels en onderdelen van Deelkavels, onverminderd de uitkomst van het PPS – Masterplan;

Duur: de looptijd van deze Overeenkomst zoals bepaald in artikel 20;

Grondruil: ruilovereenkomst van een deel van de Brepolssite (de 'monument-kavel' en de 'westvleugel-kavel') tegen de stedelijke eigendommen 'Kursaal-kavel' en 'Parking-kavel' overeenkomstig artikel 14 van deze Overeenkomst;

Informatieplicht: de voor Partijen geldende verplichtingen tot informatieverzameling en -verstrekking zoals omschreven in artikel 4 en zoals eventueel verder aangevuld in de specifieke onderdelen van de Overeenkomst of de Realisatieovereenkomsten;

Masterplan fase 1: het reeds ontwikkelde plan, genaamd plan Fase 1, waarin de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten ten aanzien van de Projectzone zijn neergelegd en dat verder de basis zal vormen voor de opmaak van het PPS – Masterplan overeenkomstig artikel 3 van deze Overeenkomst;

Ondergrondse Parkeergarage: de ondergrondse parkeergarage zoals voorzien in Masterplan fase 1 die zal worden gebouwd en geëxploiteerd, en die, onder andere, ter vervanging komt van de parkeerplaatsen op de Grote Markt;

Overeenkomst: deze overeenkomst met inbegrip van haar en eventueel toekomstige Bijlagen;

Overmacht: situatie omschreven en behandeld overeenkomstig artikel 24 van deze Overeenkomst;

Overlegcomité: het overlegorgaan bedoeld in artikel 8 van deze Overeenkomst, bestaande uit afgevaardigden van de Partijen en belast met de bespreking en opvolging van de realisatie van het Project;

Partij: de entiteiten als zodanig aangeduid in de aanhef van de Overeenkomst, of één van deze;

PPS – Masterplan: het Masterplan dat wordt opgemaakt op basis van het reeds bestaande "Masterplan fase 1", dat de gehele Projectzone omvat, zoals verder in deel III van deze Overeenkomst wordt toegelicht;

Partner-vreemde kavels: de kavels die op het ogenblik van de ondertekening van de Overeenkomst noch aan de Private Partijen noch aan de Publieke Partij toebehoren;

Private gedeelten van het Project: de Deelprojecten of onderdelen ervan die geen publieke functie beogen, doch wel de behartiging van commerciële of private belangen, hetzij de onderdelen die louter worden ontworpen en uitgevoerd door en / of in opdracht van de Private Partijen. De Private gedeelten van het Project omvatten uitdrukkelijk de winkelstraat van het Project, zoals aangeduid in het PPS – Masterplan, waarvan tevens door Partijen wordt erkend dat deze publiek toegankelijk is;

Publieke gedeelten van het Project: de Deelprojecten of onderdelen ervan die een publieke functie beogen zonder commerciële of private belangen, hetzij de onderdelen die louter worden ontworpen en uitgevoerd door en / of in opdracht van de Publieke Partij;

Project: bestaat uit de stedenbouwkundige ontwikkeling, het ontwerp, de bouw en de commercialisering van het private gedeelte, het ontwerp, de bouw en de inrichting van de (ver-)nieuwbouw, de bouw van een Stedelijke Kunstacademie op een deel van de Brepolssite en de bouw van een parking binnen de grenzen van de Projectzone, genaamd "Stadsdeel Brepols" met inbegrip van het inrichten van de openbare ruimte;

Projectcoördinatie: de coördinatie waarvan sprake in artikel 6 van deze Overeenkomst;

Projectzone: de oppervlakte zoals gedefinieerd in Deel II van deze Overeenkomst met de verwijzingen naar de diverse opmetingsplannen in de Bijlagen;

Realisatieovereenkomst: de 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;

Samenwerkingsverplichting: de verplichting tot samenwerking tussen Partijen en zoals beschreven in artikel 4;

Schattingsverslag: verslag opgemaakt door de ontvanger van het eerste kantoor der Registratie te Turnhout, op basis waarvan de grondruil, omschreven in artikel 14 van deze Overeenkomst zal plaatsvinden;

Vertrouwelijke informatie: deze informatie die door de Partijen als vertrouwelijk moet worden beschouwd op grond van de bepalingen opgenomen in artikel 5;

Vordering: elke betwisting door een Partij van betalingen, van een interpretatie van de bepalingen van de Overeenkomst, van een aanpassing van de vastgestelde termijnen of van elke andere maatregel genomen of nagelaten te nemen door een Partij in uitvoering van de Overeenkomst waarvan de andere Partij oordeelt dat zij van aard is om haar rechten onder de Overeenkomst te schaden. Deze term omvat tevens elke andere betwisting die, of elk meningsverschil dat, voortvloeit uit of betrekking heeft op de contractuele relatie tussen Partijen.

1.2. In deze Overeenkomst, en behoudens wanneer de context anders vereist:

- (a) zullen met verwijzingen naar personen ook rechtspersonen, vennootschappen en ondernemingen bedoeld worden en zullen alle verwijzingen naar personen ook hun rechtsopvolgers en rechtsverkrijgers 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 deze Overeenkomst 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 bij deze Overeenkomst;
- (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 deze "Overeenkomst" 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 geval van onderlinge tegenstrijdigheid tussen bepalingen uit deze Overeenkomst zal volgende rangorde worden toegepast:

1° de bepalingen van deze Overeenkomst met inbegrip van haar Bijlagen voor zover deze niet hierna zijn opgenomen in punt 2°;

2° plannen, tekeningen en schetsen,

met dien verstande dat wanneer in onderling overleg een wijziging wordt aangebracht aan voorgaande documenten de gewijzigde norm voorrang zal hebben op de niet-gewijzigde norm en de meest recente wijziging voorrang zal hebben op de oudere wijziging, hetgeen tevens zal gelden wanneer ingevolge de toepassing van de regeling weergegeven in deze paragraaf de hierboven opgegeven voorrang niet langer wordt gehandhaafd, behoudens andere uitdrukkelijke overeenkomst tussen de Partijen.

Artikel 2. - Voorwerp

2.1. Partijen verbinden er zich jegens elkaar toe om, overeenkomstig de bepalingen van deze Overeenkomst, samen te werken teneinde finaal het Project te verwezenlijken. Het Project bestaat bij de ondertekening van de Overeenkomst uit de volgende Deelkavels, onverminderd de uitkomst van het PPS - Masterplan:

- (1) 9 woningen;
- (2) Brepols - kavel;
- (3) Monument - kavel;
- (4) Westvleugel - kavel;
- (5) Bloemekensgang-garageboxen - kavel;
- (6) Post - kavel;
- (7) Kursaal - kavel;
- (8) Parking - kavel;
- (9) Café Chalet - kavel;



(10) Atelier 6 en Blok 4 - kavel;

(11) Amicitiapleintje - kavel;

Voor de omschrijving van de diverse kavels verwijzen Partijen naar Deel II van deze Overeenkomst, "Projectzone".

2.2. Deze Overeenkomst is tussen Partijen aangegaan "*intuitu personae*" maar zonder "*affectio societatis*".

De Partijen komen uitdrukkelijk overeen dat huidige Overeenkomst geen enkele vorm van associatie, maatschap of vennootschap tot doel of voorwerp of gevolg heeft, noch van enige tijdelijke handelsvennootschap of stille handelsvennootschap, noch enige vorm van hoofdelijke aansprakelijkheid tussen de Publieke en de Private Partijen doet ontstaan.

2.3. Behoudens uitdrukkelijke afwijking, zijn de verplichtingen van de Partijen bij de uitvoering van de Overeenkomst resultaatsverbintenissen.

De bepalingen met betrekking tot de te behalen resultaten hebben steeds voorrang op de eventuele bepalingen met betrekking tot de hiertoe aan te wenden middelen behoudens uitdrukkelijke afwijking.

2.4. De Partijen verbinden zich ertoe hun verbintenissen uit te voeren in overeenstemming met de bepalingen van onderhavige Overeenkomst.

Artikel 3 – Werkwijze tussen de Partijen: PPS - Masterplan en afspraken


3.1. Partijen verbinden er zich toe om, onder meer uitgaande van het reeds bestaande "Masterplan Fase 1", zoals gevoegd als Bijlage 13 bij deze Overeenkomst, een aangepast en volwaardig PPS - Masterplan op te maken dat de gehele Projectzone omvat, zoals verder in deel III van deze Overeenkomst wordt uitgewerkt.

Op basis van het Masterplan zullen tussen Partijen bijkomende overeenkomsten worden afgesloten met betrekking tot de realisatie van de Deelprojecten of onderdelen ervan, zogenaamde Realisatieovereenkomsten. Partijen komen overeen dat voor elk van deze Deelprojecten een afzonderlijke, bijkomende Realisatieovereenkomst of één (1) voor alle Deelprojecten gezamenlijke bijkomende Realisatieovereenkomst zal worden gesloten.

Middels onderliggende Overeenkomst wordt het juridische kader vastgelegd op basis waarvan concreet het bestaande "Masterplan Fase 1" verder kan worden aangevuld en uitgediept tot een volwaardig en Projectzone - dekkend PPS - Masterplan.

3.2. In deze Overeenkomst worden tevens reeds de principiële bindende afspraken opgenomen tussen de Partijen met betrekking tot de algemene verwezenlijking van het Project alsmede, waar mogelijk, tot de concrete realisatie van de Deelprojecten, zonder dat deze afspraken evenwel een voorafname kunnen betekenen op de opmaak van het PPS - Masterplan zoals hierboven vermeld.

De heer Marc Martens werd door de Stad aangesteld als dienstverlener van de Stad "*ter ondersteuning van de Stad bij het definiëren van de randvoorwaarden van een masterplan voor de Brepolssite*".



In de marge van deze Overeenkomst worden tussen Partijen diverse workshops georganiseerd onder het voorzitterschap van de heer Marc Martens. Het verslag van deze workshops, dat de aandachtspunten bevat waarover tussen Partijen overeenstemming werd bereikt, met het oog op de aanstelling en de opdracht van de aan te stellen ontwerper van het PPS - Masterplan, wordt in Bijlage 16 toegevoegd aan deze Overeenkomst en omschrijft de contouren van de realisatie van de Deelprojecten.

3.3. Partijen verbinden er zich toe samen de nodige redelijke inspanningen te leveren om voor de realisatie van het Project, de Deelprojecten of onderdelen ervan een financiering aan te vragen en na te streven vanwege het Stadsvernieuwingsfonds in het kader van de Vlaamse subsidiereglementering inzake stadsvernieuwing. De bekomen financiering zal worden aangewend conform de voorwaarden en modaliteiten gesteld door het Stadsvernieuwingsfonds.

3.4 In het kader van de correcte toepassing van deze Overeenkomst dient een onderscheid te worden gemaakt tussen de conceptfase (dit is de periode voorafgaand aan en tot en met de goedkeuring van het PPS - Masterplan) en de realisatiefase (de periode volgend op de goedkeuring van het PPS - Masterplan).

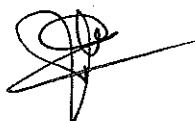
Artikel 4. - Samenwerkingsverplichting en informatieplicht

4.1. Gezien de aard van het Project verbinden Partijen zich ertoe voor de duur van de Overeenkomst samen te werken aan de succesvolle uitvoering van de Overeenkomst, en dit onder meer op basis van de volgende principes, doch slechts in de mate deze principes verzoenbaar zijn met én niet beperkt worden door het specifieke karakter van de Publieke Partij als lokaal openbaar bestuur:

- (i) snelheid en doeltreffendheid van de wederzijdse communicatie en informatieverstrekking;
- (ii) regelmatige evaluatie van de uitvoering van de Overeenkomst;
- (iii) actieve en constructieve deelname aan de besprekingen en evaluaties;
- (iv) maximale benutting van de eigen mogelijkheden en bevoegdheden;
- (v) toepassing van de beste professionele normen en naleving van de regels van de kunst; en,
- (vi) goede trouw.

4.2. Onverminderd de in deze Overeenkomst aan elke Partij toegewezen bijzondere taken, nemen de Partijen tevens een verplichting tot samenwerking op ten aanzien van derden die rechtstreeks of onrechtstreeks een impact hebben op de uitvoering van deze Overeenkomst waaronder begrepen doch niet limitatief opgesomd: onderaannemers, architecten en derden die aangesteld zijn in het kader van de projectorganisatie.

4.3 Partijen verklaren voorafgaand aan de ondertekening van deze Overeenkomst alle nodige en nuttige informatie aan de andere Partij te hebben overgemaakt waarover zij redelijkerwijze kunnen beschikken of dienen over te beschikken ten einde de andere Partij toe te laten alle nuttige en noodzakelijke inlichtingen te hebben ontvangen voor het kunnen inschatten van de omvang, de complexiteit en de haalbaarheid van het Project. Deze



informatie omvat ook de inlichtingen noodzakelijk in hoofde van de Private Partijen om een correct beeld te verschaffen teneinde eigendomsrechten te verwerven.

4.4. Elke Partij zal op verzoek van de andere Partij alle documenten en informatie, waarover zij redelijkerwijze beschikt of redelijkerwijze moet beschikken en die voor de Partijen noodzakelijk of nuttig is of zijn voor de verwezenlijking van het Project, onverwijld en kosteloos aan deze laatste bezorgen, in overeenstemming met de wettelijke bepalingen terzake. Bovendien zal iedere Partij aan de andere Partij spontaan alle documenten en informatie, die voor de andere Partij noodzakelijk zijn in het kader van de uitvoering van diens deel van het Project, overmaken. Mogelijke discussies hieromtrent dienen besproken te worden in het Overlegcomité, overeenkomstig artikel 8 van deze Overeenkomst.

Artikel 5. - Vertrouwelijkheid en discretieplicht


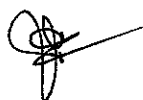
5.1. Partijen erkennen uitdrukkelijk dat één van de Partijen een publieke overheid is die in die hoedanigheid onderworpen is aan bijzondere regels, waaronder de openbaarheid van bestuur. Desalniettemin worden, in het kader van deze Overeenkomst en haar uitvoering, (i) de documenten en informatie die 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 deze Overeenkomst of de uitvoering ervan, als Vertrouwelijke Informatie beschouwd.

5.2. De informatie en documentatie, in gelijk welke vorm, in de mate van het mogelijke, aangeduid als Vertrouwelijke Informatie, of bij gebreke hieraan, door een redelijke persoon als vertrouwelijk aanzien, en die ten gevolge van onderhavige Overeenkomst wordt verkregen, mag niet worden verspreid, gepubliceerd, overhandigd of ter beschikking gesteld aan derden in enige vorm, behoudens andersluidend voorafgaand akkoord tussen beide Partijen. Partijen verbinden er zich toe deze verplichting uit te breiden naar alle personeelsleden, aangestelden en onderaannemers.

5.3. De Vertrouwelijke Informatie meegegeed conform dit artikel zal gedurende drie (3) jaar onderworpen blijven aan de bepalingen van dit artikel, te rekenen vanaf het einde van de Overeenkomst, behoudens onderling akkoord tussen de Partijen.

5.4. Worden in elk geval **niet** als Vertrouwelijke Informatie beschouwd:

- de informatie die door de Private Partij nodig wordt geacht voor de commercialisering van de private onderdelen van het Project;
- de informatie die door de Publieke Partij nodig wordt geacht voor de communicatie omtrent de bouw van de Stedelijke Kunstacademie;
- de informatie die nodig wordt geacht door de Publieke Partij, als lokaal openbaar bestuur, voor de communicatie en / of de besluitvorming omtrent de realisatie van het Project, bvb. in het kader van de aanvraag van subsidies, het organiseren van inspraak en overleg, het aanstellen van derden in het kader van de verwezenlijking van het Project, etc.;



- de informatie die door een beroepsorgaan of gerechtelijke instantie, met toepassing en interpretatie van de bepalingen inzake de openbaarheid van bestuur, als niet – vertrouwelijk wordt bestempeld.

5.5. Naast de discretieplicht verbinden Partijen zich ertoe om blijk te geven van alle discretie en reserve aangaande iedere vorm van communicatie met betrekking tot het Project. De Partijen verbinden zich ertoe dat noch zij, noch hun personeelsleden, aangestelden en onderaannemers enige publicatie aangaande de uitvoering van deze Overeenkomst of enige communicatie aangaande de realisatie van het Project zullen doen ten aanzien van derden op een wijze die de realisatie van het Project kan in gevaar brengen of de onderscheiden belangen van de Partijen kan schaden.

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 Project. 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 Project, inbegrepen de verwezenlijking van de Deelprojecten.

5.6. De communicatie met betrekking tot het Project naar derden door één van de Partijen of door de Partijen samen, wordt gedaan conform de afspraken die door de Partijen worden gemaakt binnen de werkgroep “communicatie”, ingericht overeenkomstig artikel 8.2. van deze Overeenkomst.

Artikel 6. – Projectstudies en projectcoördinatie

6.1. Partijen komen overeen dat de Private Partij “TCB” optreedt als projectcoördinator voor de realisatie van het Project, alle Deelprojecten inbegrepen, géén uitgezonderd, onder de voorwaarden zoals in deze Overeenkomst vastgelegd.

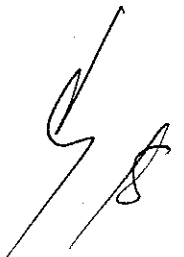
6.2. Voor wat betreft het uitvoeren van de studies architectuur zal de Publieke Partij instaan voor de Stedelijke Kunstacademie. De Private Partij TCB en de Stad staan samen, volgens een nader tussen Partijen te bepalen verdeelsleutel, in voor de studie architectuur van de openbare ruimte, waarbij verwezen kan worden naar de subsidies bekomen vanwege het Stadsvernieuwingsfonds.

De Private Partij TCB staat in voor de kosten met betrekking tot de studies architectuur voor de overige zones.

6.3. De studie stabiliteit worden door één enkele ingenieur ondernomen.

Deze ingenieur wordt aangesteld door de Private Partij TCB, conform artikel 6.5, waarbij de kosten van de stabiliteitsstudie van de Stedelijke Kunstacademie wordt gedragen door de Publieke Partij, zoals nader bepaald in een terzake op te stellen Realisatieovereenkomst. Alle overige kosten met betrekking tot de studies stabiliteit zijn voor rekening van de Private Partij TCB.

6.4. De studie technieken wordt uitgevoerd door één enkele ingenieur voor de gehele Project-zone.



Deze ingenieur wordt aangesteld door de Private Partij TCB, conform artikel 6.5, waarbij de kosten van de studie technieken van de Stedelijke Kunstacademie wordt gedragen door de Publieke Partij, zoals nader bepaald in een terzake op te stellen Realisatieovereenkomst. Alle overige kosten met betrekking tot de studie technieken zijn voor rekening van de Private Partij TCB.

6.5. De ingenieur waarvan sprake in artikel 6.3. en 6.4. wordt aangesteld door de Private Partij TCB, doch na overleg en mits consensus binnen het Overlegcomité nopens:

- de wijze van marktconsultatie;
- de opmaak van een bestek, inbegrepen het bepalen van de selectie – en gunningscriteria;
- de inhoud van de offertes;
- het voorstel van toewijzing.

6.6. De kosten voor de Projectcoördinatie worden verdeeld tussen de Publieke Partij en de Private Partij TCB. De precieze verdeling van deze kosten worden vastgelegd in de Realisatieovereenkomsten.

Met betrekking tot de kosten gerelateerd aan de Projectcoördinatie houdende ontwerpcoördinatie, uitvoeringscoördinatie en nazorgcoördinatie staat de Publieke Partij in voor maximaal 7%, te weten het gangbare percentage in de bouw, van de totale kosten die gerelateerd kunnen worden op de Stedelijke Kunstacademie, onder voorbehoud van de verdere verrekening ervan indien het gehele Project wordt ontwikkeld.

Met betrekking tot de kosten gerelateerd aan de veiligheidscoördinatie staat de Publieke Partij in voor maximaal 1%, te weten het gangbare percentage in de bouw, van de totale kosten die gealloceerd kunnen worden op de Stedelijke Kunstacademie, onder voorbehoud van de verdere verrekening ervan indien het gehele Project wordt ontwikkeld.

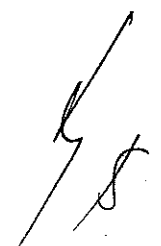

6.7. De **Projectcoördinatie** van de Private Partij TCB omvat, behoudens afwijking, verfijning of aanvulling van wat verder volgt in Realisatieovereenkomsten, onder meer :

- **“ontwerpcoördinatie”**: de Stad staat in voor het ontwerp van de Stedelijke Kunstacademie. De Private Partij TCB staat in voor het ontwerp van de ondergrondse parking in het Project, de commerciële ruimte, de woningen, alle niet – publieke delen van het Project en private Deelprojecten. Gezien de verwevenheid van de Stedelijke Kunstacademie binnen het Project zal de Private Partij TCB ook het ontwerp voor de Stedelijke Kunstacademie, en in het bijzonder de integratie hiervan, binnen de rest van het Project coördineren.

Afzonderlijk door één van de Publiek Partij en Private Partij TCB aangewezen ontwerpers moeten bij het opmaken van hun ontwerpen steeds rekening houden met het ruimere kader van het Project (cfr. bouwtechnische raakvlakken, stabiliteit, technieken, doorvoerleidingen, toegangen en logistieke trajecten, ...).

De Private Partij TCB staat in voor de overkoepelende coördinatie van verschillende studies.

- **“uitvoeringscoördinatie”**: de Stad staat in voor de realisatie van de Stedelijke Kunstacademie (Atelier 6, verder te bespreken tussen Partijen) en het afwerken en inrichten, zijnde het gebruiksklaar maken, van de openbare ruimte op haar deelkavels.



De Private Partij TCB staan in voor de realisatie van de ondergrondse parking in het Project, de commerciële ruimte, de woningen, alle private delen van het Project en private Deelprojecten, alsmede voor het afwerken en inrichten van de openbare ruimte en pleinen op aan zijn deelkavels. Gezien de verwevenheid van de Stedelijke Kunstacademie binnen het Project zal de Private Partij TCB ook de uitvoering van de Stedelijke Kunstacademie, en in het bijzonder de integratie hiervan, binnen de rest van het Project coördineren.

De door de Stad bij aanbesteding aangewezen uitvoerders voeren de werken uit onder de coördinatie van de Private Partij TCB. Bij interieurwerken kan deze coördinatie zich beperken tot de logistieke werf – coördinatie.

- **“nazorgcoördinatie”**: voor alle onderdelen van het Project, alle Deelprojecten of onderdelen ervan zal de Private Partij TCB ook de nazorg coördineren voor de periode tussen de voorlopige en de definitieve oplevering. Deze coördinatie - taak doet geen afbreuk aan de rechtstreekse aansturingsplicht door de Publieke Partij en de Private Partij TCB jegens de door hen aangestelde (en in gebreke blijvende) uitvoerders.
- **“veiligheidscoördinatie”**: gelet op de verwevenheid van de Deelprojecten binnen de totaalverwezenlijking van het Project, komen Partijen overeen de veiligheidscoördinatie over alle onderdelen van het Project, alle Deelprojecten of onderdelen ervan toe te vertrouwen aan één veiligheidscoördinator. De veiligheidscoördinator wordt aangesteld door de Private Partij TCB, na bespreking over én na goedkeuring, binnen het Overlegcomité, van de identiteit van de veiligheidscoördinator, de wijze van aanstelling en de randvoorwaarden van diens mandaat.

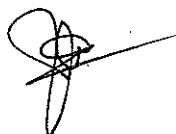
Artikel 7. – Eigendomsstatuut

7.1. Partijen verklaren dat de exacte oppervlakten van de diverse onderdelen van het Project, de Deelprojecten en de onderdelen ervan voortvloeien uit het Opmetingsplan van 28 maart 2006 van het studiebureau Schillebeeckx, opgemaakt in opdracht van de Private Partij TCO, bijgevoegd als Bijlage 12 bij deze Overeenkomst, en dat deze oppervlakte de in het kadaster opgegeven oppervlakten vervangen.

7.2. De Stad verklaart en waarborgt, op het ogenblik van de ondertekening van deze Overeenkomst, volle eigenaar te zijn van:

- 'het Kursaal', gekend ten kadaster onder Turnhout R 452/d, R , R 452/e, R 445/d en R 445/e met een totale oppervlakte van circa 3.008 m²,
- deel van 'Parking Otterstraat', gekend ten kadaster onder Turnhout R 497/k met een totale oppervlakte van circa 2.164 m², gelegen te Turnhout, Otterstraat nrs. 41 en 43.

7.3. De Private Partij TCO verklaart en waarborgt, op het ogenblik van de ondertekening van deze Overeenkomst, volle eigenaar te zijn van:



- de Brepolssite, gekend ten kadaster onder Turnhout, R. 420/z (met als gekende kavels “TdF – kavel”, “Blok 4 en Atelier 6 – kavel”, “Drukkerij - kavel”, “Westvleugel - kavel” en “Oostvleugel – kavel”) R 360/d, R 360/b en R 358/c met een totale oppervlakte van circa 20.882 m²;

percelen waarop door de Private Partij TCO, bij akte verleden dd. 16 mei 2006 voor notarissen Coppens en Coppens te B – 2350 Vosselaar, Cingel 12, een opstalrecht werd gevestigd ten gunste van de Private Partij TCB,

behoudens het perceel “TdF – kavel” (onderdeel van perceel gekend ten kadaster R 420/z) waarop door de Private Partij TCO bij akte verleden dd. 16 mei 2006 voor notarissen Coppens en Coppens te B – 2350 Vosselaar, Cingel 12, een opstalrecht werd gevestigd ten gunste van de NV TC DE POST, met maatschappelijke zetel te B – 2360 Oud – Turnhout, Dorp 30;

- 7 woningen in de Schoolstraat (nrs. 6, 10, 12, 14, 16, 18 en 20), gekend ten kadaster onder Turnhout, R 359/k/3, R 359/z/2, R 359/t/3, R 359/v/2, R 359/w/2, R 359/x/2, R 359/f/3 met een totale oppervlakte van circa 885 m²;

- 2 woningen in het Akkerpad (nrs. 43 en 45), gekend ten kadaster onder Turnhout R 359/b/3 en R 359/h/3 met een totale oppervlakte van circa 340 m²;

- 3 percelen gelegen in het Akkerpad, gekend ten kadaster onder Turnhout R 533/k, R 533/l en R 532/k met een totale oppervlakte van circa 2.915 m²;

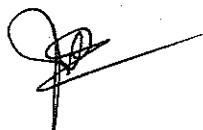
- de Post kavel, gekend ten kadaster onder Turnhout, R 455/l1 en R 45/a met een totale oppervlakte van circa 957 m² (deze kavel behoort toe aan een vennootschap waarvan de Private Partij NV TCO de aandelen heeft verworven);

7.4. De Partijen waarborgen dat hun eigendomsrechten op de diverse delen van de Projectzone, zoals hierboven aangegeven, niet bezwaard zijn met erfdiensbaarheden (andere dan deze opgenomen in Bijlage 15), zakelijke rechten, lasten of genots- of eigendomsbeperkingen, die de planning of de uitvoering van het Project redelijkerwijze kunnen verhinderen of bemoeilijken. Tevens verbinden Partijen zich ertoe om gedurende de periode waarbinnen deze Overeenkomst geldt zonder instemming van alle Partijen, voormelde eigendomsrechten noch in hun geheel noch gedeeltelijk, aan derden te verkopen, in een ruil- of inbrengovereenkomst op te nemen met derden, over te dragen, of daarop enig zakelijk recht ten behoeve van derden te vestigen of op enige andere wijze te bezwaren, met uitzondering van eventuele overdrachten, erfdiensbaarheden en zakelijke rechten die worden gevestigd in het kader van deze Overeenkomst, in het kader van een gemeentelijke verzelfstandiging door de Stad, of voor de verkoop of verhuur van private commerciële ruimte of woningen door de Private Partijen.

De Private Partij TCB en de Publieke Partij bevestigen dat de volledige uitvoering van het PPS – Masterplan, binnen de wettelijke grenzen en onverminderd de bepalingen van deze Overeenkomst, hun wederzijdse betrachtting is en essentieel is in het kader van het afsluiten van huidige Overeenkomst.

De Private Partij laat noteren dat de afbraak van de kavel “Kursaal” alsook de kavel “Blok 4 en Atelier 6” essentieel is voor de verwezenlijking van het Project. De Publieke Partij onderschrijft dit belang, doch verwijst, in haar hoedanigheid van vergunningverlenende overheid, desbetreffend naar de het PPS – Masterplan.

7.5. Volgende kavels en percelen van de Projectzone behoren heden niet toe aan één van de Partijen en worden in het kader van deze Overeenkomst Partner - Vreemde kavels genoemd:



- de Bloemekensgang – garageboxen - kavel
- de CaféChalet - kavel en
- de Amicitia – pleintje - kavel.

De Private Partijen verbinden er zich toe de individuele eigenaars van deze Partner - Vreemde kavels te benaderen met een schriftelijk voorstel tot verwerving van hun eigendom gelegen in de Projectzone.

Indien de Private Partijen er niet in slagen om met betrekking tot deze Partner - Vreemde kavels tot een akkoord te komen nopens de verwerving ervan binnen een periode van vier (4) weken na het tot stand komen van het PPS - Masterplan, zal in onderling overleg tussen Partijen onderzocht worden welke mogelijke wettelijke acties ondernomen kunnen worden om de Overeenkomst alsnog uit te voeren en het Project te realiseren.

Het onderling overleg schort de in deze Overeenkomst opgenomen uitvoeringstermijnen voor de verwezenlijking van het Project, de Deelprojecten of onderdelen ervan op tot

- op de dag waarop met betrekking tot de betrokken Partner – Vreemde kavels alsnog tot een akkoord gekomen wordt nopens de verwerving ervan hetzij wanneer de kavels, bij onteigening, definitief verworven zijn; hetzij
- op de dag dat een overeenkomst is bereikt tussen Partijen nopens de aanpassing van het Project zonder de verwerving of bij gedeeltelijke verwerving van de Partner – Vreemde kavels.

Artikel 8. – Organisatiestructuur: Coördinatieceel, werkgroepen en Overlegcomité

8.1. Met het oog op de realisatie van het Project in onderling overleg en in nauwe samenwerking komen Partijen overeen om voor de duur van deze Overeenkomst een aantal werkgroepen, een Coördinatieceel en een Overlegcomité samen te stellen.

8.2. Partijen kunnen gezamenlijk werkgroepen inrichten in functie van een specifiek onderdeel van de realisatie van het Project, een Deelproject of een onderdeel ervan. Iedere Partij vaardigt afgevaardigden af voor de werkgroep.

De werkgroep heeft als doel de beslissingen van het Overlegcomité voor te bereiden met betrekking tot die aspecten van het Project waarvoor de werkgroep is opgericht.

De communicatie van de werkgroep met het Overlegcomité gebeurt via de Coördinatieceel.

Er wordt minstens een werkgroep “communicatie” opgericht.

8.3. Er wordt een Coördinatieceel opgericht die bestaat uit de respectieve projectleiders van de Partijen. Deze cel ziet onder meer toe op de onderlinge coördinatie van de onderscheiden werkgroepen met het oog op het voorbereiden van de beslissingen van het Overlegcomité.

8.4. De werkingsmodaliteiten van de werkgroepen en de Coördinatieceel worden opgenomen in het door het Overlegcomité op te maken en goed te keuren huishoudelijk reglement.

8.5. Er wordt een Overlegcomité opgericht met als doel het overleg tussen Partijen te structureren en de samenwerking te optimaliseren en in het bijzonder (i) waar nodig een



verdere concrete invulling te geven aan het Project; (ii) te waken over de goede voortgang en realisatie van het Project; en (iii) in te spelen op wijzigende assumpties, wijzigingen in de behoeften van de Partijen, technologische evoluties etc.

Het Overlegcomité bestaat uit een gelijk aantal afgevaardigden van de Publieke Partij en de beide Private Partijen samen. De Partijen bepalen ieder voor zich wie als haar afgevaardigden in het Overlegcomité aanwezig zullen zijn met dien verstande dat dergelijke afgevaardigden hun Partij dienen te kunnen vertegenwoordigen om bindende afspraken te maken, elkeen binnen de grenzen van de wettelijk toelaatbare delegatiemogelijkheid. Elke Partij kan op ieder ogenblik tijdens de duur van deze Overeenkomst één of meerdere van haar afgevaardigden binnen het Overlegcomité, al dan niet tijdelijk, vervangen mits dergelijke vervanging aan de andere Partij wordt medegedeeld, en zulks zonder afbreuk te doen aan de vertegenwoordigingsbevoegdheid.

8.6. De eerste vergadering van het Overlegcomité wordt uiterlijk op 1 februari 2007 gehouden. Op de eerste vergadering van het Overlegcomité zullen de afgevaardigden een huishoudelijk reglement opstellen. Dergelijk reglement zal onder meer voorzien in de opgave van de respectieve adressen voor kennisgevingen, de oprichting van een aantal werkgroepen en een Coördinatiecel waarin telkenmale beide Partijen vertegenwoordigd zijn.

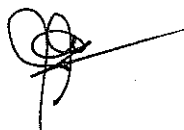
8.7. Onder de leden van het Overlegcomité wordt een voorzitter en een verslaggever aangewezen. De afgevaardigden of hun plaatsvervaardigden hebben één stem per vertegenwoordigde Partij, zijn de Publieke Partij of de beide Private Partijen samen. Beslissingen van het Overlegcomité worden genomen bij unanimiteit.

8.8. Het Overlegcomité vergadert overeenkomstig de frequentie en de modaliteiten van het huishoudelijk reglement, met een minimum van vier (4) maal per jaar. Bovendien zal er een uitzonderlijke vergadering worden belegd telkens één der Partijen hier uitdrukkelijk om verzoekt, voor zover naar rede verantwoord.

De rol van het Overlegcomité is onderscheiden tijdens de conceptfase (dit is de periode voorafgaand aan de goedkeuring van het Masterplan) en de realisatiefase (dit is de periode volgend op de goedkeuring van het Masterplan). Het onderscheid tussen de beide fasen wordt mede verantwoord door de taken en verplichtingen eigen aan de Partijen, waarvan in deze Overeenkomst uitdrukkelijk wordt bevestigd dat iedere Partij instaat voor de realisatie van de aan iedere Partij toegewezen Deelprojecten.

De rol van het Overlegcomité is als volgt (conform artikel 3.4. van deze Overeenkomst):
tijdens de conceptfase:

- de invulling van de samenwerking en de informatie tussen Partijen, zoals vermeld in artikel 4 van deze Overeenkomst;
- het aankaarten, bespreken en oplossen van geschillen tussen Partijen, onverminderd de mogelijkheid tot arbitrage;
- de opvolging van het ontwerp van het PPS – Masterplan inbegrepen de communicatie met de ontwerper en het overleg met betrokkenen;
- de opvolging van de afspraken tussen Partijen inzake de vertrouwelijkheid en discretieplicht, zoals vermeld in artikel 5 van deze Overeenkomst;
- het verder uitwerken van de Realisatieovereenkomsten, voor zover deze plaatsvinden in de conceptfase;
- het bewaken van de inhoudelijke kwaliteiten van het Project;



- het bewaken van de PPS – filosofie, eigen aan de onderliggende Overeenkomst;
- het sturen van de Coördinatieceel en de werkgroepen;
- de taken die verder in deze Overeenkomst uitdrukkelijk worden toevertrouwd aan het Overlegcomité.

Tijdens de realisatiefase is de rol het Overlegcomité als volgt:

- de invulling van de samenwerking en de informatie tussen Partijen, zoals vermeld in artikel 4 van deze Overeenkomst;
- het aankaarten, bespreken en oplossen van geschillen tussen Partijen, onverminderd de mogelijkheid tot arbitrage;
- het bewaken van de PPS – filosofie, eigen aan de onderliggende Overeenkomst en de uitvoering van het PPS - Masterplan;
- de opvolging van de uitvoering van de principiële afspraken tussen Partijen, waarvan sprake in Deel IV van deze Overeenkomst, voor zover van toepassing in de realisatiefase;
- het verder uitwerken van de Realisatieovereenkomsten, voor zover deze plaatsvinden in de realisatiefase;
- het bewaken van de inhoudelijke kwaliteiten van het Project;
- de taken die verder in deze Overeenkomst uitdrukkelijk worden toevertrouwd aan het Overlegcomité.

De vergaderingen van het Overlegcomité, werfbezoeken buiten beschouwing gelaten, zullen steeds plaatsvinden in de administratieve gebouwen van de Stad, Campus Blairon.

De vergaderingen van het Overlegcomité worden opgenomen in een verslag, opgesteld door de verslaggever. Dit verslag wordt, na behandeling van de bezwaren, goedgekeurd in de eerstvolgende vergadering van het Overlegcomité.

8.9. Het Overlegcomité is uitsluitend bevoegd om agendapunten te behandelen die van gemeenschappelijk belang zijn voor de Partijen, onafhankelijk of het de publieke dan wel de private Deelprojecten of onderdelen ervan betreft. Onder gemeenschappelijk belang worden deze punten verstaan die tijdens de concept- en realisatiefase noodzakelijk zijn voor de gezamenlijke verwezenlijking van de doelstellingen van het Project, binnen de grenzen van het PPS - Masterplan. Het gaat met name om opmerkingen met betrekking tot de ontwerpcoördinatie, stabiliteit, technische installaties, gemene muren en constructies, algemeen project en werfverloop, mobiliteitsproblemen, gemeenschappelijk logistieke problemen, alsmede de punten die met gezamenlijk akkoord door de Partijen op de agenda van het Overlegcomité worden geplaatst.



DEEL II: PROJECTZONE

Artikel 9. – Territoriale afbakening van de Projectzone

9.1. De Projectzone is gelegen in het centrumgebied van de stad Turnhout en wordt begrensd door de Grote Markt, de Baron Dufourstraat, de Schoolstraat, het Akkerpad, de Klinkstraat en de Otterstraat.

9.2. Het Opmetingsplan van het Studiebureau Schillebeeckx van 28 maart 2006, zoals gevoegd in bijlage zal als basis dienen voor de kavel - definitie. Voor elk kavel wordt een afzonderlijk opmetingsplan opgemaakt, telkens bijgevoegd als bijlage bij deze Overeenkomst.


9.3. Voor het eigendomsstatuut van de kavels van het Project gelegen in de Projectzone, wordt verwezen naar artikel 7 van deze Overeenkomst.

9.4. De Projectzone bestaat uit de volgende kavels: (gegevens te verifiëren door de Partijen)

a) 9 Woningen - kavel (opmetingsplan, zie Bijlage 1 bij deze Overeenkomst)

De kavel "9-woningen" betreft volgende percelen met een totale oppervlakte van ongeveer 1.195 m²:

- Schoolstraat 6, ten kadaster gekend onder Turnhout, R/359/k/3 voor een oppervlakte van ongeveer 105 m²;
- Schoolstraat 10, ten kadaster gekend onder Turnhout, R/359/z/2 voor een oppervlakte van ongeveer 156 m²;
- Schoolstraat 12, ten kadaster gekend onder Turnhout, R/359/t/3 voor een oppervlakte van ongeveer 361 m²;
- Schoolstraat 14, ten kadaster gekend onder Turnhout, R/359/v/2 voor een oppervlakte van ongeveer 50 m²;
- Schoolstraat 16, ten kadaster gekend onder Turnhout, R/359/w/2 voor een oppervlakte van ongeveer 52 m²;
- Schoolstraat 18, ten kadaster gekend onder Turnhout, R/359/x/2 voor een oppervlakte van ongeveer 54 m²;
- Schoolstraat 20, ten kadaster gekend onder Turnhout, R/359/f/3 voor een oppervlakte van ongeveer 77 m²;
- Akkerpad 43, ten kadaster gekend onder Turnhout, R/359/b/3 voor een oppervlakte van ongeveer 175 m²;
- Akkerpad 45, ten kadaster gekend onder Turnhout, R/359/h/3 voor een oppervlakte van ongeveer 165 m²;



b) Brepols - kavel (opmetingsplan, zie Bijlage 2 bij deze Overeenkomst)

Op datum van huidige Overeenkomst maakt de Brepols - kavel deel uit van de Brepolssite.

De Brepolssite bestaat uit volgende percelen:

- Baron Fr. Du Fourstraat 6, ten kadaster gekend onder Turnhout, R 420/z voor een oppervlakte van ongeveer 17.089 m²;
- Baron Fr. Du Fourstraat, ten kadaster gekend onder Turnhout, R 360/d voor een oppervlakte van ongeveer 304 m²;
- Baron Fr. Du Fourstraat, ten kadaster gekend onder Turnhout, R 358/c voor een oppervlakte van ongeveer 1.549 m²;
- Baron Fr. Du Fourstraat, ten kadaster gekend onder Turnhout, R 360/b voor een oppervlakte van ongeveer 1.940 m²;
- Akkerpad, ten kadaster gekend onder Turnhout, R 533/k voor een oppervlakte van ongeveer 452 m²;
- Akkerpad, ten kadaster gekend onder Turnhout, R 533/l voor een oppervlakte van ongeveer 1.712 m²;
- Akkerpad, ten kadaster gekend onder Turnhout, R 532/k voor een oppervlakte van ongeveer 751 m²;

In het kader van de realisatie van het Project worden de volgende deelkavels afgesplitst:

- het Monument - kavel, zoals verder omschreven;
- het Westvleugel - kavel, zoals verder omschreven; en
- het Atelier-Blok 4 - kavel, zoals verder omschreven.

De Brepols - kavel is bijgevolg de kavel die ontstaat na het afsplitsen van deze 3 deelkavels, voor een oppervlakte van ongeveer 16.532 m².

Op dit kavel is als opstal de voormalige industriële drukkerij Brepols te situeren.


c) Monument - kavel (opmetingsplan, zie Bijlage 3 bij deze Overeenkomst)

De Monument-kavel, palend aan de Baron Fr. Du Fourstraat en ten kadaster gekend onder Turnhout, R deel van perceel 420/z voor een oppervlakte van ongeveer 1.955 m².

Op het perceel is het geklasseerd kantoorgebouw van de drukkerij Brepols als opstal te noteren.

d) Westvleugel - kavel (opmetingsplan, zie Bijlage 4 bij deze Overeenkomst)

De Westvleugel - kavel, palend aan de Baron Fr. Du Fourstraat, is ten kadaster gekend onder Turnhout, R deel van perceel 420/z voor een oppervlakte van ongeveer 2.470 m².



e) Bloemekesgang-garageboxen - kavel (opmetingsplan, zie Bijlage 5 bij deze Overeenkomst)

De 'Bloemekesgang-garageboxen' - kavel is thans een Partner - Vreemd kavel. In het kader van het Project betreft het de volgende percelen, kadastraal gekend onder Turnhout, R deel van volgende perceelnummers: 431/h, 431/K, 431/l, 431/m, 431/r, 431/w en 431/v, voor een totale oppervlakte van ongeveer 930 m².

Tot de Projectzone behoren evenwel niet de kavels, kadastraal gekend onder Afdeling 4 Sectie R nummers 431/p en 431/f.

Opstellen op deze kavel zijn 35 te slopen garageboxen waarvan er reeds twee deels gesloopt zijn en thans gebruikt worden als autostaanplaats.

f) Post - kavel (opmetingsplan, zie Bijlage 6 bij deze Overeenkomst)

De Post - kavel bestaat thans uit twee deekavels van de Grote Markt, ten kadaster te Turnhout gekend onder R 455/l voor een oppervlakte van ongeveer 897 m², gekend als Postgebouw, en R 454/a voor een oppervlakte van ongeveer 60 m², gekend als doorgang naast de Post.

Door de Private Partij TCO, de eigenaar, worden heden besprekingen gevoerd met de huidige huurders teneinde de doorgang optimaal aan te wenden.

Partijen erkennen op de hoogte te zijn van het feit dat het hoofdgebouw van de Post een beschermd monument is.

g) Kursaal - kavel (opmetingsplan, zie Bijlage 7 bij deze Overeenkomst)

De Kursaal - kavel paalt aan de Grote Markt, heeft als opstellen het Kursaal, de technische lokalen, bergingen evenals de lokalen van duikclub Amfibie, en omvat de volgende percelen:

- het perceel ten kadaster gekend onder Turnhout, R 452/d voor een oppervlakte van ongeveer 1.352 m²;
- het perceel ten kadaster gekend onder Turnhout, R 452/e voor een oppervlakte van ongeveer 100 m²;
- het perceel ten kadaster gekend onder Turnhout, R 445/d voor een oppervlakte van ongeveer 1.476 m²;
- het perceel ten kadaster gekend onder Turnhout, R 445/e voor een oppervlakte van ongeveer 89 m²;

De Private Partij laat noteren dat de afbraak van de kavel "Kursaal" essentieel is voor de verwezenlijking van het Project. De Publieke Partij onderschrijft dit belang, doch verwijst, in haar hoedanigheid van vergunningverlenende overheid, desbetreffend naar de het PPS – Masterplan.

h) Parking - kavel (opmetingsplan, zie Bijlage 8 bij deze Overeenkomst)



De Parking - kavel, kadastraal gekend onder Afdeling ' , Sectie R perceelnummer 497/k maakt deel uit van de Parking-Otterstraat voor een oppervlakte van 2.233 m² (volgens het kadaster 2.164 m²).

Op deze kavel zijn als opstellen de parkinginfrastructuur, oppervlakteverhardingen en groen-aanleg te situeren.

i) CaféChalet - kavel (opmetingsplan, zie Bijlage 9 bij deze Overeenkomst)

De CaféChalet - kavel, ten kadaster gekend onder Turnhout, R 490/g/2 voor een oppervlakte van ongeveer 860 m², behoort thans toe aan de NV ROPAK, met maatschappelijke zetel te 3000 Leuven, Koning Leopold I-straat, en is bijgevolg een Partner - Vreemd kavel.

De Stad is heden huurder van het onderdeel parking Otterstraat van dit kavel dat verder als opstellen omvat een leegstaand en verkrot pand, een parkinginfrastructuur, oppervlakteverharding en groenaanleg.

j) Atelier 6 en Blok 4 - kavel (opmetingsplan, zie Bijlage 10 bij deze Overeenkomst)

De Atelier 6 en Blok 4 - kavel is gesitueerd in de zuidoosthoek van de Brepolssite en omvat als opstellen diverse gebouwonderdelen van de voormalige industriële drukkerij Brepols.

De Private Partij laat noteren dat de afbraak van de kavel "Blok 4 en Atelier 6" essentieel is voor de verwezenlijking van het Project. De Publieke Partij onderschrijft dit belang, doch verwijst, in haar hoedanigheid van vergunningverlenende overheid, desbetreffend naar de het PPS – Masterplan.

k) Amicitia pleintje - kavel (opmetingsplan, zie Bijlage 11 bij deze Overeenkomst)

Deze kavel, die in eigendom toebehoort aan de Vennootschap Orpheus en in erfpacht wordt gegeven aan de Vereniging Het Theater, met een oppervlakte van ongeveer 245 m², maakt thans deel uit van een grotere kavel.

Op het ogenblik van ondertekening van huidige Overeenkomst wordt onderzocht of het opportuun is om deze kavel af te splitsen van de bestaande grotere kavel.

Als huidige opstellen kan de oppervlakteverharding (met name kasseien) vermeld worden.

9.5. Partijen kunnen steeds de Projectzone aanpassen in gezamenlijk overleg en met gezamenlijk akkoord, bijvoorbeeld in functie van de uitkomst van het PPS – Masterplan.

DEEL III: PPS - MASTERPLAN

Artikel 10. - Doelstelling van het PPS - Masterplan

10.1. Het PPS – Masterplan beoogt het Project in te bedden in een ruimtelijk, stedenbouwkundig en financieel – economisch kader waarbij rekening wordt gehouden met de eisen van de Stad inzake verfraaiing van de stadskern, mobiliteit, stedelijk cultuuraanbod, het creëren van een optimale leefomgeving, etc. alsmede met andere eisen eigen aan de Private Partijen, rekening houdend met de volgende richtcijfers, overeenkomstig de randvoorwaarden bijgevoegd door Partijen bij het bestek houdende de aanstelling van de ontwerper van het PPS – Masterplan (Bijlage 14):

Academie : 8.000 m²

Horeca, hotel, fitness e.d.: 5.000 m²

Wonen: 25.000 m²

Handelsruimte: 12.000 m² (socio-economisch vergunde oppervlakte) (4 à 6 betekenisvolle trekkers en een 30-tal handelszaken) en

1.000 parkeerplaatsen,

alsook met later vast te stellen marktomstandigheden of objectieve studies waaruit de uitbreiding van de basisoppervlakte of de aanpassing van de richtcijfers noodzakelijk blijkt.

Het PPS – Masterplan is een functioneel - ruimtelijk stedenbouwkundig plan voor het stadsdeel “Brepols” met de ruimtelijke neerslag van het programma van de Partijen en de onderlinge samenhang tussen de stedelijke omgeving, de Projectzone en de Deelprojecten. Het Masterplan geeft de modaliteiten voor de uitwerking van Deelprojecten aan, en resulteert dus in een samenhangend multifunctioneel ontwerp (volumes, bestemmingen, organisatie, beeld van de open ruimte, kwaliteit van de gebouwen, verkeerskundig, ...) dat voldoet aan de eisen van alle Partijen.

10.2. Het PPS - Masterplan geeft tevens een aanzet tot de realisatie van de diverse onderdelen van de Deelprojecten van het project door de afbakening van Deelprojecten, het omschrijven van de specifieke aspecten ervan en het voorstellen van een realisatiewijze en timing. Dit tweede deel is de basis voor het architectonische ontwerp van de verschillende Deelprojecten en het opmaken van de nodige realisatieovereenkomsten.

10.3. Het PPS - Masterplan vormt de basis voor de redactie van bijkomende overeenkomsten ter realisatie van Deelprojecten of onderdelen ervan.

Artikel 11. - Opmaak van het PPS - Masterplan

11.1. Partijen verbinden er zich toe gezamenlijk een ontwerper aan te stellen voor de opmaak van het PPS - Masterplan met betrekking tot het ganse grondgebied van de Projectzone.

Partijen zullen daartoe een gezamenlijk bestek opmaken en goedkeuren. Binnen de 8 dagen na de goedkeuring en onderschrijving van het bestek door alle Partijen, zal de Stad een marktconsultatie organiseren voor de aanstelling van een ontwerper, middels een wedstrijdprocedure zonder voorafgaande bekendmaking.



11.2. De Stad en de Private Partijen samen stellen elk maximaal vijf (5) ontwerpers voor aan wie zal gevraagd worden een offerte in te dienen, zijnde

voor de Stad:

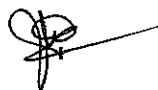
1. STEPHANE BEEL ARCHITECTS
Poel 15, 9000 GENT
2. NOA
Barthelemylaan 20, 1000 BRUSSEL
3. PALMBOOM en VANDEBOUT STEDENBOUWKUNDIGEN bv
Schiedamsedijk 44, NL 3011 ED ROTTERDAM
4. BOB361 – POLO-ARCHITECTEN
Lambert Crickxstraat 16, 1070 BRUSSEL
5. LENS & ASS. ARCHITECTEN
Dr. Willemsstraat 19, 3500 HASSELT

voor de Private Partners samen:

1. ARCADIS
Clara Snellingsstraat 27, 2100 ANTWERPEN
2. TECHNUM
Ilgatlaan 23, 3500 HASSELT
3. DE GREGORIO & PARTNERS
A.Hertzstraat 35, 3500 HASSELT
4. WIT-architecten
Kerkstraat 27, 3321 OUTGAARDEN
5. BUUR
Herbert Hoover plein 17, 3000 LEUVEN

11.3. Van de kandidaat – ontwerpers, die zich desgevallend mogen engageren met derde partijen (zoals voorzien in het Bijlage 14 (bestek houdende aanstelling van de ontwerper van het Masterplan)) wordt minstens vereist dat zij, gelet op de specifieke aard van de opdracht, over voldoende representatieve referenties inzake retailaspecten beschikken alsmede dat zij een voorstel doen over hun inhoudelijke en organisatorische aanpak. De kandidaat – ontwerpers houden hierbij rekening met het masterplan – traject dat reeds werd doorlopen door de Partijen, alsmede met de Aanbevelingen van de Partijen, zoals verder toegelicht.

11.4. In het PPS – Masterplan worden door de ontwerper de onderdelen van het Project die onontbeerlijk zijn voor de opstart van de verwezenlijking van het Project én tegelijk voor het welslagen van het Project zoals gedefinieerd in deze Overeenkomst - al dan niet na een



overeenkomst tussen Partijen in de zin van artikel 7.5 van deze Overeenkomst - als “strategische onderdelen” aangeduid.

11.5. Door Partijen wordt gezamenlijk een jury opgericht, met twee (2) afgevaardigden van de Stad én twee (2) afgevaardigden van de Private Partijen samen, onder het voorzitterschap van een externe deskundige, zijnde de Vlaamse Bouwmeester. De heer Marc Martens, aangesteld als dienstverlener van de Stad “*ter ondersteuning van de Stad bij het definiëren van de randvoorwaarden van een masterplan voor de Brepolssite*”, woont de voorstelling van de door Partijen voorgedragen kandidaat-ontwerpers bij, voorafgaand aan de beoordeling hiervan door de jury.

De jury beslist over de offertes en doet een, middels unaniem goedgekeurd verslag, gemotiveerd gunningsvoorstel aan de Partijen. De Stad gaat over tot de gunning van de ontwerp - opdracht.

11.6. Partijen komen overeen om, hangende de procedure tot toewijzing van de opdracht tot ontwerp van het PPS – Masterplan, in workshops de in deze Overeenkomst opgenomen Aanbevelingen verder gezamenlijk uit te werken en te verfijnen. De aan te stellen ontwerper dient rekening te houden met de resultaten van deze workshops, waarvan het verslag, goedgekeurd door Partijen, in Bijlage 16 bij deze Overeenkomst wordt toegevoegd.

11.7. De kosten voor het ontwerp van het PPS – Masterplan zijn ten laste van de Stad.

11.8. Partijen verbinden er zich toe er samen naar te streven de opmaak van het PPS - Masterplan te bespoedigen met alle wettelijke middelen die hen respectievelijk ter beschikking staan.

Artikel 12. - Aanbevelingen voor het PPS - Masterplan

12.1. Het PPS - Masterplan omvat minstens de hierna genoemde samenhangende onderdelen:

- een bebouwingsprogramma dat de spreiding van de verschillende bestemmingen en hun kwalitatief ambitieniveau vastlegt (kwalitatief, kwantitatief en financieringscategorieën) met bijbehorende voorzieningen;
- een programma en concept voor de open ruimte, inbegrepen de relatie met de gebouwen en de functies hierin;
- een definitief stedenbouwkundig plan, dat als basis kan dienen voor de aanvraag van een stedenbouwkundig attest.

Deze (hogervernoemde) drie (3) worden samengebracht tot een grafische synthese in het PPS – Masterplan.

Verder:

- de opdeling in de verschillende Deelprojecten, met hun samenhang qua bestemming, bouwprogramma en bouwtiming, en uitvoerende partijen;
- een planning ten aanzien van de verdere planopmaak en de realisatie, met fasering en een tijdschema;



- een nota waarin de essentiële elementen van het project en de samenhang ertussen beschreven wordt, met een analyse van de bouwstenen die nodig zijn voor de functionele en economische haalbaarheid in de verschillende fases. In dit document wordt ook de marge en de aanpassingsmogelijkheden aangeduid die verder kunnen verfijnd, aangevuld of gewijzigd worden bij de verdere groei en uitvoering van het Project.

12.2. Partijen erkennen de Aanbevelingen, zoals omschreven in Bijlage 17, vatbaar voor wijziging overeenkomstig het op te stellen Masterplan, opgemaakt voor de opmaak van het PPS – Masterplan en de verwezenlijking van het Project, alsmede de randvoorwaarden voor het bestek voor de aanstelling van de ontwerper van het PPS – Masterplan, zoals toegevoegd in Bijlage 14.

12.3. Het PPS – Masterplan, waarvan beide Partijen bevestigen samen hiernaar te streven, houdt verder rekening met de door Partijen in deze Overeenkomst reeds gemaakte afspraken, inbegrepen de principiële afspraken die verder in deze Overeenkomst worden vermeld.

12.4 Het verder uitwerken van het PPS-Masterplan wordt tussen Partijen middels tussenevaluaties in het kader van het Overlegcomité besproken.



DEEL IV: PRINCIPIËLE AFSPRAKEN

Artikel 13. - Prioriteiten en voorwaarden

Partijen erkennen de resultaten van de workshops, zoals weergegeven in het verslag en als Bijlage 16 opgenomen in deze Overeenkomst als gezamenlijke, publieke en private, prioriteiten en voorwaarden, zonder de invulling en realisatie waarvan het Project niet kan worden verwezenlijkt.

Artikel 14. - Ruil van de gronden

14.1. In het kader van de uitvoering van de Overeenkomst en de realisatie van het Project verbinden Partijen zich er toe over te gaan tot de Grondruil.

De betrokken kavels, met name:

- (i) de Monument - kavel, heden in volle eigendom van de Private Partij TCO;
- (ii) de Westvleugel - kavel, heden in volle eigendom van de Private Partij TCO;
- (iii) de Kursaal - kavel, heden in volle eigendom van de Stad; en
- (iv) de Parking - kavel, heden in volle eigendom van de Stad

zullen tussen de Publieke Partij en de Private Partij TCO in volle eigendom worden geruild op basis van de berekeningsmethode opgenomen in Bijlage 19.

14.2. Tussen Publieke Partij en Private Partij TCO wordt overeengekomen dat de Grondruil gebeurt op basis van het Schattingsverslag van de ontvanger van het eerste kantoor der Registratie te Turnhout van 19 mei 2006, bijgevoegd als Bijlage 20 bij deze Overeenkomst, geïndexeerd.

Indien de Grondruil plaatsvindt na 19 mei 2009, zal de grondruil gebeuren op basis van een geactualiseerd Schattingsverslag van de ontvanger van het eerste kantoor der Registratie te Turnhout na definitieve goedkeuring van het Masterplan. Partijen engageren zich alsdan de ontvanger alle nuttige informatie te verschaffen met betrekking tot het Project.

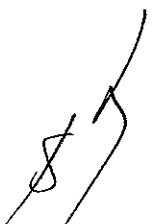
Indien uit het schattingsverslag een verschil blijkt tussen de waarden van de te ruilen onroerende goederen, zal dit verschil uiterlijk op het ogenblik van de ruil worden bijgesteld.

14.3. Als instrumenterende ambtenaar voor het verlijden van de notariële akte houdende eigendomsoverdracht middels ruil wordt gekozen voor:

- voor de Private Partijen:

de heer Jozef Coppens, notaris, met kantoor te
B – 2350 Vosselaar, Cingel 12,

en



- voor de Publieke Partij:

mevrouw Christine Van Haeren, notaris, met kantoor te
B – 2300 Turnhout, Anco-site, Guldensporenlei 88 bus 2

14.4. In het kader van de Grondruil komen Publieke Partij en Private Partij TCB overeen de vereiste provisie aan te leggen met betrekking tot de toepassing van het grondverzet, overeenkomstig Hoofdstuk 10 van het Besluit van de Vlaamse Regering dd. 5 maart 1996 houdende vaststelling van het Vlaamse Reglement betreffende de bodemsanering.

De regeling van het grondverzet geschiedt onder de algemene coördinatie van de Private Partij TCB.

14.5. De Private Partij TCB en de Stad) staan in voor de verplichtingen inzake asbestsanering op de Deelkavels die aan de Private Partij TCB respectievelijk de Stad toebehoren op het moment van het ondertekenen van deze Overeenkomst. Deze verplichting vervalt niet na de Grondruil.

Door Partijen kunnen in realisatieovereenkomsten bijkomende afspraken worden gemaakt met betrekking tot asbestsanering. Saneringswerken die gepaard gaan met slopingswerken gebeuren onder de coördinatie van de Private Partij NV TCB en worden vooraf ter kennis gegeven aan het Overlegcomité.

14.6. Partijen verbinden er zich toe om, gedurende de periode waarbinnen deze Overeenkomst geldt, zonder instemming van alle Partijen, voormelde uit de ruil verkregen eigendomsrechten noch in hun geheel noch gedeeltelijk, aan derden te verkopen, in een ruil- of inbrengovereenkomst op te nemen met derden, over te dragen, of daarop enig zakelijk recht ten behoeve van derden te vestigen of op enige andere wijze te bezwaren, met uitzondering van eventuele overdrachten, erfdiensbaarheden en zakelijke rechten die worden gevestigd in het kader van deze Overeenkomst, in het kader van een gemeentelijke verzelfstandiging, of voor de verkoop of verhuur van privaatve commerciële ruimte of woningen door de Private Partijen.

14.7. In de akte van de grondruil betreffende de Westvleugelkavel, geeft de Stad een eeuwigdurende en kosteloze erfdiensbaarheid, zijnde een recht van doorgang, aan de Private Partij TCO ten gunste van de Ondergrondse Parkeergarage voor wat betreft de toegangs- en uitgangsweg van de Ondergrondse Parkeergarage, zoals geschetst in het Masterplan fase 1.

Deze erfdiensbaarheid komt te vervallen indien de beoogde toegangs- en uitgangsweg van de Ondergrondse Parkeergarage niet wordt gerealiseerd binnen de door de Partijen verder overeen te komen timing hetzij indien het terugkooprecht waarvan sprake in artikel 18 van deze Overeenkomst wordt uitgeoefend.

Artikel 15. - Bodemsanering

Partijen verklaren dat zij in het kader van de uitvoering van huidige Overeenkomst de verplichtingen opgelegd door het Bodemsaneringsdecreet zijn nagekomen.

De Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest heeft een aantal bodemattesten afgegeven, die zijn opgenomen in Bijlage 18, waaruit geen saneringsplicht blijkt.

Indien bij de uitvoering van het Project alsnog bodemverontreiniging blijkt, zal dit als een Onvoorzien Omstandigheid in de zin van artikel 24 van deze Overeenkomst worden beschouwd.

Artikel 16. -Kosten en vergoedingen

16.1. De Publieke Partij draagt de kosten van:

- ontwerpstudies met betrekking tot de verwezenlijking van de Publieke gedeelten van het Project, alsmede de eraan verbonden kosten van controle en toezicht op de werken; en
- de uitvoering van de Publieke gedeelten van het Project.

De Private Partij TCB draagt de kosten van:

- ontwerpstudies met betrekking tot de verwezenlijking van de Private gedeelten van het Project, alsmede de eraan verbonden kosten van controle en toezicht op de werken
- de uitvoering van de Private gedeelten van het Project
- de Projectcoördinatie, over het ganse Project, evenwel met de toepassing voorzien in artikel 6 van deze Overeenkomst,.

16.2. Elke Partij draagt zijn eigen kosten voortvloeiend uit de onderhandeling, de voorbereiding en de uitvoering van deze Overeenkomst en van de Realisatieovereenkomst(en). De verdeling van de kosten inzake de Projectcoördinatie vermeld in artikel 6.2. van deze Overeenkomst, wordt tussen Publieke Partij en Private Partij TCB verder uitgewerkt in de Realisatieovereenkomsten.

16.3. **Grondverzet** - De Publieke Partij en de Private Partij TCB verbinden zich er toe, voor wat betreft niet - vervuilde gronden, de kosten te dragen met betrekking tot het grondverzet vereist voor de realisatie van haar onderdeel van het Project.

Gelet op het tussen Publieke Partij en Private Partij TCB overeengekomen solidariteitsprincipe wordt de meerprijs met betrekking tot het grondverzet van vervuilde gronden door de Stad en de Private Partij TCB samen gemeenschappelijk en gezamenlijk gedragen. Ten dien einde waarborgen Partijen elkaar voor een bedrag van € 430.312,5 voor wat betreft de kosten die gepaard gaan met het grondverzet van vervuilde gronden. De Stad kan in geen geval gehouden zijn tot een grotere bijdrage aangaande het grondverzet van vervuilde gronden dan deze bepaald op € 430.312,5.

Partijen verbinden er zich toe binnen het Overlegcomité te onderzoeken of alternatieve, economisch verantwoorde toepassingen mogelijk zijn om vervuilde grond binnen de Projectzone te verwerken. In geval van akkoord desbetreffend tussen Partijen wordt dit akkoord in Bijlage toegevoegd aan huidige Overeenkomst.

16.4. **Asbest en sanering** – De Private Partij TCB en de Publieke Partij komen overeen dat, in de mate overeenkomstig de toepasselijke regelgeving inzake asbest, de sanering omwille van asbestverontreiniging zich opdringt. De Publieke Partij en de Private Partij TCB, staan ieder voor zich in voor de sanering van de asbest op de Deelkavels die aan Partijen respectievelijk toebehoren op het moment van de ondertekening van deze Overeenkomst. Deze verplichting vervalt niet na de Grondruil. De Publieke Partij en de Private Partij TCB



dragen ook elk de eigen kosten gerelateerd aan de Deelkavels die aan Partijen toebehoren voor het afsluiten van deze Overeenkomst.

16.5. De Publieke Partij en de Private Partij TCB komen overeen dat, indien één van hen in gebreke blijft onder de termen van deze Overeenkomst en hierdoor schade berokkent aan de andere Partij, dit aanleiding zal geven tot een passende schadevergoeding voor de schadelijder.

Er kan bijvoorbeeld gewezen worden naar de verplichting in hoofde van de Publieke Partij tot realisatie van de Stedelijke Kunstacademie door de Stad, waarvan de Stad erkent dat de niet-realisatie ervan voor de Private Partijen ernstige financiële implicaties met zich kan meebrengen, en dat de Stad in dat geval aan de Private Partijen een vergoeding kan verschuldigd zijn die door Partijen onderling nader wordt bepaald in functie van de schade, geleden door de Private Partijen als gevolg van het niet realiseren van de Stedelijke Kunstacademie.

Er kan ook worden verwezen naar de bouw van de ondergrondse parking door de Private Partijen binnen de Projectzone die uitgaat van de premisse dat de Stad de bestaande parking op de Grote Markt opheft. Wanneer de Stad zou besluiten de bestaande parking op de Grote Markt te behouden kan dit voor de Private Partijen ernstige financiële implicaties met zich meebrengen. Alsdan kan door de Partijen onderling een vergoeding worden bepaald in functie van de schade, geleden door de Private Partijen als gevolg van het behoud van de parking op de Grote Markt door de Stad.

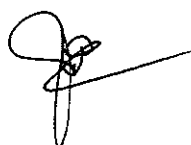
Artikel 17. -Archeologische vondsten

17.1. Alle ontdekkingen van enig archeologisch of ander belang gedaan tijdens de sloop -en graafwerkzaamheden worden onmiddellijk ter kennis gebracht van het Overlegcomité, onverminderd de toepassing van de bepalingen van het Decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologische patrimonium en haar uitvoeringsbesluiten.

17.2. Kunstvoorwerpen, antiquiteiten, natuurhistorische voorwerpen, muntstukken of andere voorwerpen van wetenschappelijk belang, evenals zeldzame en kostbare voorwerpen, gevonden tijdens het verloop van de werken, worden eigendom van de respectievelijke eigenaar van het eigendom waar de vondst werd vastgesteld, en worden ter zijner beschikking gehouden, zonder dat hierbij afbreuk kan gedaan worden aan de bepalingen van het Decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologische patrimonium en haar uitvoeringsbesluiten.

17.3. De kosten voor de voorafgaande archeologische terreinevaluatie evenals andere kosten inzake de door de afdeling Monumenten en Landschappen van het Ministerie van de Vlaamse gemeenschap opgelegde verplichtingen inzake archeologische vondsten zullen worden gedragen door de respectievelijke eigenaars alwaar de vondsten worden gevonden.

17.4. De vondsten waarvan sprake in dit artikel maken Onvoorziene Omstandigheden uit in de zin van artikel 24 van deze Overeenkomst.



Artikel 18. – Terugkooprecht

18.1. Partijen dienen met betrekking tot de door hen te realiseren Deelprojecten een volledig en ontvankelijk dossier in tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning of een stedenbouwkundig attest binnen een periode van twee (2) jaar volgend op de Grondruil.

Onverminderd de betrokken bepalingen van het Burgerlijk Wetboek, wordt tussen Partijen overeengekomen dat voor de Partijen een terugkooprecht ontstaat, voor een periode van vijf (5) jaar nadat met de uitvoering van de werken kan worden begonnen, met betrekking tot de individuele kavels vervat in de Grondruil.

18.2. Alsdan zal de andere Partij lastens de in gebreke blijvende Partij het terugkooprecht mogen vorderen, met dien verstande dat Overmacht en Onvoorziene Omstandigheden, zoals nader omschreven in deze Overeenkomst, de termijn van vijf (5) jaar stuiten.

Het terugkooprecht wordt gevorderd per aangetekend schrijven.

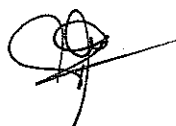
18.3. Het terugkooprecht zal worden uitgeoefend overeenkomstig de waardebepaling, waarvan sprake in artikel 14.2., eerste en tweede alinea van deze Overeenkomst, geïndexeerd, en op basis van de toestand waarin het zich bevindt, inclusief iedere opstal, erfdiensbaarheid en/of alle andere meegedeelde of andere zakelijke rechten die aan het terrein kleven.

18.4. Het terugkooprecht vervalt definitief indien het niet wordt uitgeoefend binnen één (1) jaar na de dag van het ontstaan ervan.

Artikel 19. - Nabuurschap

Partijen erkennen dat er, gelet op de onderlinge verwevenheid van de diverse Projectonderdelen, duidelijke afspraken inzake nabuurschap nodig zijn die betrekking hebben op onder meer:

- gemeenschappelijke onderdelen en/of gebruik van logistieke en andere diensten;
- gemeenschappelijk gebruik van logistiek en ander diensten;
- bepalingen in verband met lichten en zichten;
- bepalingen in verband met eventuele hinderlijke activiteiten;
- selectie en tijdelijke berging en afvoer van afval en rest-materialen;
- onderhoud en gebruik van open ruimte.



DEEL V: AFSLUITENDE BEPALINGEN

Artikel 20. – Inwerkingtreding en Duur van de Overeenkomst - timing

20.1. De Overeenkomst treedt in werking op datum van haar ondertekening en blijft van kracht gedurende de volledige uitvoering van het Project, zoals beschreven in onderhavige Overeenkomst, en zoals eventueel tussen Partijen gewijzigd tijdens de uitvoering hiervan, om te eindigen na een periode van zeven (7) jaar. De Overeenkomst is verlengbaar mits voorafgaand akkoord tussen Partijen voor een door Partijen te bepalen duur.

20.2. Partijen verbinden zich, met betrekking tot de onderdelen van het Project die in het PPS - Masterplan als “strategisch” worden aangeduid in de zin van artikel 11.4 van deze Overeenkomst, tot de opmaak van een Realisatieovereenkomst met betrekking tot het Project, de Deelprojecten of onderdelen ervan binnen de zes (6) maand na de goedkeuring van het PPS – Masterplan.

De Private Partijen verbinden er zich toe, met betrekking tot de onderdelen van het Project die in het PPS - Masterplan als “strategisch” worden aangeduid in de zin van artikel 11.4 van deze Overeenkomst, de vereiste stedenbouwkundige vergunningen aan te vragen binnen een termijn van vierentwintig (24) maanden na de goedkeuring van de betreffende Realisatieovereenkomst.

20.3. De Grondruil vindt plaats binnen de drie (3) maanden na het sluiten van een Realisatieovereenkomst met betrekking tot de vier (4) kavels waarvan sprake in artikel 14 van deze Overeenkomst, onverminderd hetgeen is bepaald in artikel 20.2 van deze Overeenkomst.

20.4. Partijen verbinden er zich toe om hun verplichtingen met het oog op de realisatie van het Project te voldoen binnen de timing zoals opgenomen in deze Overeenkomst. Indien deze termijnen niet kunnen worden nageleefd wegens omstandigheden buiten hun wil om, verbinden de Partijen zich ertoe om in goede verstandhouding een nieuwe timing te bespreken in het Overlegcomité en een geactualiseerde timing vast te leggen.

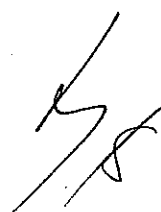
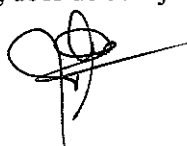
Partijen komen overeen dat zij jegens elkaar inzake het respecteren van de timing, opgenomen in deze Overeenkomst, een resultaatsverbintenis op zich nemen zonder afbreuk te doen aan het recht in hoofde van Partijen om desgevallend Overmacht in te roepen bij het niet respecteren van de overeengekomen timing.

20.5. Voor de verbintenissen die de duurtijd van de Overeenkomst overschrijden aanvaarden en erkennen Partijen dat deze zullen aangehouden worden in functie van de specifieke, terzake geldende bepalingen.

Artikel 21. - Opschortende voorwaarden

21.1 De artikelen 6, 7, 9, 14, 15, 16, 17 en 18 van deze Overeenkomst wordt aangeaan onder de hierna vermelde opschortende voorwaarden:

- de goedkeuring door de Partijen van het PPS - Masterplan; en



- het bekomen van de vereiste uitvoerbare sloopvergunningen voor de Deelkavels Kursaal, Atelier 6 en Blok 4; en
- de verwerving van de Partner - Vreemde kavels door de Private Partijen, behoudens andersluidende overeenkomst tussen Partijen overeenkomstig artikel 7.5 van deze Overeenkomst, artikel dat onmiddellijk in werking treedt na de goedkeuring door de Partijen van het PPS - Masterplan;

21.2. Partijen verbinden er zich toe om in het kader van het Overlegcomité de stand der zaken te bespreken met betrekking tot de realisatie van voormelde opschortende voorwaarden en vast te stellen wanneer en of aan alle voorwaarden is voldaan. Indien nodig, kunnen in goede verstandhouding nieuwe voorwaarden of termijnen besproken worden. Indien nieuwe voorwaarden of termijnen dienen vastgelegd te worden, worden deze bij wijze van Bijlage bij deze Overeenkomst vastgelegd.

21.3. Indien een voor de realisatie van het Project, Deelproject of onderdeel ervan vereiste vergunning wordt aangevochten voor een administratieve beroepsinstantie of voor een rechtscollege, of indien voorwaarden of wijzigingen aan de realisatie van het project worden opgelegd, brengt dit mogelijkerwijze de gehele of gedeeltelijke realisatie van het project, het voorziene rendement en/of de meerwaarde van het project in het gedrang.

De Partijen zullen in elk geval in het Overlegcomité de haalbaarheid van het Project herbekijken en onderzoeken of het onder aangepaste voorwaarden kan worden uitgevoerd. Dit kan resulteren in een addendum aan de huidige Overeenkomst.

21.4. Deze Overeenkomst wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van de goedkeuring ervan door de gemeenteraad, en onder de opschortende voorwaarde van de niet – schorsing of niet - vernietiging van de gemeenteraadsbeslissing tot goedkeuring in het kader van de uitoefening van het administratief toezicht binnen de wettelijk voorziene termijn, en onder de opschortende voorwaarde van het niet – inleiden door een belanghebbende van een procedure voor de Raad van State tot schorsing of vernietiging van dit besluit binnen een termijn van zestig (60) dagen na de bekendmaking ervan.

Artikel 22. – Deelbaarheid

22.1. Indien krachtens wettelijke bepalingen van openbare orde of van dwingend recht één of meerdere bepalingen van huidige Overeenkomst nietig of niet - tegenstelbaar zouden zijn, dan zullen de artikel die nietig of niet - tegenstelbaar zijn, als ongeschreven beschouwd worden.

De nietigheid of niet - tegenstelbaarheid van een bepaling in deze Overeenkomst zal geenszins de nietigheid of de niet - tegenstelbaarheid van de overige bepalingen van deze Overeenkomst of van de Overeenkomst zelf met zich meebrengen.

22.2. 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 die zin dat ten allen tijde het voorwerp van de huidige Overeenkomst in essentie dient bewaard te blijven.



Artikel 23. – Overdracht

Geen der Partijen kan, zonder schriftelijke toestemming van de andere Partij en op straffe van ontbinding van rechtswege van deze Overeenkomst lastens deze Partij, haar rechten en/of plichten uit deze Overeenkomst geheel of gedeeltelijk overdragen.

Onder overdracht in de zin van dit artikel wordt evenwel niet verstaan, een fusie en/of splitsing en een overdracht of inbreng van een algemeenheid van bedrijfstak of een overdracht of inbreng van de Stad in het kader van een gemeentelijke verzelfstandiging. De Private Partijen hebben het recht om het Project aan een projectvennootschap over te dragen zonder dat hiervoor de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Stad vereist is.

Artikel 24. – Overmacht en Onvoorziene Omstandigheden.

24.1. Partijen zijn niet aansprakelijk ten aanzien van elkaar wanneer zij hun verplichtingen krachtens deze Overeenkomst niet kunnen nakomen ingevolge bewezen Overmacht. Overmacht moet in de gemeenrechtelijke zin van het woord worden toegepast.

Partijen kunnen zich slechts beroepen op Overmacht voor zover deze Overmacht bij aangetekend schrijven aan de andere partij wordt gemeld binnen de dertig (30) kalenderdagen nadat zij zich heeft voorgedaan.

In geval van Overmacht zullen Partijen in gemeen overleg beslissen de Uitvoeringstermijn te verlengen of de Overeenkomst te herzien.

Indien de Overmacht gedurende meer dan honderd (100) kalenderdagen blijft aanhouden, heeft elke Partij het recht om de Overeenkomst bij aangetekend schrijven op te zeggen, zonder dat hierdoor Partijen tegenover elkaar kunnen gehouden zijn tot schadevergoeding. De verzending van het aangetekende schrijven heeft de beëindiging van rechtswege van de Overeenkomst tot gevolg.

24.2. Indien er zich tijdens de uitvoering van het Project Onvoorziene Omstandigheden voordoen, kan elke Partij herziening van de Overeenkomst verzoeken, inbegrepen het recht voor beide Partijen op een passende compensatie, als aan de volgende cumulatieve voorwaarden is voldaan:

- de omstandigheden dienen een abnormaal karakter te hebben;
- zij konden niet redelijkerwijze worden voorzien bij het sluiten van de Overeenkomst;
- de vragende Partij heeft alle nodige inspanningen geleverd om de onvoorziene omstandigheden te verhelpen of te vermijden;
- de onvoorziene omstandigheden maken de uitvoering van het Project aanzienlijk moeilijker of kostelijker.

Als Onvoorziene Omstandigheid wordt onder meer beschouwd: de wijziging van lonen en materiaalprijzen, de stijging van de energieprijzen, uitgestelde levering of ongeschiktheid van materialen, problemen met de ondergrond zoals grondverzet, bodemverontreiniging in de mate dat deze afwijkt van de verleende informatie, onvoldoende stabiliteit waardoor bijzondere funderingen noodzakelijk zijn, milieurampen, stakingen, recessie, het faillissement van een Private Partij, alsook de niet - realiseerbaarheid of onleefbaarheid van het Project aangetoond middels objectieve marktstudies.

Indien, gelet op het specifieke karakter van de Publieke Partij als lokaal openbaar bestuur, een beslissing van een hogere overheid die de Publieke Partij niet naast zich neer kan leggen

meebrengt dat de gehele of gedeeltelijke uitvoering van de Overeenkomst onmogelijk wordt gemaakt, wordt dit als een Onvoorziene Omstandigheid aanzien. Hieronder worden ondermeer verstaan het nemen van beslissingen ingevolge bindende adviezen van andere overheden en het verplicht nemen of ondergaan van begrotingsmaatregelen ingevolge het verplicht financieel evenwicht voor lokale besturen.

Als Onvoorziene Omstandigheid wordt eveneens opgenomen het nieuwe besluit tot definitieve bescherming van een onderdeel van het Project als monument of stads –en dorpsgezicht.

Artikel 25. – Vorderingen en geschillenregeling

25.1. De Partij die een Vordering indient is verantwoordelijk voor de motivering hiervan.

25.2. Elke Vordering dient te worden overgemaakt aan de andere Partij binnen een termijn van tien (10) werkdagen nadat de feiten waarop men zich beroept zich hebben voorgedaan.

25.3. Elke Vordering, alsook het dossier met de motivering hiervan, wordt in kopie overgemaakt aan de voorzitter van het Overlegcomité.

25.4. Partijen verbinden er zich toe om een College van Arbiters op te richten binnen de maand na de ondertekening van deze Overeenkomst. Dit College van Arbiters bestaat uit drie (3) arbiters, waarvan iedere Partij één arbiter kiest en de derde arbiter wordt gekozen in unaniem akkoord tussen Partijen.

25.5. Het College van Arbiters heeft de bevoegdheid om de Vorderingen van Partijen te behandelen binnen de wettelijke grenzen.

25.6. Binnen de veertien (14) kalenderdagen na ontvangst van de Vordering van een Partij maakt de andere Partij haar gemotiveerd standpunt over bij aangetekend schrijven aan de Voorzitter van het College van Arbiters en aan de andere Partij. Binnen de veertien (14) kalenderdagen na ontvangst van het gemotiveerd standpunt van de andere Partij of bij gebreke hiervan binnen de veertien kalenderdagen na het verstrijken van de termijn om een gemotiveerd standpunt in te dienen, maakt het College van Arbiters een voorstel van minnelijke regeling over aan Partijen. Indien Partijen met dit voorstel akkoord gaan, zullen zij dit akkoord ondertekenen en zal dit akkoord als Bijlage bij de Overeenkomst worden gehecht.

Bij gebreke aan een voorstel van akkoord vanwege het College van Arbiters of bij gebreke aan een akkoord binnen de veertig (40) kalenderdagen na het indienen van een Vordering, kan de Vordering door de meest gerede partij voor het bevoegde rechtscollege worden gebracht.

25.7. De indiening en / of de behandeling van een Vordering, zal in geen geval de verplichtingen van de Partijen op basis van onderhavige Overeenkomst opschorten en tast de verdere uitvoering van de Overeenkomst niet aan.



Artikel 26. – Wijzigingen

26.1. **Verrekeningen en aanpassingen op vernoemde prijzen.** - Tussen Partijen wordt overeengekomen dat wanneer prijzen volgens marktconforme voorwaarden begroot worden, deze door Partijen aanvaard worden als zijnde op dat ogenblik realistische inschattingen. Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, zijn deze prijsramingen steeds gekoppeld aan de ABEX - index met als basisreferentie de index van november 2006, zijnde 648.

26.2. **Wijzigingen aan de Overeenkomst.** - Deze Overeenkomst kan, met uitdrukkelijke toestemming van de twee Partijen, gewijzigd worden. De aangebrachte wijzigingen worden in een Bijlage bij deze Overeenkomst gevoegd.

Deze Overeenkomst, met inbegrip van haar Bijlagen, bevat de enige en volledige overeenkomst tussen de Partijen met betrekking tot de samenwerking tussen hen voor de verwezenlijking van het Project op datum van ondertekening. Zij zal tot voordeel strekken van en verbindend zijn voor de Partijen.

26.3. In het kader van de verdere concrete uitwerking van deze Overeenkomst worden tussen Partijen diverse Realisatieovereenkomsten afgesloten. De door Partijen goedgekeurde Realisatieovereenkomsten worden als Bijlage bij deze Overeenkomst toegevoegd en maken hiervan integraal deel uit.

Artikel 27- Woonplaatskeuze, communicatie en mededelingen

27.1. Voor de Stad:

Naam : college van burgemeester en schepenen

Adres : Campus Blairon te B - 2300 TURNHOUT

Telefoon : 014 44 33 11...

Fax : 014 43 9275

e-mail : [stad@turnhout.be...](mailto:stad@turnhout.be)

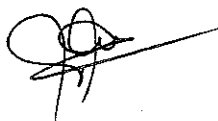
Voor de Private Partijen:

Naam : Dhr. Peter Heeren

Functie : Gedelegeerd bestuurder van de NV TCO en de NV TCB

Adres : 2360 Oud-Turnhout, Dorp 30

Telefoon : 014/63.96.88



Fax : 014/63.96.87
e-mail : contact@armadaproject.be

27.2. Alle correspondentie en uitwisseling van informatie of bescheiden in uitvoering van deze Overeenkomst is rechtsgeldig gedaan voor zover deze persoonlijk wordt afgeleverd of via geschrift of via schriftelijk bevestigde elektronische data - communicatie gebeurt op één de bovenvermelde coördinaten, in de mate dat er niet anders geregeld is in deze Overeenkomst.

Mededelingen worden geacht ontvangen te zijn:

- de eerste dag die volgt op de dag dat de brief wordt aangeboden aan de geadresseerde, ongeacht of dit zijn woonplaats is, verblijfplaats of zijn gekozen woonplaats: wanneer de kennisgeving per aangetekende brief met ontvangstbewijs gebeurt;
- de derde werkdag die volgt op de werkdag waarop de brief aan de postdiensten werd overhandigd, tenzij de geadresseerde het tegendeel kan bewijzen: wanneer de kennisgeving per gewone brief of per aangetekende brief gebeurt;
- dezelfde dag: wanneer ze per fax, E-mail of andere elektronische kennisgeving worden verzonden en andere partij heeft de ontvangst bevestigd.

27.3. Elke Partij verwittigt binnen een termijn van vijftien (15) kalenderdagen op dezelfde wijze de andere Partij in geval van verandering van één of meerdere van de bovenvermelde coördinaten.

Artikel 28 - Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

28.1. Deze Overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgische recht.

28.2. Nadat is gebleken dat een geschil met betrekking tot het ontstaan, de interpretatie en de uitvoering van deze Overeenkomst niet kon worden opgelost overeenkomstig de geschillenregeling voorzien in artikel 25 van deze Overeenkomst, wordt dergelijk geschil door de meest gereede partij onderworpen aan de uitsluitende bevoegdheid van de Rechtbanken te Antwerpen.


*

**

Opgemaakt te Turnhout op 28 dec '06 in vier (4) originele exemplaren waarbij iedere partij erkent één (1) exemplaar te hebben ontvangen.


Voor de Private Partij TCB





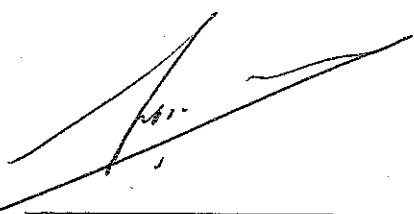
Peter Heeren,
gedelegeerd bestuurder

Voor de Private Partij TCO

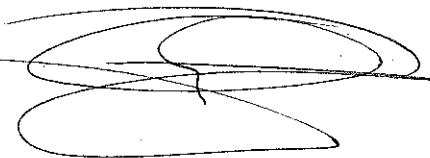


Peter Heeren,
gedelegeerd bestuurder


Voor de Stad Turnhout:



Marcel Hendrickx,
Burgemeester



Staf Lauwerysen,
Stadssecretaris



Bijlagen

- Bijlage 01. Opmetingsplan project-deelzone '9 woningen'
- Bijlage 02. Opmetingsplan project-deelzone 'Brepols-kavel'
- Bijlage 03. Opmetingsplan project-deelzone 'Monument-kavel'
- Bijlage 04. Opmetingsplan project-deelzone 'Westvleugel-kavel'
- Bijlage 05. Opmetingsplan project-deelzone 'Bloemekensgang-garageboxen'
- Bijlage 06. Opmetingsplan project-deelzone 'Post-kavel'
- Bijlage 07. Opmetingsplan project-deelzone 'Kursaal-kavel'
- Bijlage 08. Opmetingsplan project-deelzone 'Parking-kavel'
- Bijlage 09. Opmetingsplan project-deelzone 'CaféChalet-kavel'
- Bijlage 10. Opmetingsplan project-deelzone 'Atelier 6 en Blok4-kavel'
- Bijlage 11. Opmetingsplan project-deelzone 'Amicitia-pleintje-kavel'
- Bijlage 12. Opmetingsplan 'Projectzone'
- Bijlage 13. Masterplan fase 1
- Bijlage 14. Bestek tot aanstelling van de ontwerper van het PPS- Masterplan met de
bijlagen
- Bijlage 15. Erfdienstbaarheden
- Bijlage 16. Verslag van de Workshop
- Bijlage 17. Aanbevelingen overeenkomstig artikel 12.2. van de Overeenkomst
- Bijlage 18. Bodemattesten
- Bijlage 19. Berekeningsmethode Grondruil
- Bijlage 20. Schattingsverslag van 19 mei 2006

