



KENNISCENTRUM
VLAAMSE STEDEN

interlokale vereniging

COMPLEXE STADSPROJECTEN

draaiboek

Naam website KCVS

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST

Oorspronkelijke naam document

Beleidsvereinkomst ontwikkeling spoorwegemplacement
Antwerpen Noord

Project

Park Spoor Noord Antwerpen

Beleidsvereenkomst
ontwikkeling spoorwegemplacement
Antwerpen Noord

BELEIDSOVEREENKOMST
BETREFFENDE DE ONTWIKKELING VAN
HET SPOORWEGEMPLACEMENT ANTWERPEN-NOORD

Tussen:

1. de STAD ANTWERPEN, vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen, ten Stadhuize, Grote Markt 1 te 2000 Antwerpen, voor wie optreden mevrouw L. Detiège, burgemeester, en de heer F. Nolf, stadssecretaris, hieronder genoemd "de STAD"

2. het autonoom gemeentebedrijf met rechtspersoonlijkheid ANTWERPEN NIEUW NOORD, opgericht bij gemeenteraadsbesluit van 23 april 2001, met zetel ten Stadhuize, Grote Markt 1 te 2000 Antwerpen, vertegenwoordigd door de raad van bestuur, voor wie optreden mevrouw Ann Coolsaet, bestuurder en de heer Marc Van Peel, bestuurder, hieronder genoemd "ANN"

3. de NATIONALE MAATSCHAPPIJ VAN DE BELGISCHE SPOORWEGEN, autonoom overheidsbedrijf, met maatschappelijke zetel aan de Frankrijkstraat 85 te 1060 Brussel, vertegenwoordigd door de raad van bestuur, voor wie optreedt de heer Etienne Schoupe, gedelegeerd bestuurder, hieronder genoemd "de NMBS"

4. de naamloze vennootschap EURO IMMO STAR, ingeschreven in het Handelsregister te Brussel onder nr. 576.897 en met zetel aan de Brogniezstraat 54 te 1070 Brussel, vertegenwoordigd door de heer Herwig Persoons, gedelegeerd bestuurder, hieronder genoemd "EIS"

Die het volgende hebben overwogen:

De samenwerking tussen de partijen bij deze beleidsovereenkomst beoogt de ontwikkeling en bevordering van de hefboomfunctie van het spoorwegemplacement Antwerpen-Noord met het oog op de herwaardering van de wijken Dam, Stuivenberg en Seefhoek, de creatie van maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving en in het bijzonder een fysieke verbetering

van de leefomgeving.

De gronden van het Spoorwegemplacement Antwerpen-Noord beslaan een uitgestrekt gebied van ca. 24 ha met een lengte van ca. 1,6 km, gelegen tussen de Italiëlei/Noorderplaats en de Schijnpoort.

Het belang van de spoorwegfunctie van het gebied is de jongste jaren sterk afgenomen.

De federale overheid heeft op grond van de wet van 17 juli 2000 betreffende het grootstedenbeleid aanzienlijke middelen vrijgemaakt die de Stad Antwerpen in de ontwikkeling van het Spoorwegemplacement wenst te investeren. Het gaat om ca. 165 mio BEF voor het jaar 2000 en om telkens een geraamd bedrag van 120 miljoen BEF voor elk van de drie daaropvolgende jaren 2001, 2002 en 2003.

De STAD heeft met het oog op de ontwikkeling van het Spoorwegemplacement een autonoom gemeentebedrijf opgericht onder de naam Antwerpen Nieuw-Noord (ANN).

De STAD heeft haar visie op de ontwikkeling van het gebied uitgewerkt in een consensusnota die door het College van Burgemeester en Schepenen werd goedgekeurd op 12 september 2001, en die als basis diende voor de onderhandelingen met de NMBS.

De NMBS wenst de zone van het Spoorwegemplacement eveneens te ontwikkelen, en de gronden ten dele commercieel te valoriseren. Daartoe is het voor de NMBS noodzakelijk dat de concrete planning voor de ontwikkeling, neer te leggen in een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan, leidt tot een verhouding tussen bovengrondse vloeroppervlakte en totale grondoppervlakte tussen 0,8 en 1,2, berekend over het gehele Spoorwegemplacement.

Zijdens de NMBS wordt de commerciële ontwikkeling in principe in handen gegeven van de daartoe opgerichte dochteronderneming Euro Immo Star (EIS).

De STAD, de NMBS, ANN en EIS zijn bij de ontwikkeling van het Spoorwegemplacement strategische partners.

Deze vier partijen hebben over de ontwikkeling van het Spoorwegemplacement concrete afspraken gemaakt, die in de hiernavolgende beleidsovereenkomst zijn opgenomen.

Het Spoorwegemplacement wordt ingedeeld in drie zones A, B en C. Zone A is gelegen tussen de Noorderlaan en het Kempisch Dok. Zone B ligt ten zuiden van de Noorderlaan en wordt grotendeels ingenomen door het vroegere Noorderstation, dat paalt aan de Italiëlei/Noorderplaats. Zone C is het grootste gedeelte en strekt zich uit tot aan de Schijnpoort. De zones A en B zijn bestemd voor harde (commerciële) ontwikkeling, en zone C voor zachte (niet-commerciële) ontwikkeling. Partijen streven ernaar de harde en de zachte ontwikkeling gelijktijdig te laten verlopen.

Ter vervulling van de voorwaarden betreffende grondverwerving opgelegd door de federale overheid, richten ANN en EIS een gezamenlijke dochtervennootschap ANNEIS op, waarin EIS de eigendom inbrengt van zone A, en waarin ANN de eerste schijf van 165 mio BEF uit het grootstedenbeleid inbrengt. ANNEIS valoriseert zone A en investeert de ingebrachte middelen uit het grootstedenbeleid in zone C mede ten einde de ontwikkelingen van de zones A en B mogelijk te maken. De winsten voortspruitend uit de valorisering van zone A komen maximaal toe aan EIS.

Zone B wordt gevaloriseerd door de NMBS of EIS zelf.

De STAD ontwikkelt de zone C door er ook de overige middelen van het federaal stedenbeleid in te investeren. Als tegenprestatie draagt de NMBS aan de STAD de eigendom

van deze zone over.

Binnen het raam van deze beleidsovereenkomst bepalen de partijen een gezamenlijke visie op de ontwikkeling van het Spoorwegemplacement, en zorgen zij voor de onderlinge afstemming van de ontwikkeling van de drie zones A, B en C. Tevens zullen zij samen de nadere modaliteiten uitwerken van de overdracht van zone C aan de STAD, van de aanwending van de middelen uit het grootstedenbeleid, en van de verwerving door EIS en/of de NMBS van de opbrengst van de harde ontwikkeling.

De partijen streven een volledige ontwikkeling van het Spoorwegemplacement na binnen de tien jaar.

Is overeengekomen wat volgt:

HOOFDSTUK I ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

Voor de toepassing van deze overeenkomst wordt verstaan onder:

1° "het Spoorwegemplacement": het gebied begrensd door:

- aan de noordelijke zijde: de Kempenstraat, de achterkant van de huizen langs het Hardenvoort, het Viaduct Dam, en het Damplein;
- aan de oostelijke zijde: de spoorlijn Antwerpen-Roosendaal (tot de achterkant van de huizen aan de Lange Lobroekstraat en de Lange Slachterijstraat), en de Schijnpoort;
- aan de zuidelijke zijde: de Halenstraat, de Viséstraat, de Trapstraat, het Viaduct Dam en de Ellermanstraat;
- aan de westelijke zijde: de Italiëlei/Noorderplaats;

een en ander zoals nader aangeduid op het plan in bijlage 5 bij deze overeenkomst, dat, in geval van strijdigheid met de woordelijke begrenzing hierboven, voorrang heeft;

2° "zones": de drie zones A, B en C waarin het Spoorwegemplacement wordt ingedeeld, zoals begrensd onder 3°, 4° resp. 5°, en zoals nader aangeduid op het plan in bijlage 5 bij deze overeenkomst, dat, in geval van strijdigheid met de woordelijke begrenzing hieronder, voorrang heeft;

3° "zone A": het gebied begrensd door de Kempenstraat, de Noorderlaan en de Italiëlei/Noorderplaats, met uitzondering van de percelen kadastraal bekend te Antwerpen, 7de afdeling, sectie G, nrs. 1309s2 en 1309g2, die een totale gezamenlijke oppervlakte hebben van 998 m², zodat de totale planimetrisch bepaalde oppervlakte voor de aldus afgebakende zone 24.031 m² bedraagt;

4° "zone B": het gebied begrensd door de Noorderlaan, het verlengde van de Fuggerstraat, de Ellermanstraat en de Italiëlei/Noorderplaats, samen met het gebied gevormd door de twee percelen die onder 3° uitdrukkelijk zijn aangeduid als niet behorende tot zone A, met een

totale planimetrisch bepaalde oppervlakte voor de aldus afgebakende zone van 36.263 m²;

5° "zone C": het gebied begrensd door:

- aan de noordelijk zijde, de achterkant van de huizen langs het Hardenvoort, het Viaduct Dam, en het Damplein,

- aan de oostelijke zijde: door de spoorlijn Antwerpen-Roosendaal (tot de achterkant van de huizen aan de Lange Lobroekstraat en de Lange Slachterijstraat), en de Schijnpoort;

- aan de zuidelijke zijde: door de Halenstraat, de Viséstraat, de Trapstraat, het Viaduct Dam en een deel van de Ellermanstraat;

- aan de westelijke zijde: het verlengde van de Fuggerstraat en de bocht van de Noorderlaan, met een totale planimetrisch bepaalde oppervlakte van 188.485 m²;

6° "middelen uit het grootstedenbeleid": de gelden die de Belgische Staat aan de STAD uitkeert als financiële tegemoetkoming bedoeld in de wet van 17 juli 2000 tot bepaling van de voorwaarden waaronder de plaatselijke overheden een financiële bijstand kunnen genieten van de Staat in het kader van het stedelijk beleid en het koninklijk besluit van 12 augustus 2000 tot vaststelling van de toepassingsmodaliteiten van de wet tot bepaling van de voorwaarden waaronder de plaatselijke overheden een financiële bijstand kunnen genieten van de Staat in het kader van het stedelijk beleid;

7° "harde ontwikkeling": de uitbouw van kantoor-, woon- en handelsfuncties;

8° "zachte ontwikkeling": de uitbouw van functies van openbaar nut, recreatie, cultuur en sport, groenvoorziening en andere functies die niet tot de harde ontwikkeling behoren;

9° "vloer/terreinoppervlakte": de verhouding van de bruto toegelaten bovengrondse vloeroppervlakte ten opzichte van de totale terreinoppervlakte.

Artikel 2. Voorwerp en doel van de overeenkomst

Deze beleidsovereenkomst regelt de samenwerking tussen de STAD, ANN, de NMBS en EIS met het oog op de ontwikkeling van het Spoorwegemplacement.

Deze samenwerking beoogt de ontwikkeling en bevordering van de hefboomfunctie van het spoorwegemplacement voor de herwaardering van de wijken Dam en Stuyvenberg-Seefhoek, de creatie van maatschappelijke meerwaarde voor de omgeving en in het bijzonder een fysieke verbetering van de leefomgeving.

De partijen streven deze doelstelling na door:

1° het bepalen van een gezamenlijke visie op de ontwikkeling van het Spoorwegemplacement;

2° de onderlinge afstemming van de ontwikkeling en de daadwerkelijke uitbouw van de drie zones A, B en C, en het bepalen van de desbetreffende concrete modaliteiten;

3° de uitwerking van de nadere modaliteiten van de overdracht van zone C aan de STAD;

4° de uitwerking van de nadere modaliteiten van de aanwending van de middelen uit het grootstedenbeleid in zone C;

5° de uitwerking van de nadere modaliteiten van de verwerving door de NMBS en EIS van de opbrengst van de harde ontwikkeling.

Deze beleidsovereenkomst strekt partijen tot wet en de benaming beleidsovereenkomst strekt er in genendele toe haar bindende kracht te verminderen.

Art. 3. Principes van de ontwikkeling van het Spoorwegemplacement

De ontwikkeling van het Spoorwegemplacement gebeurt op grond van de volgende principes:

1° het Spoorwegemplacement wordt ingedeeld in drie zones A, B en C; zones A en B zijn bestemd voor harde ontwikkeling, en zone C voor zachte ontwikkeling, met dien verstande dat de partijen een maximale gelijktijdigheid van de harde en de zachte ontwikkeling van het ganse Spoorwegemplacement nastreven;

2° ANN en EIS richten een gezamenlijke dochtervennootschap ANNEIS op, waarin EIS de volle eigendom inbrengt van de onroerende goederen gelegen binnen zone A, en waarin ANN de middelen uit het grootstedenbeleid voor het jaar 2000 inbrengt;

3° ANNEIS valoriseert zone A en investeert de ingebrachte middelen uit het grootstedenbeleid in zone C;

4° de winsten voortvloeiend uit de valorisering van zone A komen maximaal toe aan EIS;

5° binnen de grenzen van deze beleidsovereenkomst en de andere toepasselijke regelen, wordt zone B gevaloriseerd door de NMBS of EIS zelf;

6° de voor het Spoorwegemplacement bestemde middelen uit het grootstedenbeleid voor de jaren 2001, 2002 en 2003, worden door de STAD volledig geïnvesteerd in de ontwikkeling van zone C;

7° als tegenprestatie voor de investeringen door de STAD, wordt de volle eigendom van de onroerende goederen gelegen binnen zone C aan de STAD overgedragen, om door haar te worden ontwikkeld;

8° partijen streven een volledige ontwikkeling van het Spoorwegemplacement na binnen de tien jaar.

Artikel 4. Verhouding tot andere akten

§ 1. Partijen verklaren uitdrukkelijk kennis te hebben van de volgende regelgeving en akten:

1° de wet van 17 juli 2000 tot bepaling van de voorwaarden waaronder de plaatselijke overheden een financiële bijstand kunnen genieten van de Staat in het kader van het stedelijk beleid;

2° het koninklijk besluit van 12 augustus 2000 tot vaststelling van de toepassingsmodaliteiten

van de wet tot bepaling van de voorwaarden waaronder de plaatselijke overheden een financiële bijstand kunnen genieten van de Staat in het kader van het stedelijk beleid;

3° de overeenkomst tussen de Belgische Staat, de Stad Antwerpen en het O.C.M.W. Antwerpen "in het kader van programma 60/1 - grootstedenbeleid voor de periode 2000", ondertekend op 28 juli 2000, goedgekeurd bij gemeenteraadsbesluit van 16 oktober 2000 (Jaarnummer 1993), en bij deze overeenkomst gevoegd als bijlage 1;

4° het gemeenteraadsbesluit van 23 april 2001 betreffende "Autonoom gemeentebedrijf - 'Antwerpen Nieuw Noord'. Goedkeuring. Introductie beleidsrichtlijn (Jaarnummer 732) - Bijlagen", inbegrepen de bijlagen, bij deze overeenkomst gevoegd als bijlage 2, en goedgekeurd bij ministerieel besluit van 23 augustus 2001;

5° het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 18 april 2001 betreffende "Het grootstedenbeleid van de federale regering. Goedkeuring van de start van het planningsproces Spoor Noord. Concretisering beleidsrichtlijn (Jaarnummer 3640)", aangevuld bij artikel 2 van het collegebesluit van 4 juli 2001, hieronder vermeld, en bij deze overeenkomst gevoegd als bijlagen 3 en 4;

Bovenvermelde akten hebben in geval van onverenigbaarheid voorrang op de bepalingen van deze overeenkomst, zelfs ten aanzien van de partijen die bij die akten geen partij zijn of die bij de voorbereiding ervan niet zijn betrokken. Wanneer een onverenigbaarheid zou worden vastgesteld tussen deze overeenkomst en de hierboven opgesomde akten, die de essentiële afspraken tussen partijen in het gedrang brengt, zullen partijen onmiddellijk onderhandelingen aanknopen om deze onverenigbaarheid weg te nemen.

In afwijking van het voorgaande lid, heeft de vermelding van de investeringsbedragen in artikel 25 in alle geval voorrang op andersluidende vermeldingen in de hierboven opgesomde akten.

Partijen hebben eveneens kennis genomen van het besluit van het college van burgemeester en schepenen van 12 september 2001 betreffende "Federaal programma grootstedenbeleid Spoorwegemplacement-Noord. Goedgekeuring consensusnota en interactieve presentatie voor de bewoners. Concretisering beleidsrichtlijn (Jaarnummer 9029)", bij deze overeenkomst gevoegd als bijlage 6. De verhouding tussen dit besluit en deze beleidsovereenkomst is nader geregeld in artikel 6.

§ 2. Partijen aanvaarden uitdrukkelijk zich volledig te zullen schikken naar toekomstige nieuwe, aanvullende, bijkomende of vervangende regelen, die bij wet, koninklijk besluit of ministerieel besluit in verband met het federaal grootstedenbeleid zouden worden opgelegd aan de STAD, zelfs wanneer deze nieuwe regelen onverenigbaar zouden zijn met de tekst van deze overeenkomst. In dat geval hebben bedoelde nieuwe regelen voorrang op deze beleidsovereenkomst, zelfs ten aanzien van de partijen die bij die regelen geen partij zijn, of die bij de voorbereiding ervan niet zijn betrokken.

§ 3. De STAD en de NMBS hebben voorafgaand aan deze overeenkomst een intentieovereenkomst gesloten "over het planningsproces tussen de Stad Antwerpen en de N.M.B.S.-EIS - voorbereiding businessplan filiaal autonoom gemeentebedrijf mbt. Ontwikkeling spoorwegemplacement Noord".
Deze beleidsovereenkomst heeft voorrang op de intentieovereenkomst.

Hoofdstuk II OVERLEG EN PLANNING

Art. 5. Planningsproces

De ontwikkeling van het Spoorwegemplacement zal geschieden overeenkomstig het planningsproces vastgesteld bij besluit van het college van burgemeester en schepenen van 18 april 2001, zoals aangevuld bij besluit van 4 juli 2001, hierboven vermeld in artikel 4, § 1, 5°, en opgenomen in bijlagen 3 en 4.

Dientengevolge wordt het overleg omtrent de ontwikkeling van het volledige Spoorwegemplacement georganiseerd en gevoerd binnen de Plangroep en de Stuurgroep Spoor-Noord.

Artikel 6. Opmetingsplan, consensusnota en Pact Spoor-Noord 1

§ 1. De NMBS verbindt zich ertoe uiterlijk op 28 februari 2002 op haar kosten een gedetailleerd opmetingsplan van het volledige Spoorwegemplacement ter beschikking te stellen van partijen. Dit gedetailleerd opmetingsplan omvat onder meer hoogtemetingen en duidt onder meer aan:

- de drie zones;
- de aanwezige infrastructuur;
- het viaduct Dam bedoeld in artikel 24, § 4;
- de gebouwen bedoeld in artikel 24, § 5.

§ 2. Partijen hebben kennis genomen van de consensusnota, goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 12 september 2001, op basis waarvan de STAD het Spoorwegemplacement verder wenst te ontwikkelen.

De daarop gebaseerde principes voor de geïntegreerde stedelijke ontwikkeling van het Spoorwegemplacement, eveneens goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen op 12 september 2001 en afzonderlijk bijgevoegd in bijlage 7, vormen een integrerend onderdeel van deze overeenkomst.

Partijen beschouwen deze principes, samen met deze beleidsovereenkomst, in het bijzonder artikel 26 betreffende de vloer/terreinoppervlakte, als gezamenlijke uitgangspunten voor de

ontwikkeling van het Spoorwegemplacement.

§ 3. Op basis van de uitgangspunten vermeld in § 2, en van aanvullende onderzoeken, zullen de partijen overleg plegen over het opstellen van een 'Pact Spoor-Noord 1' waarin de gezamenlijke visie op de globale ontwikkeling van het Spoorwegemplacement nader wordt geconcretiseerd.

Dit 'Pact Spoor Noord 1' zal door alle partijen worden goedgekeurd uiterlijk op 31 januari 2002.

Artikel 7. Bijzonder plan van aanleg en stedenbouwkundige wedstrijd

Overeenkomstig de toepasselijke regelgeving, zal de STAD een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan voorbereiden dat geldt voor het gehele Spoorwegemplacement. Te dien einde zal door de Stuurgroep Spoor-Noord, onmiddellijk na de goedkeuring van het 'Pact Spoor-Noord 1', en overeenkomstig de wetgeving inzake overheidsopdrachten, een internationale stedenbouwkundige wedstrijd worden georganiseerd op basis van de volgende principes:

1° de bepalingen over de ontwikkeling vervat in deze beleidsovereenkomst, inbegrepen deze betreffende de vloer/terreinoppervlakte, en het 'Pact Spoor Noord 1', gelden bij de wedstrijd als randvoorwaarden;

2° de jury zal door de Stuurgroep Spoor-Noord evenwichtig worden samengesteld zodat erin vertegenwoordigd zijn:

- de verschillende bij de ontwikkeling betrokken beleidsdomeinen;
- de vier partijen bij deze overeenkomst;

3° in het licht van de haalbaarheid van de harde ontwikkeling, moet ook aandacht worden besteed aan de architecturale aspecten.

De kosten verbonden aan de stedenbouwkundige wedstrijd en de opmaak van het bijzonder plan van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan zijn ten laste van de STAD en worden gefinancierd uit de middelen van het grootstedenbeleid.

Er wordt naar gestreefd dat het bijzonder plan van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan uitvoerbaar is binnen 2,5 jaar na de vaststelling van het 'Pact Spoor Noord 1', te weten uiterlijk op 31 juli 2004.

HOOFDSTUK III ANNEIS

Art. 8. Oprichting

Zo spoedig mogelijk en uiterlijk op 14 december 2001 richten ANN en EIS onder de benaming ANNEIS een gezamenlijke naamloze vennootschap op.

Het ontwerp van de oprichtingsakte en de statuten wordt vastgelegd uiterlijk bij de ondertekening van deze overeenkomst.

De oprichting, de organisatie en de werking van ANNEIS worden dwingend door de bepalingen van deze beleidsovereenkomst beheerst. De relevante bepalingen van deze overeenkomst worden in de oprichtingsakte en/of de statuten van ANNEIS overgenomen en/of nader uitgewerkt. Tussen partijen heeft deze beleidsovereenkomst in geval van onverenigbaarheid voorrang op de oprichtingsakte en de statuten. Niet-opname van bepalingen van deze beleidsovereenkomst in de oprichtingsakte of de statuten zal aan de bindende kracht van die bepalingen voor partijen geen afbreuk doen.

Het financieel plan wordt voorbereid door en op kosten van EIS.

De oprichtingskosten, heden geraamd op 1.872.413 BEF (46.415,90 EUR), worden gedragen door de oprichters a rato van 51 % door ANN en 49 % door EIS.

Art. 9. Juridisch statuut

ANNEIS is een naamloze vennootschap onderworpen aan de toepasselijke bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.

ANNEIS is tevens een filiaal van ANN in de zin van artikel 263sexies, § 2 van de Nieuwe Gemeentewet, dat op het Wetboek van Vennootschappen voorrang heeft.

ANNEIS kan niet worden betrokken bij de uitvoering van taken van openbare dienst van de NMBS, als bedoeld in artikel 13 van de wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven.

Art. 10. Doelstelling

ANNEIS heeft als doel:

1° de valorisering van zone A van het Spoorwegemplacement, inbegrepen de uitwerking van de concrete modaliteiten van de valorisatie, rekening houdend met de bepalingen van deze beleidsovereenkomst en van het bijzonder plan van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan en, binnen de grenzen van dat plan, met het oog op de maximalisering van het rendement;

2° het investeren van de voor het Spoorwegemplacement bestemde middelen uit het grootstedenbeleid voor het jaar 2000 in de ontwikkeling van zone C, onder andere door werken uit te voeren, te laten uitvoeren, te financieren of te betoelagen;

3° de begeleiding van de opmaak van het bijzonder plan van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan voor het Spoorwegemplacement;

4° de onderlinge afstemming van de ontwikkeling van de drie zones van het Spoorwegemplacement.

ANNEIS is bevoegd voor het treffen van alle nodige beslissingen en het stellen van alle handelingen die nodig of nuttig zijn om dit doel te bereiken, waaronder het verwerven en vervreemden van roerende en onroerende goederen, de vestiging en vervreemding van zakelijke en persoonlijke rechten, de bouw, de renovatie, de verbouwing, het verhuren, het ter beschikking stellen of de financieringshuur en het stellen van alle andere rechtshandelingen

betreffende roerende en onroerende goederen, dit alles zowel met betrekking tot de ingebrachte goederen, als met betrekking tot goederen waarop de vennootschap op andere wijze een zakelijk of persoonlijk recht verwerft.

Art. 11. Zetel

De zetel van ANNEIS is gevestigd ten stadhuize, Grote Markt 1, te 2000 Antwerpen.

Art. 12. Inbreng door ANN

ANN brengt in ANNEIS de middelen van het grootstedenbeleid toegekend voor het jaar 2000 in, die bij gemeenteraadsbesluit van 23 april 2001 voor de ontwikkeling van het Spoorwegemplacement zijn bestemd.

Deze middelen bedragen 165.175.000 BEF (4.094.581, 29 EUR) en worden bij de oprichting voor de helft volgestort.

Uiterlijk zes maanden na de oprichting van ANNEIS wordt de andere helft volgestort.

Art. 13. Inbreng door EIS

§ 1. EIS brengt in ANNEIS de volle eigendom in van alle onroerende goederen die zich bevinden binnen zone A.

EIS waarborgt dat deze onroerende goederen volledig gedesaffecteerd zijn, en is vrijwaring verschuldigd voor verborgen gebreken en voor uitwinning.

De goederen worden ingebracht voor vrij en onbelast. EIS waarborgt uitdrukkelijk dat op de ingebrachte goederen noch zakelijke rechten rusten, noch hypotheken, pandrechten, voorrechten, concessies, huurrechten of gebruiksrechten van welke aard ook. EIS draagt alle vergoedingen, van welke aard ook, die aan derden nog zouden verschuldigd zijn of zouden worden ingevolge rechten gevestigd en/of aangewend vóór hun inbreng.

De NMBS en EIS verbinden zich ertoe vanaf heden op de in te brengen goederen geen nieuwe rechten, van welke aard of duur ook, aan derden toe te kennen, en waarborgen dat met hen verbonden ondernemingen dit evenmin zullen doen.

ANNEIS heeft over de ingebrachte goederen het volle eigendomsrecht, kan er vrij over beschikken, en kan terzake alle rechtstechnieken aanwenden.

§ 2. De inbreng bedoeld in dit artikel is een inbreng in natura bedoeld in artikel 444 van het Wetboek van Vennootschappen.

Partijen waarderen deze inbreng op 159.000.000 BEF (3.941.507,04 EUR).

Partijen duiden een bedrijfsrevisor aan belast met het opmaken van het wettelijk vereiste verslag.

Art. 14. Kapitaal

Het geplaatst kapitaal van ANNEIS bedraagt 324.175.000 BEF (8.036.088,33 EUR).

Art. 15. Aandelen

§ 1. Ten einde te voldoen aan de voorschriften van artikel 263*sexies*, § 2 van de Nieuwe Gemeentewet, wordt het kapitaal van ANNEIS vertegenwoordigd door:

1° aandelen A, toekomend aan ANN;

2° aandelen B, toekomend aan EIS.

Hieronder wordt ANN aangeduid als aandeelhouder A, en EIS als aandeelhouder B.

§ 2. De aandelen zijn en blijven op naam. Zij zijn niet vatbaar voor vervreemding (1) zolang het kapitaal niet volledig is volgestort, (2) zolang niet de ganse zone A een definitieve bestemming heeft gekregen en daadwerkelijk in ontwikkeling is, (3) zolang de STAD geen eigenaar is geworden van alle gronden gelegen in zone C overeenkomstig artikel 24, en (4) zolang niet alle middelen bedoeld in artikel 25, § 1, eerste streepje, in deze zone zijn geïnvesteerd. De vervulling van deze vier cumulatieve voorwaarden zal worden vastgesteld door de raad van bestuur van ANNEIS. Het vervreemdingsverbod geldt [...] voor 10 jaar en wordt nadien stilzwijgend en van rechtswege verlengd met periodes van vijf jaar.

§ 3. In afwijking van § 2 verleent ANN aan EIS, die dit aanvaardt, een onherroepelijke optie tot aankoop van alle aandelen die ANN zal onderschrijven in ANNEIS tegen de hieronder vermelde voorwaarden:

1° de aankoopoptie wordt verleend voor een termijn van tien jaar vanaf de oprichting van ANNEIS;

2° de aankoopoptie kan door EIS worden gelicht in de volgende gevallen:

- vanaf de overdracht van de eigendom van alle gronden gelegen binnen zone C aan de STAD of naar een door haar aangewezen partij, overeenkomstig artikel 24;

- wanneer het bijzonder plan van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan voor het Spoorwegemplacement, bedoeld in artikel 7, ingevolge rechtsgedingen of om andere redenen, niet uitvoerbaar zou zijn op 31 december 2005;

- wanneer uit het op te stellen plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan uiterlijk op 31 december 2005 een maximale toegelaten vloer/terreinoppervlakte zou resulteren van minder dan 0,8 berekend over het volledige Spoorwegemplacement, zoals bepaald in artikel 26;

3° de prijs voor de aankoop van de aandelen van ANN die een kapitaalsinbreng vertegenwoordigen, zal worden vastgesteld op het bedrag van de nog niet in C geïnvesteerde middelen die in ANNEIS werden ingebracht door de STAD, vermeerderd met de financiële opbrengsten ervan; om dit bedrag te kunnen vaststellen, zal ANNEIS van bij de oprichting intern een afzonderlijke boekhouding voeren voor het beheer en de aanwending van de onderscheiden inbrengen van de aandeelhouders A en B;

4° de aankoop van de aandelen van ANN dient bovendien gepaard te gaan met de overdracht door ANNEIS aan ANN van de schuldvordering op de STAD wegens het uitvoeren of

financieren van investeringen op gronden die eigendom zijn van de STAD; ANNEIS zal deze schuldvordering op de STAD echter nooit opeisen of uitvoeren;

5° op straffe van verval van het optierecht, dient de aankoopoptie door EIS steeds te worden uitgevoerd op alle aandelen tegelijk, en dit middels een aangetekend schrijven met ontvangstmelding gericht aan ANN; de optie is niet deelbaar en het bestaan ervan zal door de meest gereede partij worden ingeschreven in het aandelenregister van ANNEIS;

6° ANN zal erover waken dat het de rechtmatige eigenaar blijft van zijn aandelen, die vrij en zuiver zullen zijn van enig pandrecht, retentierecht, beslagrecht of welkdanige beletselen, die de vrije overdracht van de aandelen zouden kunnen belemmeren;

7° onderhavige aankoopoptie is niet overdraagbaar, tenzij mits schriftelijk akkoord van alle partijen.

Ter uitvoering van de doelstellingen van deze paragraaf, kunnen de partijen, voor dezelfde gevallen als deze waarin de aankoopoptie kan worden gelicht, een alternatieve regeling uitwerken met gebruikmaking van een kapitaalsvermindering en/of een inkoop van eigen aandelen.

§ 4. Wanneer ANN of EIS een vervreemding van aandelen overweegt buiten het geval bedoeld in § 3, geniet de andere aandeelhouder in alle geval een voorkooprecht, waarvan de modaliteiten nader worden vastgesteld in de statuten.

§ 5. Binnen de perken van de wet, en zonder dat zulks kan leiden tot enigerlei aantasting van deze beleidsovereenkomst, in het bijzonder van de regelen betreffende de werking der organen, mogen ANN en de STAD onderling vrij aandelen in ANNEIS verhandelen. Hetzelfde geldt voor EIS en de NMBS onderling. Bij dergelijke onderlinge aandelenverhandelingen hebben de andere partijen geen voorkooprecht.

Art. 16. Organen

§ 1. ANNEIS heeft een algemene vergadering en een raad van bestuur.
De raad van bestuur bestaat uit zeven personen.

§ 2. Overeenkomstig artikel 263*sexies*, § 2 van de Nieuwe Gemeentewet:

1° beschikt ANN, ongeacht de grootte van de inbreng van de verschillende partijen in het maatschappelijk kapitaal, over de meerderheid der stemmen en neemt zij het voorzitterschap waar in de organen van ANNEIS (inbegrepen de algemene vergadering), en

2° mogen de leden van de gemeenteraad van de Stad Antwerpen, die als bestuurder of commissaris zitting hebben in de organen van ANN, geen enkel bezoldigd mandaat van bestuurder of commissaris vervullen, noch enige bezoldigde activiteit uitoefenen in ANNEIS. Vier van de zeven bestuurders worden aan de algemene vergadering voorgedragen door ANN, en drie bestuurders door EIS.

ANN zal eveneens de voorzitters van de algemene vergadering en de raad van bestuur van ANNEIS aanduiden resp. bindend voordragen.

In de raad van bestuur van ANNEIS mogen personen zetelen die een bestuursmandaat

vervullen bij de STAD of de NMBS.

§ 3. De aandeelhouders resp. de bestuurders plegen over de beslissingen van de algemene vergadering en van de raad van bestuur voorafgaand informeel overleg met het oog op het bereiken van een consensus.

De personen aangeduid of voorgedragen door ANN zullen geen volmacht om te stemmen toekennen aan personen aangeduid of voorgedragen door de andere aandeelhouders.

§ 4. De raad van bestuur kan slechts geldig beraadslagen wanneer minstens vier bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd zijn en wanneer minstens één bestuurder voorgedragen door elk van de aandeelhouders A en B aanwezig of vertegenwoordigd is.

Ingeval het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden van de raad van bestuur ontoereikend is om geldig te beraadslagen of te beslissen, dan vergadert hij binnen de veertien dagen opnieuw met dezelfde agenda; alsdan kan hij in alle geval geldig beraadslagen en beslissen, ook wanneer aan de voorwaarden bepaald in het eerste lid niet is voldaan. De voorschriften vermeld in § 2 blijven evenwel van toepassing.

De nieuwe uitnodigingen vermelden de desbetreffende bepaling van de statuten.

§ 5. De raad van bestuur beslist bij gewone meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde en uitgebrachte stemmen.

§ 6. Een gekwalificeerde meerderheid van vier van de aanwezige of vertegenwoordigde en uitgebrachte stemmen met daaronder minstens één stem van een bestuurder voorgedragen door elk der aandeelhouders A en B is evenwel noodzakelijk voor beslissingen van de raad van bestuur betreffende:

- de oprichting van kantoren, bedrijfszetels, bijkantoren en dochtervennootschappen, en het nemen van participaties erin;
- alle daden van beschikking en van beheer met betrekking tot de onroerende goederen gelegen in zone A;
- de goedkeuring van de ontwerpen van begroting en jaarrekening en van voorstellen aan de algemene vergadering betreffende de resultaatsbestemming, waaronder de dividenden;
- de aanwending of besteding van alle opbrengsten en van alle meerwaarden geput uit de valorisering van de onroerende goederen gelegen in zone A;
- het aanwerven en ontslaan van personeel;
- het aangaan of verlenen van leningen, kredieten of voorschotten.

Deze bijzondere meerderheid is in geen geval vereist voor beslissingen met betrekking tot roerende of onroerende investeringen in zone C bedoeld in artikel 25.

§ 7. Beslissingen die onverenigbaar zijn met deze beleidsovereenkomst, kunnen niet worden genomen dan na voorafgaande wijziging daarvan met toestemming van alle partijen.

§ 8. Wijziging van de statuten en wijziging van de rechten verbonden aan de effecten, is onderworpen aan de voorschriften van de artikelen 558 en 559 resp. 560 van het Wetboek van Vennootschappen.

Voor zover dergelijke wijzigingen onverenigbaar zouden zijn met huidige beleidsovereenkomst, moet deze laatste eveneens vooraf worden gewijzigd met toestemming van alle partijen.

Art. 17. Werkingsmiddelen en financieel resultaat

Partijen komen overeen dat ANNEIS dient te functioneren met een minimale kostenstructuur. De werkingmiddelen worden gedragen door de oprichters a rato van 51 % door ANN en 49 % door EIS.

In geval van uitkeerbare winst, wordt 95 % daarvan uitgekeerd aan EIS. De uitkering van winst is echter afhankelijk van de daadwerkelijke overdracht van zone C aan de STAD zoals bepaald in artikel 24, § 2.

Partijen komen deze bijzondere winstverdeling overeen gelet op de bijzondere wettelijke bepalingen inzake filialen van autonome gemeentebedrijven, de hoofdzakelijk commerciële aard van de activiteit van EIS, en het openbare dienst-karakter van ANN.

De 5 % van de winst die wordt uitgekeerd aan ANN, wordt geïnvesteerd in zone C.

Artikel 18. Toetreding door de NMBS

De NMBS kan steeds beslissen aandeelhouder van ANNEIS te worden, naast of in de plaats van EIS. De NMBS kan ook optreden als oprichter van ANNEIS in de plaats van EIS, in welk geval de NMBS in het bijzonder instaat voor de inbreng bedoeld in artikel 13.

In deze gevallen draagt de NMBS tegenover de andere partijen en tegenover ANNEIS en, zo EIS aandeelhouder blijft of wordt, hoofdelijk met deze laatste, dezelfde rechten en verplichtingen als toegekend aan EIS door de wet, de statuten van ANNEIS, deze overeenkomst en de akten en bijlagen waarnaar zij verwijst.

Behoudens andersluidend akkoord van alle partijen bij deze overeenkomst, kunnen de NMBS en EIS gezamenlijk tegenover de andere partijen en de vennoten in ANNEIS geenszins meer rechten verkrijgen dan wanneer EIS de enige aandeelhouder zou zijn of blijven.

Art. 19. Duurtijd

ANNEIS wordt opgericht voor onbepaalde duur.

Art. 20. Ontbinding

Onverminderd andere wijzen van ontbinding, zal ANNEIS worden ontbonden wanneer deze overeenkomst wordt ontbonden overeenkomstig artikel 35.

Art. 21. Vereffening

§ 1. Wanneer ANNEIS wordt vereffend (1) voordat de ganse zone A een definitieve bestemming heeft gekregen en daadwerkelijk in ontwikkeling is, (2) voordat de STAD eigenaar is geworden van alle gronden gelegen in zone C, of (3) voordat alle middelen bedoeld in artikel 25, § 1, eerste streepje, in deze zone zijn geïnvesteerd, komt 51 % van het positief vereffeningssaldo toe aan ANN, en 49 % aan EIS. Bij dergelijke voortijdige vereffening hebben partijen de intentie de gedane inbrengen terug over te dragen aan de respectieve inbrengers. Van een negatief vereffeningssaldo wordt 95 % gedragen door EIS en 5 % door ANN.

§ 2. Wanneer ANNEIS wordt vereffend nadat het Spoorwegemplacement is ontwikkeld, komt van een positief vereffeningssaldo 95 % toe aan EIS en 5 % aan ANN. Een negatief vereffeningssaldo wordt op dezelfde wijze gedragen door EIS a rato van 95 % en door ANN a rato van 5 %.

HOOFDSTUK IV VERLOOP VAN DE ONTWIKKELING

Artikel 22. Ontwikkeling van zone A

§ 1. ANNEIS is belast met de valorisering van zone A.

In zone A wordt zachte ontwikkeling uitgesloten voor de hoofdfuncties, maar is zij wel mogelijk voor de nevenfuncties.

§ 2. De beslissingen van ANNEIS met betrekking tot de valorisatie van zone A worden genomen op initiatief van EIS.

Zone A kan echter slechts worden gevaloriseerd:

1° na goedkeuring van het bijzonder plan van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan, zoals bepaald in artikel 7;

2° nadat de bindende modaliteiten zijn vastgesteld voor de overdracht van zone C aan de STAD en voor de investeringen die de STAD aldaar zal verrichten.

§ 3. De plannen en werken met betrekking tot het verkavelen van zone A, worden voorbereid en uitgevoerd op kosten van EIS.

§ 4. Het commerciële risico van de ontwikkeling van zone A ligt volledig en uitsluitend bij EIS. De STAD en ANN kunnen nooit worden aangesproken om verliezen te dekken, tekorten aan te zuiveren of bijkomende middelen ter beschikking te stellen van de andere partijen of ANNEIS.

Artikel 23. Ontwikkeling van zone B

De NMBS en EIS zijn belast met de valorisering van zone B overeenkomstig de in deze beleidsovereenkomst vastgelegde regelen.

In zone B wordt zachte ontwikkeling uitgesloten voor de hoofdfuncties, maar is zij wel mogelijk voor de nevenfuncties.

De STAD, ANN en ANNEIS dragen met betrekking tot zone B niet bij in de kosten en nemen geen commercieel risico op zich. Artikel 22, § 4 is van overeenkomstige toepassing.

Artikel 24. Ontwikkeling van zone C

§ 1. De STAD is belast met de ontwikkeling van zone C. Zij kan de uitvoering van deze taak geheel of gedeeltelijk opdragen aan ANN.

In zone C wordt harde ontwikkeling uitgesloten voor de hoofdfuncties, maar is zij wel mogelijk voor de nevenfuncties (zoals de voorziening van een conciërgewoning, een cafetaria, een kantoor, shops of een verzorgingsinstelling, in bestaande of nieuwe gebouwen).

De NMBS en EIS verrichten geen investeringen in de ontwikkeling van zone C.

§ 2. De NMBS verbindt zich ertoe de gronden gelegen binnen zone C in volle eigendom over te dragen aan de STAD zodra:

1° een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan is vastgesteld en uitvoerbaar is geworden waardoor de vloer/terreinoppervlakte bedoeld in artikel 26 kan worden gerealiseerd;

2° de STAD zich er toe verbonden heeft daadwerkelijk investeringen te verrichten in zone C voor minstens het totaalbedrag van de in artikel 25 vastgestelde en geraamde investeringen.

De overdracht heeft geen betrekking op de boven- en ondergrondse constructies behorende tot de hogesnelheidslijn, zoals aangeduid in de desbetreffend op verleende bouwvergunning met nummer Omtrent de onderlinge rechtsverhoudingen met betrekking tot deze constructies zullen de betrokken partijen gezamenlijk een passende regeling uitwerken.

De NMBS verzekert dat de overgedragen gronden vooraf worden gedesaffecteerd.

De STAD verbindt zich ertoe de eigendomsoverdracht te aanvaarden, met dien verstande dat de overdracht op vraag van de STAD ook kan gebeuren ten voordele van ANN, dat zich eveneens tot aanvaarding van de overdracht verbindt.

De overdracht geschiedt als tegenprestatie voor de investeringen van de middelen uit het grootstedenbeleid in het Spoorwegemplacement, die leiden tot de opwaardering van de gehele site, inbegrepen zones A en B, en zonder verdere vergoeding.

Zo nodig kunnen partijen een gefaseerde eigendomsoverdracht overeenkomen.

§ 3. In afwachting van de eigendomsoverdracht bedoeld in § 2, kunnen partijen voor het geheel of een deel der gronden een tijdelijke terbeschikkingstelling aan de STAD uitwerken,

die haar toelaat in zone C reeds investeringen te verrichten.

§ 4. Voorafgaand aan de overdracht of de terbeschikkingstelling bedoeld in § 2 resp. § 3 zal de NMBS op zijn kosten en onder zijn verantwoordelijkheid:

1° alle milieurechtelijke verplichtingen bedoeld in artikel 28, waaronder deze met betrekking tot de bodemsanering, volledig nakomen, tot en met de volledige uitvoering van de nodige saneringswerken, en inbegrepen de wegruiming van alle afbraakmateriaal en afval voortkomende uit de werken ter voorbereiding van de eigenlijke saneringswerken;

2° alle afval en alle verontreinigende of bevuilende stoffen, van welke aard of herkomst ook, volledig opruimen en verwijderen;

3° alle sporen en spoorinstallaties die boven of onder de gronden aanwezig zijn, volledig afbreken en verwijderen;

4° ervoor zorgen dat alle gebouwen, constructies en installaties waarop concessionarissen of andere derde gebruikers thans gebruiksrechten hebben, volledig zijn afgebroken en verwijderd, met dien verstande dat de STAD en ANN niet tussenkomen in mogelijke betwistingen met deze derden en geenszins kunnen gehouden zijn tot enige betaling of vergoeding aan deze derden, met het oog waarop de NMBS de STAD en ANN volledig vrijwaren; de lijst van heden aanwezige concessionarissen of gebruikers is opgenomen in bijlage 11, en de ligging van hun terreinen op het plan in bijlage 12.

De STAD neemt kosteloos de overige gebouwen en zaken over, behoudens het bepaalde in § 5 omtrent de onderhoudsloods, de herstellloods en het kantoorgebouw.

Het viaduct Dam, aangeduid op het plan in bijlage 5, zal door de STAD in eigendom worden overgenomen in de staat waarin het zich alsdan bevindt, op voorwaarde dat blijkt dat de NMBS er de eigenaar van is, de weg die over het viaduct loopt geen gewestweg is, en de NMBS aantoonde de brug inmiddels behoorlijk te hebben onderhouden.

Alle overdrachten en terbeschikkingstellingen zullen worden bevestigd in een proces-verbaal met een tegensprekelijke vaststelling van de staat van de betrokken goederen.

§ 5. Voorzover uit het 'Pact Spoor Noord 1' blijkt dat het behoud ervan noodzakelijk is, zullen de onderhoudsloods, de herstellloods en het kantoorgebouw aangeduid op het plan in bijlage 5, uiterlijk bij de eerste investering door ANNEIS, ANN of de STAD in zone C, het voorwerp uitmaken van de toekenning van een zakelijk recht aan de STAD met een duurtijd van minstens 50 jaar, tenzij de STAD genoegen zou nemen met een andere vorm van terbeschikkingstelling of ingebruikgeving of met een kortere duurtijd. Bij overdracht van de ondergrond van de drie bedoelde gebouwen behoudt de NMBS de eigendom van de gebouwen, en behoudt of verwerft de STAD eenzelfde recht als hiervoor bepaald.

Voorafgaand aan de overname door de STAD overeenkomstig het voorgaande lid, draagt de NMBS met betrekking tot deze gebouwen dezelfde verplichtingen als bepaald in § 4, eerste lid, 1°, 2° en 3° met betrekking tot de gronden, onder meer inbegrepen de verplichtingen inzake bodemsanering.

De STAD kan de gebouwen onmiddellijk in gebruik nemen en draagt vanaf dan alle lasten en kosten.

De terbeschikkingstelling of ingebruikgeving aan de STAD gebeurt tegen een symbolische vergoeding van 1 EUR per jaar gedurende de eerste 10 jaar, en nadien tegen een vergoeding

die wordt berekend aan de hand van de marktwaarde en die wordt geïndexeerd op basis van de evolutie van het indexcijfer der consumptieprijzen vanaf heden.

De STAD heeft gedurende de eerste 10 jaar een optie tot aankoop van de gebouwen tegen betaling van de waarde op heden.

De NMBS zal bij het Comité tot Aankoop binnen de maand een schatting van deze gebouwen aanvragen op grond van de huidige toestand.

De STAD heeft ook het recht te beslissen de ter beschikking gestelde of in gebruik gegeven gebouwen op haar kosten af te breken.

In geval van aankoop of afbraak door de STAD wordt de terbeschikkingstelling of ingebruikgeving onmiddellijk beëindigd zonder verdere verplichtingen voor de STAD.

De STAD kan haar rechten in verband met de gebouwen overdragen aan een andere publiekrechtelijke rechtspersoon, na voorafgaande kennisgeving aan de eigenaar; de STAD kan haar rechten slechts overdragen aan andere derden, op voorwaarde dat zij hoofdelijk verbonden blijft voor de nakoming van haar verplichtingen, tenzij de eigenaar van dit laatste afstand zou doen.

Zo uit het 'Pact Spoor Noord 1' blijkt dat het behoud van de in deze paragraaf bedoelde gebouwen niet dienen te worden behouden, worden zij, behoudens andersluidend akkoord van partijen, afgebroken en verwijderd door, op kosten en onder verantwoordelijkheid van de NMBS.

Indien de NMBS, niettegenstaande het indienen van diligente, redelijke en zorgvuldige aanvragen niet de nodige slopingsvergunningen kan verkrijgen, zal de STAD zich inspannen om mee naar een passende oplossing te zoeken.

Artikel 25. Investerings door de STAD

§ 1. De STAD verbindt zich ertoe de volgende middelen uit het grootstedenbeleid te investeren in de ontwikkeling van zone C:

- voor 2000: 165.175.000 BEF (4.094.581,29 EUR), welk bedrag wordt ingebracht in ANNEIS overeenkomstig artikel 12, en, samen met de eventuele financiële opbrengsten ervan, uitsluitend voor investeringen in zone C is bestemd nadat de STAD de eigendom van de gronden gelegen in zone C heeft verworven;

- voor 2001: een geraamd bedrag van 120.000.000 BEF (2.974.722,29 EUR);

- voor 2002: een geraamd bedrag van 120.000.000 BEF (2.974.722,29 EUR);

- voor 2003: een geraamd bedrag van 120.000.000 BEF (2.974.722,29 EUR).

De in deze paragraaf vermelde middelen worden niet besteed aan de werking van ANNEIS.

De STAD en ANN verrichten geen investeringen in de ontwikkeling van de zones A en B.

§ 2. De STAD verbindt zich ertoe zich in te spannen om ter besteding in zone C vervangende middelen te zoeken bij andere publieke of private partners indien de in § 1 vermelde middelen uit het grootstedenbeleid voor 2001, 2002 of 2003, om welke reden ook, niet of niet geheel door de Staat zouden worden uitgekeerd.

De vervangende middelen kunnen onder meer bestaan in rechtstreekse investeringen door derden. De vervangende middelen die worden geïnvesteerd via ANNEIS, mogen de

schuldbetaling van ANNEIS niet aantasten, tenzij met akkoord van de partijen.
Zo geen vervangende middelen zouden worden gevonden, zullen partijen hun standpunt omtrent de uitvoering van deze overeenkomst herbepalen.

Artikel 26. Vloer/terreinoppervlakte

Partijen streven bij de ontwikkeling van het Spoorwegemplacement een vloer/terreinoppervlakte na tussen 0,8 en 1,2 te berekenen over het volledige Spoorwegemplacement, maar alleen te realiseren in zones A en B, evenwel uitbreidbaar zoals hieronder bepaald.

Indien deze vloer/terreinoppervlakte ingevolge de voorschriften van het bijzonder plan van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan niet zou kunnen worden gehaald door de harde ontwikkeling in zones A en B, kan de NMBS of EIS de eigendom behouden of terug verwerven van een bijkomend gebied van maximaal 2 ha dat alsdan zal worden afgenomen van zone C. De ligging en de afbakening van dit gebied zullen worden bepaald door partijen bij deze overeenkomst. Behoudens andersluidende overeenkomst zal de NMBS of EIS geen vergoeding verschuldigd zijn voor de door de STAD of ANN in dit gebied reeds verrichte investeringen.

Artikel 27. Overdracht van openbare infrastructuur aan de STAD

De NMBS, EIS en ANNEIS, naar gelang wie eigenaar is, zullen aan de STAD ten kosteloze titel de volle eigendom overdragen van alle openbare wegen, straten en pleinen, gemeenschapsvoorzieningen en openbare infrastructuur, gelegen in de drie zones A, B en C en bestemd om verder te worden beheerd en onderhouden door en op kosten van de STAD.

Deze overdracht gebeurt nadat de bedoelde infrastructuur daadwerkelijk zijn ontwikkeld en op aanvraag door de STAD, die ook overdracht aan ANN in de plaats van aan de STAD kan vragen.

Artikel 28. Bodemsanering en milieulasten

De NMBS waarborgt dat de te ontwikkelen goederen van de drie zones van het Spoorwegemplacement, inbegrepen de gebouwen bedoeld in artikel 24, §§ 4 en 5, op het tijdstip van overdracht, terbeschikkingstelling, ingebruikgeving of aanvang van de ontwikkeling vrij zijn van alle bodemsaneringslasten en alle andere milieurechtelijke lasten, waaronder deze bepaald in de regelgeving betreffende de milieuvergunningen, de milieuhygiëne, de afvalvoorkoming en het afvalbeheer.

In het bijzonder, doch niet uitsluitend, draagt alleen de NMBS alle kosten verbonden aan de toepassing van het Vlaams Bodemsaneringsdecreet van 22 februari 1995 en zijn uitvoeringsbesluiten, inbegrepen de kosten van bodemattesten, bodemonderzoeken en bodemsaneringen. De NMBS kan deze kosten niet verhalen op de andere partijen of op

ANNEIS. Uitsluitend de NMBS draagt alle aansprakelijkheid terzake en stelt alle nodige financiële zekerheden. De NMBS vrijwaart de andere partijen tegen elke vordering i.v.m. bodemsanerings- en milieu-aangelegenheden. De NMBS draagt de in dit artikel vermelde verplichtingen ook bij wijziging, aanvulling of vervanging van de op heden geldende regelgeving, en draagt naar analogie dezelfde verplichtingen bij inwerkingtreding van nieuwe milieurechtelijke regelen.

De bodemsaneringsverplichtingen zullen worden nagekomen overeenkomstig het volgende tijdschema, dat berust op de heden gekende gegevens meegedeeld door de NMBS:

- het oriënterend bodemonderzoek voor de ganse site is heden vrijwel volledig afgerond en de overmaking aan OVAM zal gebeuren uiterlijk op 31 januari 2002;
- het conform verklaard beschrijvend bodemonderzoek wordt betracht tegen 30/9/02;
- een conform verklaard bodemsaneringsproject wordt betracht tegen 30/6/03;
- de saneringswerken zullen vermoedelijk 2 jaar in beslag nemen te rekenen vanaf de datum van conformverklaring van het bodemsaneringsproject;
- overeenkomstig eerdere onderzoeken en verplichtingen werden saneringswerken op het terrein aangevat in de loop van de maand oktober 01.

Een bondige toelichting van de huidige toestand is gevoegd in bijlage 8. Zodra mogelijk zal de NMBS alle desbetreffende documenten meedelen aan de andere partijen.

De NMBS houdt de Stuurgroep Spoor-Noord volledig en zorgvuldig op de hoogte van de maatregelen en werken die zij neemt resp. uitvoert in milieu-aangelegenheden, en van de desbetreffende vorderingen en vooruitzichten; zij maakt aan de leden van de Stuurgroep alle gevraagde relevante documenten over, in het bijzonder deze betreffende de administratieve verhoudingen tot de overheden belast met de uitvoering van de milieuregelgeving, de vergunningen en de rapporten.

Artikel 29. Uitwijkbundels

Partijen streven een spoedige oplossing na voor de verplaatsing van de op het Spoorwegemplacement aanwezige uitwijkbundels naar de Luchtbal. De ligging van de nieuwe uitwijkbundels is schematisch aangeduid op het plan in bijlage 9.

De STAD verbindt zich ertoe zich in te spannen om een spoedige verplaatsing te helpen realiseren.

Hiertoe zal de NMBS aan de STAD vooraf, en uiterlijk op 28 februari 2002, een plan van eisen meedelen.

Onmiddellijk na mededeling van dit plan van eisen, zal de STAD starten met de opmaak van een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan. Er zal worden gestreefd naar een goedkeuring van dit plan binnen de twee jaar na de mededeling van het plan van eisen door de NMBS aan de STAD.

De verplaatsing van de bedoelde uitwijkbundels dient te zijn gerealiseerd uiterlijk binnen de twee jaar nadat het plan uitvoerbaar is geworden.

De kosten verbonden aan de voorbereiding en uitvoering van het plan en de voorziene verplaatsingswerken zijn uitsluitend ten laste van de NMBS.

Partijen zullen alles in het werk stellen opdat de ontwikkeling van zone C desnoods

gedeeltelijk kan worden aangevat in afwachting van de verplaatsing van de uitwijkbundels. Dit zal in een eerste fase in alle geval mogelijk zijn voor de gronden langs de Halenstraat en de Viséstraat.

Artikel 30. ABX

§ 1. Partijen streven een spoedige relocatie van de huidige ABX-activiteiten na. De STAD verbindt zich ertoe zich in te spannen om mee te zoeken naar een geschikte nieuwe vestigingsplaats op basis van de geschiktheidscriteria opgenomen in bijlage 10.

§ 2. Het huidige ABX-gebouw, waarvan de ligging is aangeduid op het plan in bijlage 5, is momenteel geen als monument beschermd gebouw. De STAD verbindt zich ertoe geen beschermingsprocedure op te starten.

Artikel 31. Beschikbaarheid en desaffectatie

De NMBS verbindt zich ertoe alle nodige voorbereidende maatregelen te treffen opdat alle nodige gronden en gebouwen van het Spoorwegemplacement tijdig beschikbaar zijn, opdat de nodige eigendomsoverdrachten aan EIS tijdig zijn uitgevoerd, opdat de lopende terbeschikkingstellingen aan derden tijdig worden beëindigd, en opdat de goederen niet zijn bezwaard met enig persoonlijk of zakelijk recht dat de ontwikkeling zou belemmeren.

De NMBS verbindt zich er in het bijzonder toe om de gronden, gebouwen, constructies en infrastructuur van het Spoorwegemplacement te desaffecteren zodat zij aan hun bestemming als spoorweginfrastructuur worden onttrokken en kunnen ontwikkeld overeenkomstig de in deze overeenkomst opgenomen regelen. De NMBS staat tegenover de andere partijen in voor het tijdig verkrijgen van de desgevallend nodige instemming, machtiging of goedkeuring van andere overheden.

Op voorstel van de NMBS zullen partijen uiterlijk op 28 februari 2002 een bindend desaffectatieplan vastleggen waarin de fasering van de desaffectatie wordt opgenomen, rekening houdende met de overige bepalingen van deze overeenkomst i.v.m. het bijzonder plan van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan, de bodemsanering en de verplaatsing van de uitwijkbundels naar Luchtbal en de ABX-activiteiten.

Partijen kunnen dit desaffectatieplan nadien in onderling akkoord wijzigen.

Artikel 32. Toegang

Vertegenwoordigers van de partijen en van ANNEIS zullen voor en tijdens de ontwikkeling toegang hebben tot de gronden, gebouwen, constructies en infrastructuur van het Spoorwegemplacement overeenkomstig de desgevallend nader afgesproken modaliteiten. De NMBS en EIS zullen de nodige contactpersonen opgeven.

Artikel 33. Recht van voorkoop

De STAD, ANN, de NMBS en EIS beschikken over een recht van voorkoop op de onroerende goederen gelegen binnen zone A, behalve in geval van overdrachten tussen de STAD en ANN onderling of tussen de NMBS en EIS onderling; in deze laatste gevallen kan overdracht echter op geen enkele wijze afbreuk doen aan de rechten en plichten van partijen die voortvloeien uit deze overeenkomst.

De STAD, ANN en EIS beschikken over een recht van voorkoop op de onroerende goederen gelegen binnen zone B, behalve in geval van overdrachten tussen de STAD en ANN onderling of tussen de NMBS en EIS onderling; in deze laatste gevallen kan overdracht echter op geen enkele wijze afbreuk doen aan de rechten en plichten van partijen die voortvloeien uit deze overeenkomst.

Wanneer het recht van voorkoop van toepassing is, zal de eigenaar de begunstigten van het recht van voorkoop kennis geven van de inhoud van elke verkoopakte die wordt opgesteld onder opschortende voorwaarde van niet-uitoefening van het recht van voorkoop.

Het recht van voorkoop wordt uitgeoefend via een aangetekende brief binnen de twee maanden na de kennisgeving. Als meer dan één begunstigde zijn recht wil uitoefenen, dan wordt het goed toegewezen aan de partij die de hoogste prijs aanbiedt te betalen, overeenkomstig de procedure die partijen in onderling overleg zullen vaststellen voor het doen van een hoger bod.

Wordt het voorkooprecht niet uitgeoefend binnen de vastgestelde termijn, dan mag de eigenaar het goed niet verkopen tegen een lagere prijs of tegen gunstigere voorwaarden zonder een nieuwe kennisgeving aan de begunstigten.

Na verloop van één jaar na het aanbod mag het goed niet worden verkocht, zelfs niet tegen de oorspronkelijke voorwaarden, zonder een nieuwe kennisgeving aan de begunstigten.

In geval van miskennis van het recht van voorkoop, hebben de begunstigten het recht om in rechte te vorderen dat zij in de plaats van de koper te worden gesteld, onverminderd het recht op schadevergoeding.

Artikel 34. Braakliggende gronden en leegstaande gebouwen

De eigenaars van onroerende goederen in zone B zullen op hun kosten de nodige maatregelen treffen opdat braakliggende gronden en leegstaande gebouwen het stadsbeeld niet negatief beïnvloeden.

Op voorstel van de STAD zullen de partijen deze maatregelen nader definiëren in onderling overleg.

Zij zullen ervoor zorgen dat dezelfde maatregelen worden getroffen door derden aan wie op de gronden en gebouwen rechten zouden worden toegekend.

SLOTBEPALINGEN

Art. 35. Ontbinding

Behoudens uitdrukkelijk en schriftelijk andersluidend akkoord van de partijen, hebben de partijen elk afzonderlijk het recht om deze overeenkomst te ontbinden:

1° wanneer uit het op te stellen bijzonder plan van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan, zelfs na inname van het bijkomend gebied van 2 ha bedoeld in artikel 26, een maximale toegelaten vloer/terreinooppervlakte zou resulteren van minder dan 0,8 berekend over het volledige Spoorwegemplacement, doch te realiseren in zones A en B zoals bepaald in artikel 26;

2° wanneer ANNEIS bij koninklijk besluit zou worden ingedeeld bij de autonome overheidsbedrijven, als bedoeld in artikel 13 van de wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven;

3° wanneer het bijzonder plan van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan voor het Spoorwegemplacement, bedoeld in artikel 7, ingevolge rechtsgedingen of om andere redenen, niet uitvoerbaar zou zijn op 31 december 2005;

4° wanneer het bijzonder plan van aanleg of het ruimtelijk uitvoeringsplan nodig voor de verplaatsing van de uitwijkbundels, niet door de gemeenteraad zou zijn vastgesteld binnen de twee jaar na mededeling aan de STAD van het plan van eisen, overeenkomstig artikel 29;

5° wanneer zou blijken dat voor de relocatie van ABX naar een plaats die voldoet aan de geschiktheidscriteria bedoeld in artikel 30, op 31 december 2005 niet de nodige bouw- en milieuvergunningen zijn verleend door de bevoegde initieel vergunningverlenende overheid, niettegenstaande is aangetoond dat diligente, redelijke en zorgvuldige aanvragen werden ingediend, en met dien verstande dat geen ontbinding meer mogelijk is wanneer in verband met de vóór 31 december 2005 verleende vergunningen administratieve of jurisdictionele beroepsprocedures worden gevoerd of hangende zijn, en dit ongeacht hun uitkomst.

6° wanneer de gemeenteraad zou beslissen tot ontbinding van ANN.

Art. 36. Opschortende voorwaarden

Deze beleidsovereenkomst wordt gesloten onder de cumulatieve opschortende voorwaarden van:

1° goedkeuring ervan door de gemeenteraad van de STAD en door de raden van bestuur van ANN, de NMBS en EIS;

2° het verlijden van de notariële akte tot oprichting van ANNEIS;

3° het verstrijken van de schorsings- en vernietigingstermijnen in het raam van het algemeen administratief toezicht op de STAD en ANN.

Artikel 37. Nietigheid van bedingen

Nietigheid of ongeldigheid, op welke grond ook, van een of meer van de bepalingen van deze beleidsovereenkomst, tast de gelding van de overige bepalingen niet aan, tenzij wanneer daardoor de essentiële afspraken tussen partijen in het gedrang komen. Wanneer dit laatste het geval zou zijn, knopen partijen onmiddellijk onderhandelingen aan ten einde de samenwerking voort te zetten.

Artikel 38. Schorsing of vernietiging

Partijen zien wederzijds af van elke vordering gegrond op een mogelijke schorsing of vernietiging door de bevoegde toezichhoudende overheid of juridictionele instanties van de beslissingen één hunner tot sluiting of goedkeuring van deze beleidsovereenkomst.

Art. 39. Geschillenbeslechting

Behoudens andersluidende overeenkomst tussen de bij het geschil betrokken partijen, worden alle geschillen over de uitvoering van deze overeenkomst beslecht door de rechtbanken te Antwerpen.

LIJST VAN BIJLAGEN

1. overeenkomst tussen de Belgische Staat, de Stad Antwerpen en het O.C.M.W. Antwerpen "in het kader van programma 60/1 - grootstedenbeleid voor de periode 2000", ondertekend op 28 juli 2000 en goedgekeurd bij gemeenteraadsbesluit van 16 oktober 2000 (Jaarnummer 1993)
2. gemeenteraadsbesluit van 23 april 2001 betreffende "Autonoom gemeentebedrijf - 'Antwerpen Nieuw Noord'. Goedkeuring. Introductie beleidsrichtlijn (Jaarnummer 732) - Bijlagen", inbegrepen de bijlagen;
3. besluit van het college van burgemeester en schepenen van 18 april 2001 betreffende "Het grootstedenbeleid van de federale regering. Goedkeuring van de start van het planningsproces Spoor Noord. Concretisering beleidsrichtlijn (Jaarnummer 3640)"
4. besluit van het college van burgemeester en schepenen van 4 juli 2001 betreffende "Intentieovereenkomst stad Antwerpen-NMBS tot oprichten filiaal spoorwegemplacement Noord. Goedkeuring. Concretisering beleidsrichtlijn (Jaarnummer 6782)"
5. plan van het Spoorwegemplacement, bedoeld in artikel 1

6. besluit van het college van burgemeester en schepenen van 12 september 2001 betreffende “Federaal programma grootstedenbeleid Spoorwegemplacement-Noord. Goedgekeuring consensusnota en interactieve presentatie voor de bewoners. Concretisering beleidsrichtlijn (Jaarnummer 9029)”

7. principes geïntegreerde stedelijke ontwikkeling van het Spoorwegemplacement, met aangehechte structuurschets

8. bondige toelichting van de huidige toestand inzake bodemsanering, bedoeld in artikel 26

9. plan met aanduiding van de ligging en de oppervlakte van de nieuwe uitwijkbundels, bedoeld in artikel 29

10. geschiktheidscriteria voor de nieuwe vestigingsplaats van ABX, bedoeld in artikel 30, § 1

11. lijst van huidige concessionarissen en andere gebruikers aanwezig op het Spoorwegemplacement, bedoeld in artikel 24, § 4, eerste lid, 4°

12. plan met aanduiding van de ligging van de terreinen van het Spoorwegemplacement waarop thans concessierechten of andere gebruiksrechten rusten, bedoeld in artikel 24, § 4, eerste lid, 4°

Opgemaakt te Antwerpen op 2001 in vier originele exemplaren, waarvan elke partij verklaart er één te hebben ontvangen.

Voor de STAD

Voor ANN

L. DETIEGE

A. COOLSAET

F. NOLF

M. VAN PEEL

Voor de NMBS

Voor EIS

E. SCHOUPPE

H. PERSOONS
