



**WILD
OAKS**

agio /
LEGAL



RASSCHAERT
ADVOCATEN

Rapport deel 2: Bijlagen projectregie/ projectlasten

GEMEENTE DILBEEK

Opgemaakt door:

Jan Willems
Wild Oaks

Vorbereid voor:

Brigitte De Molder
Gemeente Dilbeek

Opgeleverd op:

30 april 2024

PRAKTIJKVOORBEELDEN

Tijdens de workshop met de Gemeente Dilbeek (donderdag 30 maart 2023 van 9:00-13:00) bespraken we enkele voorbeelden uit het eigen grondgebied. Op die manier wierpen we een blik op de concrete praktijk van zowel de beleidsmakers als beleidsvoorbereiders. Dit inzicht werd vervolgens meegenomen in de uitwerking van een (juridisch) kader op maat van het lokale bestuur.

De door de Gemeente Dilbeek voorgestelde praktijkvoorbeelden deelden we in op basis van drie criteria: gemeentelijke grondpositie (ja/nee), reeds gedefinieerde projectzone (ja/nee)* en de schaal van de projectzone (Kleinschalig, Middenschalig, Grootschalig)**:

	grondpositie	projectzone *	schaal **
Itterbeek - Kruispunt	X	X	K
Poort Groot-Bijgaarden		(X)	G
Kattebroek - Woonuitbreidingsgebied			K
Schepdaal - Herlokalisatie	X		G
Stationsomgeving		(X)	M
Winddries		(X)	G
Lindenberg			K
Schepdaal - Geraardsbergsestraat		(X)	M

* Met X duiden we een zone aan die effectief als projectzone is bestempeld via een besluit van het CBS. Met (X) wordt geduid op een zone die volgens het lokale bestuur theoretisch (retroactief bekeken) een projectzone had kunnen zijn, maar waarover er (nog) geen besluit van het CBS is genomen.

** De schaal is bepaald door het lokale bestuur op basis van de projectervaring op hun grondgebied en een vergelijking van de projecten onderling.

Itterbeek - Kruispunt



Itterbeek - Kruispunt betreft een bij het lokale bestuur reeds bij Collegebesluit aangeduide (kleinschalige) projectzone waarbij de volgende **maatschappelijke meerwaarde** werd bepaald:

- verbreding van het kruispunt ter verhoging van de verkeersveiligheid (zichtbaarheid en ruimte voor trage weggebruikers);
- herontwikkeling van de ruimtelijke verrommeling tot een aantrekkelijke plek als toegang tot het dorp ('placemaking').

Er is een **gemeentelijke grondpositie** in de projectzone (een braakliggende grond op de hoek waarop geparkeerd wordt en een frituur aanwezig is). Door de toekomstige stopzetting van een lokale handel (pensioenleeftijd van de handelaars zonder opvolging) wordt er een **strategische private grondpositie op de markt** geplaatst (aan de overzijde van de straat van de gemeentelijke grondpositie). Dit zorgt voor een uniek momentum om deze projectzone aan te snijden. Er zijn ook overige stakeholders in de projectzone, waaronder eigenaars en huurders van panden in slechte staat. Over deze grondposities is verder niets bekend bij het lokale bestuur.

STRATEGISCH ADVIES

Eerst en vooral is het belangrijk dat de strategische grondeigenaars hun eigendom niet zomaar verkopen vooraleer het traject ver genoeg gevorderd is. Dergelijk engagement kan worden opgenomen in een **intentieovereenkomst** en/of **principeovereenkomst**. De intentieovereenkomst is laagdrempelig en van nature eerder een soort van ‘gentlemen’s agreement’ terwijl in de principeovereenkomst er afspraken worden gemaakt over principes en niet over bepaalde resultaten, m.a.w. het lokale bestuur maakt geen afspraken waartoe ze zich niet kan verbinden.

Indien het lokale bestuur alle sleutels in handen wil hebben voor de herontwikkeling van deze plek is de opzet van een **grondenbank** aangewezen (na een dialoog met de meest relevante lokale stakeholders). Dit is een instrument waarbij alle (strategisch belangrijke) gronden worden ondergebracht in een vehikel. Op die manier kan het programma volgens de ruimtelijk meest optimale manier worden gedefinieerd in een **masterplan** zonder rekening te moeten houden met onderlinge grondposities. Deze verzameling van gronden, inclusief de gemeentelijke grondpositie, kan dan vervolgens in de markt geplaatst worden via een **mededingingsprocedure met onderhandeling**. Achteraf worden de winsten uit het programma pro rata verdeeld over alle grondeigenaars (een “vereveningssysteem” op basis van grondoppervlakte, functiebestemming en grondwaarden).

De belangrijkste voordelen van deze projectaanpak zijn:

- volledige controle over alle grondposities (geen enkele actor kan ‘solo slim’ spelen en het potentieel van de projectzone in het gedrang brengen);
- geen opdrijving van een onderliggende grondwaarde vooraleer het volledige programma is bepaald (kritieke factor inzake financiële haalbaarheid);
- sterkere marktpositie voor alle grondeigenaars (die anders uitgespeeld kunnen worden door marktspelers);
- mogelijkheid tot het opleggen van kwaliteitseisen inzake stedenbouw of programma.

Het voornaamste nadeel is dat dit voor het lokale bestuur een onbekend instrument is. Maar mits de juiste ondersteuning zal dit ongetwijfeld tot een verdere professionalisering van de Beleidscel Ruimtelijke Planning leiden. Een bijkomend nadeel is dat het in de markt plaatsen tijdrovend is. Een mededingingsprocedure met onderhandeling duurt 9 tot 12 maanden.

Een alternatieve aanpak betreft de opmaak van **postzegel-RUP** op basis van verkeerstechnische argumenten. Hiervoor kan het lokale bestuur opnieuw eerst een **intentieovereenkomst** en/of **principeovereenkomst** vragen van de belangrijkste strategische grondeigenaars (die verklaren dat ze bereid zijn om hun project ‘on hold’ te zetten tot er een masterplan is). Van zodra er een (ontwerp-)masterplan is kan het lokale bestuur met dezelfde grondeigenaars een **principeovereenkomst** afsluiten (waarbij de grondeigenaars verklaren akkoord te gaan met dit ontwerp-masterplan op voorwaarde dat dit bekrachtigd wordt in een RUP na het openbaar onderzoek). Het RUP kan tenslotte ook in een **voorkooprecht** voor het lokale bestuur voorzien.

Poort Groot-Bijgaarden



Poort Groot-Bijgaarden betreft een bij het lokale bestuur bekende, maar nog niet bij Collegebesluit aangeduide (grootschalige) projectzone waarbij de volgende **maatschappelijke meerwaarde** werd bepaald:

- ruimte creëren voor ondernemen op het grondgebied;
- herontwikkeling van de ruimtelijke verrommeling tot een aantrekkelijke plek als poort tot het centrum ('placemaking');
- verhoging van de woonkwaliteit via buffering en verwevenheid in een gemengd weefsel (wonen/industrie/infrastructuur).

Er is **geen gemeentelijke grondpositie** in de projectzone. Er zijn enkele **grote private grondposities** in de projectzone (onbenutte terreinen van bedrijven) waarvoor de grondeigenaars in meerdere of mindere mate bezig zijn met de planning van een herontwikkeling. Voor één grondpositie is reeds een voorstel tot bij het lokale bestuur gebracht. Op een andere grondpositie is er een grote retailgroep die wil uitbreiden, maar evengoed bereid is om mee te investeren in een groter verhaal. Het feit dat deze actoren in beweging zijn, zorgt voor een potentieel sterk momentum in deze projectzone. Er zijn ook **veel versnipperde stakeholders** in de projectzone, waaronder eigenaars en huurders van panden in slechte staat. Met deze stakeholders heeft het lokale bestuur nog geen contact gehad.

STRATEGISCH ADVIES

Indien het lokale bestuur over maatschappelijke meerwaarde in een zone wil onderhandelen, ongeacht de schaal, wordt de zone best aangeduid als een projectzone via een **Collegebesluit**.

Gezien de schaal en de complexiteit van het weefsel (waar wonen, bedrijvigheid en infrastructuur samenkomen), is er eerst een overkoepelende visie voor dit gebied nodig op basis van een **richtinggevend masterplan** als basis voor dialoog met alle stakeholders. Het lokale bestuur kan best ook een **intentieovereenkomst** en/of principsovereenkomst vragen van de belangrijkste strategische grondeigenaars (die verklaren dat ze bereid zijn om hun project 'on hold' te zetten tot er een richtinggevend masterplan is). Indien er wijzigingen van stedenbouwkundige bestemmingen of voorschriften noodzakelijk blijken in het gebied, moet er een **RUP** worden opgemaakt. Van zodra er een ontwerp-masterplan is kan het lokale bestuur met de belangrijkste strategische grondeigenaars een **principsovereenkomst** afsluiten (waarbij de grondeigenaars verklaren akkoord te gaan met dit ontwerp-masterplan op voorwaarde dat dit bekrachtigd wordt in een RUP na het openbaar onderzoek).

Het RUP kan ook in een **voorkooprecht** voor het lokale bestuur voorzien. Dit is decretaal beperkt tot 15 jaar. Contractueel (bv. in een principsovereenkomst) kan een voorkooprecht voor een langere termijn worden overeengekomen.

Ook kan het RUP eisen dat een **inrichtingsstudie** wordt ingediend bij de omgevingsvergunningaanvragen als informatief document om de verenigbaarheid met de goede ruimtelijke ordening van het project met de gehele projectzone te kunnen beoordelen. De inrichtingsstudie kan worden gewijzigd in navolgende aanvragen.

Zodra de visie over het grootschalige gebied scherp staat (en eventueel een nieuw RUP is opgemaakt), kan het lokale bestuur overgaan tot projectregie op maat van specifieke ontwikkelingen in klein- of middenschalige deelzones. Hiervoor kunnen er via een **bijkomend Collegebesluit deelzones** als afzonderlijke projectzones worden aangeduid. Analoog aan de kleinschalige projectzone 'Itterbeek - Kruispunt', kan het lokale bestuur hiervoor meer **gedetailleerde masterplannen** laten opmaken en eerst **intentieovereenkomsten** en/of **principsovereenkomsten** afsluiten met strategische grondeigenaars. Zonder een gemeentelijke grondpositie is een diepgaande tussenkomst (zoals bv. het helpen opzetten van een grondenbank) wellicht niet de meest aangewezen optie. De actoren kunnen uiteraard zelf overgaan tot het opzetten van onderlinge samenwerkingen (en dus ook bv. een grondenbank opzetten). Indien het lokale bestuur toch bijkomende ondersteuning wil bieden om maatschappelijke meerwaarde haalbaar te maken (bv. uitzonderlijke studiekosten betalen), moet men opletten dat dit niet als een onterechte subsidie van private partijen kan beschouwd worden (bv. via het opstellen van een duidelijke PPS-overeenkomst).

Kattebroek - Woonuitbreidingsgebied



Kattebroek - Woonuitbreidingsgebied betreft een bij het lokale bestuur bekende, maar nog niet bij Collegebesluit aangeduide (kleinschalige) projectzone. Er is **nog geen duidelijke maatschappelijke meerwaarde** bepaald. Mogelijkheden voor maatschappelijke meerwaarde zijn o.a.:

- gravitaire aansluiting van de hoger gelegen riolering (zodat het lokale bestuur geen pompstation hoeft te voorzien);
- regeneratie van ecosystemen door afzonderlijke stukken grond te verbinden in groene corridors.

Er is **geen gemeentelijke grondpositie** in de projectzone. Er zijn enkele **grote private grondposities** in de projectzone (onbebouwde gronden en weiland) waarvoor verschillende grondeigenaars bezig zijn met verkavelingsplannen op te maken. De verschillende grondeigenaars gebruiken dezelfde landmeter, die momenteel ook de gesprekspartner van het lokale bestuur is. De vraag is wel in welke mate de landmeter de juiste persoon is om echt alle ambities (van de verschillende eigenaren en het lokale bestuur) optimaal te integreren

STRATEGISCH ADVIES

Eerst en vooral dienen de ontwikkelingsmogelijkheden in deze zone te worden beoordeeld in het licht van het Decreet tot wijziging van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, wat de woonreservegebieden betreft, goedgekeurd door het Vlaams Parlement op 24 mei 2023 (bv. geheel of gedeeltelijk vrijgavebesluit met lasten en voorwaarden, opmaak RUP, etc.).

Na het eerste contact (eerste initiatief van een van de grondeigenaars in de zone) zou het lokale bestuur snel enkele **minimale vereisten inzake maatschappelijke meerwaarde** moeten kunnen scherpstellen en communiceren. Indien het lokale bestuur effectief over maatschappelijke meerwaarde wil onderhandelen, wordt de zone best aangeduid als een projectzone via een **Collegebesluit**.

In het beste geval wordt er aangestuurd op de opmaak van een **overkoepelend masterplan** voor alle te verkavelen grondposities met voorafgaand de nodige **intentieovereenkomsten** en/of **principeovereenkomsten** zodat alle belangrijke grondeigenaars hun individuele eigendommen 'on hold' zetten. De actoren kunnen voorts onderlinge samenwerkingen opzetten (bv. een grondenbank).

Een belangrijke vraag is welke **incentives** het lokale bestuur kan creëren om de verschillende grondeigenaars te laten samenwerken. Omdat aaneengesloten groen (corridors) vanaf een bepaalde schaal een hogere ecologische waarde heeft, kan er misschien gesteld worden dat er in totaal minder nominale oppervlakte groen vereist wordt wanneer het groen volgens ecologische logica goed wordt verknoopt. Dit zou men kunnen staven door bv. een beknopte ecologische studie. Ook zou men een hogere densiteit in het bouwprogramma kunnen overwegen in ruil voor (gemeenschappelijke of op elkaar afgestemde) investeringen in groene oppervlakte of een biodiversiteitsprogramma.

Een aanvullende strategie die het lokale bestuur kan volgen is de opmaak van een **verordening verkavelingen** waarin kwaliteitsparameters worden opgenomen (o.a. rond aaneengesloten groen voor regeneratie van ecosystemen).

Schepdaal - Herlokalisatie

Het project Schepdaal - Herlokalisatie bestaat uit drie delen:

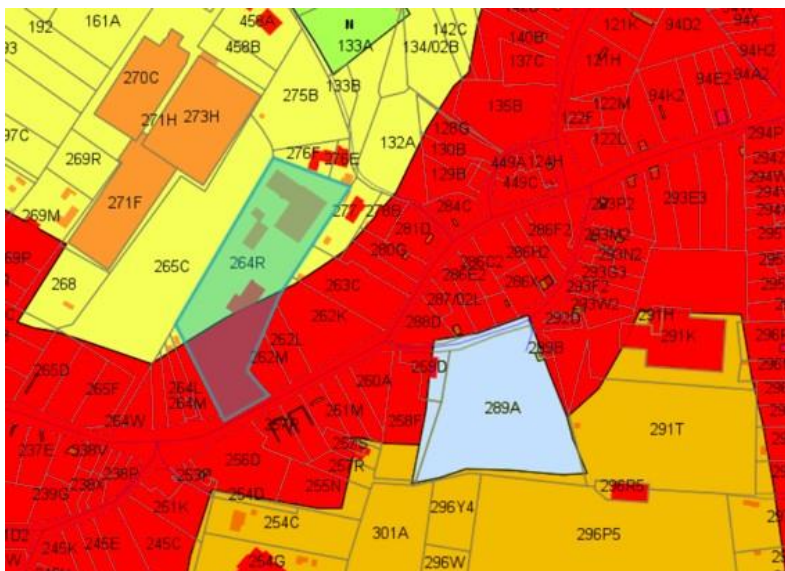
DEEL 1

- Verhuis gemeentelijke loods Schepdaal en omliggende opslagplaats met voertuigen en ander materiaal naar projectzone Winddries.



DEEL 2

- Bouw Chirolokalen in het agrarisch gebied op de voormalige site gemeentelijke loods Schepdaal.
- Bouw private woningen (zowel aan straatzijde als in tweede bouworde) door ontwikkelaar in het woongebied op de voormalige site gemeentelijke loods Schepdaal.
- Ingroenen perceel.
- Aanleggen voetweg tussen de nieuwe Chirolokalen en Marktplein Schepdaal.



DEEL 3

- Afbraak bestaande Chirolokalen aan Marktplein.
- Bouw meergezinswoning (met commercieel gelijkvloers) en halfondergrondse parking op gronden Chiro (eigendom Kerkfabriek Sint-Rumoldus te Schepdaal).
- De halfondergrondse parking wordt overgedimensioneerd voor het bouwprogramma op het perceel, zodanig dat de parkeerplaatsen van het Marktplein naar deze parking kunnen verplaatst worden (en openbaar blijven via bijvoorbeeld recht van opstal). Ontwikkelaar meergezinswoning bouwt deze parking aan 'beperkte kost' (± 300.000 euro) voor het lokale bestuur in ruil voor het verkrijgen van het woongebied uit deel 2.
- Het Marktplein kan heraangelegd worden met meer groen en minder parkeerplaatsen.



Schepdaal betreft een **unsolicited proposal** waarbij een private actor een geïntegreerd project voorstelt met potentieel de volgende maatschappelijke meerwaarde:

- verhuis van een gemeentelijke loods (en omliggende opslagplaats met voertuigen);
- verhuis van de Chiro (momenteel in een pand in slechte staat) naar een nieuwbouw lokaal (op de huidige plek van de gemeentelijke loods; in combinatie met nieuwbouwwoningen);
- een plein autovrij maken en vergroenen door de ontwikkeling van een publieke, semi-ondergrondse parking (als onderdeel van een programma met nieuwbouwwoningen op de huidige plek van de Chirolokalen).

Deze nog niet gedefinieerde projectzone betreft een netwerk van verspreide projectsites die ingeschakeld kunnen worden in een geïntegreerde verhuisbeweging (een dominoproces met onderlinge afhankelijkheden). De private actor heeft geen eigen grondpositie. Er is een **gemeentelijke grondpositie** (huidige loods) in de projectzone en ook een **grondpositie van de Kerkfabriek** (huidig Chirolokaal).

STRATEGISCH ADVIES

Het lokale bestuur beschrijft best de hele verhuisbeweging - met onderlinge afhankelijkheden - in een **geïntegreerde projectdefinitie**. Het lokale bestuur kan eerst de grond van de Kerkfabriek kopen, maar evengoed een **overeenkomst met de Kerkfabriek** afsluiten om samen een grondpositie te verkopen. Het geïntegreerd project, inclusief publieke grondposities, kan het lokale bestuur dan vervolgens in de markt plaatsen volgens een **mededingingsprocedure met onderhandeling**.

Een mededingingsprocedure met onderhandeling duurt 9 tot 12 maanden. Daarbij is het belangrijk dat de strategische grondeigenaars de uitkomst van deze procedure afwachten en ondertussen hun eigendom niet verkopen. Dergelijk engagement kan worden opgenomen in een **intentieovereenkomst** en/of **principeovereenkomst**.

Een belangrijke bedenking is dat een unsolicited proposal slechts in heel zeldzame gevallen aanleiding kan geven tot een principeovereenkomst (die de vorm kan aannemen van een onderhandse samenwerkingsovereenkomst) tussen het lokale bestuur en de initiatiefnemer of vastgoedontwikkelaar (de partij die het totaalproject voorstelt met winstoogmerk). Het voorstel moet voor het lokale bestuur niet enkel een interessante opportuniteit zijn, zij moet kunnen verantwoorden dat de private initiatiefnemer over dusdanige rechten of mogelijkheden beschikt dat geen enkele andere marktpartij een dergelijk voorstel zou kunnen doen. Dit laatste wordt zeer eng geïnterpreteerd en vergt een heel zorgvuldige beoordeling en motivatie in de gemeentelijke besluitvorming. Een bijkomende bedenking is ook dat het lokale bestuur het gelijkheidsbeginsel moet respecteren. *Zijn er andere jeugdbewegingen, sportverenigingen, scholen, etc. die een gelijkaardige behoefte hebben als de Chiro?*

Stationsomgeving



Stationsomgeving betreft een bij het lokale bestuur bekende, maar nog niet bij Collegebesluit aangeduide (middenschalige) projectzone waarin een **nieuw RUP** een zone voorziet voor een stationsparking met 100 parkeerplaatsen.

De grondeigenaars (A) en (C) zouden deze parkeerzone moeten helpen realiseren via (eventueel) gratis grondafstand voor elk 50 parkeerplaatsen terwijl het lokale bestuur de aanleg van de parking op haar rekening zou nemen. De gesprekken met de grondeigenaars verlopen echter moeizaam en er lijkt geen bereidheid tot samenwerking.

STRATEGISCH ADVIES

Indien het lokale bestuur over maatschappelijke meerwaarde in deze zone wil onderhandelen, wordt de zone best aangeduid als een projectzone via een **Collegebesluit**.

Strikt juridisch gezien kan men de kosteloze overdracht van gronden via stedenbouwkundige lasten opleggen wanneer deze partijen een omgevingsvergunning moeten aanvragen. Er zijn echter enkele belangrijke bedenkingen te maken m.b.t. het **(voldoende) verband** dat in de huidige regelgeving wordt gelegd tussen enerzijds de stedenbouwkundige lasten en de vergunde werken en anderzijds de voordelen voor de actoren en nadelen voor de overheid.

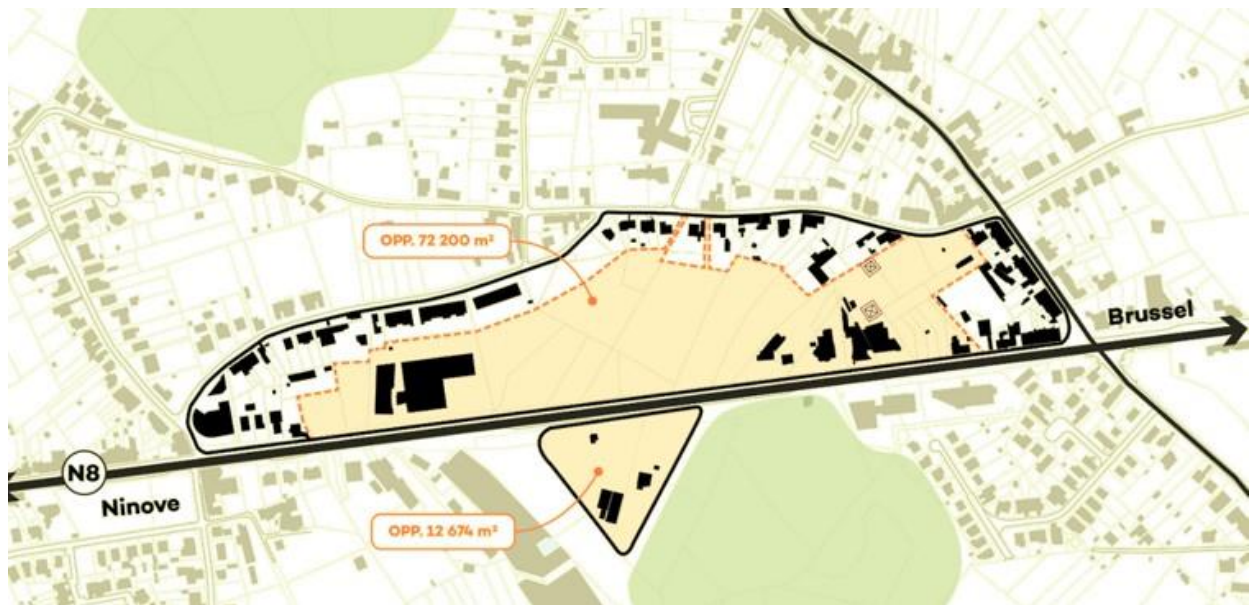
Wat het verband tussen de stedenbouwkundige lasten en de vergunde werken betreft, is het zo dat er vanuit het oogpunt van rechtszekerheid een fysieke of functionele relatie dient te bestaan tussen de last en het vergunde project. Een fysieke relatie kunnen we in deze project

zone beargumenteren: het gaat om een grondafstand binnen de projectzone. Wat de functionele relatie betreft, is de argumentatie echter niet zo sterk. *Waarom zouden deze grondeigenaars moeten voorzien in een parkeerbehoefte die ontstaat door de aanwezigheid van het station?*

Het verband tussen de voordelen voor de actoren en nadelen voor de overheid, lijkt ook moeilijk verdedigbaar. *Welke voordelen ondervinden de actoren effectief?* Indien deze grondeigenaars tot ontwikkeling overgaan, moet er via de opmaak van een transparant businessplan gekeken worden of deze actoren na eventuele stedenbouwkundige lasten nog minstens over een marktconforme ontwikkelingsmarge beschikken. Dan rest echter nog de argumentatie omtrent de nadelen voor de overheid. *Welke bijkomende taken voor de overheid vloeien voort uit de vergunde werken?*

Om een sluitend advies te formuleren voor deze projectzone is een verdere juridische studie noodzakelijk van de specifieke context. Zolang de ruimtelijke werking van het instrument van de stedenbouwkundige last niet wordt verruimd in de Vlaamse regelgeving, blijft het risicovol om in dergelijke voorbeelden een projectlast op te leggen.

Winddries



(onderste afbeelding: voorlopig voorkeurscenario, nog niet bevestigd door het bestuur of de stakeholders)

Winddries is een bij het lokale bestuur bekende, maar nog niet bij Collegebesluit aangeduide (grootschalige) projectzone waarvoor er een **masterplan** wordt opgemaakt en **nadien een RUP** zal worden opgestart. Het lokale bestuur streeft hier naar de volgende **maatschappelijke meerwaarde**:

- ruimte creëren voor niet-verweefbare KMO's en herlokalisatie zonevreemde bedrijven;
- inrichten (verhuis) van recyclagepark en gemeentelijke loodsen;

- verhoging beeldkwaliteit door het tegengaan van verlinting van de N8 (duidelijke afbakening groen/werken/wonen);
- herontwikkeling van de ruimtelijke verrommeling ten zuiden van de N8 (zie driehoek op het plan) met natuurherstel en realisatie van een openruimteverbinding van het GRS.

Momenteel is deze projectzone grotendeels bestemd als agrarisch gebied en de bedoeling is dat er o.a. een KMO-zone wordt gecreëerd. Er zijn **geen gemeentelijke grondposities**, maar wel twee percelen in **eigendom van de Kerkfabriek** (258N en 256B, rechtsboven in de projectzone aan de Snikbergstraat). In deze zone zijn er 25 verschillende grondeigenaars die zich via een **grondenbank** momenteel aan het verenigen zijn. Het lokale bestuur wenst de nodige **grondposities** voor de inrichting van het recyclagepark en de loodsen **op een zo budgetneutrale manier** te verwerven (gratis grondafstand, tegen beperkte vergoeding, via recht van opstal, etc.).

STRATEGISCH ADVIES

Indien het lokale bestuur over maatschappelijke meerwaarde in deze zone wil onderhandelen, wordt de zone best aangeduid als een projectzone via een **Collegebesluit**.

Strikt juridisch gezien kan men de kosteloze overdracht van gronden via stedenbouwkundige lasten opleggen wanneer deze partijen een omgevingsvergunning aanvragen. Analoog aan de projectzone 'Stationsomgeving' zijn er echter enkele belangrijke bedenkingen te maken m.b.t. het **(voldoende) verband** dat in de huidige regelgeving wordt gelegd tussen enerzijds de stedenbouwkundige lasten en de vergunde werken en anderzijds de voordelen voor de actoren en nadelen voor de overheid.

Wat is de functionele relatie tussen de nieuwe ontwikkeling en de noodzaak van een recyclagepark en gemeentelijke loodsen op die locatie? Stel dat er bv. door bepaalde nieuwe (bedrijfs)activiteiten veel meer nood aan recyclage zou zijn, zou men dit verband perfect kunnen verdedigen.

Welke bijkomende taken voor de overheid vloeien voort uit de vergunde werken? Eenvoudig verdedigbare taken zijn de aanleg van wegenis of publiek domein. Maar opnieuw moeten we de vereiste van proportionaliteit indachtig zijn: via een transparant businessplan moet er inzicht ontstaan in de effectieve voordelen voor de ontwikkelende actoren zodat een marktconforme ontwikkelingsmarge kan worden gerespecteerd.

Een bijkomende bedenking betreft de planbatenhoeffing. Indien agrarisch gebied wordt omgezet naar KMO-zone, zullen de grondeigenaars planbatens moeten betalen.

Om een sluitend advies te formuleren voor deze projectzone is een verdere juridische studie noodzakelijk van de specifieke context. Zolang de ruimtelijke werking van het instrument van de stedenbouwkundige last niet wordt verruimd in de Vlaamse regelgeving, blijft het risicovol om in dit voorbeeld een te ruime projectlast op te leggen.

Lindenberg



(afbeelding rechts: verkavelingsontwerp)

Lindenberg betreft een bij het lokale bestuur bekende, maar nog niet bij Collegebesluit aangeduide (kleinschalige) projectzone. Er is **nog geen duidelijke maatschappelijke meerwaarde** bepaald.

De projectzone is +/- 58a groot en bestemd als woongebied met landelijk karakter. Momenteel is er een **verkavelingsvoorstel** met 11 vrijstaande woningen en een ondergrondse parkeergarage. Langs de Lindeberg worden bovengrondse parkeerplaatsen voorzien, louter voor bezoekers. Binnen het project wordt alle verkeer geweerd, op uitzondering van een brandweg. Midden in het project wordt er ook een waterpartij ingericht. Het project werd getoetst aan de verordening kwaliteitsvol wonen en het woonomgevingsplan (WOP). De zone bevindt zich in typologie 1 volgens het WOP, waar dus enkel vrijstaande woningen zijn toegelaten, en waar we niet wensen te verdichten.

STRATEGISCH ADVIES

In dit voorbeeld is de vaststelling van een projectzone via een Collegebesluit wellicht niet aangewezen. Bij **gebrek aan een concrete maatschappelijke meerwaarde**, lijkt het opleggen van een **stedenbouwkundige last niet het juiste instrument** voor een meer kwalitatieve invulling van dit gebied.

Een **verordening verkavelingen** zou voor dergelijke voorbeelden wel een interessant instrument kunnen zijn om dergelijke omgevingsvergunningen te toetsen aan de goede ruimtelijke ordening.

Een bijkomende bedenking betreft een mogelijke inrichting als privaat woonerf. Op die manier kan het onderhoud van de wegenis en de semi-publieke ruimte privaat blijven. Een belangrijke vraag daarbij is of dit effectief wenselijk is.

Schepdaal - Geraardsbergsestraat



Schepdaal - Geraardsbergsestraat is een bij het lokaal bestuur bekende, maar nog niet bij Collegebesluit aangeduide (middenschalige) projectzone waarbij een **vastgoedontwikkelaar** een grondpositie van de NBMS heeft verworven om een residentiële ontwikkeling uit te werken.

Het lokale bestuur streeft hier naar de volgende **maatschappelijke meerwaarde**:

- ontwikkeling van een publiek toegankelijk park (eventueel over te dragen aan het lokale bestuur of in eigendom van de VME);
- vrijwaring van het zicht op de open ruimte;
- aanleg van een voetpad.

Daarnaast wenst het lokale bestuur ook gescheiden rioleringen en voldoende parkeerplaatsen, bij voorkeur in de gebouwen zodat het straatbeeld niet ontsierd wordt.

Het lokale bestuur wil een project op schaal van de omgeving en heeft hiervoor in een **Collegebesluit** een maximale dichtheid van 17.65 wo/ha vastgelegd.

STRATEGISCH ADVIES

We begrijpen dat er een Collegebesluit is omtrent de maximale dichtheid, zonder vermelding van de maatschappelijke meerwaarde in deze zone. Indien het lokale bestuur over maatschappelijke meerwaarde in deze zone wil onderhandelen, wordt de zone best aangeduid als een projectzone via een **Collegebesluit**.

Zodra deze zone als projectzone is vastgesteld, kan men een **principeovereenkomst** afsluiten met de ontwikkelende actor. Een alternatieve of bijkomende mogelijkheid betreft de opmaak van een **verkavelingsovereenkomst** waarin men afspraken maakt over de ontwikkeling van het gebied. Verder kan men dan stedenbouwkundige lasten (bv. gratis grondafstand en de aanleg van een publiek park) verbinden aan de omgevingsvergunning verkavelen van gronden.

Tenslotte kan een **verordening verkavelingen** opnieuw van belang zijn in dit voorbeeld. Zo kunnen in een dergelijk instrument bijzondere zones afgebakend worden met specifieke normen (bv. dichtheid), mits de juiste verantwoording.

TEMPLATE PRINCIEPSOVEREENKOMST

VERTROUWELIJK - ENKEL VOOR INTERNE DISCUSSIEDOELEINDEN

PRINCIEPSOVEREENKOMST

INZAKE [DE ONTWIKKELING/HERONTWIKKELING] VAN DE PROJECTZONE

Tussen

enerzijds

(1) De **GEMEENTE DILBEEK**, met adres #, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door #, in #zijn#haar hoedanigheid van voorzitter van de gemeenteraad, en #, in #zijn#haar hoedanigheid van algemeen directeur, handelend in uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad dd. [...];
hierna genoemd '**de Gemeente**',

en

anderzijds

(2) #;
Hierna genoemd #'**de Ontwikkelaar**' #'**de Grondeigenaar**' #'**de Initiatiefnemer**'.

#

Hierna samen te noemen 'de Actor'.

De Gemeente en de Actor samen 'Partijen' genoemd.

INHOUDSTAFEL

#

PREAMBULE – OVERWEGINGEN

- 1) Voorstelling en beschrijving projectzone
- 2) Huidige planologische, reglementaire en administratieve toestand van het Projectzone
 - ō Planologische bestemming (RUP, BPA,...)
 - ō Verordening?
 - ō Omgevingsvergunning?
 - ō Brownfield?
 - ō Bodem?
 - ō Water?
 - ō [...]
- 3) Intenties partijen m.b.t. de Projectzone – maatschappelijke meerwaarde
- 4) Instrumenten die zullen aangewend worden om tot realisatie van het project te komen
 - ō Masterplan? => RUP?
 - ō Verordeningen/Besluiten?
 - Besluit beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (BGO)
 - Verordening projectlast
 - ō Geïntegreerde projectdefinitie?
 - ō Stedenbouwkundige lasten
 - ō Overdrachten van gronden
 - o Verwerven van gronden door Gemeente?
 - o Minnelijke verwerving (aankoop, ruil,...)
 - § schattingsverslag
 - o Recht van voorkoop (evt. conventioneel, evt. conform instrumentendecreet (bv. RVVK complexe projecten of RVVK uitvoering RUP (max. 15jaar))
 - o Recht van voorkeur
 - o Grondenbank (evt. lokale grondenbank (cfr. Instrumentendecreet), evt. conventioneel opgerichte grondenbank)
 - ō Instrumentendecreet
 - ō Wonen in Eigen Streek
 - ō #...

OVEREENKOMST

Hoofdstuk 1 – ALGEMENE BEPALINGEN

Titel 1. Definities en begrippen

Tenzij anders uitdrukkelijk bepaald in deze Overeenkomst, hebben de hierna vermelde begrippen de volgende betekenis:

- Bouwfase
- BPA
- Brownfieldproject
- Deelzone #
- Derdenbeding
- Gemeente
- Grondeigenaar
- Hoofdinfrastructuur <-> Neveninfrastructuur
- Initiatiefnemer
- Kaderbesluit #
- Maatschappelijk Vastgoed <-> Overige Publieke Infrastructuur
- Masterplan
 - voorontwerp / ontwerp / definitief
- Neveninfrastructuur
- Omgevingsvergunning
- Omgevingsvergunningsdecreet
- Omzendbrief
- Ontwikkelaar(s)
- Overeenkomst of Principsovereenkomst
- Overige publieke infrastructuur
- Principsovereenkomst of Overeenkomst
- Project #
- Projectzone
 - kleine – midden- en grootschalige Projectzone
- Publiekrechtelijke Prerogatieven
- Rekenregel Maatschappelijk Vastgoed
- RUP
- Site van de Actor of kortweg Site
- Stedenbouwkundige Lasten
- Stuurgroep
- Verordening Projectlast
- Verordening Kwaliteitsvol Wonen
- #...

Titel 2. Publiekrechtelijke Prerogatieven Gemeente

Artikel

- 1 Noch deze Overeenkomst, noch de handelingen van de Gemeente gesteld in het kader van de totstandkoming noch de uitvoering van de Overeenkomst, hebben rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking op haar Publiekrechtelijke Prerogatieven, zoals haar beoordelingsvrijheid en bevoegdheid, van de Gemeente.
- 2 De Gemeente behoudt dan ook bij de nakoming van hetgeen in de Overeenkomst werd overeengekomen, volledig haar Publiekrechtelijke Prerogatieven, onder meer ten aanzien van de publiekrechtelijke besluitvormingsprocessen over onder andere planologische maatregelen en vergunningsprocedures, zoals onder meer bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening en het Omgevingsvergunningsdecreet.
- 3 De Gemeente wijst erop dat elke aanvraag door de Actor, geschiedt op eigen verantwoordelijkheid, risico en zonder enige garantie op het bekomen van een omgevingsvergunning of een andere voor haar gunstige overheidsbeslissing. De Gemeente gaat geen enkele verbintenis aan met betrekking tot het al dan niet kunnen bekomen van een Omgevingsvergunning, noch met betrekking tot de tussenkomst van een #RUP overeenkomstig #het Masterplan.
- 4 De verdere invulling die wordt gegeven aan deze Overeenkomst en de afspraken die worden gemaakt, verbinden de Gemeente dan ook in geen enkele mate wat betreft #een tussen te komen RUP, Masterplan # noch wat betreft de gebeurlijk tussen te komen omgevingsvergunningen ten voordele van de Actor, noch alle andere grondeigenaars, ontwikkelaars of initiatiefnemers.
- 5 Dit houdt tevens in dat er van de zijde van de Gemeente geen sprake van toerekenbare tekortkoming zal zijn, indien het handelen naar deze Publiekrechtelijke Prerogatieven eist dat de Gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen stelt die niet in het voordeel zijn van de aard of de strekking van de Overeenkomst of van de voortgang van een daarmee samenhangend (deel)project.
- 6

Titel 3. Aard van de overeenkomst - Principsovereenkomst

Artikel # Aard van de overeenkomst

- 1 Deze principsovereenkomst is een burgerrechtelijke overeenkomst.
- 2 Met huidige Overeenkomst wensen Partijen de in de Overeenkomst opgenomen afspraken te maken met betrekking tot de ontwikkeling van de Projectzone # waarvan de site van de Actor deel uitmaakt.
- 3 De Partijen kunnen de afspraken in de Overeenkomst wijzigen of aanvullen middels een Addendum dat wordt aangehecht aan deze Overeenkomst en kunnen in het kader van de uitvoering van deze principsovereenkomst afspraken vastleggen in Realisatieovereenkomsten, eventueel samen met derde partners.

Hoofdstuk 2 – ALGEMENE AFSPRAKEN -

Titel 1. Algemene verbintenissen de Actor

Artikel

- 1 De Actor stemt principieel in met de ontwikkeling van de #site van de Actor overeenkomstig [de krachtlijnen van] #.
- 2 Het Project # zal uitgevoerd worden volgens de principes van [een duurzame ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening], waarbij bijzondere aandacht besteed wordt aan de integratie van en de synergie tussen de sociale, de ecologische en de economische dimensie van het Project. # [de principes van kwalitatief ruimtelijk rendement zoals veruitwendigd in de omzendbrief RO 2017/01 (7 juli 2017) – ‘ruimtelijk transformatiebeleid’] #[De Vlaamse Duurzaamheidsmeter Wijken zal gebruikt worden om de kwaliteit van het project te monitoren en in de hand te houden, waarbij globaal een score ‘excellent’ nagestreefd wordt.]
- 3 Zoals voorzien in het ((Voor))Ontwerp/Definitief) Masterplan # RUP#, is de realisatie van de Projectzone onlosmakelijk verbonden met de realisatie van een substantieel aandeel Maatschappelijk Vastgoed, in het bijzonder:
 - a. ***,
 - b. ***.
- 5 Het Project draagt bij aan de ontwikkeling van het gemeentelijke functioneren door de realisatie van een levendig programma, [waarvan een deel via toewijzingsregels toegewezen wordt aan doelgroepen].=> Toepassing Wonen in Eigen Streek?

Titel 2. Algemene verbintenissen Gemeente

Artikel

- 1 Met behoud van de toepassing van hetgeen gestipuleerd onder de titel “Publiekrechtelijke Prerogatieven Gemeente”, verbindt de Gemeente er zich

toe om naar best vermogen een algemene regisserende rol te spelen bij de uitvoering van het Project, overeenkomstig artikel 2.1.1, tweede lid, van het Decreet van 27 maart 2009 betreffende het Grond- en Pandenbeleid, naar luid waarvan de gemeentelijke overheden zich bij de ontwikkeling en tenuitvoerlegging van het grond- en pandenbeleid richten op het stellen van doelstellingen van algemeen nut en het regisseren van het bereiken daarvan.

- 2 #De gemeente verbindt zich ertoe de Actor regelmatig op de hoogte houden van de gesprekken en evolutie van de onderhandelingen met alle andere ontwikkelaars / grondeigenaar / initiatiefnemers # binnen de Projectzone en zal onverwijld een kopie overmaken van de met deze grondeigenaars/ontwikkelaars getekende samenwerkingsovereenkomsten met betrekking tot de Projectzone #.

Titel 3. Artikel # Globale ontwikkeling Projectzone #

Artikel #

- 1 De Actor erkent dat in het kader van de globale ontwikkeling van de Projectzone # meerdere partijen actief zullen zijn en zullen alles in het werk stellen, medewerking verlenen, in voorkomend geval ook persoonlijke, zakelijke of andere rechten verlenen opdat de beoogde ontwikkelingen, ook door de Gemeente, andere grondeigenaars, ontwikkelaars, initiatiefnemers # binnen de Projectzone kunnen worden gerealiseerd.
- 2 De Partijen zullen elkaar nooit aanspreken op grond van burenhinder of andere rechtsgronden, voor zover eventuele hinder uit de omliggende percelen van de Gemeente, eventueel aanpalend privaat of openbaar domein, binnen redelijke grenzen blijft. Zij verbinden zich ertoe om in ieder geval voorafgaand van enige vordering op grond van hinder in overleg te treden.
- 3 De Actor erkent en verklaart dat de ambities van de Gemeente met betrekking tot het Projectzone #, zoals dit blijkt uit het Masterplan, alsook #het in het kader daarvan tot stand gekomen #BGO, door hen mede ondersteund worden. Zij bevestigt dan ook constructief te zullen meewerken aan de totstandkoming en de uitvoering van #het RUP # en zich te onthouden van acties en bezwaren tegen #het RUP # alsook tegen de uitvoering en de ontwikkeling van #het RUP # door de Gemeente dan wel derde ontwikkelaars, indien #het RUP # verenigbaar is met #het Masterplan #. Zij verbinden er zich toe dezelfde houding en hetzelfde engagement jegens de realisatie van #het RUP # desgevallend te zullen afdwingen van eventuele derden in de zin van artikel # (overdracht van gronden) van de Overeenkomst.
- 4 De Gemeente benadrukt en de Actor erkent dat deze overeenkomst in geen geval een voorafname kan zijn op te nemen beslissingen in het kader van de totstandkoming van het RUP en wat betreft het al dan niet tot stand komen van het RUP niet tot enige aansprakelijkheid in hoofde van de gemeente kan leiden. Dit onverminderd het #Masterplan dat de ambitie van de Gemeente weergeeft.

Hoofdstuk 3 – BIJZONDERE AFSPRAKEN

Titel 1. Besluit Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO) / ((Voor))Ontwerp/Definitief) Masterplan / ((Voor))Ontwerp/Definitief) RUP

=> BGO-krijtlijnen voor de ontwikkeling van de Projectzone, in uitvoering van een ((Voor))Ontwerp/Definitief) Masterplan en als tussenstap naar een RUP?

Artikel

- 1 Gezien het belang van een kwaliteitsvol en duurzaam karakter van de ontwikkeling van de Projectzone # keurde de gemeenteraad op # het besluit Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO) goed. # / ((Voor))Ontwerp/Definitief) Masterplan / ((Voor))Ontwerp/Definitief) RUP
- 2 De Actor onderschrijft de bepalingen van het besluit Beleidsmatig Gewenste Ontwikkeling (BGO) en aanvaardt de bepalingen ervan. # / ((Voor))Ontwerp/Definitief) Masterplan / ((Voor))Ontwerp/Definitief) RUP
- 3 De Actor zal met derde partijen geen afspraken maken noch aan derden toestaan dat zij op de Site van de Actor een omgevingsvergunning zullen aanvragen of uitvoeren zonder dat deze erkennen gehouden te zijn tot naleving van de BGO. # / ((Voor))Ontwerp/Definitief) Masterplan / ((Voor))Ontwerp/Definitief) RUP

Titel 2. Duurzaamheid en omgevingskwaliteit

Artikel # Omgevingskwaliteit

De Actor vrijwaart de omgevingskwaliteit als volgt:

- 1 [...].
- 2 [...].

Artikel # Bewaking stedenbouwkundige kwaliteit en duurzaamheid

- 1 De Actor zal een overkoepelend beeldkwaliteitsplan opmaken voor de gebouwen en de toekomstige open ruimte binnen het Project, alsook een duurzaamheidsplan opgemaakt dat de duurzaamheidsambities concreetiseert en een pad richting realisatie ervan uittekent.
- 2 De plannen, vermeld in lid 1, worden besproken in de schoot van de Stuurgroep, die op initiatief van de Gemeente aangevuld kan worden met experts om te kunnen fungeren als kwaliteitskamer. # Aparte Kwaliteitskamer

Verordening kwaliteitsvol wonen

Evt. toekomstige Verordening kwaliteitsvol verkavelen ?

Titel 3. Stedenbouwkundige Lasten

Artikel # - Financiële Stedenbouwkundige Lasten

- 1 De ontwikkeling van het Projectzone # vraagt ook vanwege de Gemeente de nodige investeringen. Mede omwille van deze reden verbindt de Gemeente, conform artikel 75 van het Omgevingsvergunningsdecreet, aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor de realisatie van een project binnen het Projectzone # Stedenbouwkundige Lasten op aan de grondeigenaars en de projectontwikkelaars.

OFWEL (indien verordening stedenbouwkundige lasten)

- 2 De gemeenteraad keurde op # hiervoor #de Verordening Projectlasten goed.
- 3 Rekening houdend met de door de Gemeente te maken investeringen voor de ontwikkeling van het Projectzone # en gegeven de bepalingen van Hoofdstuk 2 van deze Overeenkomst, onderschrijft de Actor de bepalingen van de Verordening Projectlasten en aanvaardt zij de bepalingen ervan. De Actor stemt in met de financiële last alsook met de berekeningswijze – zoals opgenomen in de Verordening Projectlast – en aanvaardt deze als proportioneel, en dit tevens rekening houdend met de rechten en verplichtingen van de Partijen en de lasten vervat in de Overeenkomst en #.
- 4 De Actor zal met derde partijen geen afspraken maken noch aan derden toestaan dat zij op de Site van de Actor een omgevingsvergunning zullen aanvragen of uitvoeren zonder dat deze derde tevens erkent gehouden te zijn tot betaling van de financiële lasten welke op basis van de Verordening Projectlasten verschuldigd zijn. Onverminderd en zo tot uitvoering van een Omgevingsvergunning zal worden overgegaan, zal de Actor samen met de begunstigde van deze Omgevingsvergunning solidair gehouden zijn tot betaling van de op basis van de Verordening Projectlast verschuldigde financiële last.
- 5 #Zonder afbreuk te doen aan hetgeen hierna gestipuleerd onder # betreffende “overige Stedenbouwkundige Lasten”, erkent de Gemeente dat indien uit hoofde van de Omgevingsvergunningsaanvraag #andere lasten in natura zouden worden opgelegd #dan #, dit aanleiding is tot een evenredige vermindering van de financiële lasten verschuldigd uit hoofde van de toepassing van de Verordening Projectlast.
- 6 Het principe inzake de verschuldigdheid en opeisbaarheid van de financiële lasten wordt bepaald in het Omgevingsvergunningsdecreet en de Verordening Projectlast.
- 7 De Gemeente verbindt zich ertoe om de ontvangen financiële lasten in hun totaliteit rechtstreeks te zullen aanwenden voor de door de Gemeente te dragen ontwikkelingskosten gelieerd aan het Projectzone #waaronder #.
- 8 Onverminderd hetgeen is gesteld onder bovenstaand punt 4 verklaart de Gemeente dat het nakomen van de door haar gemaakte afspraken in deze Overeenkomst niet afhankelijk wordt gesteld van de ontvangst van een voor het Projectzone # financiële minimale bijdrage door de verschillende grondeigenaars, ontwikkelaars, initiatiefnemers # binnen de Projectzone.

OFWEL (indien geen verordening stedenbouwkundige lasten)

- 2 Rekenregel Maatschappelijk Vastgoed #

Artikel # Overige Stedenbouwkundige Lasten

- 1 De in deze Overeenkomst opgesomde en genoemde lasten doen geen afbreuk aan de verplichting voor de Actor om overige in voorkomend geval in een omgevingsvergunning te voorziene Stedenbouwkundige Lasten te realiseren.
- 2 De instemming met de stedenbouwkundige lasten, de gehoudenheid tot uitvoering van lasten, voortvloeiend uit de omgevingsvergunning, overeenkomstig de Verordening Projectlasten #en de naleving van het #BGO, geschieden rekening houdend met de uitvoering van de verplichtingen door de Actor zoals deze in onderhavige Principieovereenkomst zijn opgenomen.

- 3 Onverminderd de bepalingen van de Overeenkomst, kunnen lasten en/of voorwaarden worden opgelegd door de vergunningverlenende overheid die rechtstreeks het gevolg zijn van adviezen van andere overheden. Tegen dergelijke lasten en/of voorwaarden kan de Actor zich alle rechten voorbehouden. Bij het opleggen van deze lasten, moet er een duidelijke technische en/of stedenbouwkundige band van evenredigheid bestaan tussen de opgelegde last en hetgeen wordt vergund.

[Artikel # Verbintenissen en regelingen met betrekking tot het gemeentelijke woonbeleid]

=> Wonen in Eigen Streek?

Titel 4. Overdracht van gronden van de Actor

Artikel

- 1 Een overdracht van de gronden van de Site van de Actor# ten voordele van derden, kan gebeuren op voorwaarde dat:

- de overdracht van de gronden niet geschiedt alvorens alle verbintenissen in het kader van de Overeenkomst hebben plaatsgevonden, #en in het bijzonder# is uitgevoerd. Indien dit toch reeds eerder om een overdracht van gronden gevraagd wordt, dan is enkel een overdracht mogelijk op voorwaarde dat de Actor de nodige afspraken maakt met de Gemeente opdat de uitvoering van de afspraken in deze Overeenkomst niet in het gedrang komen;
- de Actor de verbintenissen vervat in artikel # heeft doorgelegd naar de derde(n) die de gronden van de site van de Actor zullen verkrijgen. Zulks is niet vereist wanneer de betreffende derde(n) eindgebruiker(s) is/zijn.
- de verbintenis tot nakoming van de stedenbouwkundige lasten inclusief de betalingsverplichting die daaruit voortvloeit waarover sprake in artikel #, en het akkoord aangaande #het Besluit BGO waarover sprake in artikel #, wordt doorgezet op derden, middels een Derdenbeding. Deze verplichting is evenwel niet van toepassing bij overdracht aan eindgebruikers.

Indien en voor zoverre de Actor de Gemeente schriftelijk in kennis stelt van een rechtsgeldig ondertekende overeenkomst dan wel authentiek verleden akte tot eigendomsoverdracht van de Site van de Actor - dan wel onderdeel ervan - in welke het derdenbeding is opgenomen, zal de Actor bevrijd zijn (i) tot de uitvoering van de verbintenis tot betaling van de stedenbouwkundige lasten aan de gemeente #en de naleving van #het BGO met betrekking tot de Site van de Actor of onderdelen ervan, en (ii) omtrent de solidaire gehoudenheid zoals bedongen in artikel # van deze Overeenkomst.

Deze hierboven aangehaalde bevrijding geldt alleen voor wat betreft de Omgevingsvergunningen (i) die worden ingediend na datum van de eigendomsoverdracht van de gronden van de Site van de Actor of een gedeelte ervan zoals deze blijkt uit de ter kennis gebrachte overeenkomst én (ii) die betrekking hebben op deze in eigendom overgedragen gronden van de Site van de Actor of een gedeelte ervan. Daarbij zal de Grondeigenaar aan de Gemeente verplicht de identiteit van de partij(en) bij die overeenkomst meedelen, en indien de Gemeente hierom verzoekt, een uittreksel van de overeenkomst en/of de authentieke akte waaruit blijkt dat de overeenkomst werd ondertekend en het Derdenbeding rechtsgeldig daarin is opgenomen.

De Actor zal niet kunnen overgaan tot herroeping van het Derdenbeding, in

ander geval deze zelf en integraal gehouden blijft tot de verplichtingen inzake betaling financiële stedenbouwkundige last en #en de naleving van #het BGO met betrekking tot de overgedragen #delen van# de Site van de Actor.

- 2 Een overdracht van zakelijke, persoonlijke of andere rechten m.b.t. de Site kan door de Actor slechts gebeuren na uitdrukkelijke voorafgaande goedkeuring door de Gemeente, die haar beslissing hierover per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs dient te verzenden aan de Actor binnen een termijn van twee maanden na hiertoe een vraag van de Actor per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs te hebben ontvangen. Indien geen tijdige beslissing wordt verzonden, wordt de overdracht geacht te zijn goedgekeurd door de Gemeente. De Gemeente mag haar goedkeuring niet onredelijk weigeren. Deze bepaling – en dus een opschortende voorwaarde van goedkeuring door de Gemeente - dient te worden opgenomen in elke verbintenis / overeenkomst die de Actor m.b.t. een overdracht verleent resp. afsluit.

[Artikel # Conventioneel recht van voorkoop]

=> Conventioneel recht van voorkoop ten gunste van de Gemeente bij overdracht van gronden?

Titel 5. Initiatieven en instrumenten om tot realisatie van de Projectzone # te komen

∅ Onder deze titel dienen de initiatieven en instrumenten van partijen en krachtlijnen van afspraken opgenomen te worden die voortspruiten uit concrete initiatieven tot realisatie van een concrete Projectzone. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan:

* **Concrete overdrachten van gronden** waarover al principieel akkoord is tussen Gemeente en de Actor en afspraken over de modaliteiten dienaangaande (Procedure? Overheidsopdracht? Andere vorm mededinging? Unieke positie? Timing? Principes/Modaliteiten? (bv.: verkoop/ruil/..; Prijs; wie draagt welke kosten (levering, OBO, BBO, evt. sanering, grondverzet...)? Schattingsverslag gemeente,...)

***Grondenbank**

- Mogelijk is het met het oog op de realisatie van specifieke projecten opportuun om met een grondenbank te werken om het ruimtelijk programma te optimaliseren over de eigendomsgrenzen heen.
- Partijen engageren zich om samen te werken met het oog op de oprichting van een grondenbank indien de Gemeente hierom verzoekt.
- Hoe deze grondenbank precies vorm zou krijgen, dient op maat van het voorliggend project uitgewerkt te worden

***Voorkooprecht**

- Publiekrechtelijk (RUP max. 15 jaar) of conventioneel

***Voorkeurrecht**

- Kan eventueel nuttig zijn om met grondeigenaar overeen te komen zodat hij in geval hij wenst te verkopen eerst met de gemeente moet onderhandelen inzake een verkoop

* **zie ook onder Preambule =>instrumenten** die aangewend worden ter realisatie van het project

∅ Concrete uitwerking van de realisatie van het Project in afzonderlijke realisatie-overeenkomst.

Artikel # Verplichtingen van de Gemeente

1 #

Artikel # Verplichtingen van de Actor

1 #

Hoofdstuk 4 – VARIA

Artikel # Stuurgroep

- 1 De Partijen richten samen een Stuurgroep op.
- 2 De opdracht van de Stuurgroep bestaat er in het overleg te organiseren dat voorzien is in deze principieovereenkomst of dat nodig is om afspraken te maken in het kader van de algemene verbintenissen, vermeld in artikel #.
- 3 In het kader van de Stuurgroep zullen de Partijen eventuele geschillen in een zo vroeg mogelijk stadium identificeren en deze vervolgens trachten op te lossen.
- 4 De Stuurgroep is een overlegorgaan dat geen afbreuk kan doen aan de bevoegdheden van de organen van de Partijen. Elk voorstel van de Stuurgroep dat de bestaande contractuele afspraken tussen de Partijen zou wijzigen, moet door de bevoegde organen worden bekrachtigd alvorens bindend te zijn voor de Partijen.
- 5 De Stuurgroep wordt voorgezet door [...] [vervanging]. Elk lid van de Stuurgroep heeft het recht om de Stuurgroep samen te roepen.
- 6 Van de vergaderingen van de Stuurgroep worden door de secretaris notulen opgemaakt die worden ondertekend door de voorzitter en de secretaris en die binnen een termijn van maximaal twee werkdagen worden overgemaakt aan de leden van de Stuurgroep.

Artikel # Duur, ontbinding, nietigheid en gedwongen uitvoering

- 1 Deze principieovereenkomst gaat in op de datum van de ondertekening ervan en wordt aangegaan voor een periode van # jaar.
- 2 Deze principieovereenkomst wordt beheerst door de bepalingen inzake niet-nakoming van contractuele verbintenissen en gevolgen zoals vermeld in hoofdstuk 5 (art. 5.82 en volgende) van het (nieuw) Burgerlijk Wetboek, behoudens andersluidende bepalingen in deze Overeenkomst.
- 3 Indien een Partij de nietigheid, ontbinding of gedwongen uitvoering wil vorderen van deze Overeenkomst, dient deze de andere Partij in gebreke stellen per aangetekende brief met ontvangstbewijs op het adres zoals vermeld in de aanhef. Binnen de tien dagen moeten de Partijen samenkomen binnen de Stuurgroep, met oog op het bereiken van een minnelijke oplossing, met behoud van de toepassing van artikel # (#geschillenregeling).

Artikel # Voorwaardelijk karakter - opschortende of ontbindende voorwaarden

- 1 Alle rechten en verplichtingen, alsook verklaringen en bepalingen gelden onmiddellijk vanaf ondertekening van de Overeenkomst.
- 2 Zo de uitvoering van een verplichting afhankelijk is van de tussenkomst van het RUP # Omgevingsvergunning #, dan zal bij niet tussenkomst van dit RUP, de Partij niet gehouden zijn om tot uitvoering of nakoming over te gaan.
- 3 Bij niet tussenkomst hiervan, kan de Gemeente niet gehouden zijn tot uitvoering of nakoming van de verplichtingen dienaangaande.

Artikel # Overdracht rechten en plichten - kettingbeding

- 1 De Actor kan de rechten en plichten uit deze principsovereenkomst geheel of gedeeltelijk overdragen aan een derde. Ten aanzien van deze derde wordt uitdrukkelijk bedongen dat deze aan de verplichtingen van deze Overeenkomst en de daaruit voortvloeiende afspraken is gebonden. De Gemeente wordt van zulk beding voorafgaandelijk in kennis gesteld.
- 2 Een overdracht van (rechten en plichten voortvloeiend uit) deze Overeenkomst kan door de Actor slechts gebeuren na uitdrukkelijke voorafgaande goedkeuring door de Gemeente, die haar beslissing hierover per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs dient te verzenden aan de Actor binnen een termijn van twee maanden na hiertoe een vraag van de Actor per aangetekend schrijven met ontvangstbewijs te hebben ontvangen. Indien geen tijdige beslissing wordt verzonden, wordt de overdracht geacht te zijn goedgekeurd door de Gemeente. De Gemeente mag haar goedkeuring niet onredelijk weigeren. Deze bepaling – en dus een opschortende voorwaarde van goedkeuring door de Gemeente - dient te worden opgenomen in elke verbintenis / overeenkomst die de Actor m.b.t. een overdracht van (rechten en plichten voortvloeiend uit) deze Overeenkomst verleent resp. afsluit.

Artikel # Belemmeringen van publiekrechtelijke aard

- 1 Tijdens de looptijd van deze Overeenkomst kunnen belemmeringen van publiekrechtelijke aard ontstaan.

Onder belemmeringen van publiekrechtelijke aard worden onder meer verstaan:
 - de gevolgen van ingestelde bezwaar- en beroepsprocedures tegen beslissingen en/of regelingen van de Gemeente, dewelke noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de ontwikkeling van het Project;
 - de gevolgen van de beslissingen van de Gemeente of van Partij Andezijds, genomen omwille van redenen van algemeen belang;
 - de gevolgen van de beslissingen van hogere en/of andere overheden ter zake; en
 - wettelijke bepalingen en wijzigingen in wet- en regelgeving;
 - het voorkooprecht van de bevoegde overheden #.
- 2 In geval van een belemmering van publiekrechtelijke aard of van een noodzakelijke wijziging van de Overeenkomst zullen Partijen overleg plegen en zich inspannen om de nadelige gevolgen ervan zoveel als mogelijk te beperken. Partijen erkennen wederzijds niet schadevergoedingsplichtig te zijn jegens elkaar inzake de negatieve gevolgen van een belemmering van publiekrechtelijke aard of een noodzakelijke wijziging van de Overeenkomst ten gevolge daarvan.

Artikel # Realisatie van het Project op basis van de bestaande stedenbouwkundige en administratieve bepalingen

- 1 De inhoud van deze Overeenkomst doet geen afbreuk aan de rechten en mogelijkheden van de Actor om aanvragen te richten tot de Gemeente met betrekking tot de gedeeltelijke realisatie van (een deel van) het Project op de Site van de Actor, op basis van het bestaande planologische voorschriften.

- 2 De initiatieven genoemd in #bovenstaand punt 1 geschieden gebeurlijk op initiatief van de Actor zonder enige aansprakelijkheid voor de Gemeente en zonder enige aansprakelijkheid met betrekking tot de gevolgen van een tussen te komen RUP #.

Artikel # Intentieverklaring in verband met potentiële gemeenschapsvoorzieningen

- 1 De Gemeente kan aan de Actor verzoeken om tijdens de duur van de Overeenkomst te onderzoeken of op het Projectzone #, bijkomend op wat reeds in deze Overeenkomst werd voorzien, gemeenschapsvoorzieningen kunnen worden ingepast, doch zonder enige verplichting dienaangaande vanwege de Actor noch enige bijkomende lasten indien deze niet zouden worden gerealiseerd.
- 2 De Gemeente en de Actor zullen dan de realiseerbaarheid en de haalbaarheid van dit(deze) gemeenschapsvoorzieningen onderzoeken en nagaan of dit vanuit een publiek-private samenwerking dient te gebeuren.

Hoofdstuk 5 – SLOTBEPALINGEN

Artikel # Geldigheid – onafhankelijkheid van de bepalingen

OFWEL

- 1 Indien enige bepaling van deze Overeenkomst als ongeldig of niet uitvoerbaar wordt beoordeeld, dan zal aan zulke bepaling (voor zover deze ongeldig of onuitvoerbaar is) geen enkel gevolg worden gegeven en dan zal deze worden geacht niet in deze Overeenkomst te zijn opgenomen, zonder evenwel de andere bepalingen van deze Overeenkomst ongeldig te maken. # Samenhang tussen bepalingen #
- 2 Partijen zullen alles in het werk stellen om de ongeldige en niet uitvoerbare bepalingen te vervangen door een geldige bepaling waarvan het resultaat zo dicht mogelijk aanleunt bij het bedoelde.

OFWEL

- 1 Indien enige verbintenis in deze principsovereenkomst niet afdwingbaar zou zijn of strijdig met een bepaling van dwingend recht, zal deze niet-afdwingbaarheid of ongeldigheid de geldigheid en afdwingbaarheid niet beïnvloeden van andere bepalingen in deze principsovereenkomst, en evenmin van dat deel van de betrokken bepaling dat niet strijdig is met dwingend recht.
- 2 In voorkomend geval zullen de Partijen besprekingen met elkaar aanknopen teneinde de ongeldige, nietige of niet afdwingbare verbintenis zowel qua inhoud als qua bedoeling te vervangen door een wettige, geldige en afdwingbare verbintenis die qua gevolgen zo nauw mogelijk aansluit bij die ongeldige, nietige of niet afdwingbare verbintenis.

Artikel # (Sub-)artikels, verwijzingen, bijlagen

- 1 De verwijzingen naar een artikel of een sub-artikel is een verwijzing naar een artikel of subartikel van deze Overeenkomst. De in deze Overeenkomst opgenomen titels hebben geen juridische draagwijdte. Zij dienen enkel om de lezing van deze Overeenkomst te vergemakkelijken.
- 2 De bijlagen bij deze Overeenkomst maken integraal deel uit van deze Overeenkomst.

Artikel # Termijnen

- 1 Dagen zijn kalenderdagen tenzij anders uitdrukkelijk bepaald.
- 2 Tenzij anders bepaald, omvatten de begrippen in het enkelvoud ook het meervoud.
- 3 De in deze Overeenkomst vermelde termijnen worden gerekend van middernacht tot middernacht. Ze worden gerekend vanaf de dag na die van de gebeurtenis die de termijn doet ingaan. De vervaldag is in de termijn inbegrepen. Een in maanden of in jaren bepaalde termijn wordt gerekend van de zoveelste tot de dag vóór de zoveelste. Indien de laatste dag van een termijn verstrijkt op een zaterdag, zondag of een wettelijke feestdag wordt de termijn verlengd tot de daaropvolgende werkdag.

Artikel # Goede trouw

- 1 Partijen zullen te goeder trouw samenwerken en zich inzetten ter naleving van deze Overeenkomst.
- 2 Partijen zullen geen Overeenkomsten sluiten met derden waarvan de uitvoering tegenstrijdig is aan de doelstellingen van deze Overeenkomst.

Artikel # Exoneratiebeding

- 1 Partijen steunen op de wederzijdse nakoming van elkaars verbintenissen.
- 2 Onverminderd de mogelijkheid voor de ene dan wel de andere partij de uitvoering van de verbintenis 'in natura' af te dwingen, desgevallend via de rechtbanken, bevestigen Partijen bij niet nakoming om welke reden dan ook, samen te werken teneinde de door Partijen beoogde doelstellingen alsnog te realiseren.
- 3 Zonder afbreuk te doen aan hetgeen gestipuleerd onder de titel "Publiekrechtelijke Prerogatieven van de Gemeente", erkent Partijen Anderzijds dat de Gemeente niet schadevergoedingsplichtig kan zijn bij de niet-nakoming van de ene dan wel de andere verbintenis, doch uitvoering 'in natura' na te streven m.b.t. de wederzijds aangegane verplichtingen tenzij uitdrukkelijk anders bepaald in de Overeenkomst.

Artikel # Omvang van de Overeenkomst

Huidige overeenkomst strekt niet tot andere verplichtingen dan hetgeen in onderhavige Overeenkomst opgenomen werd en waarnaar is verwezen.

Artikel # Toepasselijk recht en geschillenbeslechting

- 1 Deze Overeenkomst wordt beheerst door Belgisch recht.
- 2 De Partijen verbinden zich ertoe om te trachten elk geschil dat zich naar aanleiding van de onderhavige Overeenkomst zou voordoen in der minne te regelen, #in de schoot van de Stuurgroep. Inzake een vordering bij hoogdringendheid, mag de bevoegde rechter evenwel steeds onmiddellijk rechtstreeks gevat worden.

OFWEL (rechtbank)

- 3 Indien een dergelijke minnelijke schikking niet is bereikt twintig (20) dagen na het opstarten van dit minnelijke overleg, zullen de Partijen een procedure ten gronde kunnen opstarten.

Alle geschillen die voortvloeien uit of naar aanleiding van de uitvoering en/of interpretatie van de Overeenkomst en die niet op een minnelijke wijze kunnen worden opgelost, zullen uitsluitend door de rechtbanken van # beslecht worden.

OFWEL (arbitrage)

- 3 Mocht het onderling overleg niet tot een voor de Partijen bevredigende oplossing leiden, dan zal elk geschil over de geldigheid, de uitlegging of de uitvoering van deze principsovereenkomst definitief worden beslist door nader te benoemen arbiters. De Partij die zich beroept op deze arbitrageclausule, zal een onafhankelijke arbiter aanwijzen en de wederpartij(en) uitnodigen om harerzijds/hunnerzijds zodanige arbiter aan te

wijzen binnen een maand na de kennisgeving van het arbitrageverzoek. De laatste arbiter, die het voorzitterschap van het scheidsgerecht zal waarnemen, zal door de arbiters die de Partijen hebben aangewezen, worden benoemd binnen een maand na de aanvaarding van hun opdracht. Indien bij het verstrijken van de gestelde termijnen een van de Partijen geen arbiter heeft benoemd of de arbiters die de Partijen hebben gekozen, het niet eens zijn kunnen worden over de keuze van de arbiter-voorzitter, dan zal de arbiter of de derde arbiter worden benoemd door #.

Bijlagen

###

Opgemaakt te # op #, in twee originelen, waarvan de Gemeente en de Actor elk een ondertekend exemplaar verklaren te hebben ontvangen.

TEMPLATE INTENTIEOVEREENKOMST

VERTROUWELIJK - ENKEL VOOR INTERNE DISCUSSIEDOELEINDEN

INTENTIEOVEREENKOMST

INZAKE [DE ONTWIKKELING/HERONTWIKKELING] VAN DE PROJECTZONE

Tussen:

Enerzijds

- (1) De **GEMEENTE DILBEEK**, met adres #, hierbij rechtsgeldig vertegenwoordigd door #, in #zijn#haar hoedanigheid van voorzitter van de gemeenteraad, en #, in #zijn#haar hoedanigheid van algemeen directeur, handelend in uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad dd. [...];

Hierna genoemd 'de Gemeente',

Anderzijds

- (2) #;

Hierna genoemd 'de Grondeigenaar'

Partij Enerzijds en Partij Anderzijds samen 'Partijen' genoemd.

I. OVERWEGINGEN:

De gemeente Dilbeek streeft naar één geïntegreerde kwalitatieve projectontwikkeling van voormelde projectzone #.

De gemeente Dilbeek en de Grondeigenaar zijn beide eigenaar van percelen grond die gelegen zijn binnen de projectzone #.

De Grondeigenaar begrijpt de publieke en private meerwaarden die gerealiseerd kunnen worden door te kiezen voor één geïntegreerde vastgoedontwikkeling van de projectzone.

- Ø Indien de Grondeigenaar bereid is de uitkomst van een op te maken masterplan af te wachten, en pas daarna te beslissen of en aan wie hij zijn perceel verkoopt

Aangezien beide Partijen heden eigenaar zijn van belangrijke gedeelten van deze projectzone, waarvoor de gemeente een masterplan laat opmaken, en aangezien de Grondeigenaar heden niet de intentie heeft om binnen deze projectzone zelf tot een projectontwikkeling op eigen risico over te gaan, is de Grondeigenaar principieel bereid om zijn intentie tot een eventuele verkoop van zijn projectgrond uit te stellen totdat het masterplan is goedgekeurd door de gemeenteraad van Dilbeek. Het op te maken masterplan zal potentiële kopers immers meer zekerheid bieden omtrent de bebouwingmogelijkheden van de projectgrond, hetgeen ook leidt tot een meer correcte prijs voor de Grondeigenaar.

∅ Indien de Grondeigenaar bereid is zijn projectgrond te verkopen aan een door de gemeente aan te duiden Ontwikkelaar

Aangezien beide Partijen heden eigenaar zijn van belangrijke gedeelten van deze projectzone, en aangezien geen van beide Partijen heden de intentie heeft om binnen deze projectzone zelf tot een projectontwikkeling op eigen risico over te gaan, zullen Partijen hun projectgronden te samen ter beschikking stellen van een financieel draagkrachtige en technische bekwame projectontwikkelaar (verder aangeduid als Ontwikkelaar) in functie van de realisatie van één geïntegreerde hoogwaardige projectontwikkeling op risico van de Ontwikkelaar.

[De gemeente Dilbeek beoogt een soortgelijke samenwerking op te zetten met meerdere/alle betrokken grondeigenaars van de projectzone #].

De precieze modaliteiten van de samenwerking tussen Partijen in functie van voorgaande doelstellingen worden principieel omschreven in voorliggende intentieovereenkomst.

II. ENGAGEMENTEN IN HOOFDE VAN DE GEMEENTE DILBEEK:

In functie van de realisatie van de hierboven geformuleerde doelstelling zal de gemeente Dilbeek:

∅ Indien de Grondeigenaar bereid is de uitkomst van een op te maken masterplan af te wachten, en pas daarna te beslissen of en aan wie hij zijn perceel verkoopt

- Een Ontwerper aanstellen die wordt belast met de opmaak van een kwalitatief masterplan voor de projectsite #

Hierbij staan de volgende beleidsdoelstellingen centraal #

∅ Indien de Grondeigenaar bereid is zijn projectgrond te verkopen aan een door de gemeente aan te duiden Ontwikkelaar

- Een mededingingsprocedure met onderhandeling in de zin van artikel 17, §3, 2° Wet Overheidopdrachten organiseren met onder andere als voorwerp de [herontwikkeling/ontwikkeling] en realisatie van de Projectzone middels een vorm van publiek private samenwerking met Ontwikkelaar;
- in de schoot van deze mededingingsprocedure met onderhandeling in principe drie financieel draagkrachtige Ontwikkelaars trachten te selecteren die voldoende expertise en ervaring hebben om de projectzone # op een kwalitatieve en economisch rendabele wijze te ontwikkelen en te realiseren;

- in functie van deze mededingingsprocedure met onderhandeling de meest voordelige offerte kiezen op grond van een aantal gunningscriteria die zowel de vereiste hoogwaardige projectontwikkeling als een marktconforme grondvergoeding voor de projectgronden beogen ;

- de Grondeigenaar op het gepaste ogenblik betrekken in de onderhandelingen met de best gerangschikte kandidaat, ten einde tussen de gemeente Dilbeek, de Grondeigenaar en de uitverkoren Ontwikkelaar een akkoord te bereiken over:

- (1) een hoogstaande stedenbouwkundige en conceptuele ontwikkelingsvisie op de projectzone #,

- (2) een marktconforme grondvergoeding/nieuw vastgoed in de projectzone # als vergoeding voor de projectgronden van de Grondeigenaar.

- (3) de inhoud van een ontwerp van samenwerkingsovereenkomst die tevens voldoet aan de onderlinge afspraken tussen de Grondeigenaar en de gemeente Dilbeek

III. ENGAGEMENTEN IN HOOFDE VAN DE GRONDEIGENAAR

Ø Indien de Grondeigenaar bereid is de uitkomst van een op te maken masterplan af te wachten, en pas daarna te beslissen of en aan wie hij zijn perceel verkoopt

A. EXCLUSIVITEIT:

- De grondeigenaar verbindt zich er vanaf heden toe zijn projectgrond aldus niet te verkopen aan derden noch aan derden een zakelijk recht te verlenen of een andere regeling te treffen inzake ontwikkeling zolang de studie inzake het masterplan niet is afgerond en goedgekeurd door de gemeenteraad.

B. COMMUNICATIE:

Partijen zullen alle informatie die zij bekomen en/of uitwisselen rond dit project strikt vertrouwelijk behandelen en deze niet aan derden meedelen, behoudens uitdrukkelijk akkoord van de andere partij. Onder derden wordt niet verstaan partijen welke door de partijen worden ingeschakeld in het kader van het geplande overleg.

Benevens formeel overleg, zullen vertegenwoordigers van Partijen, met elkaar geen contacten onderhouden en/of informatie uitwisselen omtrent het voorwerp van deze overeenkomst.

Ø Indien de Grondeigenaar bereid is zijn projectgrond te verkopen aan een door de gemeente aan te duiden Ontwikkelaar

A. BEREIDHEID TOT ONDERHANDELINGEN

- de Grondeigenaar engageert zich er toe op het gepaste ogenblik bereid te zijn betrokken te worden in de onderhandelingen met de best gerangschikte kandidaat, ten einde tussen de gemeente Dilbeek, de Grondeigenaar en de uitverkoren Ontwikkelaar een akkoord te bereiken over:

B. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN:

- Het vinden van een geschikte (= ervaring + financieel betrouwbaar) private projectontwikkelaar met een geschikte architect (= ervaring + financieel betrouwbaar) na een in concurrentiestelling door middel van een mededingingsprocedure met onderhandeling binnen een termijn van 18 maanden vanaf de ondertekening van het gentlemen's agreement.
- Het voorgestelde vastgoedproject getuigt van voldoende kwaliteit en komt tegemoet aan het wensenpakket van de gemeente en alle grondeigenaars van het betrokken projectgebied.
- Er een omgevingsvergunning voor het vastgoedproject wordt bekomen.

C. COMMUNICATIE:

Partijen zullen alle informatie die zij bekomen en/of uitwisselen rond dit project strikt vertrouwelijk behandelen en deze niet aan derden meedelen, behoudens uitdrukkelijk akkoord van de andere partij. Onder derden wordt niet verstaan partijen welke door de partijen worden ingeschakeld in het kader van het geplande overleg.

Benevens formeel overleg, zullen vertegenwoordigers van Partijen, met elkaar geen contacten onderhouden en/of informatie uitwisselen omtrent het voorwerp van deze overeenkomst.

IV. SLOTBEPALINGEN

Artikel # Goede trouw

Partijen zullen te goeder trouw samenwerken en zich inzetten ter naleving van deze Overeenkomst.

Partijen zullen geen overeenkomsten sluiten met derden waarvan de uitvoering tegenstrijdig is aan de doelstellingen van deze intentieovereenkomst.

Artikel # Deelbaarheid

Indien krachtens wettelijke bepalingen van openbare orde of van dwingend recht één of meerdere bepalingen van huidige intentieovereenkomst 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 intentieovereenkomst zal geenszins de nietigheid of de niet - tegenstelbaarheid van de overige bepalingen van deze intentieovereenkomst of van de intentieovereenkomst zelf met zich meebrengen.

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 intentieovereenkomst in essentie dient bewaard te blijven.

Artikel # Overdracht

Partijen kunnen hun rechten en/of plichten uit deze intentieovereenkomst geheel of

gedeeltelijk overdragen aan rechtsopvolgers of, in het geval van de stad, verzelfstandigde agentschappen. Partijen zullen elkaar daaromtrent vooraf en afdoende schriftelijk verwittigen.

Artikel # Wijzigingen

Deze intentieovereenkomst kan slechts met uitdrukkelijke toestemming van alle Partijen, gewijzigd worden.

Artikel # Contactpersonen, woonplaatskeuze, communicatie en mededelingen

Partijen doen woonplaatskeuze op het adres zoals aangegeven in de aanhef van deze intentieovereenkomst

Artikel # Middelenverbintenissen

Alle verbintenissen opgenomen in deze intentieovereenkomst zijn middelenverbintenissen.

Artikel # Inwerkingtreding, duur en opzegging van de Overeenkomst

De intentieovereenkomst treedt in werking op datum van haar ondertekening, onder voorbehoud van goedkeuring door de daartoe wettelijk bevoegde organen, en blijft van kracht gedurende de volledige uitvoering ervan, tot alle doelstellingen geformuleerd in artikel #, werden bereikt.

Artikel # -Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

Deze intentieovereenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd volgens het Belgische recht.

De bevoegde rechtbank is deze van het geldende rechtsgebied .

Opgemaakt te Dilbeek op in twee (2) originele exemplaren waarbij iedere Partij erkent één (1) exemplaar te hebben ontvangen.

TEMPLATE PROJECTZONE AGENDEREN



BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Zitting van	26 februari 2024
Team	Burger & Omgeving - Wonen & Ondernemen
Onderwerp	CBS: Aanduiden van site Castelhof als projectzone

Aanwezig: Segers Willy, Deleu Luc, De Freyne David, Janssens Linda, Quaghebeur Stijn, Willen Marc, Zelderloo Walter, Vanden Houte Marianne

Toelichting

Ligging:

- Dilbeek (Sint-Martens-Bodegem), Molenstraat 102
- Kadastraal gelegen: (afd. 7) sectie C, nrs 45 H, 44 M, 44V en 44W
- oppervlakte: 25.163 m²
- De percelen situeren zich volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (koninklijk besluit van 7 maart 1977) in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.
- Het perceel is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd bijzonder plan van aanleg of verkaveling.
- De gebouwen zijn vastgesteld als bouwkundig element op de inventaris onroerend erfgoed (<https://inventaris.onroenderfgoed.be/erfgoedobjecten/39030>); de omliggende tuin is vastgesteld als landschappelijk element (<https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/134732>).
- Een gedeelte van de site is afgebakend als bos.
- Over een gedeelte van het terrein is de fietssnelweg F2 gelegen

Context:

De site Castelhof is volledig in eigendom van de gemeente en staat in de meerjarenplanning ingeschreven als opbrengst via verkoop onder lastvoorwaarden.

Vanuit het schoolbestuur 'Crescendo Samen Groeien vzw' werd de vraag gesteld om de gebouwen op de site te mogen gebruiken om de vrije kleuterschool 'Klein Klein Kleuterke' tijdelijk in onder te brengen (zie CBS 25.09.2023).

De Castelhofsite staat momenteel nagenoeg leeg omdat er aan een groot deel van de gebouwen renovatiewerken noodzakelijk zijn. De voormalige kapel wordt wel nog gebruikt als multifunctionele (te huren) ruimte voor het verenigingsleven edm,

Omwille van de gestelde vragen en randvoorwaarden en omwille van de interessante ligging (aan statie van Sint-Martens-Bodegem met een zekere knooppuntwaarde) is het belangrijk om een ruimtelijk onderzoek te laten uitvoeren en de site af te bakenen als projectzone zoals gedefinieerd in het woonomgevingsplan (WOP):

Voor elk perceel of percelen die deel uitmaken van een aaneengesloten geheel, zullen er nog steeds projectzones kunnen aangeduid worden als het gaat over een ontwikkeling als totaalconcept (in kader van een woonontwikkeling). Dit kan voor een project vanaf een grondoppervlakte van 5000m². Bij de beoordeling moet steeds de geest van het WOP behouden blijven, m.a.w. de ruimtelijke principes die vooropgesteld zijn, moeten gerespecteerd worden.

Het doel is om via de afbakening als projectzone ontwerp onderzoek te laten uitvoeren waardoor het bestuur op basis van alternatieve scenario's een beslissing kan nemen over de toekomst van het Castelhof. Immers:

- er is nood aan een volumestudie/ontwerpend onderzoek omtrent verschillende noden die spelen (onderwijs, kinderopvang) en die eventueel een plaats zouden kunnen krijgen op de site.
- Het onderzoek mag niet beperkend zijn wat betreft aantal scholen (geïntegreerde visie omtrent de mogelijkheden van de verschillende scholen die in de omgeving aanwezig zitten (netoverschrijdend)), eventueel ook aangevuld met bijkomend programma.
- Er is nood aan een 'bandbreedte' van minimaal en maximaal volume aan programma om uitspraken te kunnen doen over de mogelijke toekomstige invulling van de site.

Juridisch kader

gemeenteraadsbeslissing van 28 februari 2023 met betrekking tot de definitieve goedkeuring van het Woonomgevingsplan (WOP) als beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO)

Financieel kader

Beslissing

Artikel 1. Het college van burgemeester en schepenen gaat akkoord om de aangeduide zone 'Castelhof' te definiëren als een projectzone zoals omschreven in het WOP.

Artikel 2. Er wordt een ontwerpend onderzoek opgestart via de procedure 'opdracht van beperkte waarde' via aanvaarde factuur.

**Namens het college van burgemeester en schepenen,
voor eensluidend afschrift**

[SIG01]

[SIG02]

TEMPLATE RUIMTELIJK BUSINESSPLAN

Wat is een 'ruimtelijk businessplan'?

Net zoals een businessplan in een andere sector, mag het ruimtelijk businessplan niet verward worden met louter een financieel plan. Een businessplan bestaat eerst en vooral uit een zeer concrete doelstelling en gaat vervolgens dieper in op de kritische factoren voor de haalbaarheid en het stappenplan om die doelstelling te behalen. Een businessplan kan sterk verschillen van sector tot sector, maar kritische factoren zijn nagenoeg altijd een ervaren team, een professionele organisatie, aantrekkelijke producten, goede prijszetting, sterke marketing, de juiste vergunningen (althans in sterk gereguleerde markten) en tenslotte ook realistische financiële cijfers. Het financiële plan, met onder andere een inschatting van de projectopbrengsten, projectkosten en het financieringsmodel (met specifieke financieringskosten afhankelijk van het type financiering), is slechts één, weliswaar cruciaal, onderdeel van het businessplan.

Het verschil tussen financieel vastgoedrekenen en het opmaken van een ruimtelijk businessplan is dus dat we in een businessplan veel meer haalbaarheidsfactoren beschouwen dan louter een rekenblad met financiële indicatoren. Meer zelfs, het zijn vaak de overige haalbaarheidsfactoren die pas zingeving bieden aan de financiële rekensom. Denk maar aan de technische haalbaarheidsfactoren zoals bodemkwaliteit, stabiliteit, infrastructuraanleg, energetische logica of gekozen bouwtechnieken die een standaard rekensom volledig op de helling kunnen zetten. Of omgekeerd, denk aan ontoereikende budgetten in een financieel plan waardoor uiteindelijk materialen en afwerkingen gekozen moeten worden die de beoogde beeldkwaliteit volledig ondermijnen. Indien sommige assumpties genegeerd of onvoldoende gevalideerd worden, komen er automatisch verkeerde cijfers in het financieel plan.

Voorbeeld van een ruimtelijk businessplan als kader voor haalbaarheidsanalyse:

Onderstaande tool biedt een handig en voldoende breed analysekader om een ruimtelijk businessplan op te maken. Elk project vertrekt vanuit een locatie die op zoek is naar een programma ofwel een programma dat op zoek is naar een locatie (1). Een project bestaat natuurlijk niet in een vacuüm. Een project moet op maat van één of meerdere doelgroepen worden ontworpen (2). Bovendien moet een project samen met een hele reeks stakeholders worden gerealiseerd (3). Om succesvol te zijn, moeten alle juiste expertises goed vertegenwoordigd zijn in een geolied projectteam (4). Om zowel de stakeholders als de doelgroepen op de hoogte te brengen en te activeren, is professionele communicatie (inclusief participatie) noodzakelijk (5). Uiteraard moeten we ook de lokale vastgoedmarkt onderzoeken om de grondprijzen en mogelijke verkoop- of verhuurprijzen te begrijpen (6). Daarbij moeten we ook stilstaan bij hoe alle producten effectief aan de juiste doelgroepen vermarkt of overgedragen worden en, eventueel, volgens welke faseringen (7). De volledige oefening om een project haalbaar te maken, vereist een doordacht proces op maat (8). Tenslotte, de reden waarom we dit allemaal doen, de figuurlijke en letterlijke 'bottom line' in deze tool, is om een concreet gedefinieerde maatschappelijke meerwaarde of impact (9) technisch, juridisch en financieel haalbaar (10) te maken.

PROCES

(8)



STAKEHOLDERS

PROJECTTEAM

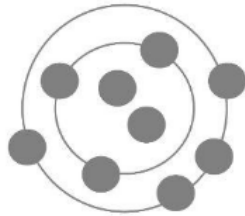
PROGRAMMA

VASTGOEDMARKT

DOELGROEP

(3)

(4)



(1)



(6)

VERMARKTING

(2)

COMMUNICATIE

(5)

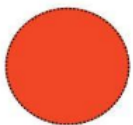


LOCATIE

(7)

IMPACT

(9)



ECOLOGIE



INFRASTRUCTUUR



SOCIAAL

HAALBAARHEID

(10)

50%



TECHNISCH

30%



JURIDISCH

20%



FINANCIIEEL

