

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 5 september 2017 - Openbare zitting

Aanwezig: Rita Van den Bossche, voorzitter
Bart Somers, burgemeester
Marc Hendrickx, Greet Geypen, Katleen Den Roover, Björn Siffer, Christiaan Backx, Stefaan Deleus, Koen Anciaux, schepenen
Frank Nobels, Bart De Nijn, Ali Salmi, Catherine François, Caroline Gennez, Karel Geys, Hamid Riffi, Fabienne Blavier, Glenn Nason, Alexander Vandersmissen, Kristof Calvo, Tine Van den Brande, Farid Bennasser, Melikan Kucam, Martine De Raedemaeker, Johan De Vleeshouwer, Patrick Princen, Toon Diependaele, Klaartje Heiremans, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Wesley Doms, Patricia Verbeeck, Freya Perdaens, Anne Delvoye, gemeenteraadsleden
Erik Laga, stadssecretaris

36. STADSONTWIKKELING. Goedkeuring samenwerkingsovereenkomst tussen stad Mechelen, bvba Hof van Cortenbach en Minim bv, houdende afspraken met het oog op de ontwikkeling van de Cortenbach-site.

De beslissing wordt genomen met eenparigheid van stemmen.

Motivering

Voorgeschiedenis

- 20.12.2013: Aankoop van het Hof van Cortenbach door de stad van Minim b.v.
- 09.10.2015: Aankoop Ziekeliëdenstraat 1.
- 07.10.2015: Toekenning subsidie "Aankoop Handels-panden" voor de ontwikkeling van de site rond het Hof van Cortenbach.
- 03.03.2016: bespreking van het ontwerp van samenwerkingsovereenkomst tussen de stad, dhr. Min en dhr. Dockx.
- 01.04.2016: stad verleent vergunning aan bvba Hof van Cortenbach voor het slopen van panden OLV-straat 12,14,16,18,20, 22+ en het bouwen van 23 appartementen, 2 handelsruimten en een ondergrondse parking.
- 25.04.2017: gemeenteraad hecht goedkeuring aan de dading tussen stad en Minim b.v.
- 27.06.2017: info-avond Cortenbach-site voor buurtbewoners en handelaars.
- 07.07.2017 – punt 28: college verwijst samenwerkingsovereenkomst door naar gemeenteraad.

Feiten en context

Eind 2013 kocht de stad het Hof van Cortenbach aan van Minim b.v. met het oog op restauratie en herbesteding.

Met de andere eigendommen van Minim b.v., gelegen in de O.-L.- Vrouwestraat, Korenmarkt en Ziekeliëdenstraat, startte projectontwikkelaar Dockx met de plannen voor een nieuwe woonontwikkeling.

Sinds 2014 werd getracht om tot een samenwerkingsovereenkomst te komen tussen Stad, Dockx en Minim b.v. Dit document is een verbintenis tussen de stad enerzijds en anderzijds de b.v. Minim (=eigenaar Min) en b.v.b.a. Hof van Cortenbach (= projectontwikkelaar Dockx). Er kwam pas vooruitgang in deze zaak na de goedkeuring van de dading tussen stad Mechelen en Minim b.v. en daarin het akkoord over de overdracht van het binnengebied.

Op 26 juni 2017 werden de door de heer Dockx en de heer Min ondertekende exemplaren van de overeenkomst overhandigd. Het college wordt gevraagd deze overeenkomst voor goedkeuring door te verwijzen naar de gemeenteraad.

Argumentatie

Voorliggende overeenkomst legt een reeks afspraken met het oog op de ontwikkeling van de Cortenbach-site vast:

- Opmeting van de percelen en opmaak splitsingsplan. De notariële akte waarbij het binnengebied eigendom van de stad wordt kan pas daarna worden opgemaakt.
- Grondverzet en bodemsanering voor zone woonontwikkeling door ontwikkelaar.
- Archeologisch onderzoek voor zone woonontwikkeling door ontwikkelaar.
- Verbintenis om te behouden panden mee te renoveren.
- Aanleg binnengebied (+archeologisch onderzoek indien nodig) door de stad.
- Regeling omtrent recht van uitweg en gebruik werfzone voor restauratie Hof van Cortenbach.
- Overdracht door projectontwikkelaar aan de stad van terreinen, bestemd voor binnenplein met openbaar karakter.
- Erfdienstbaarheid van doorgang tussen binnengebied en Korenmarkt via poort Korenmarkt 27-29.
- Erfdienstbaarheid van overgang over binnengebied naar woningen in binnengebied.
- Planning met start van de werken op 14 augustus 2017 en einde van de werken in maart 2020.

Het Agentschap Innoveren en Ondernemen verleent een subsidie 'Aankoop handelspanden' ten bedrage van maximum 482.401 euro. (=30% op geraamde kosten in 2015).

Om deze subsidie uitbetaald te krijgen is de stad ertoe gebonden het project met al zijn deelprojecten uit te voeren, waaronder o.a. de restauratie van het Hof van Cortenbach, maar ook de nieuwe ontwikkeling en de aanleg van het binnengebied. Van zodra de samenwerkingsovereenkomst is goedgekeurd door de gemeenteraad kan de ondertekende overeenkomst als één van de bewijsstukken bij een aanvraag van volgende schijf tot uitbetaling worden gevoegd.

Besluit:

Artikel 1

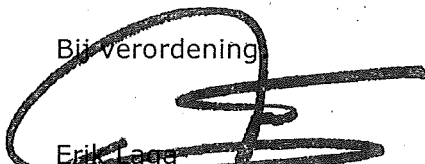
De gemeenteraad hecht goedkeuring aan de samenwerkingsovereenkomst voor de Cortenbach-site tussen de stad Mechelen, Minim bv en de bvba Hof van Cortenbach.
(bijlage)

Namens de gemeenteraad:

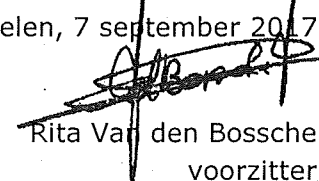
De stadssecretaris
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Rita Van den Bossche

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening

Erik Laga
stadssecretaris



Mechelen, 7 september 2017

Rita Van den Bossche
voorzitter

Samenwerkingsovereenkomst

Tussen :

De stad Mechelen, vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen in de persoon van de heer Bart Somers, burgemeester, en de heer Erik Laga, stadssecretaris, als uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en schepenen van2017 , onder voorbehoud van de gemeenteraad

Hierna "de stad" genoemd

En :

De besloten vennootschap naar Nederlands recht "Minim b.v.", opgericht blijkens akte verleden voor notaris Olav Joannes Angelinus Marie Joseph Dierckxsens te Oud en Nieuw Gastel op 18 mei 1988, vennootschap met maatschappelijke zetel gevestigd te 4703 RA Roosendaal (Nederland), Westelijke Havendijk 17B, ingeschreven bij de kamer van koophandel en fabrieken voor West-Brabant onder nummer 20055146, vertegenwoordigd door de besloten vennootschap naar Nederlands recht Romin b.v., met maatschappelijke zetel gevestigd te 4703 NZ Roosendaal (Nederland), Westelijke Havendijk 17 B, ingeschreven onder nummer 20027370, met als vaste vertegenwoordiger de heer Bruno Min, wonende te 3140 Keerbergen, Sijsjesweg 4, bevoegd om de vennootschap geldig te verbinden, alleen handelend, krachtens de statuten, handelend in naam van de vennootschap en voor zoveel als nodig bij sterkmaking

Hierna "de eigenaar" genoemd

En :

de b.v.b.a. "Hof van Cortenbach", met maatschappelijke zetel gevestigd te 2480 Dessel, Bleekstraat 19 vertegenwoordigd door haar zaakvoerder ,de heer Marc Dockx ,wonende Zanddijkdreef 45 te 2470 Retie

Hierna "de projectontwikkelaar" genoemd

1. Voorafgaandelijk

1.1. De volgende eigendommen van de eigenaar zijn gelegen in de Mechelse binnenstad (Mechelen, 1^{ste} afdeling) binnen het bouwblok begrensd door Korenmarkt, Onze-Lieve-Vrouwestraat, Lieve Heerstraat en Ziekenliedenstraat (zie bijlage 1 : eigendommen Minim) :

- Onze-Lieve-Vrouwestraat 18	D 583 G	hand / huis	75 m ²
- Onze-Lieve-Vrouwestraat + 22	D 581 N	magazijn	914 m ²
- Ziekenliedenstraat 19	D 577 A 2	magazijn	244 m ²
- Onze-Lieve-Vrouwestraat 26	D 580	hand / huis	45 m ²
- Onze-Lieve-Vrouwestraat 12	D 584 F	hand / huis	170 m ²
- Onze-Lieve-Vrouwestraat 14	D 584 E	hand / huis	166 m ²
- Onze-Lieve-Vrouwestraat 16	D 583 F	hand / huis	122 m ²
- Onze-Lieve-Vrouwestraat 20	D 582 B	hand / huis	78 m ²
- Korenmarkt 27/29	D 602 B 2	puin	976 m ²

1.2. De eigenaar verkocht op 20 december 2013 de volgende eigendommen, bekend als het beschermd monument "Hof van Cortenbach" aan de stad :

- Korenmarkt 27/29	D 602/Y/deel	puin	182m ²
- Korenmarkt + 27/29	D 602 S	puin	49 m ²

(Na verkoop gekend als Ziekenliedenstraat D 602 C2 puin 231 m²)

1.3 De erfgenamen van de heer Staf Min verkochten op 9 oktober 2015 volgende eigendommen aan de stad :

- Ziekenliedenstraat 1	D 602 M	huis	42 m ²
------------------------	---------	------	-------------------

1.4. De stad wenst de vernieuwing van dit bouwblok te faciliteren en hieraan actief mee te werken om de commerciële functie van de Onze-Lieve-Vrouwestraat te versterken (gelijkvloerse invulling), het wonen in de stad te versterken (verdiepingen) en om het geheel om te buigen naar een kwaliteitsvol stadsvernieuwingsproject.

1.5. Het Hof van Cortenbach is beschermd als monument. De stad neemt de restauratie en herbestemming van het Hof van Cortenbach op zich. Het zal de hefboom zijn om dit project daadwerkelijk te kunnen realiseren en aldus een stevige bijdrage te leveren tot de heropleving van de detailhandel in deze straat en de versterking van het kernwinkelgebied.

1.6. De stad heeft voor de restauratie van het Hof van Cortenbach architectenbureau K. Beeck b.v.b.a. uit Mechelen aangesteld. De instandhoudingswerken zijn ondertussen uitgevoerd. Voor de restauratie werd een erfgoedpremie bekomen. De casco restauratiewerken zijn gestart in mei 2016 en dienen beëindigd te zijn in februari 2018. Na uitvoering van de restauratiewerken zal de stad dit eigendom verkopen of in concessie geven. De stad zal er een functie aan geven die past binnen het gehele project, en het versterkt. Hierbij wordt gedacht aan een restaurant – café.

1.7. Alle partijen beogen de realisatie van een gezamenlijk vastgoedproject tot vernieuwing en herwaardering van het bouwblok Onze-Lieve-Vrouwestraat, Korenmarkt, Ziekenliedenstraat en Lieve Heerstraat. Deze site paalt aan het kernwinkelgebied en biedt voldoende potenties tot versterking van de detailhandel en tot woonontwikkeling waardoor deze vernieuwing en herwaardering kunnen gerealiseerd worden.

1.8. De projectontwikkelaar heeft op 17 december 2015 een stedenbouwkundige aanvraag (dossier nummer 2015/0887) ingediend voor "Afbraak en bouwen meergezinswoning" voor volgende adressen :

- Onze-Lieve-Vrouwestraat + 22	D 581 N	magazijn	914 m ²
- Ziekenliedenstraat 19	D 577 A 2	magazijn	244 m ²
- Onze-Lieve-Vrouwestraat 12	D 584 F	hand / huis	170 m ²
- Onze-Lieve-Vrouwestraat 14	D 584 E	hand / huis	166 m ²
- Onze-Lieve-Vrouwestraat 16	D 583 F	hand / huis	122 m ²
- Onze-Lieve-Vrouwestraat 18	D 583 G	hand / huis	75 m ²
- Onze-Lieve-Vrouwestraat 20	D 582 B	hand / huis	78 m ²
- Korenmarkt 27/29	D 602 B2	puin	976 m ²

Op het gelijkvloers aan de Onze-Lieve-Vrouwestraat (die doorloopt tot in het binnengebied) momenteel gekend onder huisnummers 12, 14, 16, 18 en 20 wordt in nieuwbouw handelsruimte voorzien ter versterking van de detailhandel en/of elke andere aanvaardbare invulling in deze straat. Op de verdiepingen en in het binnengebied worden 23 nieuwe wooneenheden gebouwd. Ondergronds wordt een parking voorzien voor 31 auto's en 66 fietsen. Het binnengebied, bepaald volgens afbakeningsplan (bijlage 2), zal door de stad worden heraangelegd met inbegrip van het Cortenbachstraatje en de doorgang naar de Korenmarkt ter plaatse Korenmarkt 27-29.

1.9. Op 1 april 2016 werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor dossier 2015/0887. De plannen voor het pand Korenmarkt 27/29 kadastraal gekend als deel van het perceel D 602 B2 (zijde Korenmarkt) maken geen deel uit van de aanvraag en maken bijgevolg ook geen deel uit van de vergunning.

1.10. De projectontwikkelaar diende op 13 december 2016 een stedenbouwkundige aanvraag in voor een functiewijziging van het magazijn Korenmarkt 27/29 kadastraal gekend als deel van het perceel D 602 B 2 (zijde Korenmarkt) naar een handelsruimte en twee wooneenheden. Deze aanvraag werd geweigerd op 21 april 2017.

2. Partijen zijn overeengekomen wat volgt

Taakomschrijving

2.1. De projectontwikkelaar staat op eigen kosten in voor de realisatie van het integrale project op voormelde eigendommen van de eigenaar en dit conform de stedenbouwkundige vergunning, zoals vermeld onder punt 1.8 en 1.9 uiteraard rekening houdend met de andere afspraken tussen deze 2 partijen waarvan de stad geen kennis heeft en die de stad niet tegenstelbaar zijn.

Dit houdt onder meer in en in deze volgorde behoudens de algemene taak van projectontwikkeling (en dit altijd rekening houdend met de afspraken tussen de partijen 2 en 3 voormeld) :

- sloop
- opmeting van de percelen zoals vermeld in 1.8 en opmaak van een splitsingsplan in functie van overdracht binnengebied aan de stad (bijlage 3, overdracht deel binnengebied). Een digitale versie van het opmetingsplan is te bezorgen aan de stad voor de opmaak van het ontwerp van het binnengebied.
- grondverzet en bodemsanering voor zover als nodig
- het archeologisch onderzoek voor de zones bestemd voor de private ontwikkeling (parking en nieuwe bebouwing)
- nieuwbouw parking, handelsruimten en woongelegenheden
- nutsvoorzieningen voor het private project
- verkoop van de handelsruimten en de appartementen

2.2. De projectontwikkelaar verbindt er zich toe om leegstand en verwaarlozing grondig aan te pakken. Volgende panden, waarvoor geen werken zijn voorzien in de stedenbouwkundige aanvraag, ingediend door de projectontwikkelaar (zie 1.8 en 1.10) worden eveneens volwaardig ingevuld en/of gerenoveerd :

- Onze-Lieve-Vrouwestraat 22 + (te behouden handelsruime gelijkvloers), perceel D 581 N
- Onze-Lieve-Vrouwestraat 26, perceel D 580
- Korenmarkt 27/29 deel van perceel D 602 B 2 (zijde Korenmarkt)

De stad zal een bestemmingswijziging voor zover redelijkerwijze en stedenbouwkundig mogelijk, faciliteren.

2.3. De stad zal instaan voor :

- het Hof van Cortenbach :

- grondverzet en bodemsanering voor zover als nodig
- het archeologisch onderzoek voor het Hof van Cortenbach
- de uitvoering van de casco restauratie
- de verkoop of concessie na casco restauratie

- het binnengebied :

- het archeologisch onderzoek voor de zones die worden overgedragen aan de stad
- de heraanleg van het binnengebied, met inbegrip van het Cortenbachstraatje, per perceel Ziekenliedenstraat 1 en de doorgang naar de Korenmarkt ter hoogte van de Korenmarkt 27-29 (bijlage 2 : afbakeningsplan)
- de terreinen bestemd voor binnengebied worden door tweede partij verkocht aan de stad aan de voorwaarden zoals reeds overeengekomen tussen deze partijen. (bijlage 3 – overdracht deel binnengebied). De stad verleent aan de partijen 2 en 3 een eeuwigdurende erfdiensbaarheid van overgang op het deel boven de ondergrondse parking

2.4. Fasering – uitvoeringstermijnen

De partijen gaan wederzijds akkoord om de volgende planning en timing te respecteren :

- de projectontwikkelaar start op 14.8.2017 met de uitvoering van de sloopwerken, volgens de stedenbouwkundige aanvraag 2015/0887, afgeleverd op 1 april 2016. Deze werken worden afgerond binnen een termijn van 6 weken
- aansluitend starten de grondonderzoeken, inmeten van de bestaande situatie en studie van de stabiliteit gedurende een periode van 2 maanden.
- het archeologisch onderzoek sluit aan op de onderzoeksfase en zal semi-synchroon verlopen met de secanspalen en/of berlinerwanden. Dit wordt afgerond binnen een termijn van 3 maanden rekening houdende met een benodigde werktijd van 100 m2 archeologisch onderzoek per dag, uitgevoerd in 3 lagen. De omvang van de opgravingen zijn niet vooraf te bepalen en kunnen de termijn van deze fase positief/negatief beïnvloeden.
- na het archeologisch onderzoek worden de bouwwerken verder gezet. Deze werken zullen opgeleverd worden uiterlijk 24 maanden na de einddatum van het archeologisch onderzoek
- deze termijnen houden rekening met collectief bouwverlof, maar houden geen rekening met weerverlet
- de start van de heraanleg van het binnengebied, en het bijhorende archeologisch onderzoek, is te bepalen in gemeenschappelijk overleg tussen de verschillende partijen

Recht van uitweg en recht van gebruik

2.5. In de notariële akte voor de verkoop van het Hof van Cortenbach werd op pagina 16 het recht van gebruik en recht van uitweg voor wat betreft het gesplitste perceel 602Y, nu gekend als 602 B 2 (Minim b.v.) en 602 C 2 (de stad Mechelen) omschreven.

2.6. De eigenaar van kadastraal perceel nummer 602 B 2 staat een recht van uitweg toe ten voordele van het Hof van Cortenbach over het kadastraal perceel nummer 602 B 2 naar het Cortenbachstraatje en naar de Korenmarkt. Dit recht van uitweg zal genomen worden op een wijze die het minst schadelijk is. Na overdracht van het binnengebied aan de stad zal dit recht van uitweg behouden blijven voor wat betreft de uitweg naar de Korenmarkt. Nadere modaliteiten over onderhoud en afsluiting zullen bij overdracht van het binnengebied worden opgenomen in de bijhorende notariële akte.

2.7. De huidige eigenaar van het kadastraal perceel nummer 602 B 2 staat tijdens de restauratiewerken van het Hof van Cortenbach een tijdelijk gebruiksrecht toe op het binnengebied gelegen binnen het huidige kadastraal perceel 602 B 2 als werfzone tijdens de uitvoering van de restauratiewerken aan het Hof van Cortenbach. De zone is aangeduid op plan (bijlage 4). Het gebruik van deze zone voor de restauratiewerken dient afgestemd te worden met de werken aan het privaat project.

Na de overdracht / verkoop van het binnengebied door de tweede partij aan de stad, bekomt de projectontwikkelaar voor de duur van zijn werken een gratis gebruiksrecht /overgangsrecht vanwege de stad.

De stad wenst einde 2018 te staten met de aanleg van het binnengebied rond het Hof van Cortenbach. Derde partij zal de toegang via het Cortenbachstraatje vrijhouden en een maximale zone vrij maken ten behoeve van de aanleg van het binnengebied. Tussen de stad en derde partij zullen hieromtrent nog schriftelijke afspraken worden gemaakt afhankelijk van de vordering van de werken.

Overmacht

2.8. Partijen zijn niet aansprakelijk ten aanzien van elkaar wanneer zij hun verplichtingen krachtens deze overeenkomst niet kunnen nakomen ingevolge overmacht, zijnde een gebeurtenis die onafhankelijk is van de wil van de partijen, die onmogelijk kon worden voorzien noch verhinderd worden, en die een totale onmogelijkheid van uitvoering van de overeenkomst met zich heeft meegebracht.

2.9. Als overmacht kan worden beschouwd : oorlog en vijandelijkheden, embargo's, opstanden en lokale conflicten, natuurrampen en opeising.

2.10. Over overmacht wordt in ieder geval niet verstaan : gebrek aan personeel, stakingen, ziekte van personeel, verlate aanlevering of ongeschiktheid van materialen, wanprestatie van ingeschakelde derden en/of liquiditeits- en/of solvabiliteitsproblemen.

2.11. De partijen kunnen zich slechts beroepen op overmacht voor zover die omstandigheden of feiten binnen de tien kalenderdagen nadat zij zich hebben voorgedaan aan de andere partijen worden meegedeeld per aangetekende brief samen met een uiteenzetting van de invloed die de feiten hebben of kunnen hebben op het verloop van het project.

2.12. Het niet-verlenen van de vergunning kan worden gekwalificeerd als een geval van overmacht voor zover aan de definitie hierboven wordt voldaan en voor zover de geëigende procedures doorlopen zijn zodat het niet-verlenen van een vergunning te aanzien is als definitief en onherroepelijk gegeven.

Overige

2.13. Partijen erkennen dat de stad een derde blijft t.a.v. de overeenkomst die de projectontwikkelaar voor het project met zijn aannemers sluit of zal sluiten. De stad draagt geen enkele verantwoordelijkheid t.a.v. de bouwwerken die de projectontwikkelaar zal uitvoeren. Het omgekeerde is uiteraard ook het geval : tweede en derde partijen blijven totaal vreemd ten overstaand van de overeenkomsten met wie ook die de stad zou sluiten.

2.14. Voor geschillen die niet in der minne kunnen geregeld worden, zijn uitsluitend de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen afdeling Mechelen bevoegd.

Aldus opgemaakt te Mechelen op 20/6/2017 in drie exemplaren, waarvan elke partij verklaart zijn ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

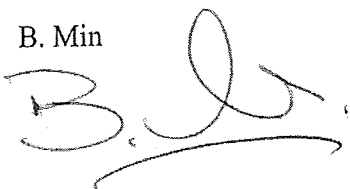
Voor de stad Mechelen

B. Somers
Burgemeester

E. Laga
Stadssecretaris

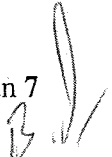
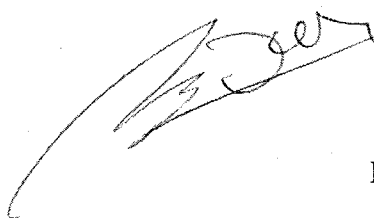
Voor de eigenaar

B. Min



Voor de projectontwikkelaar

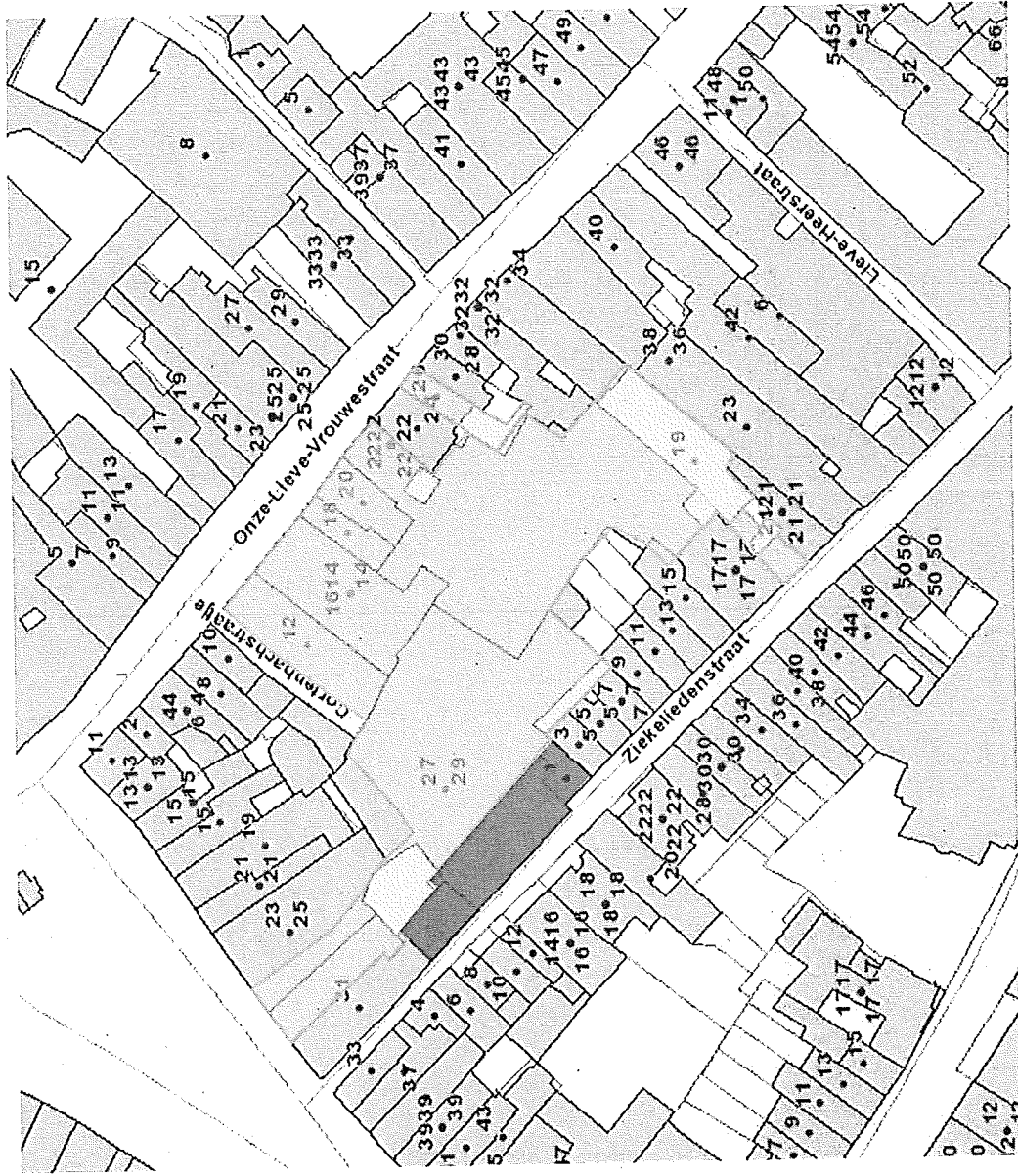
M. Dockx



Bijlage 1 - Eigendommen

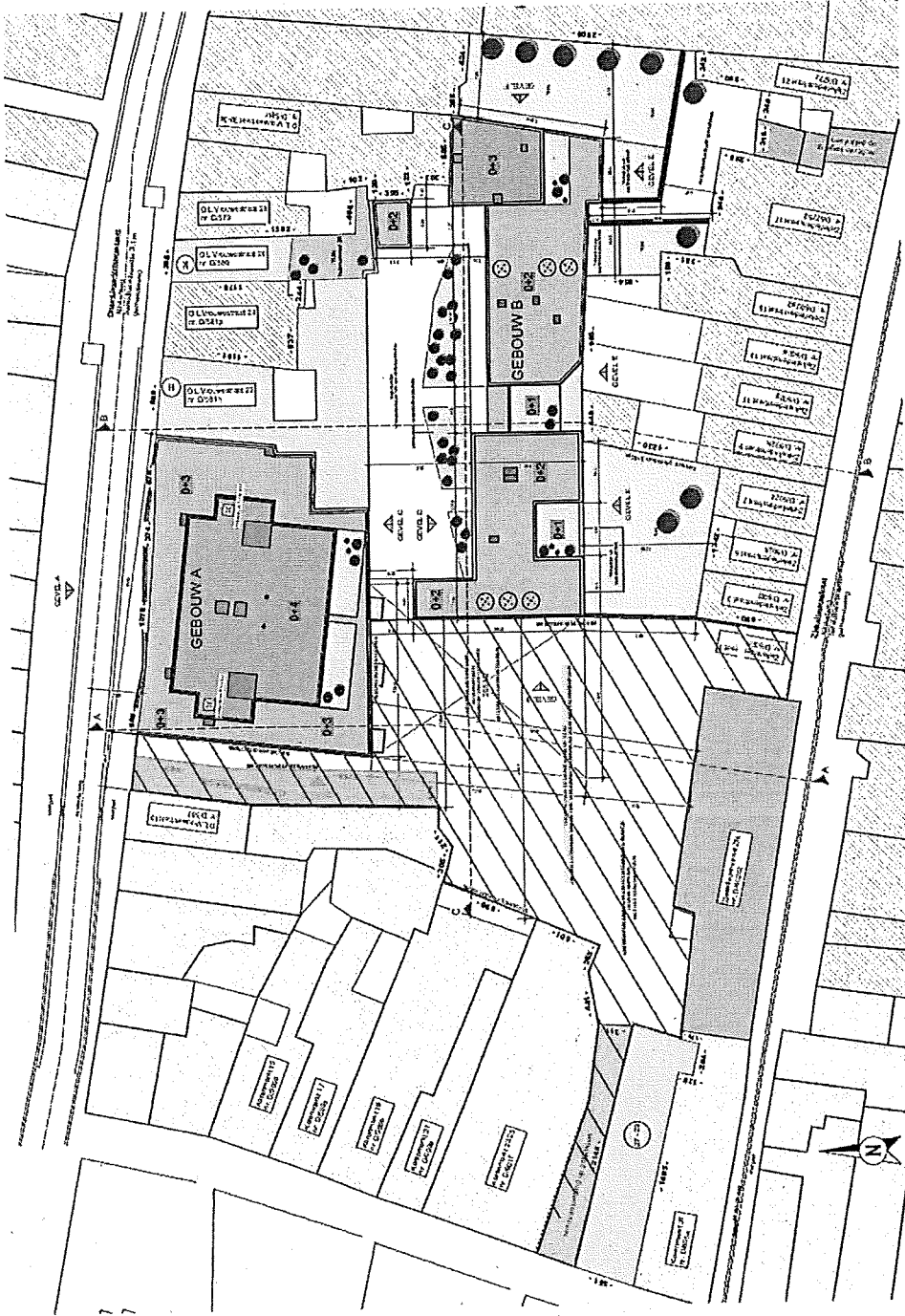
Eigendommen MINIM B.V.







Stad Mechelen



Handwritten signature and initials.

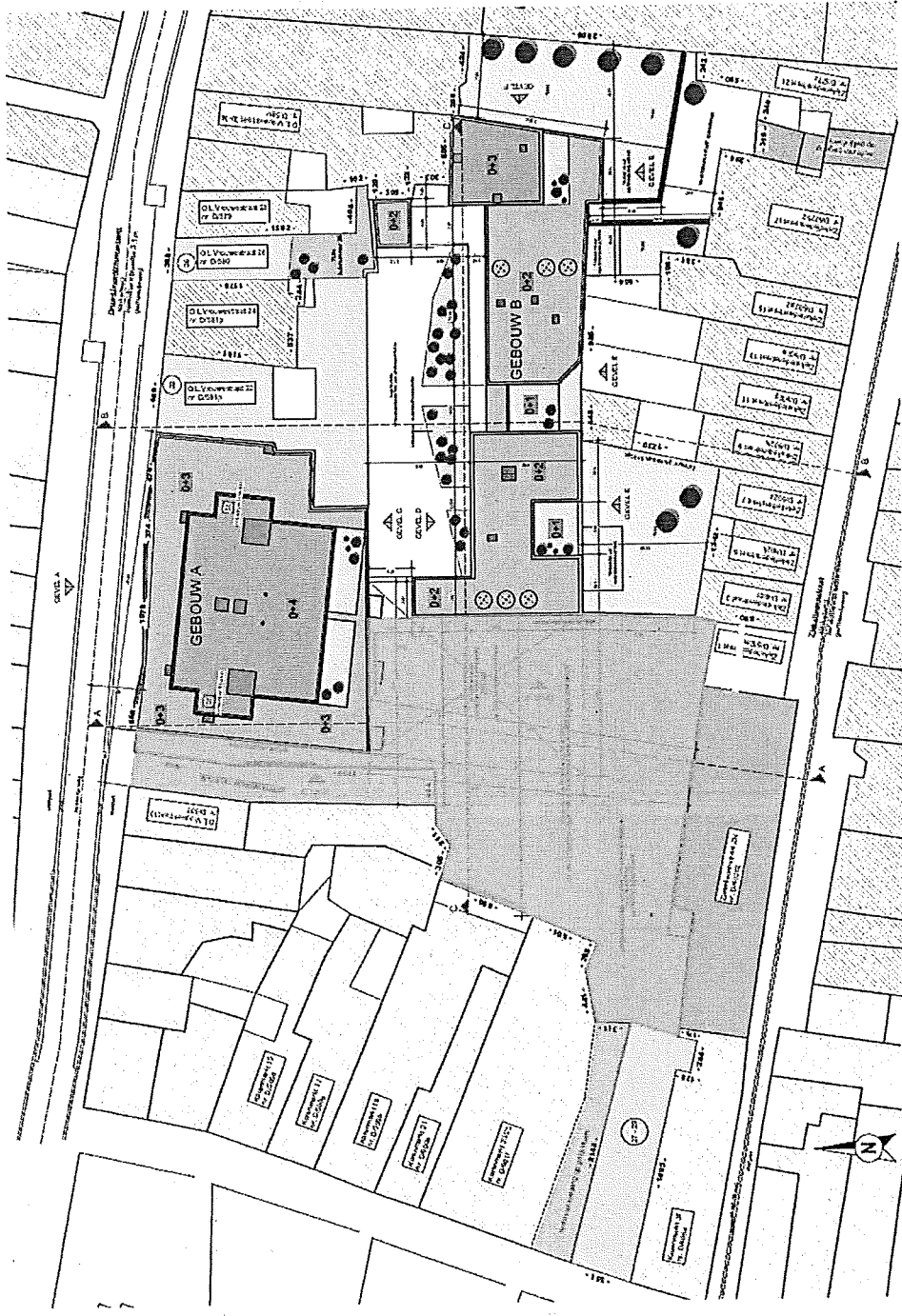
BIJLAGE 2



-  Afbakening aanleg binnengebied
-  Gebouwen woonproject Site Cortenbach
-  Gebouwen Minim byba te behouden
-  Hof van Cortenbach
-  Cortenbachstraatje
-  Erfdienstbaarheid van doorgang naar Korenmarkt

Handwritten marks and a north arrow pointing towards the top right of the page.

BIJLAGE 3

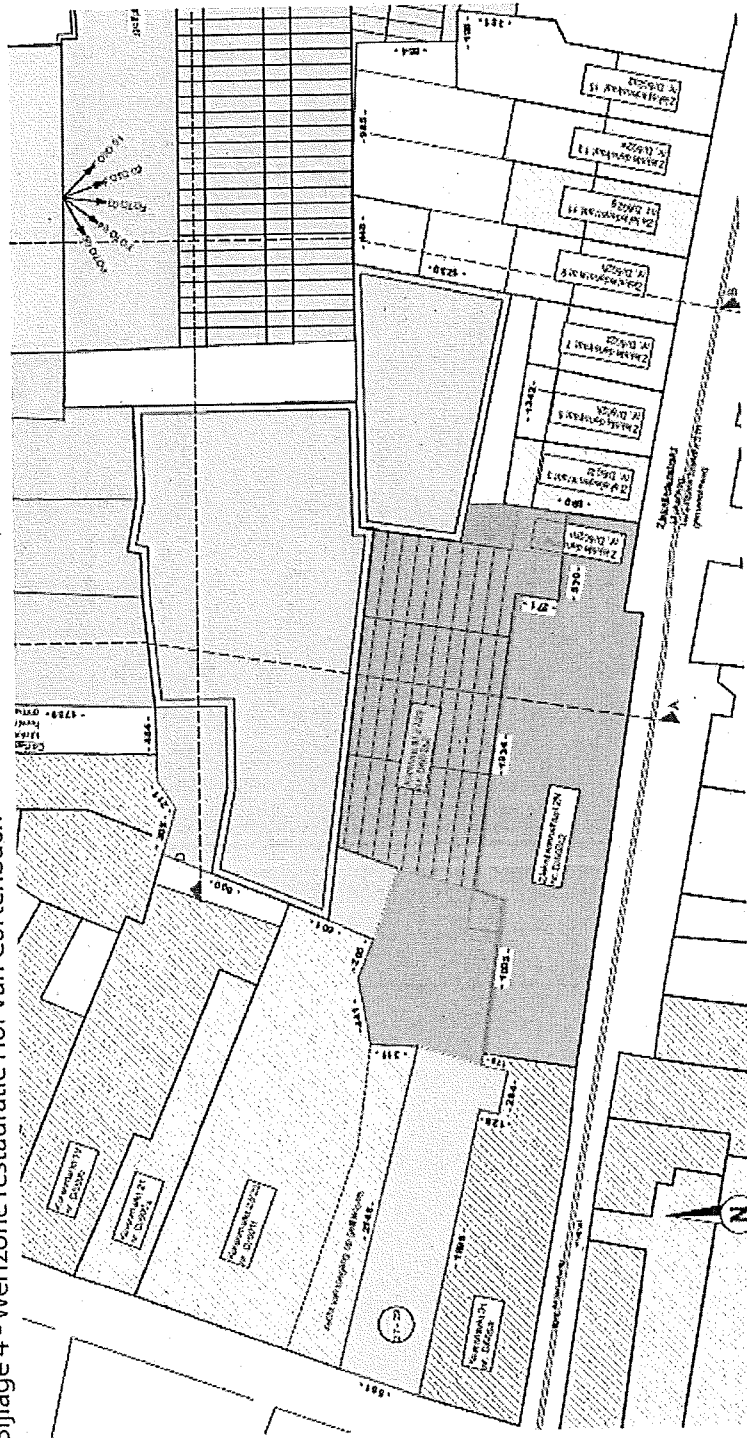


- Overdracht binnengebied naar Stad Mechelen
- Gebouwen woonproject Site Cortenbach
- Gebouwen Minim bvba te behouden
- Hof van Cortenbach
- Cortenbachstraatje
- Erfdienstbaarheid van doorgang naar Korenmarkt

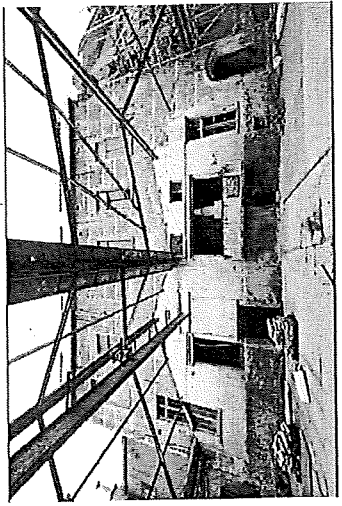


Handwritten signature or initials.

Bijlage 4 - Werfzone restauratie Hof Van Cortenbach



- Gebouwen Minim byba - te behouden
- Hof van Cortenbach
- Gebouwen byba Minim - af te breken
- Gebruik werfzone door stad Mechelen tijdens restauratie hof van Cortenbach
- Afbraak staalstructuur is in restauratiedossier voorzien.



Handwritten signature and a checkmark.