

HERBESTEMMING PROJECTGEBIED LINDEKENSBAAN ALS COMPLEX PROJECT
INTENTIEOVEREENKOMST

Deze overeenkomst wordt gesloten tussen volgende partijen:

- 1) De **gemeente Nijlen**, Kerkstraat 4 te 2560 Nijlen, vertegenwoordigd door de heer Paul Verbeeck, burgemeester, en de mevrouw Iris Mulkens, secretaris, hierna genoemd "GEMEENTE NIJLEN"

en:

- 2) Eigenaar CREDERE NV, Jagersdreef 1c te 2900 Schoten, vertegenwoordigd door Ronny Bolckmans, bestuurder, hierna genoemd "GROEP BOLCKMANS"

samen "de partijen" genoemd,

1 Wat voorafgaandelijk wordt uiteengezet:

1. Groep Bolckmans is eigenaar van de percelen gekadastraerd onder Nijlen, 3de afdeling, sectie A , nummers 277C, 277D, 278D, 278^E, 280M, 284C en 285E met een totale oppervlakte van 20.740 m²
Hierna genoemd 'eigendom Groep Bolckmans'

Deze eigendom heeft grotendeels als stedenbouwkundige bestemming milieubelastende industrie en wordt momenteel gebruikt als opslagruimte.

In het situeringsplan bijlage 1 is dit gebied met aanduiding van de eigendom Groep Bolckmans terug te vinden.

2. De gemeente Nijlen heeft in de herziening van zijn gemeentelijk ruimtelijk structuurplan - goedgekeurd door de provincie Antwerpen op 9 juli 2015 - voorzien om een projectgebied waar eigendom Groep Bolckmans zich in bevindt te herbestemmen tot een woonfunctie gecombineerd met ruimte voor beperkte bedrijvigheid.

In bijlage 1 is de voorlopige afbakening van dit projectgebied terug te vinden.

3. Gezien de eigendom van Groep Bolckmans meer dan 50% van het projectgebied beslaat kan de gemeente Nijlen op basis van art. 2.4.3 §2 van de codex ruimtelijke ordening met Bolckmans rechtstreeks in contact treden voor de realisatie van dit gebied en indien noodzakelijk, de onteigening van ontbrekende percelen in dit projectgebied.
4. Opzet is dit projectgebied te transformeren naar een gemengde woon- en werklocatie waarbij ondermeer rekening wordt gehouden met de schaal van het omliggend weefsel evenals de momenteel verstoorde waterhuishouding. Teneinde de ruimtelijke mogelijkheden van dit gebied te verkennen heeft groep Bolckmans ontwerp bureau Multiprofessionele architectenvennootschap Inarco bvba aangesteld. In hun ontwerp onderzoek werden volgende krachtlijnen naar voor gebracht:
 - wonen aan straatzijde en zorg aan de spoorzijde als antwoord voor geluidshinder;

- afgewerkte zijkanten om het gebied richting te geven;
- doorwaadbaarheid aan de spoorzijde als basis voor samenhang met de fiets-o-strade;
- maximale transparantie en kleinschaligheid als basis voor de verweving (klein)handel-wonen-zorg-werken;
- koppeling van groen publieke ruimten als basis voor inpassing in het lokaal netwerk van publieke ruimten.

5. Opzet is dit projectgebied te herbestemmen en te realiseren via de procedure van complexe projecten zoals vastgelegd in het decreet van 25 april 2014. Belangrijkste kenmerken van deze innovatieve aanpak zijn 4 fases, met name de verkenningsfase, de onderzoeksfase, de uitwerkingsfase en de uitvoeringsfase. De fases zijn gescheiden door drie vaste beslismomenten: de startbeslissing, het voorkeursbesluit en het projectbesluit. Ter voorbereiding van het voorkeurs- en het projectbesluit vindt telkens een openbaar onderzoek plaats. Deze procesaanpak betreft een werkwijze die steunt op participatie, openheid en overleg. Doel is de realisatie van dit project binnen een aanvaardbare termijn en met een maximaal draagvlak.
6. Deze aanpak wijkt af van een klassieke aanpak waar de gemeente Nijlen instaat voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) en het behandelen van een stedenbouwkundige vergunning. Het voordeel voor de gemeente Nijlen is dat zij onder begeleiding van de hogere overheden reeds in de planningsfase afspraken kan maken met de uitvoerder van het project. Het voordeel voor eigenaar Groep Bolckmans is dat zij actief betrokken worden bij het ruimtelijk-juridisch kader voor deze herbestemming.
7. Op basis van de huidige inzichten werd een tussentijdse procesnota opgemaakt waarin de te nemen stappen worden in omschreven (zie bijlage 2). In de bijhorende timing wordt volgende planning vooropgesteld:
- januari 2017: definitief voorkeursbesluit;
 - december 2017: definitief projectbesluit.

Waarna tussen partijen het volgende wordt overeengekomen:

Artikel 1 - Doelstelling

De partijen wensen samen te werken aan de realisatie van een project waar kan worden gewoond en ruimte is voor kleinschalige bedrijvigheid/handel en/of woonzorg op het in bijlage 1 opgenomen gebied. Krachtlijnen van dit project zijn:

- wonen aan straatzijde en werken en/of woonzorg aan de spoorzijde;
- afgewerkte zijkanten om het gebied richting te geven;
- doorwaadbaarheid aan de spoorzijde als basis voor samenhang met de fiets-o-strade;
- maximale transparantie en kleinschaligheid als basis voor de verweving (klein)handel-wonen-zorg-werken;
- koppeling van groen publieke ruimten als basis voor inpassing in het lokaal netwerk van publieke ruimten.
- Er zal minimaal 1 ha openruimte gecreëerd worden voor groen en publieke ruimte.
- Er wordt een V/T vooropgesteld van maximaal 0.8

Artikel 2 – Engagement gemeente Nijlen

De gemeente Nijlen zal de nodige initiatieven nemen zodat de realisatie van dit project mogelijk is binnen de afgesproken timing. Daarvoor zal zij onder meer actief overleg plegen met alle overheden betrokken bij de totstandkoming van dit project, evenals initiatieven opzetten met de omwonenden rekening houdende met krijtlijnen uit het masterplan. Alle communicatie en documenten wordt in kopie bezorgd aan Groep Bolckmans en het ontwerp bureau Inarco. Zij worden uitgenodigd op de tussentijdse besprekingen.

Artikel 3 – Engagement Groep Bolckmans

Groep Bolckmans zal als toekomstige ontwikkelaar van het projectgebied aan de gemeente Nijlen alle noodzakelijke informatie aanleveren welke nodig is om dit project te realiseren. Daarbij wordt zowel gedacht aan de eigen inzichten omtrent de feitelijke realisatie; technische onderzoeken zoals opmetingen, bodemonderzoeken, waterhuishouding als concrete ontwerpvoorstellen.

Groep Bolckmans zal instaan voor de externe kosten die de gemeente Nijlen moet maken voor de realisatie van dit project voor zover deze rechtstreeks aan deze herbestemming te linken zijn en deze voorafgaand aan hen werden voorgelegd. Daarbij wordt alvast gedacht aan de trajectbegeleiding en de uit te voeren onderzoeken in het kader van de MER-regelgeving.

Artikel 4 – Samenwerking

De partijen zullen via een stuurgroep op regelmatige basis met elkaar overleg plegen teneinde bovenvermelde engagementen verder uit te werken. In dit overleg komen minstens volgende elementen aan bod:

- procesaanpak;
- juridisch kader;
- timing;
- communicatie/participatie;
- Ruimtelijk en programmatorisch kader;
- Technische onderzoeken.

De stuurgroep is bedoeld voor het wederzijds informeren en het nemen van beslissingen waarvoor beide partijen aanwezig moeten zijn. Elke partij kan deze stuurgroep samenroepen. In elk geval komt die minstens 3x per jaar samen. Deze bestaat minstens uit:

- gemeentelijke projectleider;
- lokale politieke vertegenwoordiging;
- Groep Bolckmans;
- Ontwerpbureau Inarco;
- Team complexe projecten;
- Ruimte Vlaanderen
- Externe trajectbegeleider.

Artikel 5 – Duur

Deze overeenkomst geldt voor 3 jaar of tot de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst.

Aldus opgemaakt te goeder trouw op 25 april 2016, te Nijlen in zoveel exemplaren als er partijen met een onderscheiden belang zijn, waarbij elke partij erkent een exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de gemeente Nijlen,
Namens het College van Burgemeester en Schepenen,

PAUL VERBEECK
Burgemeester

IRIS MULKENS
Secretaris

Voor CREDERE NV
Ronny Bolckmans
Bestuurder

