

## OPSCHRIFT

Vergadering van 22 mei 2017

Besluit nummer: 2017\_GR\_00450

Onderwerp:

**Beheersovereenkomst in het kader van de gebiedsontwikkeling The Loop - Overname regulier beheer en onderhoud van in dienst gestelde infrastructuren, constructies en installaties - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de beheersovereenkomst met de Grondbank The Loop - naamloze vennootschap van publiek recht (GBTL) en Euro Crossroads Property Developers - naamloze vennootschap van publiek recht (ECPD) in het kader van de gebiedsontwikkeling The Loop - overname regulier beheer en onderhoud van in dienst gestelde infrastructuur, constructies en installaties, goed te keuren.

(kenmerk: TDWCOL2017/61 - The Loop)

**Bevoegd:** Filip Watteeuw

**Bestemd voor:**

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit en Stedenbouw

---

DE GEMEENTERAAD

---

## AANHEF

**De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:**

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 42 § 1.

**De beslissing wordt genomen op grond van:**

Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2.

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Beheersovereenkomst
- Zoneringsplan

---

**MOTIVERING**

In afwachting van de definitieve overdracht aan de overheid van alle infrastructuren, constructies en installaties in het kader van de gebiedsontwikkeling The Loop dient een overeenkomst te worden opgemaakt die een aantal principes vastlegt met betrekking tot het regulier en structureel beheer evenals de rechten en verplichtingen van partijen, in het bijzonder de verdeling van de taken en verantwoordelijkheden, de algemene samenwerkingsmodaliteiten en de financieringsprincipes.

Door de ondertekening van de beheersovereenkomst in het kader van de gebiedsontwikkeling The Loop - Overname regulier beheer en onderhoud van in dienst gestelde infrastructuren, constructies en installaties, keuren partijen de op dit ogenblik relevante zoneringsplannen goed. Dit zoneringsplan maakt integraal deel uit van deze overeenkomst.

De voor deze overeenkomst relevante zones zijn vandaag eigendom van Grondbank The Loop nv van publiek recht (GBTL) of Euro Crossroads Property Developers nv van publiek recht (ECPD). Partijen komen overeen dat deze overeenkomst geen overdracht van eigendom zal inhouden.

Binnen de op het zoneringsplan aangeduide zone neemt de Stad Gent het regulier onderhoud over van de eigenaar (GBTL en ECPD). De Stad Gent wordt de reguliere beheerder volgens de beschrijving van artikel 1. De eigenaar (GBTL en ECPD) blijft instaan voor het structureel onderhoud in de zin van artikel 1 (structureel beheerder).

De Stad Gent neemt het regulier onderhoud over vanaf de inwerkingtreding van deze overeenkomst OF vanaf de voorlopige oplevering van de infrastructuren, constructies en installaties indien deze na de inwerkingtreding zou plaatsgrijpen.

De eigenaars bezorgen aan de Stad Gent alle relevante documenten (plans, digitale bestanden, signalisatie,...), ook in geval van eventuele wijzigingen.

De overeenkomst treedt in werking vanaf de ondertekening ervan door alle partijen. Deze overeenkomst eindigt van rechtswege op het ogenblik van de overdracht aan de Stad Gent van de eigendom van de aangelegde weginfrastructuur en zijn uitrustingen.

Zij wordt ook opgeheven indien de verplichting tot overdracht na volledige afwerking van de hoofdringweg niet nageleefd wordt en indien de nog uit te voeren aanpassing aan de riolering niet uitgevoerd wordt uiterlijk

01/06/2018. Beide partijen kunnen de overeenkomst schriftelijk opzeggen met inachtnaam van een opzegtermijn van 6 maanden.

---

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen**

**Beslist het volgende:**

---

## BESLISSING

### **Artikel 1:**

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende beheersovereenkomst met de Grondbank The Loop - naamloze vennootschap van publiek recht en Euro Crossroads Property Developers - naamloze vennootschap van publiek recht in het kader van de gebiedsontwikkeling The Loop - overname regulier beheer en onderhoud van in dienst gestelde infrastructures, constructies en installaties.

---

## BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

**Departement Publieke Ruimte - Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen**

**Dit besluit kadert in volgende activiteit:** AC<sub>34912</sub> Uitvoering en toezicht van werken door externe aannemers, dienstverleners of derden

---

## BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Beheersovereenkomst

**BEHEERSOVEREENKOMST**  
**in het kader van de gebiedsontwikkeling THE LOOP**  
**Overname REGULIER BEHEER EN ONDERHOUD**  
**VAN IN DIENST GESTELDE INFRASTRUCTUREN, CONSTRUCTIES EN INSTALLATIES**

Overwegende dat het beheer van openbare wegen, kunstwerken, gebouwen of inrichtingen eigen aan de gebiedsontwikkeling in principe wordt waargenomen door de overheid waartoe de betreffende infrastructuur, constructie of installatie behoort en dat voor het beheer van toekomstige gemeenschappelijke delen later nog specifieke afspraken moeten worden gemaakt;

Gelet op de noodzaak om, in afwachting van een definitieve overdracht naar de overheid (zoals opgelegd in de stedenbouwkundige vergunningen) van de aangelegde infrastructuur, een aantal principes van beheer en onderhoud vast te leggen met betrekking tot de reeds in dienst genomen infrastructuren, constructies en installaties na realisatie van de in verschillende uitvoeringsfasen aangelegde infrastructuur;

**ZIJN**

**Grondbank The Loop, naamloze vennootschap van publiek recht**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1 en rechtspersonennummer BE 0867.399.734, hier vertegenwoordigd door de heer Didier Nachtergaele - Bestuurder en de heer André Bosmans - Bestuurder; hierna genoemd "GBTL";

**EN**

**EURO CROSSROADS PROPERTY DEVELOPERS, naamloze vennootschap van publiek recht**, met maatschappelijke zetel te 9320 Erembodegem, Korte Keppestraat 9 bus 21 en , rechtspersonennummer BE 0472.331.503, hier vertegenwoordigd door de NV MAKHZEM, gedelegeerd bestuurder, voor wie optreedt en tekent haar vaste vertegenwoordiger, de heer Herman UYTTERSROT; Hierna genoemd "ECPD"

**EN**

**STAD GENT**, gevestigd te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, voor wie tekenen de heer Filip Watteuw, Schepen van Mobiliteit en Openbare Werken en mevrouw Mieke Hullebroeck, Stadssecretaris;

**OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:**

## **ARTIKEL 1. DEFINITIES**

- **Partijen:** STAD GENT, GBTL, ECPD

**Zoneringsplan:** het in gemeen overleg tussen partijen opgemaakte plan van de weginfrastructuur binnen het projectgebied waarvoor STAD GENT het regulier onderhoud zal opnemen.

Het op dit ogenblik relevante plan wordt in bijlage bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

- **Regulier onderhoud:**

- wegen wegdek, goten en greppels
- onderhoud signalisatie (enkel signalisatie met betrekking tot de wegcode, geen signalisatie met betrekking tot de bedrijfssite) en belijning
- gladheidsbestrijding volgens het goedgekeurde programma van de Stad Gent
- beheer van de bermen en bomen
- herstellen van schade ten gevolge van gebruik van de infrastructuur (toplaagvernieuwingen,...)

- de budgettaire en administratieve opvolging van de reguliere onderhoudstaken
- volgend regulier onderhoud aan de riolering : ruiming van de straatkolken (1), ruimen van de rioleringen (2), onderhoud van de afdekkingsinrichtingen van de inspectieputten (3)
- ruimen van het bufferbekken (4)

### **(1)**

- onder voorbehoud van de bereikbaarheid van de straatkolken vanuit het (toekomstig) openbaar domein
- m.u.v. werken in open bouwput t.g.v. onrechtmatig gebruik van de straatkolken - - m.u.v. werken in open sleuf bij verstoppingen van de aansluiting van de straatkolk aan de riolering
- m.u.v. het leveren van nieuwe materialen

### **(2)**

- onder voorwaarde dat de te ruimen strengen kunnen geruimd worden vanuit inspectieputten die vanuit het (toekomstig) openbaar domein bereikbaar zijn
- m.u.v. ruiming van delen van de riolering die onrechtmatig gebruikt werden (bv. kosten van ruimingswerken t.g.v. vetlozingen zullen aan de veroorzaker van de vetten verhaald worden)
- m.u.v. werken in open bouwput of in open sleuf om de ruimingswerken mogelijk te maken
- m.u.v. freeswerken om de ruiming mogelijk te maken

### **(3)**

- onder voorwaarde dat deze afdekkingsinrichtingen bereikbaar zijn vanuit het (toekomstig) openbaar domein
- m.u.v. het leveren van nieuwe afdekkingsinrichtingen

### **(4)**

- onder voorwaarde dat dit bekken bereikbaar is vanuit het (toekomstig) openbaar domein
- m.u.v. het leveren van nieuwe materialen

- **Regulier Beheerder** : de partij die verantwoordelijk is voor het regulier onderhoud.
- **Structureel beheerder : de eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud dat het regulier onderhoud overstijgt en ingrijpende maatregelen behelst:**
  - Structureel onderhoud van de rioleringen (5)
  - bestaande infrastructures en inrichtingen aanpassen aan de voortschrijdende gebiedsontwikkeling;
  - de budgettaire en administratieve opvolging van de structurele onderhoudstaken
  - het pro-actief opvolgen en doen wegwerken van alle opmerkingen geformuleerd i.k.v. van de voorlopige oplevering van de uitvoeringsdossiers onder bouwheerschap van GBTL of ECPD (niet limitatieve opsomming: bomen waarvoor het onderhoud nog bij de aanneming ligt, de tunnelbekleding van het fiets- en voetgangerstunneltje, kant VMM, thv veld5 oost, opgelegde herstellingen van rioleringen , aansluitingen, afdekkingsinrichtingen; kunstwerken; ...
  - het pro-actief opvolgen van de waarborgverplichtingen tussen voorlopige en definitieve oplevering in de lopende uitvoeringsdossiers onder bouwheerschap van GBTL en ECPD
  - het pro-actief opvolgen van gebreken of schadegevallen die ressorteren onder de tienjarige aansprakelijkheid in de zin van artikel 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek

(5)

**Voor straatkolken :**

alle ingrepen in open bouwput of open sleuf om de afwatering te bestendigen en om verzakkingen van de bovenliggende lijnvormige elementen en wegdek te voorkomen

**Voor rioleringen :**

- alle ingrepen in open bouwput en open sleuf om de waterdichtheid van de riolering te verzekeren en om verzakkingen van de bovenliggende lijnvormige elementen te voorkomen
- (\*) de omleiding van de bestaande riolering ( onder het AVS-gebouw) gelegen buiten het (toekomstig) openbaar domein dat een functie heeft in de waterhuishouding van het volledige gebied waarbij een oplossing gegeven wordt binnen het (toekomstig) openbaar domein)
- rioleringen die momenteel gelegen zijn buiten het (toekomstig) openbaar domein en nog een functie hebben in de afwatering van het gebied mogen NIET opgebroken of afgesloten worden

**Voor afdekkingsinrichtingen :**

alle ingrepen in open bouwput om de stabiliteit van de ondergelegen elementen van de inspectieput te verzekeren

**Voor het bufferbekken :**

alle ingrepen aan de bouwkundige kunstwerken van het bufferbekken

## **ARTIKEL 2. VOORWERP EN DOEL VAN DE OVEREENKOMST**

In afwachting van de definitieve overdracht van alle infrastructures, constructies en installaties legt deze overeenkomst reeds een aantal principes vast met betrekking tot het regulier en structureel beheer evenals de rechten en verplichtingen van partijen, in het bijzonder de verdeling van de taken en verantwoordelijkheden, de algemene samenwerkingsmodaliteiten en de financieringsprincipes.

Door ondertekening van de overeenkomst keuren partijen de op dit ogenblik relevante zoneringsplannen goed. Dit zoneringsplan maakt integraal deel uit van deze overeenkomst.

### **ARTIKEL 3. EIGENDOMSVERHOUDINGEN**

De voor deze overeenkomst relevante zones zijn vandaag eigendom van GBTL of ECPD.

Partijen komen overeen dat deze overeenkomst geen overdracht van eigendom zal inhouden.

### **ARTIKEL 4. BASISPRINCIPES EN ALGEMENE SAMENWERKINGSMODALITEITEN INZAKE BEHEER**

Binnen de op het zoneringsplan aangeduide zone neemt STAD GENT het regulier onderhoud over van de eigenaar (GBTL en ECPD). STAD GENT wordt de regulier beheerder volgens de beschrijving van artikel 1. De eigenaar (GBTL en ECPD) blijft instaan voor het structureel onderhoud in de zin van artikel 1 (structureel beheerder).

STAD GENT neemt het regulier onderhoud over vanaf de inwerkingtreding van deze overeenkomst OF vanaf de voorlopige oplevering van de infrastructuren, constructies en installaties indien deze na de inwerkingtreding zou plaatsgrijpen.

De eigenaars bezorgen aan de STAD GENT alle relevante documenten (plans, digitale bestanden, signalisatie,...), ook in geval van eventuele wijzigingen.

**Voorbehoud:** de regulier beheerder zal zich van alle beheerstaken onthouden die raken aan of het onderscheid kunnen doen vervagen met de structurele beheerstaken beschreven in de laatste drie punten van de definitie structureel beheerder in artikel 1 van deze overeenkomst.

In principe neemt elke verantwoordelijke partij op eigen kosten de noodzakelijke maatregelen en beslist zij autonoom over de realisatie van bepaalde taken in eigen beheer of door derden, in voorkomend geval mits naleving van de overheidsopdrachtenwetgeving.

GBTL zal aanspreekpunt zijn voor de communicatie tussen regulier beheerder en eigenaar. GBTL zal ook het initiatief nemen inzake de voor het structureel onderhoud noodzakelijke acties.

### **ARTIKEL 5. OPVOLGING VAN DE UITVOERING VAN DE OVEREENKOMST**

Partijen stellen binnen hun organisatie één contactpersoon aan die optreedt als aanspreekpunt voor het respectieve beheer van de in dienst gestelde infrastructuren, constructies en installaties van de site The Loop. Deze contactpersonen nemen voor hun organisatie tevens een coördinerende rol op.

Indien de regulier beheerder bij uitoefening van het regulier onderhoud zaken opmerkt die vallen onder het structureel onderhoud, meldt hij dit onverwijld aan de betreffende contactpersoon van GBTL (zie art 4).

## **ARTIKEL 6. AANSPRAKELIJKHEID EN GESCHILLEN**

### **6.1. Aansprakelijkheid ten aanzien van derden**

STAD GENT en de eigenaars vrijwaren elkaar voor vorderingen tot schadevergoeding van derden voor de schade te wijten aan de niet-naleving door de andere partij van haar verbintenissen vastgelegd in deze overeenkomst.

### **6.2. Wederzijdse bijstand**

Indien één van de partijen in een rechtsgeding wordt betrokken naar aanleiding van een geschil met een derde, komen de andere partijen op eerste verzoek vrijwillig tussen in de procedure, onverminderd de overige bepalingen van deze overeenkomst.

Tevens verlenen partijen elkaar alle noodzakelijke technische bijstand in alle geschillen en gerechtelijke procedures ten gevolge van de uitvoering van overheidsopdrachten gesloten in uitvoering van deze overeenkomst.

### **6.3. Geschillen over de uitkomst van deze overeenkomst**

Partijen verbinden zich ertoe eventuele geschillen zo veel mogelijk in der minne op te lossen. Indien geen akkoord kan worden bereikt, maakt de meest gerede partij het geschil aanhangig bij de bevoegde rechter.

## **ARTIKEL 7. WIJZIGING VAN DE OVEREENKOMST**

De overeenkomst kan slechts aangepast of herzien worden door een schriftelijk akkoord van ondergetekende partijen.

## **ARTIKEL 8. INWERKINGTREDING EN DUUR VAN DE OVEREENKOMST**

De overeenkomst treedt in werking vanaf de ondertekening ervan door alle partijen. Deze overeenkomst eindigt van rechtswege op het ogenblik van de overdracht aan STAD GENT van de eigendom van de aangelegde wegeninfrastructuur en zijn uitrustingen.

Zij wordt ook opgeheven indien de verplichting tot overdracht na volledige afwerking van de hoofdrijweg niet nageleefd wordt en indien de nog uit te voeren aanpassing aan de riolering

(zie (5)(\*)) niet uitgevoerd wordt uiterlijk 1/6/2018. Beide partijen kunnen de overeenkomst schriftelijk opzeggen met inachtnaam van een opzegtermijn van 6 maanden.

## BIJLAGEN

### 1. zoneringsplan

Opgemaakt te Gent, op ... /... /2017 in ... exemplaren. Elke partij verklaart één getekend origineel te hebben ontvangen.

<b>Stad Gent</b>	
De Stadssecretaris,	Voor de Burgemeester (bij delegatiebesluit van 21 februari 2017)
Mieke Hullebroeck	Filip Watteeuw Schepen van Mobiliteit en Openbare Werken
<b>Nv Grondbank The Loop</b>	
bestuurder	bestuurder
Didier Nachtergaele	André Bosmans
<b>EURO CROSSROADS PROPERTY DEVELOPERS</b>	
Gedelegeerd bestuurder MAKHZEM, Vaste vertegenwoordiger	
Herman Uyttersprot	

## STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 22 mei 2017:

- Met unanimiteit
-