



## **Samenwerkingsovereenkomst tussen de OVAM en Stad Gent betreffende de integratie van het PPS-project “Wonen aan de Schipperskaai” en de ambtshalve bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost)**

Tussen

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij, KBO nummer 842.399.963, Stationsstraat 110 te 2800 Mechelen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door mevrouw Henny De Baets, administrateur-generaal;

Hierna 'de OVAM' genoemd;

en

de Stad Gent, met zetel te Botermarkt 1 te 9000 Gent, KBO-nummer 207.451.227, rechtsgeldig vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, voor wie hier optreden Mevrouw Tine Heyse, Schepen van Milieu, Klimaat, Energie en Noord-Zuid, en de heer Paul Teerlinck, secretaris;

Hierna 'Stad Gent' genoemd;

**wordt overeengekomen wat volgt:**

### **Artikel 1: geografisch toepassingsgebied van de overeenkomst**

Het voorwerp van deze samenwerkingsovereenkomst is gelegen te Gent, meer bepaald het Projectgebied Handelsdok Oost. Het projectgebied is gelegen tussen de Schipperskaai aan westelijke zijde (die in 2015 reeds gesaneerd werd), en de Koopvaardijlaan aan oostelijke zijde.

De juiste contouren van het terrein waarop de samenwerkingsovereenkomst betrekking heeft, zijn opgenomen op het plan als bijlage 1.

Het voorwerp van deze samenwerkingsovereenkomst is kadastraal gekend als:

Gemeente-nummer	Afdeling	Sectie	Grondnr.	Bisnr.	Exp.1	Exp.2
44807	GENT 7 AFD	G	725	2	E	
44807	GENT 7 AFD	G	725	2	F	
44807	GENT 7 AFD	G	760	4	F	
44807	GENT 7 AFD	G	Koopvaardijlaan - lot 4 en 32			

## Artikel 2: Voorwerp van de overeenkomst

### § 1 Voorafgaande uiteenzetting:

Op 25 juni 2014 ondertekenden sogent en cvba Schipperskaai Development (de Ontwikkelaar) een samenwerkingsovereenkomst.

Met de overeenkomst van 25 juni 2014 werd onder artikel 4.1 vastgelegd dat sogent voor het projectgebied een opstalrecht zal verlenen aan de ontwikkelaar en dit in verschillende fases.

De cvba Schipperskaai Development zal volgens deze samenwerkingsovereenkomst – in opdracht van de OVAM (en van de Stad Gent) – instaan voor de (functionele) sanering van de terreinen (gedeelte ontgraving) voorafgaand aan de ontwikkeling van het projectgebied.

De OVAM (ambtshalve) en de Stad Gent (saneringsplichtige wat betreft openbaar domein – zie verder) treden bijgevolg op als opdrachtgever van de bodemsaneringswerken, en staan in voor de betaling ervan aan de ontwikkelaar.

### § 2 Het voorwerp van de overeenkomst:

De huidige overeenkomst definieert de rechten en verplichtingen van de partijen en in het bijzonder de modaliteiten van samenwerking en financiering met betrekking tot de sanering van de verontreiniging zoals hieronder omschreven.

Meer bepaald gaat het over volgende overheidsopdrachten:

1. Opdracht voor de milieukundige begeleiding van de werken
2. Opdracht voor de laboratoriumanalyses
3. Opdracht voor de bodemsaneringswerken: hiervoor wordt een aparte samenwerkingsovereenkomst opgemaakt met de Ontwikkelaar

Bovengenoemde opdrachten zijn samengevoegde opdrachten in de zin van artikel 38 van de wet van 15 juni 2006 betreffende de overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten.

De OVAM treedt op als aanbestedende partij in gemeenschappelijke naam bij de gunning en de uitvoering van de onder deze samenwerkingsovereenkomst ressorterende opdrachten.

OVAM en de Stad Gent verbinden zich ertoe voor de duur van deze samenwerkingsovereenkomst samen te werken aan een succesvolle uitvoering van de afspraken uit de samenwerkingsovereenkomst en dit onder meer op basis van de volgende principes:

- snelheid en doeltreffendheid van de wederzijdse communicatie en informatieverstrekking;
- regelmatige evaluatie van de samenwerkingsovereenkomst;
- actieve en constructieve deelname aan besprekingen en evaluaties;
- maximale benutting van de eigen mogelijkheden en bevoegdheden;
- toepassing van de beste professionele normen en naleving van de regels van de kunst;

- wederzijds respect tussen de partijen over de aard en de respectieve mogelijkheden en bevoegdheden en de wijze waarop daarvan gebruik gemaakt wordt en goede trouw;
- de timing van de saneringswerken en haar onderdelen af te stemmen op de timing van de voorbereidings- en herontwikkelingswerken en hun onderdelen .

De huidige overeenkomst tussen OVAM en Stad Gent betreft enkel het gedeelte ontgraving van de creosootverontreiniging. De eventuele latere grondwatersanering maakt geen deel uit van de huidige overeenkomst.

### **Artikel 3 De verontreinigingssituatie waarop huidige samenwerkingsovereenkomst betrekking heeft**

#### **§ 1 Omschrijving van de verontreiniging en de bron**

In het Projectgebied komt een bodemverontreiniging met creosoot voor. De bodemverontreiniging is veroorzaakt door het behandelen van hout in de creosoteerwerven op het einde van de 19de eeuw voor de aanleg van de spoorwegen en bouw van het Zuidstation (°1837), verbinding Entrepot – Zuidstation (1857), het station Land van Waas (°1848), het station Gent – Eeklo (1868), en het goederenstation Oost (°1868). Een expliciete verwijzing naar dergelijke werven werd gevonden in het boek ‘Gent op het spoor’ (dwarsliggerdepot vanaf 1865), een plan van ca. 1890 met “Chantier de créosotage d l’Etat” uit het stadsarchief en de mutatieboeken van het kadaster (Bildestoomteerderij).

Bijkomende bronnen van verontreiniging zijn de voormalige aanvullingen met sterk verontreinigd materiaal van naburige gasfabriek The Imperial Continental Gasassociation van de voormalige gracht (1863), verbredingen van het Handelsdok (1880) en de bouw van kaaimuren (1889). Deze laatste verontreinigingen maken geen deel uit van het voorwerp van de huidige overeenkomst.

#### **§ 2 Toelichting van de verhouding OVAM – Stad Gent m.b.t. creosootverontreiniging**

Voor de historische bodemverontreiniging met PAK's, minerale olie en BTEX ter hoogte van de voormalige bildestoomteerderij werd een vrijstelling van saneringsplicht toegekend aan de Stad Gent:

- Toekenning vrijstelling saneringsplicht op 23 december 2011 aan de toenmalige eigenaar Stad Gent voor de historische bodemverontreiniging met creosoot (benzeen, PAK's en minerale olie) ter hoogte van de voormalige bildestoomteerderij zodat de OVAM tot ambtshalve sanering zal overgaan voor de verontreiniging ontstaan op het perceel kadastraal bekend als 725/02/B en de verspreidingspercelen.
- Toekenning vrijstelling saneringsplicht op 25 januari 2008 aan de toenmalige eigenaar Stad Gent voor de historische bodemverontreiniging met creosoot (benzeen, PAK's en minerale olie) ter hoogte van de voormalige bildestoomteerderij zodat de OVAM tot ambtshalve sanering zal overgaan voor de verontreiniging ontstaan op het perceel kadastraal bekend als 760/04/E en de verspreidingspercelen.

De OVAM zal tot ambtshalve sanering zal overgaan voor de creosootverontreiniging ontstaan op de percelen:

- bronpercelen (oud):

<b>Gemeente-nummer</b>	<b>Afdeling</b>	<b>Sectie</b>	<b>Grondnr.</b>	<b>Bisnr.</b>	<b>Exp.1</b>	<b>Exp.2</b>
44807	GENT 7 AFD	G	725	2	B	
44807	GENT 7 AFD	G	760	4	E	

- Bronpercelen (nieuwe kadastrale toestand):

<b>Gemeente-nummer</b>	<b>Afdeling</b>	<b>Sectie</b>	<b>Grondnr.</b>	<b>Bisnr.</b>	<b>Exp.1</b>	<b>Exp.2</b>
44807	GENT 7 AFD	G	725	2	E	
44807	GENT 7 AFD	G	725	2	F	
44807	GENT 7 AFD	G	760	4	F	

De Stad Gent voldoet niet aan de vrijstellingsvoorwaarden vermeld in artikel 23, §2 van het Bodemdecreet voor de verontreinigingen ontstaan op het openbaar domein. De Stad Gent is saneringsplichtig voor de verontreiniging die op deze delen tot stand is gekomen.

— Bronpercelen (toestand 01.01.2016):

<b>Gemeente-nummer</b>	<b>Afdeling</b>	<b>Sectie</b>	<b>Grondnr.</b>	<b>Bisnr.</b>	<b>Exp.1</b>	<b>Exp.2</b>
44807	GENT 7 AFD	G	Koopvaardijlaan (lot 4 en 32)			

## **Artikel 4 Afspraken inzake aanbesteding en opvolging van de samengevoegde opdrachten voor de geïntegreerde uitvoering van de saneringswerken - milieukundige begeleiding en laboratoriumanalyses.**

### **§1. Algemeen**

De OVAM staat in voor de opmaak van de bestekken van de samengevoegde opdrachten. De bestekken worden vòòr de bekendmaking ervan ter informatie voorgelegd aan de Stad Gent.

De gunning en de uitvoering van de opdrachten dient te gebeuren conform de wetgeving overheidsopdrachten. Het gunningsverslag wordt, voor de ondertekening ervan, ter informatie overgemaakt aan de Dienst Milieu en Klimaat van de Stad Gent, die instaat voor advisering inzake de selectie en gunning. Het gunningsverslag wordt goedgekeurd door de OVAM, al dan niet bijgestaan door externe raadgevers en experts. Het goedgekeurde gunningsverslag wordt, inclusief de besluitvorming, overgemaakt aan de Stad Gent.

De Stad Gent verbindt er zich toe de nodige medewerking te verlenen aan de opdrachtuitvoeringen en voor advisering betreffende beslissingen inzake voorlopige en definitieve oplevering, uitvoeringsproblemen, meerwerken, termijnverlengingen, verrekeningen, ambtshalve maatregelen, wijzigingen aan het bestek en de toevoeging van werken ten behoeve van andere publieke partners, in overeenstemming met hetgeen bepaald is in §5 bijvoorbeeld door het bijwonen van werfvergaderingen.)

### **§2. Opdracht voor de aanbesteding van geïntegreerde uitvoering van de saneringswerken**

Partijen verbinden zich onderling tot het sluiten van een afzonderlijke samenwerkingsovereenkomst met de Ontwikkelaar. In die samenwerkingsovereenkomst met de Ontwikkelaar verbinden de Partijen zich er toe om in overeenstemming met de wetgeving op de overheidsopdrachten over te gaan tot gunning van de bodemsaneringswerken via onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking volgens artikel 26, §1, 1°, f van de Wet Overheidsopdrachten.

### **§3. Opdracht voor de milieukundige begeleiding van de werken**

De geïntegreerde uitvoering van de saneringswerken wordt door de Ontwikkelaar gefaseerd uitgevoerd. De aanbesteding van de milieukundige begeleiding van de sanering zal gefaseerd verlopen.

#### **Fase 1 – deellocaties Stadsgebouw en Bouwveld centraal**

De OVAM stelt in overeenstemming met de wetgeving op overheidsopdrachten een erkend bodemsaneringsdeskundige aan voor de begeleiding van de bodemsaneringswerken in kader van de opdracht zoals bedoeld onder §2.

De opdracht wordt aanbesteed via open offertevraag.

De OVAM staat in voor de kosten voor de begeleiding van de bodemsaneringswerken in kader van de samengevoegde opdracht zoals bedoeld in §2, en voor de rechtstreekse betalingen aan de erkend bodemsaneringsdeskundige.

#### **Fase 2 – deellocaties Bouwveld noord en Wijkpark**

De OVAM stelt in overeenstemming met de wetgeving op overheidsopdrachten een erkend bodemsaneringsdeskundige aan voor de begeleiding van de bodemsaneringswerken in kader van de opdracht zoals bedoeld onder §2.

De opdracht wordt aanbesteed via open offertevraag.

De OVAM en Stad Gent staan in voor de kosten voor de begeleiding van de bodemsaneringswerken in kader van de samengevoegde opdracht zoals bedoeld in §2, en voor de rechtstreekse betalingen aan de erkend bodemsaneringsdeskundige.

Aan de erkend bodemsaneringsdeskundige wordt gevraagd om zijn facturen uit te splitsen volgens de verdeelsleutel vermeld in artikel 6.

#### **§4. Laboratoriumanalyses**

De OVAM stelt in overeenstemming met de wetgeving op overheidsopdrachten een laboratorium aan in kader van de samengevoegde opdracht zoals bedoeld onder § 2.

De opdracht wordt aanbesteed via open aanbesteding.

De OVAM en Stad Gent staan in voor de kosten van de laboratoriumanalyses van de bodemsaneringswerken in kader van de samengevoegde opdracht zoals bedoeld in §2, en voor de rechtstreekse betalingen aan het laboratorium. Aan het laboratorium wordt gevraagd om zijn facturen uit te splitsen volgens de verdeelsleutel vermeld in artikel 6.

#### **§5. Leiding van de opdrachten**

De OVAM treedt op als opdrachtgever en duidt de leidend ambtenaar aan voor de opdrachten zoals bedoeld in dit artikel.

De leidend ambtenaar neemt de leiding van de uit te besteden opdrachten waar, en laat zich hiervoor bijstaan door vertegenwoordigers van de OVAM en de Stad Gent. Enkel de leidend ambtenaar is formeel gemachtigd om voor alle werken voorstellen te formuleren om opdrachten te geven aan de opdrachtnemer, proces-verbaal van vaststelling m.b.t. de voorlopige en definitieve oplevering op te maken, voorstellen om de werken te schorsen, vorderingsstaten goed te keuren, verrekeringen op te maken en voor te stellen, eventuele maatregelen van ambtswege voor te stellen, enz...

Beslissingen die betrekking hebben op het aandeel ten laste van de Stad Gent, zullen steeds gebeuren na advies van, en in onderling overleg met de Stad Gent.

De leidend ambtenaar kan enkel wijzigingen aan de opdracht voorstellen of goedkeuren na voorafgaandelijk akkoord van de Stad Gent op wiens aandeel de wijziging gevolg kan hebben.

#### **Artikel 5 Aansprakelijkheid**

Schadevergoedingen die eventueel door de opdrachtnemer worden geëist voor de stopzetting, onderbreking of vertraging van de overheidsopdrachten op grond van vertragingen in de betalingen, worden gedragen door de partij(en) aan wie de overschrijding van de betalingstermijn te wijten is.

Behoudens grove fout of nalatigheid van een partij, worden de kosten (schadevergoedingen, ereloon rechtsbijstand, gerechtskosten, expertisecosten, etc.) tengevolge van geschillen met derden (aannemer, omwonenden, etc.) met betrekking tot of tijdens de uitvoering van de werken, voorwerp van deze overeenkomst, verdeeld over alle partijen volgens de verdeelsleutel, zoals bepaald in artikel 6.

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 dit artikel.

## **Artikel 6 Verdeelsleutel van de kosten van de samengevoegde opdrachten**

Bij het berekenen van een gepaste verdeelsleutel is er rekening gehouden met de volumes te saneren grond in het (draft) BSP en de bodemkwaliteit van de te ontgraven vakken in het kader van de bodemsaneringswerken.

Deze kostenverdeling is onder voorbehoud dat op de percelen geen ongekennde verontreiniging (andere dan creosootgerelateerde verontreiniging) wordt vastgesteld.

### **§1. Verdeelsleutel milieukundige begeleiding**

Op basis van de meetstaat voor de uitvoering van de werken (bijlage 2) in kader van de geïntegreerde samengevoegde opdracht zoals bedoeld in artikel 2, §2 worden volgende verdeelsleutels vastgelegd.

Rekening houdend met de volumes te saneren grond en de bodemkwaliteit van de te ontgraven vakken in het kader van de bodemsaneringswerken wordt een verdeelsleutel van 89/11 berekend.

Deze kost wordt voor 89% gedragen door de OVAM en voor 11 % door de Stad Gent.

De verdeelsleutel heeft betrekking op de kosten van de milieukundige begeleiding van fase 2, beschreven in art. 4 §3. De kosten met betrekking tot fase 1 (deellocaties Stadsgebouw en bouwveld centraal) worden volledig gedragen door OVAM.

### **§3. Verdeelsleutel laboratoriumanalyses**

Rekening houdend met de volumes te saneren grond en de bodemkwaliteit van de te ontgraven vakken in het kader van de bodemsaneringswerken wordt een verdeelsleutel van 96,7/3,3 berekend.

Deze kost wordt voor 96,7 % gedragen door de OVAM en voor 3,3 % door de Stad Gent.

De verdeelsleutel heeft betrekking op de analyse van bodemstalen en grondwaterstalen zoals beschreven in hoofdstuk 6.5 van het Bodemsaneringsproject, getiteld “Tweede Bodemsaneringsproject i.o.v. OVAM – Doelgroepgericht Saneren, Koopvaardijlaan 13 t/m A te 900 Gent – Deel Handelsdok Oost”, opgemaakt door Esher bvba op 14 oktober 2016.

De Partijen kunnen op eigen kosten bijkomende analyses laten uitvoeren.

## **Artikel 7 Betalingsmodaliteiten**

### **§1. Betaling aan derden**

De betalingen aan de opdrachtnemers gebeuren naargelang de uitvoering van de opdracht vordert. De betalingen gebeuren, zoals hierboven vermeld, door de Partijen afzonderlijk, elk voor hun procentueel aandeel in de samengevoegde opdracht.

Aan de opdrachtnemer wordt gevraagd om de gesplitste factuur rechtstreeks over te maken aan de respectievelijke partijen.

De facturen worden geadresseerd aan:

OVAM  
Stationsstraat 110 - 2800 Mechelen  
Contactpersoon: Annelies Van Gucht, annelies.van.gucht@ovam.be, 015 284 527

en aan:

Stad Gent  
Dienst Milieu en Klimaat  
Factuurregistratie

p.a. Stadhuis, Botermarkt 1  
9000 Gent Artikel 8 Vertrouwelijke informatie

§1. Onverminderd de wettelijke regelingen die gelden met betrekking tot de openbaarheid van bestuur, verbinden de Partijen zich ertoe de vertrouwelijke informatie strikt vertrouwelijk te behandelen en om deze niet te verspreiden, publiceren, overhandigen of ter beschikking te stellen aan derden, behoudens andersluidend voorafgaand akkoord tussen Partijen.

§2. Elke Partij staat ervoor in en maakt zich sterk dat deze verplichting uit §1 eveneens wordt nageleefd door haar aangestelden, mandatarissen, werknemers en eventuele onderaannemers.

§3. De vertrouwelijke informatie tussen Partijen meegedeeld conform dit artikel, zal aan de bepalingen van dit artikel onderworpen blijven tot drie jaar na de beëindiging van deze samenwerkingsovereenkomst, behoudens onderling akkoord tussen Partijen.

### **Artikel 9 Communicatie**

De OVAM en Stad Gent staan in voor de gezamenlijke communicatie over de werkzaamheden in kader van de opdracht.

In de mate waarin enige gezamenlijke communicatie door de Partijen over de sanering nuttig wordt geacht, zullen Partijen daarover afspraken maken. Op alle communicatie worden de logo's van de OVAM en de Stad Gent vermeld.

### **Artikel 10 Duur en einde van de samenwerkingsovereenkomst**

De samenwerkingsovereenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening en wordt gesloten voor de duurtijd nodig voor de ontgravingswerken en de monitoring van het grondwater, die resulteert in eindverklaring of een besluit dat grondwatersanering noodzakelijk is.

Als één van de Partijen van oordeel is dat (een gedeelte van) de samenwerkingsovereenkomst niet langer voldoet aan haar behoeften, kan zij aan de andere Partij een schriftelijk gemotiveerd verzoek richten om één of meer punten van de samenwerkingsovereenkomst te herzien, al dan niet na het voeren van onderhandelingen. De andere partij zal dit verzoek bekijken en haar standpunt bekendmaken binnen één maand na ontvangst van dit verzoek, zonder dat de weigering als dusdanig als foutief kan worden bestempeld, behoudens het geval van rechtsmisbruik.

De overeenkomst kan slechts geheel of gedeeltelijk door een Partij worden overgedragen mits voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partij.

### **Artikel 11 Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank**

De samenwerkingsovereenkomst wordt beheerst door het Belgisch recht en zal dienovereenkomstig worden geïnterpreteerd. Elk geschil betreffende de geldigheid, de uitlegging of de uitvoering van deze samenwerkingsovereenkomst zal, nadat onderling overleg tussen Partijen niet tot een oplossing geleid heeft, definitief worden beslecht door de bevoegde rechtbanken van het arrondissement Mechelen.

Indien één der Partijen in een rechtsgeding wordt betrokken naar aanleiding van een geschil met een derde met betrekking tot de opdrachten vallende onder deze samenwerkingsovereenkomst, komt de andere Partij op eerste verzoek vrijwillig tussen in de procedure.

Eventuele kosten (schadevergoedingen, erelonen, gerechtskosten, expertisekosten, ...) ten gevolge van geschillen met derden, met betrekking tot of tijdens de uitvoering van de opdracht, worden individueel door elke Partij gedragen, behoudens in het geval waar de voornoemde kosten zijn veroorzaakt door opzettelijke fout, grove fout of nalatigheid van één der Partijen of door opzettelijke fout, grove fout of nalatigheid van de aangestelden van één der Partijen.

Wanneer beslissingen gezamenlijk door Partijen zijn genomen, worden eventuele kosten (schadevergoedingen, erelonen, gerechtskosten, expertisekosten, ...) ten gevolge van geschillen met derden omtrent die beslissingen, onder Partijen verdeeld, overeenkomstig hun aandeel in de opdracht.

## Artikel 12 Bijlagen

Bijlage 1: Kaart met aanduiding van het projectgebied en afbakening van de contouren waarop deze overeenkomst betrekking heeft.

Bijlage 2: De meetstaten van de milieukundige begeleiding en de laboratoriumanalyses.

Opgemaakt te Mechelen, op ....., in ..... originele exemplaren, waarvan elke Partij verklaart een ondertekend, origineel exemplaar te hebben ontvangen.

Voor de OVAM

Voor de Stad Gent

Henny De Baets,  
Administrateur-generaal

Voor de burgemeester (delegatiebesluit 16/6/2014)  
Tine Heyse  
Schepen van Milieu, Klimaat, Energie en Noord  
Zuid

Paul Teerlinck  
Stadssecretaris