

OPSCHRIFT

Vergadering van 23 januari 2017

Besluit nummer: 2017_GR_00075

Onderwerp:

Samenwerkingsovereenkomsten voor de uitvoering van de geïntegreerde bodemsaneringswerken in kader van het PPS-project 'Wonen aan de Schipperskaai' - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om twee samenwerkingsovereenkomsten betreffende de uitvoering van de geïntegreerde bodemsaneringswerken in het kader van het PPS-project 'Wonen aan de Schipperskaai' te Gent goed te keuren.

1.

Eenzijds wordt een 4 partijen-overeenkomst gesloten tussen de Stad Gent, de OVAM, Schipperskaai Development cvba en Sogent voor de uitvoering van de geïntegreerde bodemsaneringswerken in het kader van het PPS-project "Wonen aan de Schipperskaai".

2.

Anderzijds wordt een overeenkomst gesloten tussen de opdrachtgevers van de bodemsaneringswerken: de Stad Gent en de OVAM, dit om de modaliteiten van financiering en van aanbesteding van de milieukundige begeleiding van de werken en de laboratoriumanalyses vast te leggen. De OVAM treedt op als aanbestedende partij in gemeenschappelijke naam bij de gunning en de uitvoering van de onder deze samenwerkingsovereenkomst ressorterende opdrachten.

Bevoegd: Tine Heyse

Bestemd voor:

- Commissie Welzijn, Werk en Milieu

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:

Wet overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 15 juni 2006, artikel 38.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Financiële bijlage (informatief)
- 4partijen ovk-Sanering Handelsdok-werken
- Bijlage 1 bij 4partijen ovk_Ruilplan Handelsdok-Oost
- Bijlage 2 bij 4partijen ovk meetstaat definitief
- Bijlage 3 bij 4partijen ovk bespreking bij meetstaat
- ovk OVAM - Stad
- Bijlage1 bij ovk OVAM-Gent - plannen
- Bijlage 2a bij ovk OVAM-Stad_labo
- Bijlage 2b bij ovk OVAM-Gent_begeleiding
- Bijlage 2c ovk OVAM-Gent_Verdeelsleutel

MOTIVERING

In het projectgebied Handelsdok Oost is een bodemsanering noodzakelijk vanwege een historische verontreiniging, als gevolg van creosoteeractiviteiten eind 19e eeuw – begin 20e eeuw. Verspreid over het terrein werden concentraties boven de bodemsaneringsnorm vastgesteld voor minerale olie, PAK's en BTEX.

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. OVAM zal bijgevolg tot ambtshalve sanering overgaan voor de verontreiniging ter hoogte van de kadastrale percelen Gent, afdeling 7, sectie G, nrs. 725/02B en 760/04/E. De Stad Gent voldoet echter niet aan de vrijstellingsvoorwaarden vermeld in artikel 23, §2 van het Bodemdecreet voor de verontreinigingen ontstaan op het openbaar domein. Voor de verontreiniging die ontstaan zijn op loten 4 en 32 (delen van het niet gekadastrerde perceel 9999A) treedt de Stad Gent dus op als saneringsplichtige.

Op 25 juni 2014 ondertekenden Sogent en cvba Schipperskaai Development, "de ontwikkelaar", een samenwerkingsovereenkomst. Daarin werd onder artikel 4.1 vastgelegd dat Sogent voor het projectgebied een opstalrecht zal verlenen aan de ontwikkelaar. Volgens deze samenwerkingsovereenkomst moet de ontwikkelaar ook instaan voor de geïntegreerde sanering van de terreinen. De OVAM en de Stad Gent treden echter wel op als opdrachtgever van de bodemsaneringswerken en staan in voor de financiering.

Op 14 oktober 2016 is door het studiebureau Esher in opdracht van OVAM een bodemsaneringsproject opgesteld in het kader van de herontwikkeling, met als titel 'Tweede gefaseerd bodemsaneringsproject in opdracht van OVAM-doelgericht saneren, Koopvaardijlaan 13 t/m 14 te 9000 Gent - deel Handelsdok Oost'. Dit bodemsaneringsproject legt vast op welke wijze de

bodemsaneringswerken ter hoogte van het projectgebied moeten uitgevoerd worden. Dit bodemsaneringsproject is ingediend bij OVAM, maar op heden nog niet conform verklaard.

Voor de uitvoering van de geïntegreerde bodemsaneringswerken in het kader van het PPS-project 'Wonen aan de Schipperskaai' te Gent werden twee bijkomende overeenkomsten opgesteld. Deze overeenkomsten worden nu ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraad.

1.

Eenzijds werd een 4 partijen-overeenkomst opgesteld tussen de Stad Gent, de OVAM, Schipperskaai Development cvba en Sogent in kader van de uitvoering van de bodemsaneringswerken en de integratie ervan in de herontwikkeling. Op 25 juni 2014 ondertekenden Sogent en cvba Schipperskaai Development een samenwerkingsovereenkomst, volgens dewelke de ontwikkelaar in opdracht van OVAM (en van de Stad Gent) zal instaan voor de functionele sanering van de terreinen voorafgaand aan de ontwikkeling van het projectgebied. Deze opdracht is een samengevoegde opdracht in de zin van artikel 38 van de wet van 15 juni 2006 betreffende de overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten. In toepassing van datzelfde artikel komen de OVAM en de Stad Gent overeen om de OVAM aan te wijzen als aanbestedende overheid en opdrachtgever van de werken. Met deze overeenkomst wijst de aanbestedende overheid aan de cvba Schipperskaai Development volgende opdracht van werken toe in toepassing van artikel 26, §1, 1^of Wet overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten van werken, leveringen en diensten van 15 juni 2006: bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van PPS-project "Wonen aan de Schipperskaai" en dit voor een bedrag van 3.351.559,27€ (excl. BTW), waarvan 110.601,46€ (excl. BTW) ten laste van de Stad Gent en 3.240.957,82€ (excl. BTW) ten laste van de OVAM. De verdeelsleutel 96,7/3,3 voor de werken werd bepaald op basis van volumes te saneren grond en de bodemkwaliteit van de te ontgraven vakken in het kader van de bodemsaneringswerken. Deze kost wordt dus voor 96,7% door OVAM gedragen en voor 3,3% door de stad Gent.

2.

Anderzijds werd een overeenkomst opgesteld tussen de opdrachtgevers van de bodemsaneringswerken: de Stad Gent en de OVAM. Deze overeenkomst definieert de rechten en verplichtingen van de partijen en moet de modaliteiten van financiering en van aanbesteding van de milieukundige begeleiding van de werken en de laboratoriumanalyses vastleggen. Laatstgenoemde 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. Voor de milieukundige begeleiding werd rekening houdend met de volumes te saneren grond en de bodemkwaliteit een verdeelsleutel berekend van 89/11. Deze kost wordt voor 89% gedragen door de OVAM en voor 11% door de stad Gent. De verdeelsleutel heeft enkel betrekking op de kosten van de milieukundige begeleiding van fase 2 (Bouwveld noord en Wijkpark), beschreven in art. 4§3 van de overeenkomst. De kosten voor milieukundige begeleiding met betrekking tot fase 1 (deellocaties stadsgebouw en bouwveld centraal) worden volledig gedragen door OVAM. De verdeelsleutel voor de laboratoriumanalyses werd rekening houdend met de volumes te saneren grond en de bodemkwaliteit berekend op 96,7/3,3. Deze kost wordt voor 96,7% door OVAM gedragen 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 9000 Gent - Deel Handelsdok Oost", opgemaakt door Esher bvba op 14 oktober 2016.

Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

BESLISSING

Artikel 1:

Keurt goed de 4 partijen-overeenkomst tussen de Stad Gent, de OVAM, Schipperskaai Development cvba en Sogent in kader van de uitvoering van de bodemsaneringswerken in het kader van het PPS-project "Wonen aan de Schipperskaai", zoals gevoegd in bijlage die integraal deel uitmaakt van dit besluit.

Artikel 2:

Keurt goed de overeenkomst tussen de opdrachtgevers van de bodemsaneringswerken: de Stad Gent en de OVAM, dit om de modaliteiten van financiering en van aanbesteding van de milieukundige begeleiding van de werken en de laboratoriumanalyses vast te leggen, zoals gevoegd in bijlage die integraal deel uitmaakt van dit besluit.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen - Dienst Milieu en Klimaat

Dit besluit kadert in volgende activiteit: AC34253 Uitvoeren en adviseren van bodemonderzoeken en -saneringen van stadseigendommen en gronden gelinkt aan stadsontwikkelingsprojecten

Visum van de financieel beheerder:

Visum verleend met visum nummer 4516008852 en 4616008205.

Financiële informatie:

Voorgestelde uitgaven:

1.

Voor de uitvoering van de saneringswerken is de opdrachthouder reeds gekend (cvba Schipperskaai Development aangesteld door OVAM).

Volgende budgetten zijn nodig en **beschikbaar op MJP en nodig vanaf 2017:**

Budgetplaats	Budget	Subsidie	MJP	MJP	MJP	Totaal
	Positie	Code	2017	2018	2019	

405000001	2200000	NIET_RELEVANT	50.000€	76.000€	7.827,77€	133.827,77€
-----------	---------	---------------	---------	---------	-----------	-------------

2.

Voor de milieukundige begeleiding van de werken en de laboratoriumanalyses is de opdrachthouder nog niet gekend. De totale kosten voor de Stad Gent worden hiervoor geraamd op 30.000 € (incl. BTW). De budgetten zijn nodig vanaf 2018 en zijn momenteel beschikbaar op MJP 2019. De nodige budgetten zullen bij de volgende budgetwijziging in 2017 verschoven worden naar 2018.

Verwachte ontvangsten:

Nvt

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- 4partijen ovk-Sanering Handelsdok-werken
- ovk OVAM - Stad



OVEREENKOMST BETREFFENDE DE OPDRACHT VAN WERKEN
BODEMSANERINGSWERKEN (ZONE HANDELSDOK OOST) IN HET KADER VAN PPS-PROJECT
“WONEN AAN DE SCHIPPERSKAAI”

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

Stad Gent, Botermarkt 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, voor wie tekenen, Tine Heyse, schepenen van Milieu, Klimaat, Energie en Noord-Zuid en de stadssecretaris, Paul Teerlinck;
Hierna “Stad Gent” genoemd;

en

Schipperskaai Development cvba, met ondernemingsnummer 561.986.722, met maatschappelijke zetel te Poortakkerstraat 94, 9051 Sint-Denijs-Westrem, zijnde een consortium bestaande uit:

- a) **RE-VIVE BROWNFIELD FUND II CVBA**, vertegenwoordigd door haar bestuurder Re-Vive NV, hier geldig vertegenwoordigd door I-Structure, met als vaste vertegenwoordiger Nicolas Bearelle
- b) **VANHAERENTS DEVELOPMENT NV**, hier geldig vertegenwoordigd door Robert Hoornaert en door Lode Waes bvba, met als vaste vertegenwoordiger Lode Waes
- c) **VAN ROEY VASTGOED NV**, hier geldig vertegenwoordigd door Luma Real Estate bvba, met als vaste vertegenwoordiger Bert Grugeon en door Ponto bvba, met als vaste vertegenwoordiger Peter Gestels

Overeenkomst opdracht van werken bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van pps-project “wonen aan de schipperskaai”

Hier ingevolge bijzondere volmacht vertegenwoordigd door

- Sustainable Urban Development cvba, met vaste vertegenwoordiger Wouter Demuyndt
- 72 bvba, met vaste vertegenwoordiger Sofie Rédelé

Hierna “de Ontwikkelaar” genoemd;

en

Het autonoom gemeentebedrijf “**STADSONTWIKKELING GENT**”, afgekort “**sogent**”, met ondernemingsnummer 0367.300.594, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, RPR Gent, opgericht bij gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2003 en goedgekeurd door de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken bij besluit van 17 juli 2003.

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 17 van de statuten, door:

Hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 17 van de statuten, door:

- a) de heer Nachtergaele, Didier François Cyriel Remi, geboren te Gent op 13 juli 1958, van Belgische nationaliteit, wonende te 9950 Waarschoot, Veldeken 7, identiteitskaart nummer, 592-4326970-75 rijksregister nummer 580713.011.90; herbenoemd tot bestuurder bij besluit van de Gemeenteraad van de Stad Gent de dato 2 januari 2013, en benoemd als voorzitter van het directiecomité van **sogent** bij besluit van de raad van bestuur van 30 januari 2013,
- b) de heer Van Goethem, Frank Jerome Palmyre, geboren te Hamme op 6 mei 1963, van Belgische nationaliteit, wonende te 9000 Gent, Hofstraat 32, identiteitskaart nummer 591-4570591-53, rijksregister nummer 630506.405.94, benoemd tot lid van het directiecomité van **sogent** bij besluit van de raad van bestuur van 30 januari 2013.

Hierna “Sogent” genoemd;

WERD OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

ARTIKEL 1. VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

Deze opdracht is een samengevoegde opdracht in de zin van artikel 38 van de wet van 15 juni 2006 betreffende de overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten.

In toepassing van datzelfde artikel komen de OVAM en de Stad Gent overeen om de OVAM aan te wijzen als aanbestedende overheid en opdrachtgever van de werken.

Met deze overeenkomst wijst de aanbestedende overheid aan de Ontwikkelaar volgende opdracht van werken toe in toepassing van artikel 26,§1,1^of Wet overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten van werken, leveringen en diensten van 15 juni 2006:

Overeenkomst opdracht van werken bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van pps-project “wonen aan de schipperskaai”

bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van PPS-project “Wonen aan de Schipperskaai”

en dit voor een bedrag van **3.351.559,27 € (excl. BTW)**, waarvan 110.601,46 € (excl. BTW) ten laste van de stad Gent en 3.240.957,82 € (excl. BTW) ten laste van de OVAM.

De bodemsaneringswerken moeten uitgevoerd worden op volgende percelen in het Projectgebied Handelsdok Oost, gelegen aan de Koopvaardijlaan te Gent. De juiste contouren van het gebied waarop de overeenkomst betrekking heeft, zijn opgenomen op het plan als bijlage 1.

Voor de volgende bronpercelen treedt OVAM ambtshalve op omdat aan de Stad Gent vrijstelling van saneringsplicht is toegekend

Afdeling	Sie	Perceel-nummer (oud)	Perceel-nummer (01.01.2016)	Ligging	Eigenaar
44807 GENT 7 AFD	G	725/02 B	725/02 E, 725/02 F	Koopvaardijlaan	Sogent
44807 GENT 7 AFD	G	760/04 E	760/04 F	Koopvaardijlaan	Sogent

Voor volgend bronperceel treedt de Stad Gent op als saneringsplichtige:

Afdeling	Sie	Perceel-nummer (oud)	Perceel-nummer (01.01.2016)	Ligging	Eigenaar
44807 GENT 7 AFD	G	Lot 4 (deel perceel 9999 A) Lot 32 (deel perceel 9999A)	9999 A	Koopvaardijlaan	Stad Gent

Onderhavige overeenkomst legt de rechten en verplichtingen van Partijen vast alsook de uitvoeringsvoorwaarden en -modaliteiten van de opdracht.

Door ondertekening van deze overeenkomst verklaart de Ontwikkelaar zich niet te bevinden in één van de uitsluitingstoestanden van artikel 61 van het KB van 15 juli 2011 plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren.

Partijen verbinden zich ertoe om hun verbintenissen neergelegd in deze overeenkomst te goeder trouw uit te voeren met het oog op het welslagen van de opdracht.

Overeenkomst opdracht van werken bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van pps-project “wonen aan de schipperskaai”

ARTIKEL 2. TOEPASSELIJKE BEPALINGEN

Zijn van toepassing op onderhavige opdracht van werken, onverminderd de bepalingen van deze overeenkomst:

Volgende wetten en besluiten:

- Wet overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 15 juni 2006 (**hierna “Wet Overheidsopdrachten”**);
- Koninklijk besluit plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren van 15 juli 2011 (**hierna “KB Plaatsing”**);
- Koninklijk besluit tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten en van de concessies voor openbare werken van 14 januari 2013 (**hierna “KB Uitvoering”**);
- Wet betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten van 17 juni 2013 (**hierna “Wet Rechtsbescherming”**);
- Wet van 4 augustus 1996 betreffende het welzijn van de werknemers bij de uitvoering van hun werk, en latere wijzigingen;
- De wet van 20 maart 1991 en zijn wijzigingen houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken;
- Koninklijk besluit van 25 januari 2001 en zijn wijzigingen betreffende de tijdelijke of mobiele bouwplaatsen;
- Het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB), Welzijnswet en Codex over het welzijn op het werk;
- Het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 en het Besluit van de Vlaamse regering van 14 december 2007 houdende vaststelling houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (Vlarebo)
- Het Materialendecreet van 23 december 2011 en het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 tot vaststelling van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen (Vlarema)
- Het conformiteitsattest van het bodemsaneringsproject;
- Het Achilles Veiligheid, gezondheid en milieu preventie- en zorgsysteem voor on-site bodemsaneringswerken;
- De CE-machinerichtlijn;

Alle latere aanvullingen en wijzigingen van voormelde wetten en besluiten, geldig op datum van uitnodiging tot indiening van een offerte, alsook de bepalingen van deze overeenkomst die aanvullingen en wijzigingen kunnen inhouden van voormelde wetten en besluiten en alle andere documenten waarnaar deze overeenkomst verwijst.

Volgende afwijkingen, aanvullingen en opmerkingen:

NIHIL

Volgende typebestekken, technische normen en specificaties :

Het standaardbestek 250 voor de wegenbouw versie 3.1 van het Ministerie van Vlaamse Gemeenschap -, alsook de bescheiden waarnaar in dit standaardbestek verwezen wordt.

Overeenkomst opdracht van werken bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van pps-project “wonen aan de schipperskaai”

De overige opdrachtdocumenten:

- het bodemsaneringsproject, "Tweede Gefaseerd Bodemsaneringsproject i.o.v. OVAM - doelgroepgericht saneren, Koopvaardijlaan 13 t/m 14 te 9000 Gent - Deel Handelsdok Oost", opgesteld door Esher bvba op 14 oktober 2016

ARTIKEL 3. OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT

3.1. VOORAFGAAND

Op 25 juni 2014 ondertekenden sogent en cvba Schipperskaai Development (de Ontwikkelaar) een samenwerkingsovereenkomst. Daarin 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 geïntegreerde sanering van de terreinen (gedeelte ontgraving) voorafgaand aan de ontwikkeling van het projectgebied. De OVAM (ambtshalve) en de stad Gent (saneringsplichtige) treden bijgevolg op als opdrachtgever van de bodemsaneringswerken, en staan in voor de betaling ervan aan de Ontwikkelaar.

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).

OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT

Sogent startte in 2012 een zoektocht naar een private partner voor de ontwikkeling van het projectgebied. Met het oog op de uitvoering van een geïntegreerde bodemsanering was de aanpak van de bodemsanering een belangrijk onderdeel van het selectie- en toewijsdossier. Van de private partner werd namelijk verwacht dat hij de aanpak van de creosootgerelateerde bodemverontreiniging als bouwheer voor zich neemt.

Het ambitieniveau 3: duurzaamheid en geïntegreerde bodemaanpak uit het Toewijsdossier (p 142 t/m 144) bepaalde de randvoorwaarden waaraan een geïntegreerde bodemaanpak moest voldoen. Door de private partner werd dit uitgewerkt in het Projectvoorstel, meer bepaald in 7.3 Nota nr 6 'Een nota geïntegreerde bodemaanpak wat betreft de nodige bodemsaneringen en het streven naar een gesloten grondbalans'.

In het Toewijsdossier werd ook een financieel model gevraagd. In het Projectvoorstel is dit door de private partner uitgewerkt in 7.4 Meetstaat voor een geïntegreerd saneringsconcept. In de bijhorende meetstaat werden de eenheidsprijzen en integratievoordelen vastgelegd.

Tussen het indienen van het Projectvoorstel en de opmaak van het BSP werden door de OVAM volgende wijzigingen aangebracht:

- De sanering in de zone van het Stadsgebouw is uitgebreider (op basis van bijkomend aangeleverde info van Sogent, TV);

Overeenkomst opdracht van werken bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van pps-project "wonen aan de schipperskaai"

- De zone met minerale olie in de noordelijke woongroenzone zal verder onderzocht worden door de OVAM. Indien hiervoor een saneringsnoodzaak is zal deze door OVAM aangeduid worden;
- In het wijkpark werden op basis van bijkomend onderzoek voor de aanleg van de Schipperkaai 2 bijkomende zones aangeduid als te saneren.

Tussen het indienen van het Projectvoorstel en de opmaak van het BSP werden door de Ontwikkelaar volgende wijzigingen aangebracht:

- In het centraal bouwveld werd de ondergrondse parking uitgebreid naar een parking met 2 volwaardige verdiepingen over bijna het volledige bouwveld;
- In het noordelijk bouwveld is een ondergrondse parkeergarage van 1 verdieping toegevoegd;

Ondertussen werden reeds 2 verkavelingsvergunningen afgeleverd voor het projectgebied rekening houdend met bovenstaande aanpassingen.

- Centraal Bouwveld: ref. 2016 GE 156/00
- Noordelijk Bouwveld: ref 2016 GE 157/00

In opdracht van de OVAM werd inmiddels het bodemsaneringsproject, getiteld "Tweede bodemsaneringsproject i.o.v OVAM- Doelgericht saneren, Koopvaardijlaan 13t/m 14A te 9000 Gent, Deel Handelsdok Oost", d.d. 14.10.2016 opgemaakt door Esher BVBA. In nauw overleg met de private partner werden in dit BSP de ambities en randvoorwaarden uit Toewijdsdossier, het Projectvoorstel, het Verbeterd Projectvoorstel en de aangebrachte wijzigingen verwerkt.

In het bodemsaneringsproject wordt de geïntegreerde sanering als volgt omschreven:

"De sanering wordt gekoppeld aan de ontwikkeling van deze voormalige industriële site tot een hedendaagse bouwproject met woongroenzones, wijkpark en ondergrondse parking. Ontwikkeling en sanering dienen dan ook op elkaar afgestemd te zijn. Voor de uitvoering van de bodemsaneringswerken wordt gerekend op een termijn van ca. 3 jaar.

Verontreinigde gronden en puin worden selectief ontgraven. Er wordt ontgraven met behulp van een grondkerende constructie i.f.v. een maximale verwijdering van de verontreiniging en om de ondergrondse infrastructuur te kunnen realiseren. De verontreinigde grond wordt afgevoerd naar een erkend grondreinigingscentrum via het aanpalende Handelsdok (Het transport van de gronden gebeurt bij voorkeur over water. Echter, de gesprekken met Ontwikkelaar en Triferto over het gebruik van de enige bruikbare laad-en loskade zijn nog aan de gang en toestemming is op vandaag nog niet verkregen). Door de ontgraving zullen de concentraties in het vaste deel van de aarde worden teruggebracht tot de risicogrenswaarde.

Er wordt een grondwaterdaling voorzien. Het onttrokken grondwater wordt na zuivering geloosd in het Handelsdok."

Overeenkomst opdracht van werken bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van pps-project "wonen aan de schipperskaai"

Deze saneringswerken zullen gefaseerd worden uitgevoerd. Onderstaande tabel geeft een indicatieve planning weer:

Fase	Naam	Start	Eind
Fase 1	Voorbereiding	Q1 2017	Q2 2017
Fase 2	Stadsgebouw	Q2 2017	31/07/2017*
Fase3	Bouwveld centraal	Q2 2017	Q1 2018
Fase 4	Bouwveld noord	Q2 2018	Q4 2018
Fase 5	Wijkpark	Q1 2019	Q2 2019
Fase 6	Zuidelijke woongroenzone en bouwveld zuid	Geen onderdeel van de sanering	

*: datum onder voorwaarden, zie Art 4.

Het betreft een aaneensluitend gefaseerde opdracht (in de veronderstelling dat de voorbereidende stabiliteitsmaatregelen dit toelaten), zonder mogelijkheid om de werken na een fase stop te zetten. De fasering van de opdracht kan aangepast worden. Er wordt een mogelijkheid tot 6-maandelijke herevaluatie en aanpassing aan de actuele situatie voorzien, mits goedkeuring van alle partijen.

In geval van tegenstrijdigheden ivm fasering en timing van de saneringswerken tussen de verschillende bestaande geldende overeenkomsten, zal de overeenkomst tussen sogent en Schipperskaai Development cvba primeren voor wat betreft de bindende timing omtrent de oplevering van de gesaneerde “zone voor Stadsgebouw” en in dat kader de timing waar schadevergoedingen aan verbonden zijn.

In deze overeenkomst wordt enkel een indicatieve planning/timing opgenomen die ondergeschikt is.

ARTIKEL 4. MODALITEITEN VAN SAMENWERKING TUSSEN DE PARTIJEN

De OVAM en de Stad Gent doen voor de uitvoering van de saneringswerken beroep op de veiligheidscoördinator aangesteld door de Ontwikkelaar. De kosten hieraan verbonden, worden volledig gedragen door de Ontwikkelaar. De aanbestedende overheid kan te allen tijde inzage krijgen in alle documenten die door de veiligheidscoördinator worden opgemaakt in het kader van voornoemde bodemsaneringswerken.

Partijen verbinden zich ertoe om op eigen initiatief inlichtingen uit te wisselen over lopende werken in de ruimere omgeving van het Projectgebied Handelsdok Oost die een impact kunnen hebben op de timing, bereikbaarheid,... van de saneringswerken.

In het kader van de saneringswerken zal een wekelijkse werfvergadering plaats vinden. Hiervan zal een werfverslag opgemaakt worden en verdeeld worden aan de betrokken partijen. Volgende partijen zullen een exemplaar van het verslag ontvangen:

- Schipperskaai Development CVBA
- OVAM
- Stad Gent
- Sogent
- Veiligheidscoördinator saneringswerken
- De bodemsaneringsdeskundige van OVAM
- De bodemsaneringsdeskundige van de Ontwikkelaar
- De saneringsaannemer

Overeenkomst opdracht van werken bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van pps-project “wonen aan de schipperskaai”

Partijen verbinden zich er toe om de saneringswerken maximaal af te stemmen op de werkzaamheden van het Stadsgebouw. Hiervoor engageert Schipperskaai Development CVBA zich om de saneringswerken voor dit perceel te finaliseren tegen ten laatste 31 juli 2017, met dien verstande:

- Dat de nodige budgetten tijdig beschikbaar gesteld worden;
- Dat de werken op tijd kunnen starten, m.a.w. dat de terreinen zijn vrijgemaakt door Sogent (en/of DOKvzw) of Stad Gent (en/of een aannemer die er werken uitvoert of er opslag heeft in opdracht van Stad Gent) tegen ten laatste 1 februari 2017;
- Dat de verontreinigingstoestand dezelfde is zoals beschreven in het Beschrijvend bodemonderzoek (Voormalige bildestoomteerderij, beschrijvend bodemonderzoek, Oude Dokken: Handelsdok Oost, bestek SV110203 i.o.v. OVAM-IVS, Koopvaardijlaan te 9000 Gent, projectnummer 3715 dd 10/10/2012 en opgemaakt door Esher BVBA en conform verklaard door de OVAM) en het aanvullend bodemonderzoek zoals beschreven in het Bodemsaneringsproject "Tweede bodemsaneringsproject i.o.v OVAM- Doelgericht saneren, Koopvaardijlaan 13t/m 14A te 9000 Gent, Deel Handelsdok Oost", dd 14 oktober 2016 en opgemaakt door Esher BVBA.

Zo snel mogelijk na 1 februari 2017 zal sogent de te saneren zones overdragen aan de Ontwikkelaar opdat deze laatste de sanering kan opstarten.

De overdracht gebeurt door middel van een plaatsbeschrijving van de toestand van deze zones waarin wordt vastgesteld dat de zones zijn vrijgemaakt zoals afgesproken of niet. Sogent en Ontwikkelaar zijn aanwezig bij deze plaatsbeschrijving. Indien de zones niet (geheel) zijn vrijgemaakt, worden afspraken gemaakt over de remediëring hiervan.

De concrete datum van overdracht wordt bepaald in functie van de betekening aan de Ontwikkelaar van de door alle partijen goedgekeurde en ondertekende overeenkomst en van de ter beschikking stelling van de nodige budgetten. Partijen komen overeen dat ze onmiddellijk na betekening en bevestiging van alle goedkeuringen een datum zullen prikken, met (indien nodig) in acht name van een beperkte periode waarbinnen sogent de vrijmaking van haar terreinen kan organiseren.

Tot aan de datum van overdracht is sogent de beheerder van haar terreinen. Vanaf overdracht komt het beheer onder verantwoordelijkheid van de Ontwikkelaar. Het beheer voor de "zone voor Stadsgebouw" valt terug onder sogent vanaf de datum van oplevering na sanering.

ARTIKEL 5. PRIJS (ART. 13-20 KB PLAATSING)

5.1. Aan te rekenen prestaties tussen aanbestedende overheid en Ontwikkelaar

De OVAM en de stad Gent nemen voor deze opdracht volgende prestaties ten laste:

- De OVAM en de stad Gent nemen de kosten verbonden aan het transport, de (eventuele) reiniging van creosootgebonden verontreiniging in de uitgegraven bodem, en eventuele kosten van heraanvulling en dit voor de zones waar zowel in het kader van het bouwproject als in het kader van de sanering een ontgraving voorzien is. De overige kosten die verbonden zijn aan de ontgraving, zoals ontgraving, Operations & Maintenance (O&M), bemaling, GWZI, grondkerende constructie, ... zijn ten laste van de Ontwikkelaar.
- De OVAM en de stad Gent nemen alle kosten gerelateerd aan de bodemsanering: o.a. ontgraving, Operations & Maintenance (O&M), bemaling, GWZI, grondkerende constructie, Overeenkomst opdracht van werken bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van pps-project "wonen aan de schipperskaai"

transport en verwerking, ... ten laste in de zones waar enkel in het kader van de ambtshalve bodemsanering een ontgraving voorzien is.

5.2. PRIJSVASTSTELLING

Onderhavige aanneming is een opdracht

volgens een gemengde opdracht: de prijzen worden volgens verschillende wijzen vastgesteld. De samenvattende opmeting bevat:

- Forfaitaire posten: posten met of zonder aanduiding van forfaitaire hoeveelheden (F.H.) tegen een globale prijs.
- Posten tegen prijslijst (P.L.): posten met een opgave van vermoedelijke hoeveelheden (V.H.) waarvan alleen de eenheidsprijzen voor de prestaties forfaitair zijn. Door de eenheidsprijzen op de daadwerkelijk uitgevoerde en tegensprekelijk opgemeten hoeveelheid toe te passen, wordt het te betalen bedrag vastgesteld
- Posten tegen terugbetaling (T.T.B. of “voorbehouden som”/V.S.): de opdracht wordt betaald na onderzoek van de kostprijzen en de daarop als winst toegepaste verhogingen. De kostenbestanddelen mogen worden aangerekend als volgt:

Er wordt een bedrag van 50.000 euro voorzien voor de V.S. (voorbehouden som) om in de loop van de uitvoering van de opdracht waar nodig op buitengewone/afzonderlijke acties betreffende de communicatie te kunnen inspringen.

Voor de aanwending van deze middelen moet het bestuur eerst zijn schriftelijk akkoord geven. Het bedrag kan niet worden aangewend voor zaken die reeds werden opgenomen in de basisofferte. De uitgevoerde prestaties worden pas betaald na onderzoek en goedkeuring van de verantwoordingsstukken.

Deze uitgaven worden als volgt berekend:

Op de factuur voor materiaal of dienstverlening van de derde leverancier/dienstverlener mag een marge worden gerekend van 10% voor winst en algemene kosten.

De Ontwikkelaar verbindt zich er toe om de saneringswerken uit te voeren volgens de meetstaat in bijlage 2. Ingeval van tegenstrijdigheden tussen de meetstaat zoals opgenomen in het BSP en deze die deel uitmaakt van deze overeenkomst, zal de meetstaat van de overeenkomst voorrang hebben.

5.3. PRIJSBESTANDELEN

De Ontwikkelaar wordt geacht in zijn eenheidsprijzen en globale prijzen alle kosten, maatregelen en lasten die inherent zijn aan de uitvoering van de opdracht te hebben inbegrepen, met uitzondering van de belasting over de toegevoegde waarde. Zijn inzonderheid in de prijzen inbegrepen:

- alle heffingen welke de opdracht belasten;
- alle prestaties beschreven in de opdrachtdocumenten, uit te voeren volgens de regels van de kunst, met inbegrip van alle werkzaamheden die uit hun aard afhangen van of samenhangen met deze beschreven in de opdrachtdocumenten;
- de kosten voor het bekomen van informatie (mondeling, schriftelijk, ...) van andere partijen met betrekking tot de werkzaamheden die op het te saneren terrein of in de directe omgeving ervan kunnen plaatsvinden;

Overeenkomst opdracht van werken bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van pps-project “wonen aan de schipperskaai”

- het eventueel deelnemen van de externe preventieadviseur van de opdrachtnemer aan de veiligheidsvergaderingen;
- alle medewerking om de wettelijke taken van de veiligheidscoordinator te ondersteunen;
- het verzorgen van de nodige contacten met de nutsmaatschappijen;
- de administratie- en secretariaatskosten;
- de kosten voor de documentatie die betreffende de aanneming en eventueel door de OVAM wordt geëist;
- de aanlevering van documenten of stukken die gepaard gaan met de uitvoering van de opdracht
- de maatregelen opgelegd door de regelgeving inzake veiligheid en gezondheid van de werknemers bij de uitvoering van hun werk;
- alle werken en leveringen nodig om de grondafkalvingen en andere beschadigingen te voorkomen;
- Teneinde de positie van ondergrondse leidingen op het terrein vast te leggen dienen een aantal proefsleuven uitgevoerd te worden. De proefsleuven omvatten het graafwerk, de nodige mensen, de nodige vaststellingen en het eventueel terug aanvullen met het ontgraven materiaal.;
- het verwijderen van allerlei zaken binnen de grenzen van de grond-, graaf- of baggerwerken die eventueel noodzakelijk zijn voor de uitvoering van het werk, zoals voorzien in art. 19 § 1, 4° a en b, KB Plaatsing
- alle algemene, bijkomende en onderhoudskosten gedurende de uitvoerings- en waarborgtermijn;
- de keuring- en opleveringskosten zoals in voorkomend geval hierna omschreven.

De algemene en financiële kosten alsmede de winst dienen, in verhouding tot hun belangrijkheid, te worden verdeeld over de onderscheiden posten.

5.4. PRIJSHERZIENING

Volgende prijsherziening is voorzien:

$$P = P(0.40 s/S + 0.40 i/I + 0.20)$$

Waarin:

- p = aangepaste aannemingsprijs;
- P= aannemingsprijs op basis van het contract;
- s= gemiddeld uurloon van kracht op aanvangsdatum van in termijnbetaling beschouwde maandperiode, verhoogd met % sociale lasten en verzekeringen;
- S= idem gemiddeld uurloon van kracht 10 dagen voor datum van contractsluiting;
- i= indexcijfer, op basis van jaarlijks verbruik van de voornaamste materialen en grondstoffen door bouwbedrijf, m.b.t. kalendermaand voor aanvangsdatum van in maandelijks termijnbetaling beschouwde periode;
- I= idem indexcijfer m.b.t. tot kalendermaand voor datum van contractsluiting.

ARTIKEL 6: BODEMSANERINGSDESKUNDIGE

De bodemsaneringswerken zullen worden begeleid door een erkend bodemsaneringsdeskundige, die wordt aangesteld door OVAM.

Overeenkomst opdracht van werken bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van pps-project “wonen aan de schipperskaai”

ARTIKEL 7. LEIDEND AMBTENAAR (ART. 11 KB UITVOERING)

De leiding van en de controle op de uitvoering van de opdracht gebeurt door de leidend ambtenaar:

Naam: Annelies Van Gucht
Functie: Adjunct van de directeur
Adres: Stationsstraat 110 te 2800 Mechelen
E-mail: annelies.van.gucht@ovam.be
Tel: 015 284 527
Fax: 015 284 408

Als afgevaardigde van deze leidend ambtenaar wordt aangeduid:

Naam: Inge De Vrieze
Functie: Adjunct van de directeur
Adres: Stationsstraat 110 te 2800 Mechelen
E-mail: inge.de.vrieze@ovam.be
Tel: 015 284 412

Het mandaat van de leidend ambtenaar dekt enkel de opvolging van de werken tot en met de definitieve oplevering. Hieronder wordt verstaan:

- 1. de technische en administratieve opvolging van de werken tot en met de oplevering;*
- 2. de keuring van de prestaties, zowel de a priori als de a posteriori keuring;*
- 3. het nazicht van de schuldvorderingen en facturen;*
- 4. het opstellen van de processen-verbaal;*
- 5. de opleveringen;*
- 6. het instaan voor het toezicht op de werken; dit toezicht omvat onder meer het geven van onderrichtingen, telkens wanneer het bestek of de opdrachtdocumenten onvolledig of onduidelijk zijn.*

Behoudens andersluidende onderrichtingen van de aanbestedende overheid, verloopt alle correspondentie met betrekking tot onderhavige opdracht via voormelde persoon.

Opvolging van de werken door Stad Gent

De Stad Gent vaardigt Jo Verhenne, Dienst Milieu en Klimaat (of een plaatsvervanger) af die de werken mee opvolgen en controleren. Deze vertegenwoordigers kunnen alle opmerkingen formuleren en adviezen geven die zij dienstig achten.

ARTIKEL 8. ERKENNING EN ONDERAANNEMERS (ART. 12-15 KB UITVOERING)

De Ontwikkelaar blijft aansprakelijk ten opzichte van de aanbestedende overheid wanneer hij de uitvoering van zijn verbintenissen geheel of gedeeltelijk aan derden toevertrouwt. De aanbestedende overheid acht zich door geen enkele contractuele band met die derden verbonden.

De saneringswerken, die onderwerp uitmaken van deze overeenkomst, worden in zijn geheel uitgevoerd door onderaannemer, de firma DEC nv, Scheludedijk 30 te 2070 Zwijndrecht, BE 0435.376.382 of gelijkwaardig.

Overeenkomst opdracht van werken bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van pps-project "wonen aan de schipperskaai"

De Ontwikkelaar verklaart dat deze aannemer voldoet aan de Wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken. Meer bepaald dat zij beschikken over een erkenning in de (onder-)categorie "G" klasse "7"

De Ontwikkelaar of zijn onderaannemer verklaart minimaal de laatste 2 jaren aaneensluitend in het bezit zijn van een Achilles protocol certificaat voor de klasse "standaardwerken" (=Achilleszorgsysteem).

De Ontwikkelaar of zijn onderaannemer verklaart dat hij VCA-gecertificeerd of gelijkwaardig is.

Het bewijs van al deze stukken dienen te worden voorgelegd aan de aanbestedende overheid, ten laatste op moment dat de werken worden aangevat.

Op moment dat een andere (of bijkomende) onderaannemer wordt aangesteld, zal de Ontwikkelaar aan de leidende ambtenaar het bewijs moeten voorleggen dat deze voldoet, in verhouding tot het deel van de opdracht dat hij zal uitvoeren, aan de wetgeving houdende regeling van erkenning van de aannemers van werken (verplichte erkenning van zodra het bedrag der werken hoger ligt dan 75.000 euro excl. btw voor werken in hoofdcategorie en hoger dan 50.000 euro excl. btw voor werken in ondercategorie). Zolang de nodige gegevens met oog op de controle hiervan niet zijn overgemaakt aan de leidend ambtenaar en door deze zijn goedgekeurd, mag de onderaannemer de werken niet aanvatten.

In elk geval blijft alleen de Ontwikkelaar, wat de uitvoering van de opdracht betreft, aansprakelijk ten opzichte van de aanbestedende overheid.

ARTIKEL 9. BORGTOCHT EN VRIJGAVE BORGTOCHT (ART. 25-33 EN 93 KB UITVOERING)

De borgtocht wordt forfaitair vastgelegd op 167.600 euro.

De borgtocht wordt gesteld binnen dertig kalenderdagen volgend op de dag van de sluiting van de opdracht (= ondertekening van deze overeenkomst). Het bewijs van borgstelling dient toegestuurd te worden aan OVAM – Afdeling Doelgroepgericht Saneren, Stationsstraat 110, 2800 Mechelen

De borgtocht zal in schijven vrijgegeven worden bij de voorlopige opleveringen (of definitieve oplevering per zone) die per zone zullen gebeuren (zie artikel 19).

- Vrijgave van 33.520 euro bij de voorlopige oplevering Fase 1 (voorbereidende werkzaamheden) en Fase 2 (Zone Stadsgebouw);
- Vrijgave van 33.520 euro bij voorlopige oplevering Fase 3 (Zone Centraal Bouwveld);
- Vrijgave van 33.520 euro bij voorlopige oplevering Fase 4 (Zone Noordelijk Bouwveld);
- Vrijgave van 33.520 euro bij voorlopige oplevering Fase 5 (Zone Wijkpark);
- Vrijgave saldo bij definitieve oplevering van de gehele site.

Het verzoek voorlopige/definitieve oplevering van de Ontwikkelaar dient tevens tot verzoek tot vrijgave van de borgtocht.

ARTIKEL 10. VERBREKING (ART. 61-63 KB UITVOERING)

Overeenkomst opdracht van werken bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van pps-project "wonen aan de schipperskaai"

De verbrekingsgronden gelden zowel voor de Ontwikkelaar - natuurlijke persoon als voor de bestuurders, zaakvoerders of andere personeelsleden met enige vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid binnen de Ontwikkelaar - rechtspersoon.

ARTIKEL 11. BETALINGEN (ART. 66 – 72 EN 95 KB UITVOERING)

11.1. Algemene modaliteiten inzake schuldvorderingsstaten

De betaling van de opdracht gebeurt door middel van maandelijksse betalingen.

De Ontwikkelaar is verplicht een gedateerde en ondertekende schuldvordering over te maken die steunt op een gedetailleerde staat van de gerealiseerde werken, welke volgens hem de gevraagde betalingen rechtvaardigen.

De opdrachtnemer moet deze schuldvordering en meetstaat indienen via het web-loket van de OVAM: <https://services.ovam.be/webloket-ivs/>

Hoe u hierbij te werk gaat vindt u op de OVAM-website: <http://www.ovam.be/digitale-schuldvorderingen-via-het-webloket-ivs-handleiding>.

Terzelfdertijd wordt een kopie van deze schuldvorderingsstaat overgemaakt aan de milieudienst van de Stad Gent: milieuenklimaat@stad.gent

Door de aanbestedende overheid goedgekeurde wijzigingen en bijkomende werken mogen apart vermeld worden in de vorderingsstaat.

De tegen een globale of forfaitaire prijs uit te voeren werken mogen in rekening gebracht worden naargelang hun graad van voltooiing.

De betaling van prijsherzieningen in toepassing van artikel 20 KB Plaatsing en de bepalingen van onderhavige overeenkomst gebeurt samen met de betaling van de staten van de werken waarop zij betrekking hebben.

De facturatie van de btw gebeurt overeenkomstig de geldende btw-wetgeving.

De OVAM beschikt over een verificatietermijn van dertig kalenderdagen vanaf de datum van ontvangst van de schuldvordering en de gedetailleerde staat van de gerealiseerde werken. Binnen deze termijn ziet zij de ingediende staat van de werken na en brengt er eventueel verbeteringen in aan. Er wordt een proces-verbaal opgemaakt met vermelding van de werken die voor betaling zijn aanvaard en het volgens haar verschuldigde bedrag. De Ontwikkelaar wordt schriftelijk in kennis gesteld van dit proces-verbaal en wordt uitgenodigd om binnen de 5 kalenderdagen, een factuur in te dienen voor het vermelde bedrag.

De Ontwikkelaar maakt de gesplitste factuur (conform de overeengekomen verdeelsleutel) rechtstreeks over aan de respectievelijke partijen:

11.2. Betalingsregels OVAM

Overeenkomst opdracht van werken bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van pps-project “wonen aan de schipperskaai”

De Ontwikkelaar moet zijn factuur op papier indienen. Facturen moeten de volgende gegevens bevatten:

- post- of bankrekeningnummer
- adres van de bank
- factuurnummer
- factuurdatum
- BTW-tarief en toegepast tarief
- het bestelbon-, middenreserverings- of vastleggingsnummer
- het WBSnummer
- PV van goedkeuring

Tijdens deze opdracht kan de OVAM van de Ontwikkelaar eisen om digitaal te factureren in plaats van papieren facturen op te sturen.

De betaling vindt plaats binnen een betalingstermijn van 30 dagen vanaf de beëindiging van de bovenvermelde verificatie voor zover de OVAM over de regelmatig opgemaakte factuur beschikt.

Voor wat betreft de te reinigen gronden geldt het volgende:

- De te verwerken gronden worden op de site door de erkend bodemsaneringsdeskundige in opdracht van OVAM uitgekeurd. Tijdens de inkeuring worden duplo stalen genomen die op de werf bewaard worden. Bij twijfel kunnen deze stalen geanalyseerd worden.
- Na bepaling van de verwerkingsmethodiek wordt de grond afgevoerd en kan deze voor 100% gefactureerd worden conform de verwerkingsmethodiek.
- De Ontwikkelaar wordt eigenaar van de te verwerken grond van zodra deze de site heeft verlaten.
- De verwerkingscertificaten worden overgemaakt bij het As-Built dossier waarin minstens volgende gegevens terug te vinden zijn:
 - massa van de aangeleverde deelpartij (Ton)
 - data van aanlevering, inkeuring, acceptatie en verwerking
 - oorsprong van de deelpartij (volledig kadastraal perceelsnummer)
 - plaats van verwerking, incl. OVAM-nr., BTW-nr. en adres
 - toegepaste reinigingsmethode
 - naam, datum en handtekening verantwoordelijke CGR

11.3. Betalingsregels Stad Gent

De facturen worden verplicht per post verzonden naar onderstaand adres:

Stad Gent
Dienst Milieu en Klimaat
Factuurregistratie
p.a. Stadhuis, Botermarkt 1
9000 Gent

Overeenkomst opdracht van werken bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van pps-project "wonen aan de schipperskaai"

Een kopie van de factuur mag digitaal worden verstuurd naar: milieuklimaat@stad.gent

Betalingstermijn. De betaling van het aan de Ontwikkelaar verschuldigde bedrag vindt plaats binnen de dertig kalenderdagen vanaf de datum van beëindiging van de hierboven bedoelde verificatie voor zover de aanbestedende overheid op dat ogenblik beschikt over een geldige factuur, alsook over de andere, eventueel vereiste documenten.

In geval van overschrijding van de verificatietermijn, wordt de betalingstermijn verminderd naar rato van het aantal dagen overschrijding van de verificatietermijn.

Omgekeerd wordt de betalingstermijn geschorst naar rato van het aantal dagen

1° overschrijding van de termijn van vijf dagen die door artikel 95, §2, tweede lid, 2° KB Uitvoering aan de Ontwikkelaar wordt verleend om zijn factuur in te dienen;

2° dat nodig is om het antwoord van de Ontwikkelaar te ontvangen, wanneer de aanbestedende overheid hem, in het kader van de hoofdelijke aansprakelijkheid, moet ondervragen over het werkelijke bedrag van zijn sociale of fiscale schuld als bedoeld in artikel 30bis, § 4 en 30ter, § 4, van de wet van 27 juni 1969 tot herziening van de besluitwet van 28 december 1944 betreffende de maatschappelijke zekerheid der arbeiders, respectievelijk artikel 403 van het Wetboek van de inkomstenbelastingen 1992.

Overeenkomstig artikel 43 §4 Wet Overheidsopdrachten wordt de overdracht of inpassing van de schuldvordering op geldige wijze ter kennis gebracht van de aanbestedende overheid door middel van een aangetekende zending gericht aan Stad Gent, Departement Financiën, p.a. Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent.

ARTIKEL 12. RECHTSVORDERINGEN (ART. 73 KB UITVOERING)

Bij geschillen over de uitvoering van de opdracht zijn de hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement van Oost-Vlaanderen bevoegd.

ARTIKEL 13. UITVOERINGSTERMIJNEN (ART. 76 KB UITVOERING)

De termijn voor de uitvoering van de opdracht vangt aan de eerste kalenderdag volgend op de dag van ontvangst van het bericht van sluiting en bedraagt 3 jaar. De opdracht kan in toepassing van art. 37, §2 van de wet van 15 juni 2006 worden verlengd met 1 jaar.

ARTIKEL 14. CONTROLEMIDDELEN – KEURING (ART. 39-43 EN 82 KB UITVOERING)

De controle op de uitvoering van de bodemsaneringswerken gebeurt door de erkend bodemsaneringsdeskundige, conform de standaardprocedure Bodemsaneringswerken, Eindevaluatieonderzoek en Nazorg.

Overeenkomst opdracht van werken bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van pps-project “wonen aan de schipperskaai”

ARTIKEL 15. DAGBOEK DER WERKEN (ART. 83 KB UITVOERING)

Alle op te maken documenten (o.a. teksten, plannen, tekeningen) worden zowel in rapportvorm als op elektronische drager aan de aanbestedende overheid bezorgd. Het formaat voor het aanleveren van de gegevens op elektronische drager is het **docx-bestandsformaat of het PDF-bestandsformaat**. De hiermee gepaard gaande kosten dienen reeds verrekend te zijn in de posten voor de opmaak van de betreffende documenten.

De Ontwikkelaar garandeert dat alle elektronische informatie virusvrij is.

Er wordt een as-built plan opgemaakt voor de OVAM en de VC-V.

De door de OVAM aangestelde EBSD zorgt voor het invullen van het dagboek der werken.

De OVAM voorziet één document van "dagboek der werken" en "dagboek milieukundig toezicht", waarbij het tweede onderdeel van het eerste is.

Het dagboek van de werken wordt door de OVAM in digitale vorm bezorgd, en door de zorgen van de aangestelde EBSD bijgehouden. Het bijwerken en afprinten gebeurt minstens tweemaal per week door de EBSD. De Ontwikkelaar mag het ter plaatse steeds raadplegen, maar mag er geen enkele vermelding in aanbrengen. Het dagboek van de werken wordt permanent bewaard op de bouwplaats in het door de aanbestedende overheid aangewezen lokaal.

ARTIKEL 16. AANSPRAKELIJKHEID, WAARBORGEN EN VERZEKERINGEN

16.1 Aansprakelijkheid en waarborgen

De ontwikkelaar of zijn saneringsaannemer is verantwoordelijk voor alle roerende en onroerende goederen welke rechtstreeks of onrechtstreeks in betrekking staan tot zijn werk, zijn personeel, zijn materieel en alle schade aan derden in de breedste zin van het woord voor zover er een oorzakelijk verband is met de, door de ontwikkelaar of zijn saneringsaannemer uitgevoerde werken.

De verantwoordelijkheden van de ontwikkelaar of zijn saneringsaannemer ten overstaan van de opdrachtgever en/of zijn aangestelden en/of zijn gevolmachtigden zijn vastgesteld door het Belgisch burgerlijk wetboek. In zijn hoedanigheid van bouwvakman draagt de ontwikkelaar of zijn saneringsaannemer de technische verantwoordelijkheid. Bijgevolg is hij verplicht de opdrachtgever en/of zijn aangestelden en/of zijn gevolmachtigden te verwittigen van abnormale en/of met de bouwtechnieken strijdige schikkingen die op de aannemingsdocumenten zouden voorkomen of in de documenten die tijdens of voor de werken aan hem werden overhandigd. Bij ontstentenis van melding hiervan draagt de ontwikkelaar of zijn saneringsaannemer de volledige verantwoordelijkheid.

Alle schade aan derden, inbegrepen de schade voortspruitend uit de toepassing van artikel 544 van het burgerlijk wetboek, is voor rekening van de ontwikkelaar of zijn saneringsaannemer en zal door de ontwikkelaar of zijn saneringsaannemer op zijn eigen kosten vergoed of hersteld worden.

De ontwikkelaar of zijn saneringsaannemer zal de opdrachtgever verdedigen, vrijstellen en vergoeden van en tegen alle verliezen, kosten, uitgaven en klachten van welke aard ook, inbegrepen deze op basis van artikel 544, geleden of ingesteld door derden wegens en/of bij gelegenheid van de uitvoering van de werken zoals ze beschreven zijn in de aannemingsovereenkomst en/of de aanhangsels hieraan.

Overeenkomst opdracht van werken bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van pps-project "wonen aan de schipperskaai"

Tegenover de eigenaars van de aanpalende constructies: conform de meetstaat laat de ontwikkelaar of zijn saneringsaannemer vooraf en tegensprekelijk de nodige plaatsbeschrijvingen opmaken door een erkend landmeter. Een kopie van het verslag van de plaatsbeschrijvingen wordt aan de opdrachtgever bezorgd. Alle herstellingen en gelijk welke schade veroorzaakt aan de aanpalende constructies ten gevolge van een uitvoeringsfout of een gebrek aan voorzienigheid zijn ten laste van de ontwikkelaar of zijn saneringsaannemer (zie verder iii. technische bepalingen)

Meer specifiek voor de reeds aangelegde Schipperskaai: De ontwikkelaar of zijn saneringsaannemer neemt de nodige maatregelen om de reeds aangelegde Schipperskaai naast het saneringsterrein te beschermen tijdens de werkzaamheden, teneinde beschadigingen aan het wegdek, het zitmuurtje of de openbare verlichting te vermijden. Een voorafgaande en gedetailleerde plaatsbeschrijving is noodzakelijk. Alle eventuele beschadigingen aan de kaai ten gevolge van de saneringswerken en veroorzaakt door de ontwikkelaar of zijn saneringsaannemer, zijn ten laste van de ontwikkelaar of zijn saneringsaannemer. De modaliteiten omtrent het gebruik van de stadsgronden tijdens de saneringswerken dienen verder vastgelegd te worden in een gebruiksovereenkomst tussen de Stad en de Ontwikkelaar.”

16.2 Verzekeringen

16.2.1 Algemeen

De ontwikkelaar of zijn saneringsaannemer staat in voor het afsluiten van de wettelijk verplichte verzekeringen: (arbeidsongevallenverzekering voor zijn personeelsleden en verzekering burgerrechtelijke aansprakelijkheid motorrijtuigen van alle voertuigen die onder de toepassing ervan vallen). De arbeidsongevallenverzekering voorziet uitdrukkelijk een afstand van verhaal van de verzekeraar ten overstaan van de opdrachtgever en/of zijn aangestelden en/of zijn gevolmachtigden.

16.2.2 verzekering burgerlijke aansprakelijkheid tijdens de werken en na levering/uitvoering

De ontwikkelaar of zijn saneringsaannemer dient een verzekeringspolis BA onderneming af te sluiten die zijn burgerlijke aansprakelijkheid tijdens de werken en zijn burgerlijke aansprakelijkheid na levering/uitvoering verzekert. de voorwaarden van deze polis dienen te voldoen aan de “wet op de landverzekering van 25 juni 1992”.

Deze polis waarborgt de aansprakelijkheid voor lichamelijke, materiële en immateriële gevolgschade veroorzaakt aan derden, gebaseerd op de artikelen 1382 tot en met 1386 van het burgerlijk wetboek, die verband houdt met de uitvoering van de opdracht. de polis dekt eveneens de aansprakelijkheid van de ontwikkelaar of zijn saneringsaannemer door toedoen van eventuele onderaannemers en de accidentele milieuschade.

De verzekerde kapitalen dienen minimaal 2.500.000 euro te bedragen voor lichamelijke, materiële en immateriële gevolgschade vermengd en dit zowel voor de burgerlijke aansprakelijkheid tijdens de werken (verzekerde kapitalen per schadegeval) als de burgerlijke aansprakelijkheid na de uitvoering ervan (verzekerde kapitalen per schadegeval en per verzekeringsjaar). voor de accidentele milieuschade bedraagt het verzekerde bedrag minstens 250.000 euro.

De ontwikkelaar of zijn saneringsaannemer moet houder zijn van de hierboven vermelde polissen en dient het bewijs te leveren van het bestaan van deze polissen door middel van een attest uitgaande van de verzekeringsmaatschappij of een gevolmachtigde, waarin uitdrukkelijk verklaard wordt dat

Overeenkomst opdracht van werken bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van pps-project “wonen aan de schipperskaai”

de afgesloten verzekeringen voldoen aan de voorschriften van het lastenboek en dat de premies voor deze verzekeringen regelmatig betaald worden.

16.2.3 verzekering alle bouwplaats risico's

De ontwikkelaar of zijn saneringsaannemer moet ook een verzekeringspolis alle bouwplaats risico's (a.b.r.-verzekering) afsluiten wanneer er ten definitieve titel bouwwerken worden uitgevoerd. Alle bij de werken betrokken partijen, zoals de bouwheer, de aannemer, de onderaannemers, de ontwerpers, de veiligheidscoördinatoren, de begeleidende studiebureaus en de experts dienen verzekerd te zijn.

Zakenverzekering

De a.b.r.- verzekering waarborgt de materiële schade aan de uit te voeren werken ten belope van de volledige waarde der werken vanaf de aanvang der werken tot de dag van de voorlopige oplevering / ingebruikname, met inbegrip van de voorlopige werken voorzien in de opdracht of nodig voor de uitvoering van de werken. De dekking wordt uitgebreid tot de materiële schade veroorzaakt door de uitvoering van de werken aan alle onroerende goederen die zich op de bouwplaats bevinden en die eigendom zijn van de opdrachtgever of waarvoor hij verantwoordelijk is (dekking 'bestaand goed'). deze waarborg mag niet beperkt zijn tot gehele of gedeeltelijke instorting, en bedraagt minimaal 2.000.000 eur per schadegeval.

In aanvulling van de dekking tijdens de bouwperiode waarborgt de a.b.r.-verzekering gedurende een periode van 24 maanden aanvangend op de dag van de voorlopige oplevering / ingebruikname: de schade aan het blijvend opgericht bouwwerk die zich voordoet tijdens de uitvoering door de verzekerden van de werken waartoe zij na de voorlopige oplevering krachtens hun aannemingsovereenkomst verplicht zijn, en voor zover deze schade voortvloeit uit deze uitvoering; de schade aan het blijvend opgericht bouwwerk die tijdens deze termijn vastgesteld werd en te wijten is aan een schadeverwekkend feit dat zich op de bouwplaats heeft voorgedaan tijdens de bouwperiode.

In dit specifiek geval gaat de waarborg ook over de schade ontstaan aan de bestaande keermuren van de saneringsopslag. De toestand van deze keermuren wordt in opdracht van de ontwikkelaar of zijn saneringsaannemer beschreven in de plaatsbeschrijving vóór, na de realisatie van de werken en 18 maanden na de realisatie van de werken. de ontwikkelaar of zijn saneringsaannemer voorziet hierbij de opmeting van de aanwezige referentiepunten door een onafhankelijke landmeter.

De verzekeringspolis mag de schade ten gevolge van een fout of een gebrek in het ontwerp, in de berekeningen of in de plannen of aan een eigen gebrek van de materialen (bv. mechanische storing of breuk) niet uitsluiten.

Het algemeen eigen risico bedraagt maximaal per schadegeval 6.200,00 eur. voor schade ten gevolge van conceptfouten bedraagt het eigen risico 20 % met een minimum van 6.200,00 eur en een maximum van 25.000,00 eur.

Aansprakelijkheid ten aanzien van derden

De a.b.r.-verzekering waarborgt tevens de geldelijke vergoeding in gevolge een buitencontractuele aansprakelijkheid op grond van de artikelen 1382 tot 1386 van het burgerlijk wetboek. Deze waarborg geldt slechts voor de lichamelijke en stoffelijke schade en de rechtstreekse gevolgen van de

Overeenkomst opdracht van werken bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van pps-project "wonen aan de schipperskaai"

schade berokkend aan derden die het gevolg is van de uitvoering van werken. De waarborgen van deze afdeling komen in aanvulling en na uitputting van de bestaande aansprakelijkheidsverzekeringen van de deelnemers aan de verzekerde werken

Deze waarborg burgerlijke aansprakelijkheid vangt aan bij het begin der werken en eindigt bij de voorlopige oplevering. volgende dekkingen dienen in de polis voorzien te zijn :

- schade door trillingen, verlaging van de grondwaterstand, wegnemen, ontbreken of verzwakken van steunen en de gevolgen ervan;
- vergoeding van de schade aan derden op basis van artikel 544 van het burgerlijk wetboek;
- schade aan ondergrondse leidingen en kabels en de gevolgen ervan;
- schade aan ondergrondse constructies en de gevolgen ervan;
- accidentele milieuschade;
- schade veroorzaakt door materieel van de aannemer, al dan niet gehuurd.

Het verzekerd kapitaal dient minimaal 2.500.000,00 euro vermengd te bedragen per schadegeval, en dit voor alle waarborgen.

16.2.4 gemeenheden:

De kosten van de verzekeringen zijn ten laste van de ontwikkelaar of zijn saneringsaannemer; De uitgesloten risico's, de bedragen van de vrijstellingen en de schadevergoedingen die de verzekerde kapitalen overtreffen blijven ten laste van de betrokken ontwikkelaar of zijn saneringsaannemer en kunnen onder geen enkel beding gerecupereerd of verhaald worden bij de bouwheer;

de herstelling van een beschadigd goed dient op eenvoudig verzoek van de bouwheer door de aannemer die het goed beschadigd heeft, te worden uitgevoerd;

de vermelde te verzekeren kapitalen houden geen beperking van verantwoordelijkheid in. de schadevergoeding die deze kapitalen overtreffen, zelfs indien gebaseerd op artikel 544, blijven ten laste van de ontwikkelaar of zijn saneringsaannemer en kunnen niet gerecupereerd worden bij de bouwheer.

elk van de polissen zullen uitdrukkelijk een afstand van verhaal inhouden ten aanzien van de OVAM, de bodemsaneringsdeskundige, de milieukundige begeleider en de veiligheidscoördinator.

ARTIKEL 17. OPLEVERING EN WAARBORG (ART. 64-65 EN 91-92 KB UITVOERING)

De voorlopige oplevering zal per zone gebeuren:

- voorlopige oplevering Fase 1 (voorbereidende werkzaamheden) en Fase 2 (Zone Stadsgebouw);
- voorlopige oplevering Fase 3 (Zone Centraal Bouwveld);
- voorlopige oplevering Fase 4 (Zone Noordelijk Bouwveld);
- voorlopige oplevering Fase 5 (Zone Wijkpark).

Er wordt een as-built opgemaakt voor de OVAM en de VC-V. Voor de voorlopige oplevering maakt de Ontwikkelaar een opleveringsdossier met minimaal volgende inhoud ter goedkeuring over:

- As built plannen met daarop alle geplaatste putten ingemeten met een nauwkeurigheid van 20 cm in het x en y vlak (plan tevens digitaal in dxf formaat aanleveren);

Overeenkomst opdracht van werken bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van pps-project "wonen aan de schipperskaai"

- Technische fiches van gebruikte materialen (filters, filtergrind, cement, stijgbuizen, HDPE materiaal, straatpotten en rijwegdeksels);
- Alle verwerkingsattesten en afvoerbewijzen;
- Keuringsverslagen

De Ontwikkelaar is voor de werken van zijn aanneming verantwoordelijk tot de definitieve goedkeuring van de gezamenlijke werken. De Ontwikkelaar is verantwoordelijk voor eventuele gebreken aan de bouw- en grondwerken en voert eventuele herstellingswerken voor eigen rekening uit. De Ontwikkelaar vrijwaart de OVAM bovendien tegen elke schadevergoeding die deze aan derden verschuldigd is op grond van zijn vertraging of in gebreke blijven.

De waarborgperiode bedraagt 12 maanden.

De Ontwikkelaar verzoekt per aangetekend schrijven om de voorlopige oplevering per zone of de definitieve oplevering van de opdracht.

De voorlopige/definitieve oplevering van de werken gebeurt binnen de dertig dagen na ontvangst van de aangetekende brief van de Ontwikkelaar.

ARTIKEL 18. COMMUNICATIE

De afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst tussen Sogent en de Ontwikkelaar van 25 juni 2014, meer bepaald artikel 3.6 Communicatie en Participatie, zijn van toepassing op deze opdracht. Aanvullend op de bepalingen van dit art. 3.6 wordt tijdens de saneringswerken de naam en het logo van OVAM duidelijk vermeld op elke vorm van communicatie.

Daarnaast neemt de OVAM de communicatie van de geïntegreerde bodemsaneringswerken mee in haar eigen communicatiekanalen zoals de OVAM-website, de elektronische nieuwsbrief en OVAM.Link.

ARTIKEL 19. INWERKINGTREDING VAN DE OVEREENKOMST

Onderhavige overeenkomst treedt in werking op datum van betekening aan de Ontwikkelaar van het door alle partijen goedgekeurde en ondertekende origineel.

ARTIKEL 20. BIJLAGEN

Deze overeenkomst bevat volgende bijlagen:

- 1° een kaart met percelen uit het projectgebied die het voorwerp van deze overeenkomst uitmaken
- 2° samenvattende meetstaat
- 3° technische bepalingen

Opgemaakt te Gent op xxx in zoveel exemplaren als er partijen zijn en elke partij verklaart één origineel te hebben ontvangen.

Voor de OVAM,

Overeenkomst opdracht van werken bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van pps-project “wonen aan de schipperskaai”

Henny De Baets
Administrateur-generaal

Voor de Stad Gent

Paul Teerlinck
Stadssecretaris

voor de Burgemeester (bij delegatiebesluit 16/6/2014)
Tine Heyse
Schepen van Milieu, Klimaat, Energie en Noord-Zuid

Voor cvba Schipperskaai Development

Sustainable Urban Development cvba, met vaste vertegenwoordiger Wouter Demuynck

72 bvba, met vaste vertegenwoordiger Sofie Rédelé

Overeenkomst opdracht van werken bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van pps-
project "wonen aan de schipperskaai"

Voor Sogent

Algemeen directeur

Didier Nachtergaele

Lid van het directiecomité

Frank Van Goethem

Overeenkomst opdracht van werken bodemsaneringswerken (zone Handelsdok Oost) in het kader van pps-
project "wonen aan de schipperskaai"



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):

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

- Bronpercelen (nieuwe kadastrale toestand):

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	

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):

Gemeente-nummer	Afdeling	Sectie	Grondnr.	Bisnr.	Exp.1	Exp.2
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 ongekende 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

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 23 januari 2017:

- Met unanimitéit
-