

OPSCHRIFT

Vergadering van 23 november 2015

Besluit nummer: 2015_GR_00894

Onderwerp:

Overeenkomst ter invulling van de Stedenbouwkundige Last bij de stedenbouwkundige vergunning 2015/09068 - bouw van een voetgangersbrug over de Leie - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om de overeenkomst tot invulling van de Stedenbouwkundige Last "bouw van een voetgangersbrug over de Leie" bij de stedenbouwkundige vergunning verleend aan NDK28 met kenmerk 2015/09068, zoals gevoegd in bijlage en integraal deel uitmakend van dit besluit, goed te keuren

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Tom Balthazar

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:

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.20, en het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2

Bijgevoegde bijlage(n):

- overeenkomst tot invulling van de stedenbouwkundige last
-

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Op 9 juli 2015 heeft het college van burgemeester en schepenen aan NDK28 een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het realiseren van 47 wooneenheden, kantoren, handelsruimte, ondergrondse parking en collectieve parktuin, restauratie van bepaalde monumenten, sloop van kantoren en ingebouwde constructies, rooien van bomen en herbestemmen van panden, op een terrein gelegen te 9000 Gent, Nederkouter 28 - 36.

In deze vergunning zijn volgende lasten opgelegd: het bouwen van een voetgangersbrug over de Leie ter hoogte van de Tiebaertsteeg en de Lindelei; het stellen van een financiële waarborg en de

kosteloze afstand van de brug (na realisatie) naar de Stad Gent.

NDK28 heeft beroep aangetekend bij de deputatie tegen de vergunning, in het bijzonder tegen de last tot bouw van de brug en de kosteloze afstand ervan, wegens niet proportioneel, o.m. wegens de onzekerheid omtrent de uiteindelijke bouwkost.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

Tussen NDK en de Stad worden in de loop van de beroepsprocedure onderhandelingen gevoerd met de bedoeling om de proportionaliteit van de last te regelen, en de onzekerheid wat betreft de bouwkosten in hoofde van NDK28 te beperken binnen redelijke grenzen.

NDK is bereid om de lasten te behouden in de mate dat de bouw van de brug een vast omliggende geraamde bouwkost niet overschrijdt. De stad Gent is bereid om de geraamde bouwkost beperkt te verhogen door het voorzien van een beperkte eigen financiële inbreng.

De goedkeuring door de gemeenteraad van deze overeenkomst heeft nog geen financiële gevolgen, aangezien eerst een raming zal opgesteld worden waarover partijen het eens moeten zijn, en afhankelijk van de hoogte van de geraamde bouwkost:

- ofwel NDK28 zelf de brug bouwt (in geval de bouwkost lager is dan 200.000 euro, excl. btw);
- ofwel de stad kan beslissen om de bouw van de brug goed te keuren met een beperkte vergoeding vanwege de stad Gent (in geval de bouwkost tussen de 200.000 en de 400.000 euro, excl. btw ligt); in dit geval zal het college nog een afzonderlijke beslissing nemen ter goedkeuring van de omvang van de vergoeding;
- ofwel de brug niet gebouwd wordt (o.a. in het geval dat de bouwkost groter is dan 400.000 euro), tenzij opnieuw onderhandelingen gevoerd worden, wat aanleiding kan geven tot een nieuwe overeenkomst.

Om de concrete verbintenissen van NDK28 m.b.t. de last beter en in detail te omschrijven is door de juridische dienst van de stad i.s.m. de jurist van NDK28 een overeenkomst tot invulling van de last opgesteld, waarin de verbintenissen van NDK28 en die van de Stad in detail worden vastgelegd.

Op basis van de beslissing van het college van burgemeester en schepenen om deze overeenkomst ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad, heeft NDK28 zich bereid verklaard om op de hoorzitting bij de deputatie een gezamenlijk standpunt over te maken waarin de Stad en NDK28 samen pleiten voor het behoud van de lasten, mits invulling ervan volgens de termen van de nog goed te keuren overeenkomst.

Op de hoorzitting van 27/10/2015 heeft de heer Vercamer, député, en de heer Allaert, provinciale stedenbouwkundig ambtenaar, meegedeeld de last voor het bouwen van de brug te zullen opnemen in het besluit van de deputatie onder voorbehoud van goedkeuring van de overeenkomst in bijlage op de eerstvolgende gemeenteraad.

Beslist het volgende:

BESLISSING

Artikel 1:

beslist de overeenkomst "tot invulling van de last bij de stedenbouwkundige vergunning met kenmerk 2015/09068 van NDK28", zoals gevoegd in bijlage en integraal deel uitmakend van dit besluit', goed te keuren.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**Bedrijfsvoering — Juridische Dienst en Kennisbeheer****Visum van de financieel beheerder:**

Het visum is niet van toepassing

BIJLAGE DIE INTEGRAAL DEEL UITMAAKT VAN HET BESLUIT

- overeenkomst tot invulling van de stedenbouwkundige last

OVEREENKOMST TER INVULLING VAN DE LAST BIJ EEN STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

TUSSEN:

Stad Gent, gevestigd in het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, hier vertegenwoordigd door het College van Burgemeester en Schepenen, voor wie rechtsgeldig optreden de heer Filip Watteeuw, Schepen van Mobiliteit en Openbare Werken en de heer Paul Teerlinck, Stadssecretaris, hierna genoemd de "*Stad*";

en

NDK28 bvba, met maatschappelijke zetel te 9032 Gent, Industrieweg 76, RPR Gent, BTW BE [**], voor wie rechtsgeldig optreedt de heer JM de Buck van Overstraeten, zaakvoerder, hierna genoemd "*NDK28*";

Partijen worden ook individueel aangeduid als "Partij" en samen als "Partijen";

WORDT VOORAFGAANDELIJK HET VOLGENDE UITEENGEZET:

- NDK28 ontving op 9 juli 2015 een stedenbouwkundige vergunning met referentie 2015/09068 met het oog op het voor het realiseren van 47 wooneenheden, kantoren, handelsruimte, ondergrondse parking en collectieve parktuin, de renovatie, restauratie en detailsloopwerken van/in beschermde monumenten, de sloop van kantoorgebouwen en van ingebouwde constructies, het rooien van bomen en het herbestemmen van panden, op een terrein gelegen te 9000 Gent, Nederkouter 28 en 36 en kadastraal gekend onder Gent, 5e Afdeling, sectie E, nr. 1062 F en 1068C (hierna genoemd de "*Vergunning*");
- Aan deze Vergunning heeft de Stad volgende lasten gekoppeld:
 - de realisatie van een voetgangersbrug (hierna genoemd de "*Brug*") over de Leie naar de Lindelei;
 - het stellen van een financiële waarborg voor de Brug;
 - de kosteloze grondafstand van de Brug;
 - het aanleggen van nutsvoorzieningen;
- Gelet op de omvang en impact van deze lasten, heeft NDK 28 tegen deze stedenbouwkundige vergunning, en dan in het bijzonder tegen de eerste drie van de hiervoor vermelde lasten (hierna genoemd de "*Lasten*") op 7 augustus 2015 administratief beroep ingesteld bij de Deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen;
- Partijen hebben opeenvolgend verschillende berichten met elkaar uitgewisseld, overlegd en tot de vaststelling gekomen dat het geschil betrekking heeft op de (mogelijke) omvang van de kostprijs van de te realiseren Brug en dan meer bepaald tot welk bedrag NDK28 maximaal kan gehouden zijn bij te dragen in de realisatie van die Brug nu de evenredigheid van de lasten bij een stedenbouwkundige vergunning moet worden bekeken vanuit het oogpunt van het voordeel van de begunstigde van de vergunning alsook vanuit het oogpunt van de beleidstaken die de vergunning voor de overheid meebrengt;
- Partijen zijn het er evenwel over eens geworden dat de eerste Last, zijnde de realisatie van de Brug, tevens batig is voor het project voorwerp van de Vergunning;

EN WORDT VERVOLGENS OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

Artikel 1 Verduidelijking van Last 1 “realisatie van een voetgangersbrug”

1.1. Ontwerp van de Brug

NDK28 draagt de volledige verantwoordelijkheid en alle kosten voor het opmaken van de voorbereidende studie met bijhorende plannen, het aanvraagdossier voor een stedenbouwkundige vergunning en het aanbestedingsdossier voor de bouw van de Brug. Ten indicatieve titel worden deze kosten geraamd op ongeveer 50.000 euro, excl. btw.

Aangezien de Brug na oplevering eigendom zal worden van de Stad als onderdeel van het openbaar domein, wordt de Stad – in het kader van de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning – nauw en regelmatig betrokken bij het ontwerp van deze brug en dient de Stad goedkeuring te verlenen, respectievelijk positief advies te geven (indien het college niet de vergunningverlenende overheid is), over het voorgestelde programma van eisen, concept, de vormgeving, het materiaalgebruik en het finale aanbestedingsdossier.

Van zodra komt vast te staan, volgens de procedure vermeld onder 1.2.1., 2°, dat de Geraamde Bouwkost, zoals gedefinieerd hieronder, de grens van 400.000 euro overschrijdt, zal NDK28 de voormelde voorbereidende studie kunnen staken. NDK28 zal evenzeer de voormelde voorbereidende studie evenzeer kunnen staken indien komt vast te staan dat de Stad niet kan instemmen met het voorgestelde programma van eisen, concept, de vormgeving, het materiaalgebruik of het finale aanbestedingsdossier.

1.2. Bouw van de Brug

1.2.1. Raming van de bouwkost:

1. **De geraamde bouwkost** (hierna genoemd de “*Geraamde Bouwkost*”):

Onder Geraamde Bouwkost” van de Brug worden volgende kosten begrepen:

“De laagste prijs, excl. btw, bekomen na bevraging van minstens 3 erkende (met overeenstemmende categorie en klasse) aannemers voor de bouw van een structuur of oplossing die de overspanning vormt van de ene oever naar de andere oever daarin begrepen (i) alle nodige funderings- en stabiliteitselementen (onder andere in, op of nabij de oevers) om het geheel stabiel en volgens de geldende normen op te richten alsook (ii) de eindafwerking van de betreedbare delen m.i.v. toegangshellingen (of eventuele alternatieve toegangen), (iii) de nodige veiligheidsvoorzieningen, verlichting en signalisatie en (iv) de niet betreedbare delen met hun afwerking geschikt voor deze toepassing, evenwel verhoogd met een vast percentage gelijk aan 10 % ter afdekking van het bouwriscico.

De nodige werken en aanpassingen in het openbaar domein om de toegang tot de Brug mogelijk te maken vallen ten laste van de Stad.”

2. **Procedure tot bekomen van een akkoord over de Geraamde Bouwkost:** de raming van de kosten gebeurt in gezamenlijk overleg door beide Partijen op basis van een kostenberekening opgesteld in opdracht van NDK28. Indien Partijen evenwel geen akkoord vinden omtrent deze voorgestelde kostenberekening binnen de 2 maanden nadat NDK28 deze aan de Stad

heeft overgemaakt, kan de meest gereede Partij de aanstelling van een (vooraf door beide Partijen aangeduide en betaalde) deskundige vorderen. De raming opgesteld door deze deskundige is bindend voor Partijen.

1.2.2. Scenario 1: De Geraamde Bouwkost van de Brug bedraagt maximum 200.000 euro (excl. btw)

In dit geval is NDK28 ertoe gehouden om – volledig op eigen kosten – de Brug te bouwen overeenkomstig Last 1 van de stedenbouwkundige vergunning met kenmerk 2015/09068.

1.2.3. Scenario 2: De Geraamde Bouwkost van de Brug ligt tussen 200.000 euro en 400.000 euro (excl. btw)

In dit geval draagt de Stad 70 % van de Geraamde Bouwkost die de grens van 200.000 euro (excl. BTW) overstijgt, en draagt NDK28 30% van de geraamde bouwkost die de grens van 200.000 euro (Excl. BTW) overstijgt. De toelage die de Stad verschuldigd is, bedraagt aldus maximaal 70% van de tweede schijf van 200.000 euro, zijnde 140.000 euro.

De vergoeding zal door de Stad betaald worden onder voorbehoud van

- a) goedkeuring, resp. positief advies (in het kader van de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning), van het ontwerp en uitvoeringsdossier van de Brug
- b) van goedkeuring door het college van burgemeester en schepenen van de omvang van de verschuldigde vergoeding rekening houdend met de Geraamde Bouwkost
- c) goedkeuring van het (algemene) budget van de Stad en binnen de perken van de daarvoor voorziene kredieten.

De wet van 14 november 1983 houdende controle op de toekenning en de aanwending van sommige toelagen is op deze overeenkomst van toepassing.

NDK28 verbindt er zich toe om een afschrift van alle facturen m.b.t. de bouw van de Brug over te maken, respectievelijk ter inzage voor te leggen aan de Stad.

NDK28 verbindt er zich toe om jaarlijks zijn balans en rekeningen alsook een verslag inzake beheer en financiële toestand aan de Stad te bezorgen.

1.2.4. Scenario 3: De Geraamde Bouwkost van de Brug overstijgt 400.000 euro (excl. btw) of de bouw van de Brug binnen de 8 jaar na het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning met kenmerk 2015/09068 is niet mogelijk in bepaalde gevallen

In volgende gevallen wordt Last 1 vervangen door een zuiver financiële last:

- in geval van een definitieve weigering tot het geven van een toelating tot bouwen van de brug door de waterwegbeheerder;
- in geval van administratiefrechtelijke of gerechtelijke procedures die het bouwen, afwerken of in gebruik nemen van de Brug voor uiterlijk 1 januari 2024 onmogelijk maken
- indien de Stad het door NDK28 voorgestelde programma van eisen, concept, de vormgeving, het materiaalgebruik of het finale aanbestedingsdossier (zoals vermeld in artikel 1.1) dan wel het exacte bedrag van de verschuldigde vergoeding niet of niet tijdig goedkeurt. Met niet tijdig wordt bedoeld: de goedkeuring blijft meer dan 3 maanden uit, te rekenen vanaf het aangetekend schrijven waarmee NDK28 de stukken aan de Stad heeft overgemaakt.
- in geval van overschrijding van de Geraamde Bouwkost van de grens van 400.000 euro, excl. Btw, tenzij de Partijen alsnog beslissen om de Brug te realiseren. De verdeling van de extra middelen bovenop voormeld bedrag van 400.000 euro, excl. btw, zal op dat moment in onderling overleg worden vastgelegd.

Indien de Brug niet gebouwd wordt, verbindt NDK28 zich ertoe om de Last 1 t/m 3 uit te voeren in de vorm van een zuiver financiële last, zijnde de betaling van 200.000 euro aan de Stad, als bijdrage verbetering van het openbaar domein. De Stad verbindt er zich toe om deze financiële last in te zetten voor de (her-)aanleg van openbaar domein in de nabije omgeving van het vergunde project, bij voorkeur in de onmiddellijke omgeving van het project aan de Nederkouter 28 en bij voorkeur aan de herinrichting van de Zoutstraat en/of Tiebaertsteeg.

1.3 Overige bepalingen m.b.t. de bouw van de Brug

1.3.1. De bouw van de brug dient te geschieden in een periode van 8 jaar, te rekenen vanaf datum vergunning. De brug dient m.a.w. gebruiksklaar te zijn uiterlijk op 1 januari 2024.

1.3.2. In geval van scenario 2, ontstaat de betalingsverplichting van de Stad van de gehele toelage op het moment van de voorlopige oplevering van de Brug, die plaats vindt in aanwezigheid van de Stad. In geval van laattijdige betaling is de Stad een intrest van 5% per jaar verschuldigd.

1.3.3. In geval van scenario 3 en indien de Brug niet wordt gebouwd, ontstaat de betalingsverplichting van NDK28. In geval van laattijdige betaling is NDK28 een intrest van 5% per jaar verschuldigd.

Artikel 2 Verduidelijking van Last 2 “financiële waarborg”

De Stad vraagt een financiële waarborg – onder de vorm van een bankwaarborg op eerste verzoek – als garantie op de tijdige en correcte kwalitatieve uitvoering van de bouw van de Brug.

De waarborg wordt beperkt tot de maximumbijdrage waartoe NDK28 in dit geval zal gehouden zijn, nl. 242.000 euro.

In geval van scenario 3 is geen waarborg verschuldigd, tenzij Partijen overeenkomen om de brug toch te bouwen. In dit laatste geval wordt de waarborg beperkt tot de maximumbijdrage waartoe NDK28 gehouden zal zijn overeenkomstig de nog op te maken overeenkomst.

De vrijgave van de borg is – ongeacht het scenario – geregeld in Last 2 bij de stedenbouwkundige vergunning met kenmerk 2015/09068.

Artikel 3 Verduidelijking van Last 3 “kosteloze afstand”

De kosteloze afstand is opgelegd in de stedenbouwkundige vergunning, en is van belang in de mate dat een (of beide) brughoofd(en) aangelegd wordt op private eigendom deel van het vergund project. In dit geval zal een notariële akte van kosteloze overdracht opgesteld worden, waarvoor NDK28 een notaris zal aanstellen.

Artikel 4 Vroegere overeenkomsten en verklaringen

De Overeenkomst vervangt alle eventuele vroegere brieven, e-mails, verklaringen, of overeenkomsten, mondelinge of schriftelijke, uitdrukkelijke of stilzwijgende betreffende het voorwerp, of een deel ervan, van de Overeenkomst.

Artikel 5 Titels

De beschrijvende woorden en/of zinnen aan de hoofding van de verschillende artikelen van de Overeenkomst en/of onderdelen daarvan, zijn enkel opgenomen teneinde de leesbaarheid van de Overeenkomst te verhogen. Zij zijn evenwel geen deel van de Overeenkomst en definiëren, beperken of beschrijven geenszins de draagwijdte of de inhoud van het betreffende artikel en/of onderdeel daarvan waarop zij betrekking hebben.

Artikel 6 Nietigheid

De eventuele nietigheid, ongeldigheid en/of niet-afdwingbaarheid van één van de bepalingen van de Overeenkomst brengt op geen enkele wijze de geldigheid en/of afdwingbaarheid van de overige bepalingen van de Overeenkomst in het gedrang.

Partijen verbinden zich ertoe om in voorkomend geval te goeder trouw te onderhandelen teneinde de betreffende nietige, ongeldige en/of niet-afdwingbare bepaling te vervangen door een geldige en afdwingbare bepaling die het dichtst aanleunt bij de bedoeling van Partijen.

Artikel 7 Bevoegde rechtbanken en toepasselijk recht

De Overeenkomst wordt exclusief beheerst door en moet geïnterpreteerd worden overeenkomstig het Belgische recht.

Elk geschil dat uit of met betrekking tot de Overeenkomst zou ontstaan, zal uitsluitend en definitief worden beslecht door de rechtbanken bevoegd voor het gerechtelijk arrondissement Gent.

Opgemaakt te Gent op **[**DATUM**]** in evenveel exemplaren als er partijen zijn. Elk der partijen verklaart een exemplaar bekomen te hebben.

Voor Stad Gent,

Voor de burgemeester (bij delegatiebesluit
van 16 juni 2014)

Paul Teerlinck
Stadssecretaris

Filip Watteeuw Schepen van Mobiliteit en
Openbare Werken

Voor bvba NDK28,

JM de Buck van Overstraeten
Gedelegeerd Bestuurder

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in openbare vergadering van 23 november 2015

- Met unanimitéit
-