

## OPSCHRIFT

Vergadering van 15 september 2015

Besluit nummer: 2015\_GR\_00724

**Onderwerp:**

**Sluiten van een "Overeenkomst tot verkoop van terreinen en tot bouw van een zichtheuvel" met betrekking tot het onroerend goed gelegen te Gent-Zwijnaarde, aan en nabij de Geizegemstraat - Goedkeuring**

**Beknopte samenvatting:**

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de "Overeenkomst tot verkoop van een terrein en tot bouw van een zichtheuvel", waarin is opgenomen:

1° a. De verkoopovereenkomst van de Geizegemstraat. De Stad Gent verkoopt aan Agroviro nv een perceel gelegen te Gent Zwijnaarde, deel van de openbare weg gekend als "Geizegemstraat", zonder kadastraal nummer, met een gemeten oppervlakte van 6.403m<sup>2</sup>. (verkoop 1)

en nadien

1° b. De verkoopovereenkomst van de gesaneerde blackpoint. Agroviro nv verkoopt aan de Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen in onverdeelde eigendom diverse percelen grond met een zichtheuvel gelegen te Gent-Zwijnaarde, kadastraal gekend 24<sup>ste</sup> afdeling sectie B, de nummers 592b, 595b, 596a, 597a, 606b, deel van de nummers 576b, 577a, 591b, 637c, 607b (allen samen met een totale oppervlakte van 66.742 m<sup>2</sup>) en een perceel zonder kadastraal nummer, met een gemeten oppervlakte van 6.403m<sup>2</sup>. (verkoop 2)

2. Een overeenkomst tussen de aannemer TV DI -DEC enerzijds en Agroviro nv, Stad Gent en Provincie Oost-Vlaanderen anderzijds m.b.t. de bouw van een zichtheuvel op de over te dragen terreinen.

**Bevoegd:** Martine De Regge

**Betrokken:** Mathias De Clercq

**Bestemd voor:**

- Commissie Haven, Economie en Financiën
- Commissie Onderwijs, Personeel en FM

---

## DE GEMEENTERAAD

---

## AANHEF

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

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 43, § 2, 12°.

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

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 2

**Bijgevoegde bijlage(n):**

- Overeenkomst
- Stedenbouwkundige vergunning 16.02.2012 (informatief)
- Stabiliteitsberekening (informatief)
- Opmetingsplan (plan 2) van H. Lesaffre 12.08.2014 (informatief)
- Financiële bijlage (informatief)

---

**MOTIVERING****Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:**

In opdracht van de Cvba Fasiver heeft TV DI-DEC het 'blackpoint' op het Eiland Zwijnaarde, meer bepaald de viscosebekkens van de voormalige industriële activiteit van de NV Fabelta, gesaneerd volgens de bepalingen van het door de OVAM op 11.12.1998 conform verklaarde (en in april 2007 geactualiseerde) bodemsaneringsproject.

**Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:**

De cvba Fasiver heeft in de marge van een verkoopovereenkomst van 30 juni 2005 een verkoopbelofte gedaan aan het autonoom gemeentebedrijf Stadsontwikkelingsbedrijf Gent en aan de Provincie Oost-Vlaanderen m.b.t. de terreinen van het blackpoint. De onderhavige verkoopovereenkomst geeft uitvoering aan deze verkoopbelofte, met dien verstande dat de Stad Gent als koper zal optreden in de plaats van het Stadsontwikkelingsbedrijf.

Op 24 juli 2014 is de cvba Fasiver opgehouden te bestaan. Agroviro nv heeft de gronden en activiteiten van Fasiver integraal overgenomen. Zie de statutenwijzigingen van Agroviro nv gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 10 september 2014.

De overeenkomst die ter goedkeuring wordt voorgelegd omvat – behoudens de verkoopovereenkomst van de Geizegemstraat en de verkoopovereenkomst van de gesaneerde blackpoint (Titel I van de overeenkomst) – tevens een overeenkomst tussen aannemer TV DI-DEC enerzijds en Agroviro nv, Stad Gent en Provincie Oost-Vlaanderen anderzijds m.b.t. de bouw van de zichtheuvel (Titel II van de overeenkomst). In opdracht van Agroviro nv wordt door de aannemer een zichtheuvel gebouwd, bestaande uit bagger- en/of ruimingspecie die voldoet aan de VLAREMA-normen. De zichtheuvel wordt opgetrokken op de percelen die deel uitmaken van de verkopen vermeld in titel I.

De aannemer TV DI-Dec verbindt er zich toe een zichtheuvel te bouwen die volledig beantwoordt aan de beschrijving in volgende documenten, welke integraal deel uitmaken van de huidige overeenkomst: stedenbouwkundige vergunning voor de zichtheuvel, verleend door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 15.06.2012; stabiliteitsberekeningen van Research Method and Engineering Department van 26/02/2010, printversie 01/03/2010. De aannemer TV DI-Dec verbindt zich ertoe om deze zichtheuvel volledig op te trekken tegen 31 december 2020. Deze periode kan – mits voorafgaand schriftelijk akkoord van alle partijen – verlengd worden.

De aannemer TV DI-Dec staat in voor het beheer/onderhoud van de heuvel tot op het moment

van de eigendomsoverdracht. Stad Gent en Provincie Oost-Vlaanderen staan in voor het beheer en onderhoud van de heuvel, de toegangsmodaliteiten en voor de afwerking van de publieke inrichtingen op de heuvel, vanaf de eigendomsoverdracht.

De aannemer TV DI-Dec verbindt er zich toe om nauwgezet de aanvoer van de materialen (zowel steekvast gemaakte bagger- en ruimingsspecie die voldoet aan de voorwaarden voor gebruik als niet-vormgegeven bouwstof (conform het Vlarema), als uitgegraven bodem die voldoet aan de voorwaarden voor gebruik als bouwkundig bodemgebruik conform het Vlarebo ) te controleren, zodat ten allen tijde is voldaan aan de VLAREMA-of VLAREBO normen. De Agroviro nv en de aannemer TV DI-Dec machtigen de Stad Gent en Provincie Oost-Vlaanderen om tijdens de bouw van de heuvel stalen te nemen van de aangevoerde stoffen, om de samenstelling van ervan te kunnen onderzoeken. Tussen aannemer en de verkrijger zal een procedure tot staalname voorafgaandelijk aan de start van de werken uitgewerkt worden (waarbij o.m. de mogelijkheid tot tegenexpertise op verzoek van de aannemer zal voorzien worden).

De partijen richten in onderling overleg een begeleidingscommissie op voor de duur van de werken aan de zichtheuvel. De begeleidingscommissie heeft als opdracht: de conformiteit van de opbouw van de heuvel met de stabiliteitsvereisten op te volgen ; de conformiteit van de aangevoerde materialen met de VLAREMA- of VLAREBO- normen op te volgen; te bepalen vanaf wanneer een stabiele toestand wordt bereikt in het kader van de nazorgplicht.

De begeleidingscommissie is samengesteld als volgt: 1 vertegenwoordiger van de Stad Gent, 1 vertegenwoordiger van de provincie Oost-Vlaanderen, 1 vertegenwoordiger van de TV DI-Dec, 1 vertegenwoordiger van Agroviro nv. Elke partij beslist autonoom welke personen optreden als hun vertegenwoordiger, en over hun eventuele vervanging.

De aannemer TV DI-Dec verbindt er zich ertoe om op regelmatige basis en minstens jaarlijks de nodige attesten, grondstofverklaringen, rapporten, en andere relevante stukken inzake de aangevoerde specie, inzake de opbouw van de zichtheuvel, en inzake de nazorg over te maken (of desgevallend mits voorafgaande mededeling ter inzage te leggen) aan de leden van de begeleidingscommissie.

Agroviro nv (en afgeleid de TV DI-DEC) verbindt er zich uitdrukkelijk toe als rechtsoptvolger van Fasiver nv om de nazorgplicht van “minimum 10 jaar” die cvba Fasiver opgelegd is door OVAM in de eindverklaring van 04.11.2011 van het Bodemsaneringsproject van de “industriële stortplaats – viscosebekkens”, gelegen aan de Scheldekanaaltrageel zonder nummer te 9052 Gent-Zwijnaarde, minstens tot op de datum van definitieve oplevering verder uit te voeren. De (contractuele) nazorgplicht kan verlengd worden totdat een stabiele eindtoestand is bereikt. De beoordeling of er al dan niet een stabiele eindtoestand is bereikt, valt onder de bevoegdheid van de begeleidingscommissie. De begeleidingscommissie kan de aannemer desgevallend remediatievoorstellen voorleggen.

De aannemer TV DI-Dec verbindt zich tot betaling aan de kopers van een vergoeding van 2 euro per m<sup>3</sup> aangevoerde steekvast gemaakte bagger-en ruimingsspecie voor de bouw van de zichtheuvel. Dit bedrag is jaarlijks te herzien volgens een formule 80% gezondheidsindex en 20 % niet-herzienbaar, referentie augustus 2009. Deze betaling vloeit voort uit de opportuniteit voor de aannemer tot afzet van steekvast gemaakte bagger- en ruimingsspecie die voldoet aan de normen voor gebruik als niet vormgegeven bouwstof op het over te dragen terrein. Het totaal volume voor de netto-berging met bagger-en ruimingsspecie wordt ingeschat op 700.000 m<sup>3</sup>. De praktische modaliteiten inzake de betaling worden later overeengekomen.

De aannemer TV DI-Dec is bereid om – op vraag van de Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen – een extra fundering aan te leggen tijdens de bouw van de zichtheuvel, die het mogelijk maakt om achteraf een kunstwerk aan te brengen op het hoogste punt van de heuvel. De

extra kosten voor deze fundering worden indicatief geraamd op 230.810,43 euro (prijzen juni 2015), en zijn ten laste van de Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen kopers. De Stad Gent en Provincie Oost-Vlaanderen zullen – in voorkomend geval – zelf en op eigen kosten de publieke inrichting zoals wandel- en fietspad, vogelkijkhut, kunstwerk etc. aanleggen. De aanleg van de publieke inrichting kan pas plaats vinden na de eigendomsoverdracht.

Beide verkopen komen tot stand onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een bodemattest, en van de voorafgaandelijke melding van overdracht van risicogrond met – indien vereist – bijhorend oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM, en het ontvangen vanwege de OVAM van een toelating tot overdracht, of het uitblijven van een reactie van OVAM binnen de vervaltermijn vermeld in artikel 104 (resp. 109) §1 van het bodemdecreet, waardoor de overdracht mogelijk wordt.

De Stad Gent en Provincie Oost-Vlaanderen kunnen – tijdens de opbouwfase van de zichtheuvel – de ontbinding van de volledige overeenkomst (zowel verkoop terrein als bouw zichtheuvel) vorderen in volgende gevallen:

1° Indien vastgesteld wordt dat (een deel van) de aangevoerde ruiming- of baggerspecie niet voldoet aan de kwalificatie van bouwstof.

2° Indien vastgesteld wordt dat de bouw van de zichtheuvel niet beantwoordt aan de vereisten opgenomen in de stabiliteitsberekeningen van Research Method and Engineering Department van 1/3/2010, tenzij daarvan afgeweken wordt na voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers.

De kopers Stad Gent en Provincie Oost-Vlaanderen kunnen de ontbinding pas vorderen na aangetekende ingebrekestelling en na bespreking van de vastgestelde problemen in de begeleidingscommissie.

---

## **Beslist het volgende:**

---

### **VOORSTEL**

#### **Artikel 1:**

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde en er integraal deel van uitmakende "Overeenkomst tot verkoop van terreinen en tot bouw van een zichtheuvel"

#### **Artikel 2:**

Ontslaat de hypotheekbewaarder ervan enig ambtshalve inschrijving te nemen bij het overschrijven van de verkoopakte in zijn registers.

---

### **BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**

---

---

**Departement Duurzame Stedelijke Ontwikkeling en Ondernemen — Dienst Economie****Dit besluit kadert in volgende activiteit: PR40211 Eiland Zwijnaarde****Visum van de financieel beheerder:**

Het visum is niet van toepassing

Verbintenis van stadsdiensten met een waarde minder dan 8,500 euro (excl. btw)

**Financiële informatie:**

Voorgestelde uitgaven:

Volgende budgetten zijn nodig en beschikbaar:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	MJP 2015	Totaal
402110002	2200000	NIET_RELEVANT	0,50 EUR	0,50 EUR

Verwachte ontvangsten:

Budgetplaats	Budget positie	Subsidie Code	MJP 2015	MJP 2016	MJP 2017	MJP 2018	MJP 2019	Totaal
402110002	2201000	NIET_RELEVANT	1,00 EUR					1,00 EUR
402110005	7470000	NIET_RELEVANT	48.000 EUR	108.000 EUR	108.000 EUR	168.000 EUR	168.000 EUR	600 EUR

---

**BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT**

- Overeenkomst

## **Overeenkomst tot verkoop van terreinen en tot bouw van een zichtheuvel**

### **Tussen Partijen:**

1. *Agroviro nv, met maatschappelijke zetel gevestigd te 2070 Zwijndrecht , Scheldedijk 30 vertegenwoordigd door Johan Maes afgevaardigd bestuurder,*
2. *TV DI-DEC met maatschappelijke zetel gevestigd te 2070 Zwijndrecht, Scheldedijk 30, vertegenwoordigd door Dirk Ponnet en Martin Ockier,*
3. *Stad Gent , met zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, ondernemingsnummer 0207.451.227, in uitvoering van de beslissing van de Gemeenteraad genomen in zitting van 25 juni 2012, waarvan een voor éénsluitend verklaard afschrift aan deze akte gehecht blijft, welk besluit verstuurd werd naar de Heer Gouverneur van de Provincie Oost-Vlaanderen bij brief van 29 juni 2012.*

Alhier vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen voor wie hier handelen:

a) mevrouw DE REGGE Martine Bertina, (delegatiebesluit van 16 juni 2014), Schepen van Personeelsbeleid, Facility Management en Administratieve Vereenvoudiging, [Identiteitskaart nummer: 591-183754276-11; Rijksregister nummer: 57.02.17-022.97] wonende te 9000 Gent, Meulesteedsesteenweg 149.

b) de heer VAN CAMPENHOUT Danny Joseph, Adjunct-Stadssecretaris, [Identiteitskaart nummer: 591-2077458-14; Rijksregister nummer: 58.06.21-441.92] wonende te 1800 Vilvoorde, Strombeeksesteenweg 157.

en

4. *De Provincie Oost-Vlaanderen, met zetel te 9000 Gent, Gouvernementstraat 1. Hier vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad voor wie hier handelen:*

- a) *De heer Geert Versnick, gedeputeerde*
- b) *De heer Albert De Smet, provinciegriffier*

### **is overeengekomen wat volgt:**

#### **Voorafgaande titel: Historiek en doel van de overeenkomst**

In opdracht van de Cvba Fasiver heeft TV DI-DEC het 'blackpoint' op het Eiland Zwijnaarde, meer bepaald de viscosebekkens van de voormalige industriële activiteit van de NV Fabelta, gesaneerd volgens de bepalingen van het door de OVAM op 11.12.1998 conform verklaarde (en in april 2007 geactualiseerde) bodemsaneringsproject.

De sanering hield - in grote lijnen - in dat de viscoseslibbekkens civieltechnisch geïsoleerd werden door de plaatsing van een cement-bentonietwand, en dat het viscoseslib binnen de bekkens gestabiliseerd wordt opdat deze zone kan gebruikt worden als een voldoende stabiele ondergrond voor de bovenafdek met een ondoordringbare folie en voor de nabestemming van het terrein, waarbij een grondwaterontrekking zorgt voor het kunstmatig laag houden van de grondwatertafel binnen de wand en voor het verwijderen van de zinkverontreiniging in het grondwater.

De erkende bodemsaneringsdeskundige Ecorem NV heeft op 12 mei 2011 een evalueeronderzoek van de bodemsaneringswerken opgemaakt, waarna de OVAM op 4 november 2011 een eindverklaring heeft afgeleverd aan de Cvba Fasiver. In de eindverklaring bevestigt de OVAM dat de bodemsaneringswerken zijn uitgevoerd en dat hierbij de doelstellingen van het voormelde bodemsaneringsproject zijn behaald.

De Cvba Fasiver heeft in de marge van een verkoopovereenkomst van 30 juni 2005 een verkoopbelofte gedaan aan het autonoom gemeentebedrijf

Stadsontwikkelingsbedrijf Gent en aan de Provincie Oost-Vlaanderen m.b.t. de terreinen van het blackpoint. De onderhavige verkoopovereenkomst geeft uitvoering aan deze verkoopbelofte, met dien verstande dat de Stad Gent als koper zal optreden in de plaats van het Stadsontwikkelingsbedrijf.

Op 24 juli 2014 is de cvba Fasiver opgehouden te bestaan. Agroviro nv heeft de gronden en activiteiten van Fasiver integraal overgenomen. Zie de statutenwijzigingen van Agroviro nv gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 10 september 2014.

De onderhavige overeenkomst omvat:

Titel I Grondoverdrachten

-a. de verkoopovereenkomst van de Geizegemstraat van de Stad Gent naar Agroviro nv (verkoop 1)

en nadien

-b. de verkoopovereenkomst van de gesaneerde blackpoint en van de Geizegemstraat van Agroviro nv naar Stad Gent en Provincie Oost-Vlaanderen (verkoop 2)

Titel II Bouw van een zichtheuvel

- een overeenkomst tussen aannemer TV Di-DEC enerzijds en Agroviro nv, Stad Gent en Provincie Oost-Vlaanderen anderzijds m.b.t. de bouw van de zichtheuvel op de over te dragen terreinen

## **Titel I Grondoverdrachten**

### **1.1. Verkoop van de Geizegemstraat van de Stad Gent aan Agroviro nv (verkoop 1)**

De Stad Gent verklaart bij deze te verkopen voor vrij, zuiver en onbelast van alle in- en overschrijvingen, en van om het even welke zakelijke rechten en beletselen, aan Agroviro nv dewelke verklaart in koop te aanvaarden het hierna beschreven onroerend goed:

Een perceel gelegen te Gent Zwijnaarde, deel van de openbare weg gekend als "Geizegemstraat", zonder kadastraal nummer, met een gemeten oppervlakte van 6.403m<sup>2</sup>, zoals aangeduid als perceel 'H' op opmetingsplan (plan 2) van H. Lesaffre d.d 12/08/2014, zoals opgenomen in bijlage 3 en geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met referentienummer 44082-10156.

### **1.2. Verkoop van de gesaneerde blackpoint en de Geizegemstraat door Agroviro nv aan Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen (verkoop 2)**

Agroviro nv verklaart bij deze te verkopen voor vrij, zuiver en onbelast van alle in- en overschrijvingen, en van om het even welke zakelijke rechten en beletselen, aan Stad Gent en Provincie Oost-Vlaanderen dewelke verklaart in koop te aanvaarden in onverdeelde eigendom ieder voor de helft het hierna beschreven onroerend goed:

Diverse percelen grond met een zichtheuvel gelegen te Gent-Zwijnaarde, kadastraal gekend 24<sup>ste</sup> afdeling sectie B, de nummers 592b, 595b, 596a, 597a, 606b, deel van de nummers 576b, 577a, 591b, 637c, 607b. Allen samen perceel J met een totale oppervlakte van 66.742 m<sup>2</sup>, zoals aangeduid op opmetingsplan (plan 2) van H. Lesaffre d.d.12/08/2014 en geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met de referentienummer 44082-10156. , zoals opgenomen in bijlage 3 en een perceel zonder kadastraal nummer, met een gemeten oppervlakte van 6.403m<sup>2</sup>, zoals aangeduid als perceel 'H' op opmetingsplan (plan 2) van H. Lesaffre d.d 12/08/2014, zoals opgenomen in bijlage 3 en geregistreerd in de databank van de afbakeningsplannen met referentienummer 44082-10156.

### **1.3 Verkoopsvoorwaarden (voor beide goederen)**

#### **Hypothecaire toestand**

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, hypotheek, voorrechten en bezwarende hypothecaire overschrijvingen, inschrijvingen en kantmeldingen.

#### **Eigendomsoverdracht – recht van genot en gebruik**

De eigendomsoverdracht, gebruik en genot van de goederen begrepen onder verkoop 1 vindt plaats bij het verlijden van de authentieke akte en wat deze begrepen onder verkoop 2 betreft op de dag van de definitieve oplevering van de zichtheuvel (zie onder punt 2.1.7.2.)

#### **Lasten en kosten**

De Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen verbinden er zich toe om alle kosten, rechten en erelonen verbonden aan het verlijden van de notariële akte te voldoen, ieder voor de helft.

Vanaf de eigendomsoverdracht zullen alle taksen en belastingen betreffende de voormelde goederen worden betaald ieder voor de helft door de Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen.

#### **Verschil in oppervlakte, erfdiensbaarheden, lasten**

De goederen worden verkocht in de staat waarin ze zich bevinden, met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdiensbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenschappen, waarmee het zou

kunnen bevoordeeld of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en er zelf ook geen te hebben gevestigd.

**1.4 Postinterventiedossier:** niet van toepassing

**1.5 Stedenbouw en Ruimtelijke ordening**

**Mbt verkoop 1**

Stedenbouwkundig uittreksel is aangevraagd

**Mbt verkoop 2**

- Agroviro nv verklaart in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- dat er voor de hoger beschreven onroerende goederen volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt:

-15/1/2004: de wijziging van het reliëf van een slibverwerkingsinrichting

-24/6/1999: het wijzigen van het reliëf voor de inrichting van een slibverwerkingscentrum en een monodeponie voor baggerspecie.

- 15/6/2012: de realisatie van een landschapshuvel op Eiland Zwijnaarde

-dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de hoger beschreven onroerende goederen is volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent': gemengd regionaal bedrijventerrein, met in overdruk 'Uitzichtheuvel op gesaneerde blackpoint'.

De bestemmingsvoorschriften m.b.t. de overdruk vermelden: "Op de civieltechnisch gesaneerde blackpoint is de realisatie van een verhoogd uitzichtpunt toegelaten. Het uitzichtpunt wordt gerealiseerd in de vorm van een heuvel met een groene aanleg. De aanplantingen gebeuren met een streekeigen beplanting. Het recreatief medegebruik van de uitzichtheuvel is toegelaten voor zover het de hoofdbestemming als regionaal bedrijventerrein niet schaadt. Op deze heuvel kan een object (landart) geplaatst worden dat al dan niet als uitzichttoren gebruikt kan worden. De plaatsing van telefoniemasten (G.S.M., U.T.M.S., enz.) op de uitzichtheuvel is verboden.

- dat er voor de hoger beschreven onroerende goederen geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of de artikelen 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch dat er enige beslissing in dat verband werd gewezen.

- dat er op de hoger beschreven onroerende goederen geen voorkooprecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, behoudens de vermelding van de voorkooprechten in het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent: *"Op het deelgebied zuid is een recht van voorkoop als bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. In uitvoering van artikel 63 van dat decreet wordt de rangorde voor de toepassing als volgt vastgesteld: 1. Provincie; 2. stad Gent, met inbegrip van het autonoom stedelijk ontwikkelingsbedrijf (AGSOB)."*

- De Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen verklaren vóór de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst een kopie te hebben ontvangen van de stedenbouwkundig uittreksels uitgereikt door de stad Gent op 27 juni 2013, kennis te hebben genomen van de inhoud daarvan en daarbij voldoende toelichting te hebben bekomen.

-Aan de Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen wordt kennis gegeven van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat de gevallen vermeldt

waarin in principe een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning moet worden bekomen.

Aan de Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen wordt meegedeeld dat de raadpleging van de tekst van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet volstaat om te bepalen of voor een bepaald werk, handeling of wijziging al dan niet een stedenbouwkundige vergunning vereist is. De Vlaamse regering kan immers een vrijstelling van vergunningsplicht voorzien voor bepaalde werken, handelingen of wijzigingen, of de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht. Een vrijstelling van de verplichting om een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor bepaalde kleine werken, handelingen en wijzigingen wordt voorzien in het besluit van de Vlaamse regering van veertien april tweeduizend tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Anderzijds kunnen de gemeenten en de provincies de vergunningsplicht uitbreiden tot andere werken, handelingen en wijzigingen dan deze die vermeld zijn in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Om die reden is het aangeraden, indien men wil weten of al dan niet een stedenbouwkundige vergunning vereist is voor een bepaald werk, handeling of wijziging, inlichtingen in te winnen bij de gemeente van de ligging van de onroerende goederen of bij een deskundige, zoals een architect.

#### **1.6 Bodemdecreet:**

Beide verkopen komen tot stand onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een bodemattest, en van de voorafgaandelijke melding van overdracht van risicogrond met – indien vereist – bijhorend oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM, en het ontvangen vanwege de OVAM van een toelating tot overdracht, of het uitblijven van een reactie van OVAM binnen de vervaltermijn vermeld in artikel 104 (resp. 109) §1 van het bodemdecreet, waardoor de overdracht mogelijk wordt.

#### **1.7 Prijs en kwijting**

De verkoop wordt toegestaan en aanvaard, wat de goederen begrepen onder verkoop 1 betreft mits de prijs van één euro (1€) toekomende aan de Stad Gent en deze begrepen onder verkoop 2 evenzo voor één euro (1€), toekomende aan Agroviro nv te betalen door Stad Gent en Provincie Oost-Vlaanderen, ieder voor de helft, welke bedragen zullen worden uitbetaald bij het verlijden van de authentieke akte.

### **Titel II. Bouw van de zichtheuvel**

#### **2.1. Verbintenis tot bouwen van de heuvel + modaliteiten**

2.1.1. In opdracht van Agroviro nv wordt door de aannemer TV DI-DEC op het onroerend goed, voorwerp van verkoop 2, een zichtheuvel gebouwd, bestaande uit bagger- en/of ruimingspecie die voldoet aan de VLAREMA-normen.

De aannemer TV DI-DEC verbindt er zich toe een zichtheuvel te bouwen die volledig beantwoordt aan de beschrijving in volgende documenten, welke integraal deel uitmaken van de huidige overeenkomst:

- Stedenbouwkundige vergunning voor de zichtheuvel, verleend door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 15.06.2012 (toegevoegd als bijlage 1);
- Stabiliteitsberekeningen van Research Method and Engineering Department van 26/02/2010, printversie 01/03/2010 (toegevoegd als bijlage 2).

2.1.2. De aannemer TV DI-DEC is bereid om – op vraag van de Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen – een extra fundering aan te leggen tijdens de bouw van de zichtheuvel, die het mogelijk maakt om achteraf een kunstwerk aan te brengen op het hoogste punt van de heuvel. De extra kosten voor deze fundering worden indicatief geraamd op 230.810,43 euro inclusief BTW (prijzen juni 2015), en zijn ten laste van de Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen in mindering te brengen van de vergoeding die de aannemer TV DI DEC verschuldigd is in toepassing van artikel 2.2.1.

2.1.3. De Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen zullen – in voorkomend geval – zelf en op eigen kosten de publieke inrichting zoals wandel- en fietspad, vogelkijkhut, kunstwerk etc. aanleggen. De aanleg van de publieke inrichting kan pas plaats vinden na de eigendomsoverdracht.

2.1.4. De aannemer TV DI-DEC verbindt zich ertoe om deze zichtheuvel volledig op te trekken tegen 31 december 2020. Deze periode kan – mits voorafgaand schriftelijk akkoord van alle partijen – verlengd worden.

De aannemer TV DI-DEC staat in voor het beheer/onderhoud van de heuvel tot op het moment van de eigendomsoverdracht. De aannemer TV DI-DEC zal tijdens en na de bouw van de heuvel – tot op het moment van de eigendomsoverdracht – het terrein bewaken en ervoor zorgen dat onbevoegden geen toegang kunnen nemen tot het terrein en de heuvel.

De Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen staan in voor het beheer en onderhoud van de heuvel, de toegangsmodaliteiten en voor de afwerking van de publieke inrichtingen op de heuvel, vanaf de eigendomsoverdracht.

2.1.5. De aannemer TV DI-DEC verbindt er zich toe om nauwgezet de aanvoer van de materialen (zowel steekvast gemaakte bagger- en ruimingsspecie die voldoet aan de voorwaarden voor gebruik als niet-vormgegeven bouwstof (conform het VlAREMA), als uitgegraven bodem die voldoet aan de voorwaarden voor gebruik als bouwkundig bodemgebruik conform het VlAREBO ) te controleren, zodat ten allen tijde is voldaan aan de VLAREMA-of VLAREBO normen. Agroviro nv en de aannemer TV DI-DEC machtigen de Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen om tijdens de bouw van de heuvel stalen te nemen van de aangevoerde stoffen, om de samenstelling van ervan te kunnen onderzoeken. Tussen aannemer TV DI-DEC en de Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen - zal een procedure tot staalname voorafgaandelijk aan de start van de werken uitgewerkt worden (waarbij o.m. de mogelijkheid tot tegenexpertise op verzoek van de aannemer TV DI-DEC zal voorzien worden).

2.1.6. Partijen richten in onderling overleg een begeleidingscommissie op voor de duur van de werken aan de zichtheuvel. De begeleidingscommissie heeft als opdracht:

- de conformiteit van de opbouw van de heuvel met de stabiliteitsvereisten op te volgen ;
- de conformiteit van de aangevoerde materialen met de VLAREMA- of VLAREBO-normen op te volgen;
- te bepalen vanaf wanneer aan stabiele toestand wordt bereikt in het kader van de nazorgplicht, vermeld in artikel 2.1.8.

De begeleidingscommissie is samengesteld als volgt:

1 vertegenwoordiger van de stad Gent

- 1 vertegenwoordigers van de provincie Oost-Vlaanderen
- 1 vertegenwoordiger van de TV Di-Dec
- 1 vertegenwoordigers van de Agroviro nv

Elke partij beslist autonoom welke personen optreden als hun vertegenwoordiger, en over hun eventuele vervanging.

De aannemer TV DI-DEC verbindt er zich ertoe om op regelmatige basis en minstens jaarlijks de nodige attesten, grondstofverklaringen, rapporten, en andere relevante stukken inzake de aangevoerde specie, inzake de opbouw van de zichtheuvel, en inzake de nazorg over te maken (of desgevallend mits voorafgaande mededeling ter inzage te leggen) aan de leden van de begeleidingscommissie.

#### 2.1.7. Oplevering – 10jarige aansprakelijkheid

De 10-jarige aansprakelijkheid van de aannemer TV DI-DEC begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

##### 2.1.7.1. Voorlopige oplevering:

De aannemer TV DI-DEC verbindt er zich toe om de voorlopig oplevering van de bouw van de heuvel te laten plaats vinden in aanwezigheid (en na behoorlijke oproeping) van alle partijen bij deze overeenkomst. De voorlopige oplevering zal plaats vinden bij voltooiing van de bouwwerken van de heuvel.

Het “proces-verbaal van voorlopige oplevering” wordt door alle partijen bij deze overeenkomst ondertekend. Het bevat de opsomming van de zaken die door een partij niet aanvaard worden, omdat die partij van oordeel is dat deze zaken niet of niet goed uitgevoerd zijn (zonder dat dit een akkoord van de aannemer TV DI-DEC met de gegrondheid van de opmerkingen impliceert).

De voorlopige oplevering houdt, behoudens eventueel vastgestelde gebreken, de volledige goedkeuring in van de afgeleverde werken en sluit ieder verhaal voor zichtbare gebreken uit.

De aannemer TV DI-DEC nodigt de partijen bij deze overeenkomst bij aangetekende brief uit om tot de voorlopige oplevering over te gaan en om tegensprekelijk vast te stellen dat de werken werden uitgevoerd in overeenstemming met de in artikel 2.1.1. vermelde plannen en documenten, op datum en uur vastgesteld binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aangetekende brief.

##### 2.1.7.2. Definitieve oplevering:

De aannemer TV DI-DEC verbindt er zich toe om de definitieve oplevering van de bouw van de heuvel te laten plaats vinden in aanwezigheid (en na behoorlijke oproeping) van alle partijen bij deze overeenkomst. De definitieve oplevering zal plaats vinden minstens 27 maanden na de voorlopige oplevering.

In de waarborgperiode van 27 maanden tussen de voorlopige en definitieve oplevering is de aannemer TV DI-DEC ertoe gehouden om, benevens de bij voorlopige oplevering vastgestelde punten, en onverminderd de artikelen 1792 en 2270 B.W., op zijn kosten en risico alle (op het tijdstip van de voorlopige oplevering) onzichtbare gebreken te verhelpen binnen een tussen partijen overeen te komen termijn.

Het “proces-verbaal van definitieve oplevering” wordt door alle partijen bij deze overeenkomst ondertekend. Het bevat desgevallend de opsomming van zaken die door een partij nog steeds niet aanvaard worden, omdat die partij van oordeel is dat deze zaken niet of niet goed uitgevoerd zijn (zonder dat dit een akkoord van de aannemer TV DI-DEC met de gegrondheid van de opmerkingen impliceert).

De aannemer TV DI-DEC nodigt alle partijen bij deze overeenkomst bij aangetekende brief uit om tot de definitieve oplevering over te gaan en om

tegensprekelijk vast te stellen of de voordien vastgestelde gebreken afdoende hersteld zijn, op datum en uur vastgesteld binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aangetekende brief.

2.1.8. De Agroviro nv (en afgeleid de TV DI-DEC) verbindt er zich uitdrukkelijk toe als rechtsopvolger van Fasiver nv om de nazorgplicht van "minimum 10 jaar" die Fasiver nv is opgelegd door OVAM in de eindverklaring van 04.11.2011 van het Bodemsaneringsproject van de "industriële stortplaats – viscosebekkens", gelegen aan de Scheldekanaaltrigel zonder nummer te 9052 Gent-Zwijnaarde, minstens tot op de datum van definitieve oplevering verder uit te voeren. De (contractuele) nazorgplicht kan verlengd worden totdat een stabiele eindtoestand is bereikt. De beoordeling of er al dan niet een stabiele eindtoestand is bereikt, valt onder de bevoegdheid van de begeleidingscommissie, vermeld in artikel 2.1.6. De begeleidingscommissie kan de aannemer TV DI-DEC desgevallend remediatievoorstellen voorleggen. De nazorg omvat:

1° een jaarlijkse opvolging van de grondwaterstanden binnen en buiten de geïsoleerde black-point

2° een jaarlijkse opvolging van de kwaliteit van het grondwater binnen en buiten de geïsoleerde black-point d.m.v. een pompput binnen de wand en d.m.v. monitoringspeilbuizen buiten de wand

3° een controle van de civieltechnische isolatie indien er aanwijzingen zouden zijn van mogelijke lekken (bij de vaststelling van verhoogde concentraties in het grondwater buiten de geïsoleerde blackpoint).

De Agroviro nv zal jaarlijks een monitoringrapport overmaken aan de begeleidingscommissie.

Door de begeleidingscommissie zal een procedure uitgewerkt worden die kan gevolgd worden als geen overeenstemming tussen partijen in de commissie kan worden bereikt.

## **2.2. Verbintenis tot betaling door aannemer TV DI-DEC van een vergoeding:**

2.2.1. De aannemer TV DI-DEC verbindt zich tot betaling aan de Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen van een vergoeding van 2 euro per m<sup>3</sup> aangevoerde steekvast gemaakte bagger-en ruimingspecie voor de bouw van de zichtheuvel. Dit bedrag is jaarlijks te herzien volgens een formule 80% gezondheidsindex en 20 % niet-herzienbaar, referentie augustus 2009.

Deze betaling vloeit voort uit de opportuniteit voor de aannemer TV DI-DEC tot afzet van steekvast gemaakte bagger- en ruimingspecie die voldoet aan de normen voor gebruik als niet vormgegeven bouwstof op het over te dragen terrein. Het totaal volume voor de netto-berging met bagger-en ruimingspecie wordt ingeschat op 700.000 m<sup>3</sup>.

TV DI-DEC brengt 78.690 euro, d.i. de helft van de opleg die Agroviro nv betaalt in het kader van de grondruil tussen Agroviro nv en de NV Eiland Zwijnaarde, die betrekking heeft op de bouw van de zichtheuvel, in mindering van de hiervoor vermelde vergoeding.

2.2.2. De praktische modaliteiten inzake de betaling worden later overeengekomen.

2.3. Verbintenissen van de Agroviro nv en van de aannemer TV DI-DEC vanaf de eigendomsoverdracht van het terrein met zichtheuvel:

2.3.1. De Agroviro nv en de aannemer TV DI-DEC verbinden zich ertoe om het onroerend goed met inbegrip van de zichtheuvel in goede staat te leveren, vrij en onbelast vanaf de datum van de eigendomsoverdracht.

2.3.2. De Agroviro nv en de aannemer TV DI-DEC vrijwaren de Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen voor verborgen gebreken in het verkochte onroerend goed en in de daarop gebouwde heuvel. Deze vrijwaring voor verborgen gebreken geldt – in hoofde van de aannemer TV DI-DEC van de heuvel – gedurende een termijn van 10 jaar na de voorlopige oplevering.

2.3.3. De aannemer TV DI-DEC sluit een BA-verzekering af ter dekking van zijn 10-jarige aansprakelijkheid enerzijds en zijn aansprakelijkheid voor verborgen gebreken anderzijds, met volgende modaliteiten

- verzekerd bedrag: goed te keuren in de begeleidingscommissie
- verzekerde periode: 10 jaar vanaf de voorlopige oplevering
- premies jaarlijks op voorhand te betalen en betalingsbewijs over te maken aan Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen
- schadeclaims in te dienen binnen het jaar na einde verzekerde periode

## **2.4. Randvoorwaarden bij aanleg van de publieke inrichting (m.i.v. landmark) en gebruik van de zichtheuvel na de eigendomsoverdracht.**

2.4.1. Algemeen: De Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen staan in voor de inrichting van de heuvel ten behoeve van het publiekelijk recreatief gebruik.

2.4.2. De "landmark":

Ten behoeve van het ontwerp en plaatsing van de landmark zijn de randvoorwaarden van toepassing zoals opgenomen in de nota van studiegroep Omgeving 'Stabiliteitseisen en randvoorwaarden monumentaal kunstwerk op heuvel Eiland Zwijnaarde', bijlage 2 aan de aanvraag stedenbouwkundige vergunningen van december 2011 (opgenomen als bijlage 1).

Hieronder samengevat:

- een beeld van maximum 30 m hoogte
- een maximum omhullend oppervlak van 175 m<sup>2</sup> frontaal
- een maximum omhullend oppervlak van 75 m<sup>2</sup> lateraal
- een minimale transparantie (in beide richtingen en ongeveer gelijkmatig gespreid) van 70 %
- uitgevoerd in staal of andere materialen met voldoende stevigheid, met een totaal bovengronds gewicht van maximaal 309 ton
- steun, zowel frontaal als lateraal op minimum twee punten, dus minimum vier punten in totaal en dit zowel frontaal als lateraal op minimum 2 m onderlinge afstand
- kunstwerk plaatsbaar op de aanwezige funderingsplaat van ca. 5 x 5 m
- kunstwerk (in delen) op de heuvel te brengen langs het dienstpad (3 m breedte, maximale helling 4 %, maximale belasting 500 kg/m<sup>2</sup>) en ter plaatse te monteren (werkterrein ca. 1.250 m<sup>2</sup>, maximale belasting buiten de funderingsplaat 500 kg/m<sup>2</sup>).

De fundering voor het kunstwerk wordt door de aannemer TV DI-DEC op vraag en voor rekening van de Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen, gelijktijdig aan de opbouw van de zichtheuvel, opgetrokken. Een definitieve rekennota en uitvoeringswijze zal opgemaakt worden voorafgaand aan de start van de bouw van de zichtheuvel en dient voorgelegd en goedgekeurd te worden door de Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen. De kosten voor deze fundering van het kunstwerk zijn ten laste van de Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen. De Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen hebben de mogelijkheid om alsnog af te zien van de

bouw van deze fundering voorafgaand aan de start van de werkzaamheden mits betaling van de gemaakte kosten voor opstelling van de rekennota en uitvoeringswijze.

#### 2.4.3. Randvoorwaarden bij gebruik van de zichtheuvel

De Agroviro nv, noch de aannemer TV DI-DEC, zijn aansprakelijk voor schade ten gevolge van ingrepen aan de zichtheuvel en de onmiddellijke omgeving ervan, door de Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen of door derden, na de definitieve oplevering.

- Vanaf de definitieve oplevering zijn de Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen ertoe gehouden om bij gebreken of wanneer er schade optreedt, alle nodige handelingen te stellen om de schade te beperken en deze in het kader van de 10-jarige aansprakelijkheid of ontwerpverantwoordelijkheid ogenblikkelijk te melden aan de aannemer TV DI-DEC.

- Bij de aanleg van de publieke inrichting en het gebruik van de heuvel moeten de Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen rekening houden met de aangenomen voorwaarden in de stabiliteitsstudie van de ontwerper, meer specifiek de aangenomen, uniforme maximale belasting van 500kg/m<sup>2</sup> op de banketten en het bovenvlak van de heuvel.

-Bij werken dient steeds de van toepassing zijnde wetgeving te worden gerespecteerd , zoals bijv. het VLAREBO en het VLAREMA in geval van grondverzet.

- Significante wijzigingen door de Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen na de definitieve oplevering t.o.v. het gerealiseerde ontwerp (bijv. het toepassen van een hogere belasting dan de aannames in de stabiliteitsstudie ontwerper) dienen ondersteund door een herberekening van de stabiliteit van de heuvel (op kosten van de Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen) en vooraf goedgekeurd door de Agroviro nv én de aannemer TV DI-DEC (in functie van zijn 10 jarige aansprakelijkheid op het gerealiseerde ontwerp).

### **Titel III. Bepalingen van toepassing op de volledige overeenkomst**

#### **3.2. Ontbindend beding:**

De Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen kunnen – tijdens de opbouwfase van de zichtheuvel – de ontbinding van de volledige overeenkomst (zowel verkoop terrein als bouw zichtheuvel) vorderen in volgende gevallen:

1° Indien vastgesteld wordt dat (een deel van) de aangevoerde ruiming- of baggerspecie niet voldoet aan de kwalificatie van bouwstof.

2° Indien vastgesteld wordt dat de bouw van de zichtheuvel niet beantwoordt aan de vereisten opgenomen in de stabiliteitsberekeningen van Research Method and Engineering Department van 1/3/2010, tenzij daarvan afgeweken wordt na voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen.

De Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen kunnen de ontbinding pas vorderen na aangetekende ingebrekestelling en na bespreking van de vastgestelde problemen in de begeleidingscommissie.

#### **3.3. Ter beschikking stellen van relevante documenten:**

De aannemer TV DI-DEC / Agroviro nv stelt alle documenten, rapporten, attesten, e.d. die betrekking hebben op de bouw van de heuvel en de impact ervan op de gesaneerde black-point, digitaal ter beschikking van de Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen. De Stad Gent en de Provincie Oost-Vlaanderen kunnen deze documenten op hun kosten laten opnemen in de databank van Tellum.

#### **Notariskeuze**

3.4 De partijen verklaren ervan op de hoogte te zijn dat zij elk afzonderlijk het recht hebben hun eigen notaris te kiezen, zonder dat dit bijkomstige kosten met zich brengt. De partijen duiden vervolgens voor het verlijden van de authentieke akte volgende notarissen aan:

- voor Agroviro nv / TV DI-DEC
  - Notaris David COTTENIE  
Voor geassocieerde notarissen  
Beyer – Cottenie
  
- voor de stad Gent:
  - Notaris Joost Eeman
- voor de Provincie: aan te vullen

**Bijlagen bij deze overeenkomst:**

1. Stedenbouwkundige vergunning van 16.06.2012
2. Stabiliteitsberekeningen van Research Method and Engineering Department van 26/02/2010 (printversie 01/03/2010)
3. opmetingsplan van H. Lesaffre d.d.12.08.2014

Deze overeenkomst is opgesteld in 4 exemplaren en wordt ondertekend door de vertegenwoordigers van alle partijen. Elke partij verklaart één ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

**Voor Agroviro nv**

De heer Johan Maes

Afgevaardigd bestuurder

**Voor TV DI-DEC**

De heer Dirk Ponnet

De heer Martin Ockier

**Voor de Stad Gent**

Voor de Burgemeester  
Bij delegatiebesluit 16 juni 2014

De heer Danny Van Campenhout  
Adjunct-stadssecretaris

Mevrouw Martine De Regge  
Schepen van Personeelsbeleid,  
Facility Management  
en Administratieve vereenvoudiging

**Voor de Provincie Oost-Vlaanderen**

De heer Albert De Smet  
Provinciegriffier

De heer Geert Versnick  
Gedeputeerde

