



Vergadering van 3 december 2019

2019_GRMW_01273 Overeenkomst betreffende de coördinatie tussen infrastructuurwerken en bouwwerken project Boomstraat-Peerstraat - Goedkeuring

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 40, § 1.

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017, artikel 2.

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 6 juli 2017 de ontwerpplannen betreffende het aanleggen van een wandel- en fietsverbinding tussen de Peerstraat en Boomstraat te Gent goedgekeurd.

Het is de intentie van de sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent om de braakliggende gronden tussen de Peerstraat en de Boomstraat te ontwikkelen met sociale woningen. De VMSW (Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen) opteert voor gedelegeerd bouwheerschap en laat Stad Gent het openbaar domein aanleggen om de woningen toegankelijk te maken. De VMSW subsidieert deze aanleg.

Het woonproject van WoninGent wordt via een autovrije verbindingsweg ontsloten.

Er is nood aan coördinatie tussen aanleg wegenis en optrekken gebouwen. Dit vergt specifieke uitvoeringsmethodes en afspraken, om wederzijdse schade aan reeds uitgevoerde werken door de andere bouwpartner te voorkomen.

Hierbij wordt de overeenkomst met cvba-so WoninGent, Lange Steenstraat 54, 9000 Gent, betreffende de coördinatie tussen infrastructuurwerken en bouwwerken project Boomstraat-Peerstraat voor goedkeuring voorgelegd.

Voorwerp van de overeenkomst

Partijen komen overeen de volgorde voor de werken als volgt vast te leggen:

- Aanleg riolering in de autovrije verbindingsweg + aanleg van werfweg in minder-hindersteenslag door Stad Gent (deze ligt bovenop de riolering).

- Camera-inspecties van de aangelegde rioleringsstrengen.
- WoninGent laat de sociale woningen bouwen, waarvoor de werfweg kan gebruikt worden.
- Na voltooiing van de bouwwerken zal er opnieuw een camera-inspectie plaatsvinden in de rioleringsstrengen.
- Wanneer alle controles uitwijzen dat er geen schade is aan de rioleringsbuizen zal Stad Gent de bovenbouw van de verbindingsweg realiseren.

Huidige overeenkomst regelt de afspraken met betrekking tot de terbeschikkingstelling van de gronden nodig voor de aanleg van de weg, alsook de aansprakelijkheid van de opdrachtgever voor werken die volgen op reeds gerealiseerde werken.

Terbeschikkingstelling van de gronden

In hoofde van voorschreven werken geeft WoninGent aan de stad kosteloos in gebruik:

Een stuk grond gelegen aan en nabij de Boomstraat-Peerstraat, heden kadastraal gekend afdeling 16/Gent – sectie K – deel van perceelnummers 819Z, 819L, 825K2 en 824N met een benaderende oppervlakte van 1.301 m², zoals aangeduid op plan in bijlage.

Controle van gerealiseerde werken

- Controle tijdens de werken:
 - Er zal een controleur van Stad Gent aanwezig zijn tijdens de wegeniswerken.
 - Er zal een controleur van WoninGent aanwezig zijn tijdens de woningbouwwerken.
 - Er zal op toegezien worden dat de toekomstige openbare groenzone (tussen werfweg en de noordelijk gelegen garageboxen) niet zal ingenomen worden door werfconstructies of opslag van bouwmaterialen. Wanneer toekomstige groenzones veelvuldig belast worden door zware machines en stockering van bouwmaterialen dan wordt de grond verdicht wat maakt dat dit niet meer goed infiltrerbaar is. Het wegenisconcept draait er om dat alle water van de wegenis moet kunnen infiltreren in de naastgelegen groenzones.
 - Werforganisatie dient bij voorkeur te gebeuren op toekomstig private gronden (private tuinzones, private parking,...) of op de werfweg (en met uitbreiding op de strook nutsleidingen tussen werfweg en woningen). Wanneer er echt geen alternatieven voorhanden zijn moeten afdoende maatregelen getroffen worden op toekomstige groenzones zodat de toekomstig openbare groenzone niet kan verdicht worden (rijplaten e.d.).

- Camera-inspectie van de hoofdriolering & de huisaansluitingen (als 'staat van bevinding' van de uitgevoerde werken): zal plaats vinden op drie momenten, zijnde:
 - 1/ na beëindiging van de rioleringswerken (d.w.z. vóór het trekken van de nutsleidingen-sleuf),
 - 2/ vóór de start van de woningbouw, en
 - 3/ na de beëindiging van de woningbouw.

Indien het plaatsen van de nutsleidingensleuf gelijktijdig of gezamenlijk uitgevoerd wordt met de rioleringswerken kan Punt 1/ hierboven vervallen.

Stad Gent neemt de kost 1/ ten laste. WoninGent neemt de kosten 2/ en 3/ ten laste, als 1/ komt te vervallen; enkel punt 3/. Een tegenexpertise is mogelijk (op kosten van de aanvrager).

Aansprakelijkheid

Elke partij is ertoe gehouden in te staan voor de instandhouding van de reeds gerealiseerde werken, en is zodoende aansprakelijk voor de schade die door haar of in haar opdracht wordt veroorzaakt.

Elke partij is aansprakelijk voor alle schade die zich zou voordoen aan de door de andere partij reeds gerealiseerde werken.

Hiertoe nemen partijen de nodige clausules op in hun opdrachtdocumenten van de overheidsopdracht voor de uitvoering van de uit te voeren werken.

Schade

In geval zich een schadegeval voordoet ten gevolge van de werken van één der partijen, zal de schadelijgende partij zich exclusief wenden tot de andere partij, die zelf de nodige stappen onderneemt ten aanzien van haar opdrachtnemer.

Behoudens in geval van een zware fout of nalatigheid vanwege een partij, verbinden partijen zich ertoe om elkaar volledig te vrijwaren en in alle geschillen vrijwillig tussen te komen.

Verzekering

Elke partij zorgt ervoor dat de aansprakelijkheid van haar aandeel in de uitvoering van de werken binnen dit project gedekt is en vrijwaart de andere partijen.

Bijgevoegde bijlage(n):

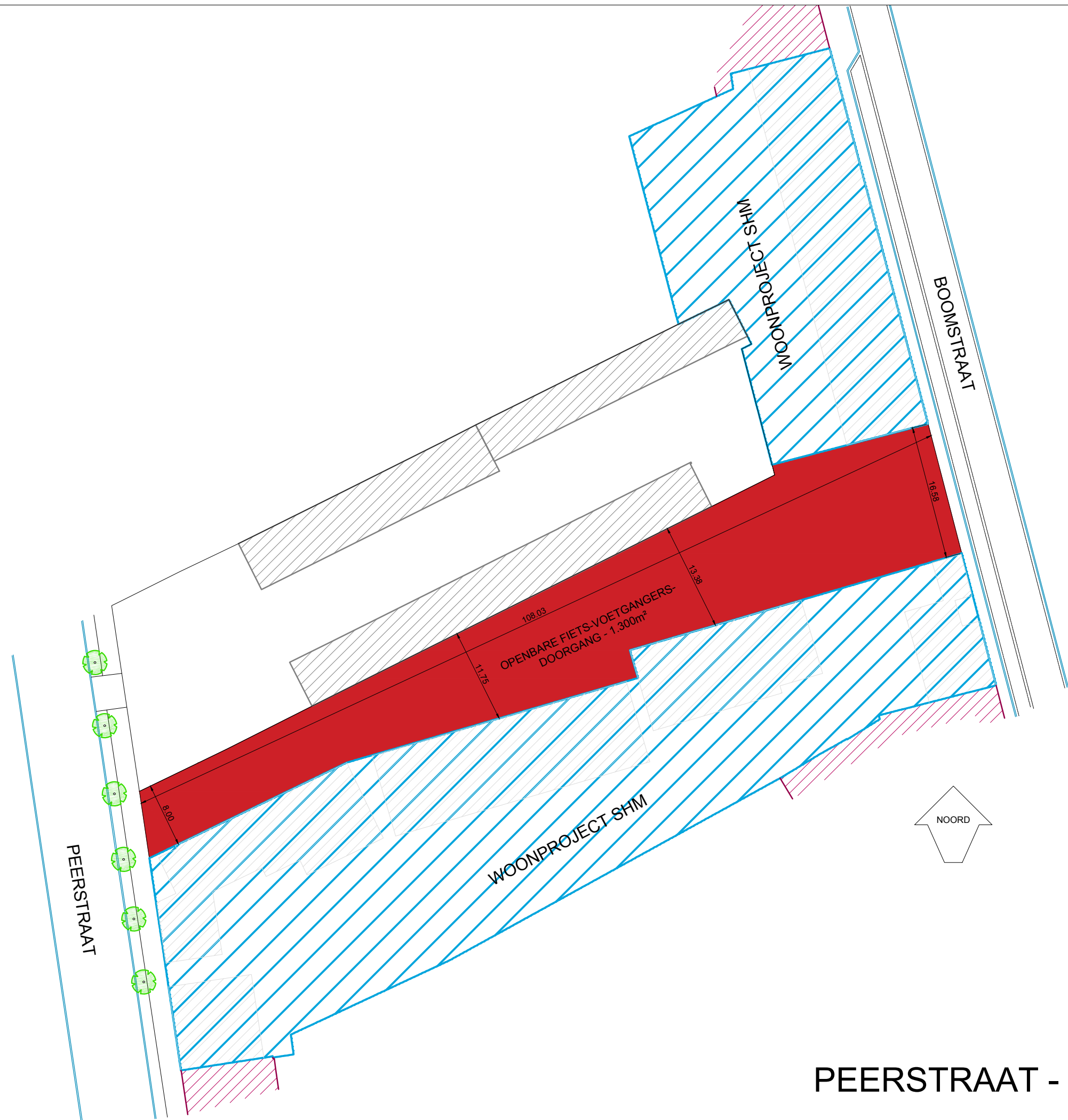
- plan - ter beschikking gestelde grond (deel van de beslissing)
- samenwerkingsovereenkomst (deel van de beslissing)

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad / raad voor maatschappelijk welzijn voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde overeenkomst met WoninGent betreffende de coördinatie tussen infrastructuurwerken en bouwwerken project Boomstraat-Peerstraat.



PEERSTRAAT - BOOMSTRAAT



OVEREENKOMST Project Boomstraat-Peerstraat betreffende de coördinatie tussen infrastructuurwerken en bouwwerken

TUSSEN

Stad Gent, Botermarkt 1, 9000 Gent, vertegenwoordigd door het college van burgemeester en schepenen, voor wie tekenen, de schepenen van Mobiliteit, Publieke Ruimte en Stedenbouw, Filip Watteuw, en de algemeen directeur, Mieke Hullebroeck, in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit de dato....

hierna “de Stad”;

en

cvba-so WoninGent, Lange Steenstraat 54, 9000 Gent, vertegenwoordigd met toepassing van art. 21 van de statuten door Karin Wouters, algemeen directeur,

hierna “WoninGent”;

WORDT UITEENGEZET WAT VOLGT:

Het is de intentie van de sociale huisvestingsmaatschappij WoninGent om de braakliggende gronden tussen de Peerstraat en de Boomstraat te ontwikkelen met sociale woningen. De VMSW opteert voor gedelegeerd bouwheerschap en laat stad Gent het openbaar domein aanleggen om de woningen toegankelijk te maken. De VMSW subsidieert deze aanleg.

Het woonproject van WoninGent wordt via een autovrije verbindingsweg ontsloten.

Er is nood aan coördinatie tussen aanleg wegenis en optrekken gebouwen. Dit vergt specifieke uitvoeringsmethodes en afspraken, om wederzijdse schade aan reeds uitgevoerde werken door de andere bouwpartner te voorkomen.

WERD OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

ARTIKEL 1 VOORWERP VAN DE OVEREENKOMST

Partijen komen overeen de volgorde voor de werken als volgt vast te leggen:

- Aanleg riolering in de autovrije verbindingsweg + aanleg van werfweg in minder-hindersteenslag door Stad Gent (deze ligt bovenop de riolering)
- Camera-inspecties van de aangelegde rioleringsstrengen (zie ook art 3)
- WoninGent laat de sociale woningen bouwen, waarvoor de werfweg kan gebruikt worden.
- Na voltooiing van de bouwwerken zal er opnieuw een camera-inspectie plaatsvinden in de rioleringsstrengen (zie ook art 3)

- Wanneer alle controles uitwijzen dat er geen schade is aan de rioleringsbuizen zal Stad Gent de bovenbouw van de verbindingsweg realiseren.

Huidige overeenkomst regelt de afspraken met betrekking tot de terbeschikkingstelling van de gronden nodig voor de aanleg van de weg, alsook de aansprakelijkheid van de opdrachtgever voor werken die volgen op reeds gerealiseerde werken.

ARTIKEL 2 TERBESCHIKKINGSTELLING VAN DE GRONDEN

In hoofde van voorschreven werken geeft WoninGent aan de stad kosteloos in gebruik:

Een stuk grond gelegen aan en nabij de Boomstraat-Peerstraat, heden kadastraal gekend afdeling 16/Gent – sectie K – deel van perceelnummers 819Z, 819L, 825K2 en 824N met een benaderende oppervlakte van 1.301 m², zoals aangeduid op plan in bijlage.

De stad aanvaardt deze grond in zijn huidige staat met alle zichtbare en onzichtbare gebreken.

De aansprakelijkheid voor schade wordt geregeld overeenkomstig artikel 4 hierna.

ARTIKEL 3 CONTROLE VAN GEREALISEERDE WERKEN

- Controle tijdens de werken:
 - o Er zal een controleur van Stad Gent aanwezig zijn tijdens de wegeniswerken.
 - o Er zal een controleur van WoninGent aanwezig zijn tijdens de woningbouwwerken
 - Er zal op toegezien worden dat de toekomstige openbare groenzone (tussen werfweg en de noordelijk gelegen garageboxen) niet zal ingenomen worden door werfconstructies of opslag van bouwmaterialen. Wanneer toekomstige groenzones veelvuldig belast worden door zware machines en stockering van bouwmaterialen dan wordt de grond verdicht wat maakt dat dit niet meer goed infiltrerbaar is. Het wegenisconcept draait er om dat alle water van de wegenis moet kunnen infiltreren in de naastgelegen groenzones.
 - Werforganisatie dient bij voorkeur te gebeuren op toekomstig private gronden (private tuinzones, private parking,...) of op de werfweg (en met uitbreiding op de strook nutsleidingen tussen werfweg en woningen). Wanneer er echt geen alternatieven voorhanden zijn moeten afdoende maatregelen getroffen worden op toekomstige groenzones zodat de toekomstig openbare groenzone niet kan verdicht worden (rijplaten e.d.).
- Camera-inspectie van de hoofdriolering & de huisaansluitingen (als 'staat van bevinding' van de uitgevoerde werken): zal plaats vinden op **drie momenten**, zijnde:
 - 1/ na beëindiging van de rioleringswerken (d.w.z. vóór het trekken van de nutsleidingensleuf),
 - 2/ vóór de start van de woningbouw, en
 - 3/ na de beëindiging van de woningbouw.Indien het plaatsen van de nutsleidingensleuf gelijktijdig of gezamenlijk uitgevoerd wordt met de rioleringswerken kan Punt 1/ hierboven vervallen.

Stad Gent neemt de kost 1/ ten laste.

WoninGent neemt de kosten 2/ en 3/ ten laste, als 1/ komt te vervallen; enkel punt 3/.

Een tegenexpertise is mogelijk (op kosten van de aanvrager).

ARTIKEL 4 AANSPRAKELIJKHEID IN GEVAL VAN SCHADE

4.1 AANSPRAKELIJKHEID

Elke partij is ertoe gehouden in te staan voor de instandhouding van de reeds gerealiseerde werken, en is zodoende aansprakelijk voor de schade die door haar of in haar opdracht wordt veroorzaakt.

Elke partij is aansprakelijk voor alle schade die zich zou voordoen aan de door de andere partij reeds gerealiseerde werken

Hiertoe nemen partijen de nodige clausules op in hun opdrachtdocumenten van de overheidsopdracht voor de uitvoering van de uit te voeren werken.

4.2 SCHADE

In geval zich een schadegeval voordoet ten gevolge van de werken van één der partijen, zal de schadelijdende partij zich exclusief wenden tot de andere partij, die zelf de nodige stappen onderneemt ten aanzien van haar opdrachtnemer.

Behoudens in geval van een zware fout of nalatigheid vanwege een partij, verbinden partijen zich ertoe om elkaar volledig te vrijwaren en in alle geschillen vrijwillig tussen te komen.

4.3 VERZEKERING

Elke Partij zorgt ervoor dat de aansprakelijkheid van haar aandeel in de uitvoering van de werken binnen dit project gedekt is en vrijwaart de andere Partijen.

ARTIKEL 5 RECHTSVORDERINGEN

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

ARTIKEL 6 INWERKINGTREDING EN DUUR VAN DE OVEREENKOMST

Onderhavige overeenkomst treedt in werking na ondertekening door alle betrokken partijen. De terbeschikkingstelling zoals voorzien in artikel 2 neemt een einde bij de eigendomsoverdracht van betrokken percelen.

Opgemaakt te **Gent** op **2/10/2019** in zoveel exemplaren als er partijen zijn en elke partij verklaart één origineel te hebben ontvangen.

Voor de Stad Gent,

Mieke Hullebroeck
Algemeen directeur

Voor de burgemeester
(bij delegatiebesluit van 24 januari 2019)

Filip Watteeuw
Schepen van Mobiliteit, Publieke Ruimte en
Stedenbouw

Voor cvba-so WoninGent,

Algemeen directeur

Karin Wouters

Bijlage: Plan met aanduiding stuk grond dat ter beschikking wordt gesteld

