



Vergadering van 17 maart 2022

2022_GR_00266 Samenwerkingsovereenkomst betreffende de ontwikkeling van het wateroppervlak en strandzone aan het Houtdok - Goedkeuring

Bevoegd: Filip Watteeuw

Betrokken: Sofie Bracke

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

Op 21 februari 2011 stelde de gemeenteraad van de Stad Gent het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr.135 Oude Dokken definitief vast. Het RUP voorziet ondermeer in een aanmeerzone ter hoogte van het Houtdok, om uit te bouwen als jachthaven (enkel pleziervaartuigen).

In de periode 2014-2016 renoveerde De Vlaamse Waterweg de kaaimuren rondom het Houtdok. Tijdens deze werken werd ondermeer een slipway aangelegd om boten in het water te laten met het oog op de toekomstige jachthaven, en is een gedeelte van het water op de kop van het Houtdok opgespoten met het oog op de mogelijke realisatie van groen op het water door de Stad.

Op 25 juni 2018 keurde de gemeenteraad een opstalovereenkomst met De Vlaamse Waterweg goed, waarbij de Stad de opgespoten gronden op de kop van het Houtdok in opstal nam voor de duur van 20 jaar. Tijdens de aanleg van het Kapitein Zeppospark in de periode 2018-2020 door de Stad Gent, werden de opgespoten gronden ingericht als strand- en moeraszone. Sinds de oplevering van het Kapitein Zeppospark is de strandzone op de kop van het Houtdok een belangrijke pleisterplek aan het water voor omwonenden.

In 2018 werkten Stad Gent en De Vlaamse Waterweg een gezamenlijk gedragen visienota uit betreffende de waterlopen in de stad Gent. De visienota 'Water in de stad Gent' werd op 04/10/2018 goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Gent, en op 17/12/2018 ter kennis genomen door de gemeenteraad. In deze visie is het Houtdok aangeduid als een poort tot de stad waar een stedelijke jachthaven kan ontwikkeld worden met een breed profiel, gericht op hoogmasten (zeilschepen) en passanten. Daarnaast is het Houtdok aangeduid als stedelijke waterontmoetingsplaats, waarbij de fysieke en visuele link tussen strandzone en water behouden en versterkt moet worden.

De Vlaamse Waterweg heeft het voornemen om de reeds lang geplande jachthaven in het Houtdok te realiseren, en zal hiervoor op korte termijn een marktoproep lanceren teneinde een concessie toe te kennen aan een private partij die de jachthaven moet bouwen en exploiteren.

De Stad en de Vlaamse Waterweg beogen een evenwichtige ontwikkeling van de site Houtdok. Deze ontwikkeling voorziet naast de jachthaven en bijhorend strandpaviljoen tevens in het behoud en de verdere uitbouw van het strand als waterontmoetingsplaats, en de mogelijkheid tot realisatie van een zwemzone in het Houtdok door de Stad.

De Stad en de Vlaamse Waterweg wensen de afspraken voor deze evenwichtige ontwikkeling van het Houtdok vast te leggen via een samenwerkingsovereenkomst. De samenwerkingsovereenkomst omvat een aantal afspraken over de gewenste procedure voor de realisatie van de jachthaven en bijhorend strandpaviljoen, alsook afspraken over het behoud van het grootste deel van de strandzone als openbaar domein en de reservatie van een deel van het toekomstig wateroppervlak voor de eventuele toekomstige realisatie van een zwemzone door de Stad.

Bijgevoegde bijlage(n):

- samenwerkingsovereenkomst ontwikkeling Houtdok (deel van de beslissing)
- bijlage 1 reservatiezone zwemzone
- bijlage 2 Aanzet projectdefinitie

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de samenwerkingsovereenkomst met De Vlaamse Waterweg nv betreffende de ontwikkeling van het wateroppervlak en de strandzone aan het Houtdok.

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST TUSSEN DE STAD GENT EN DE VLAAMSE WATERWEG NV BETREFFENDE DE ONTWIKKELING VAN HET WATEROPPERVLAK EN STRANDZONE AAN HET HOUTDOK

Tussen

1. **DE VLAAMSE WATERWEG nv**, publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap, naamloze vennootschap van publiek recht, met ondernemersnummer 0216.173.309 en maatschappelijke zetel Havenstraat 44 te 3500 Hasselt, vertegenwoordigd door de heer Koen Anciaux, voorzitter van de Raad van Bestuur, en de heer ir. Chris Danckaerts, gedelegeerd bestuurder. hierna genoemd "**DVW**"

en

2. **Stad Gent**, met zetel op het Stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad waarvoor optreden de heer Filip Watteeuw, schepen van mobiliteit, publieke ruimte en stedenbouw en mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur, en die handelen in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d. hierna genoemd "**de Stad**".

Partijen sub 1 en 2 gezamenlijk genoemd de "**Partijen**".

Gelet op het decreet van 2 april 2004 betreffende het publiekrechtelijk vormgegeven extern verzelfstandigd agentschap De Vlaamse Waterweg nv, naamloze vennootschap van publiek recht;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 januari 2018 houdende de omschrijving van de territoriale bevoegdheid van De Vlaamse Waterweg nv;

Gelet op de gemeenschappelijk gedragen visie Water in de stad Gent (2018) waarin het Houtdok aangeduid wordt als een poort tot de stad waar een stedelijke jachthaven kan ontwikkeld worden met een breed profiel, gericht op hoogmasten (zeilschepen), passanten maar ook ten behoeve van de bewoners van Gent, die er hun eigen kleine vaartuigen in het water kunnen laten; alsook de aanduiding van het Houtdok als stedelijke waterontmoetingsplaats, waarbij de fysieke en visuele link tussen strandzone en water moet behouden en versterkt worden.

Gelet op de bouw van een slipway aan het Houtdok door DVW in functie van toekomstige jachthavenontwikkeling.

Gelet op de onderhandse opstalovereenkomst moeras- en strandzone Houtdok tussen DVW en de Stad Gent dd. 09 oktober 2018;

Overwegende dat DVW het voornemen heeft om een jachthaven te realiseren in het Houtdok, en hiervoor een marktproep zal lanceren teneinde een concessie toe te kennen aan een private partij die de jachthaven zal realiseren en exploiteren;

Overwegende de afspraken gemaakt tijdens het strategisch overleg van 13 oktober 2021 waarin beide partijen aangeven verder te willen gaan in de realisatie van een jachthaven en een evenwichtige ontwikkeling beogen van de site Houtdok. Deze ontwikkeling beoogt naast de jachthaven en bijhorend strandpaviljoen tevens in het behoud en de verdere uitbouw van het strand als waterontmoetingsplaats, en de mogelijkheid tot realisatie van een zwemzone in het Houtdok door de Stad.

wordt het volgende overeengekomen:

Artikel 1 – Voorwerp van de overeenkomst

§ 1.

Deze overeenkomst heeft tot doel afspraken te regelen tussen Partijen in het kader van de realisatie van een jachthaven en de evenwichtige ontwikkeling van het Houtdok als onderdeel van het Stadsvernieuwingsproject Oude Dokken.

§ 2.

Alle verbintenissen opgenomen in deze overeenkomst zijn inspanningsverbintenissen, tenzij uitdrukkelijk anders bepaald. De uitvoering van de verbintenissen is steeds afhankelijk van de ter beschikking zijnde middelen in hoofde van elk van de Partijen.

Artikel 2 – Bepalingen ivm de realisatie van de jachthaven

§ 1.

DVW zal een open, transparante marktraadpleging organiseren met het oog op het toekennen van een zakelijk of hiermee gelijkwaardig recht (cfr concessie van openbaar domein) aan een private partij die zal instaan voor de realisatie en exploitatie van de jachthaven in eigen naam en voor eigen rekening.

§ 2.

DVW engageert zich voor deze marktraadpleging op vraag van de Stad Gent een tweestapsprocedure te volgen, en dit in samenwerking met de Stad.

In een eerste stap worden kandidaten geselecteerd die kunnen aantonen dat zij of hun team over de nodige financiële, economische en technische bekwaamheden beschikken om de realisatie van de jachthaven tot een goed einde te brengen.

In een tweede stap worden de geselecteerde kandidaten uitgenodigd om een offerte in te dienen, met inbegrip van een concreet ontwerp projectvoorstel en businessplan.

Teneinde de geselecteerde kandidaten in staat te stellen om een ontwerp projectvoorstel op te maken, zullen DVW en de Stad een gezamenlijke projectdefinitie opmaken waarin alle randvoorwaarden en ambities ten aanzien van de jachthaven uitgeschreven zijn. De projectdefinitie wordt ter goedkeuring voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen van de Stad. In bijlage 2 is een aanzet tot projectdefinitie opgenomen. Deze wordt gefinaliseerd bij de lancering van de tweede stap.

§ 3.

DVW engageert zich om de selectie- en gunningscriteria voor de beoordeling van de kandidaatstellingen, in samenspraak met de Stad uit te werken. De kwaliteit van het projectvoorstel betreft één van de gunningscriteria, waarvoor een minimum score behaald moet worden.

§ 4.

DVW verleent aan de Stad het recht om 2 juryleden aan te duiden voor de beoordeling van de kandidaatstellingen en offertes. De jury beslist bij consensus.

§ 5.

De Stad is van mening dat het strandpaviljoen beschouwd kan worden als een constructie van algemeen belang met een beperkte ruimtelijke impact zoals bepaald in art. 4.4.7, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van de Vlaamse Regering van 5/05/2000, art. 3. 11° lid, en dat het strandpaviljoen vergund kan worden in afwijking op de geldende voorschriften van het RUP Oude Dokken op voorwaarde dat het strandpaviljoen beperkt is in oppervlakte en een aantal publieke functies omvat (zie aanzet tot projectdefinitie in bijlage 2).

§ 6.

Het toekomstig beheer van de jachthaven en het strandpaviljoen is ten laste van de private partij voor de realisatie en exploitatie van de jachthaven.

§ 7.

De Stad is geen opdrachtgever en geen partij bij de overeenkomst met de private partij. De Stad is op geen enkele manier verantwoordelijk voor het correct verloop van de procedure tot aanstelling van een private partij voor de realisatie en exploitatie van de jachthaven.

Artikel 3 – Bepalingen i.v.m. de rechten op het water en de strandzone

§ 1.

DVW en de Stad verbinden zich ertoe om de “opstalovereenkomst voor de moeras- en strandzone Houtdok” zoals notarieel verleden dd. 09 oktober 2018 te wijzigen. Meer specifiek zal de perimeter van de opstalzone aangepast worden aan de ligging van het toekomstige strandpaviljoen, zodat dit buiten de perimeter van het opstalrecht komt te liggen. Daarnaast wordt de duur van het opstalrecht verlengd tot een periode van 50 jaar, tot 08 oktober 2068. Binnen de perimeter van het opstalrecht heeft de moeras- en strandzone een publiek karakter en zal ze niet commercieel worden uitgebaat.

§ 2.

DVW verbindt er zich toe om een gedeelte van het wateroppervlak in het Houtdok voor onbepaalde duur te reserveren voor de realisatie van een zwemzone door de Stad. Het betreft een oppervlakte van 2120 m², aansluitend bij de strandzone (zie bijlage 1). De concrete modaliteiten (welke rechten, vergoeding, ...) zullen verder afgesproken worden via een afzonderlijke overeenkomst op het moment dat de zwemzone gerealiseerd wordt. Ter voorbereiding van de zwemzone voorziet de Stad in een proefopstelling rond filtering van dokwater tot zwemwaterkwaliteit. Hiertoe zal een ponton aangemeerd worden in de voorziene zwemzone, middels een ligvergunning van DVW.

Artikel 4 - Overige bepalingen

§ 1.

De overeenkomst treedt in werking na ondertekening door beide Partijen.

§ 2.

Onverminderd het recht om de ontbinding te vorderen wegens contractuele wanprestatie op grond van het Burgerlijk Wetboek, zal de partij die een inbreuk vaststelt op de bepalingen van deze overeenkomst, de andere partij aangetekend in gebreke stellen. Indien de vastgestelde inbreuk niet binnen een redelijke termijn geregeld is, dan kan hetzij de ontbinding van de overeenkomst gevorderd worden voor de bevoegde rechtbank, hetzij de overeenkomst met een aangetekende opzeg van 2 maanden lastens de overtreder beëindigd worden, onverminderd het recht op bijkomende schadevergoeding.

§ 3.

Het Belgische recht is van toepassing op deze overeenkomst.

§ 4.

Partijen zullen alles in het werk stellen om eventuele geschillen in der minne te regelen. Als er geen oplossing wordt, zijn enkel de bevoegde rechtbanken van het rechtsgebied van het Hof van Beroep te Gent bevoegd.

BIJLAGEN

De bijlagen waarvan sprake in deze overeenkomst maakt integraal deel uit van onderhavige overeenkomst. Het betreft :

1. Overzichtsplan Houtdok met aanduiding zwemzone
2. Aanzet Projectdefinitie

Opgemaakt te Gent op in 2 exemplaren waarvan elke partij verklaart één ondertekend exemplaar te hebben ontvangen.

Voor het Extern Verzelfstandigd Agentschap De Vlaamse Waterweg nv

Datum beslissing Raad van Bestuur :

Koen Anciaux

voorzitter

ir. Chris Danckaerts

gedelegeerd bestuurder

Voor Stad Gent

Datum ondertekening :

Voor de voorzitter van de gemeenteraad bij
delegatiebesluit van 3 januari 2022

Mieke Hullebroeck
Algemeen directeur
Stad en OCMW Gent

Filip Watteeuw
Schepen van Mobiliteit, Publieke ruimte en
Stedenbouw

