



Vergadering van 17 maart 2022

2022_GR_00132 Nieuwe beheersovereenkomst in het kader van de gebiedsontwikkeling The Loop - Overname regulier beheer en onderhoud van in dienst gestelde infrastructuur, constructies en installaties - 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

De gemeenteraad heeft in zitting van 22 mei 2017 de beheersovereenkomst met Grondbank The Loop nv van publiek recht (GBTL), Voldersstraat 1, 9000 Gent, en Euro Crossroads Property Developers nv van publiek recht (ECPD), Korte Keppestraat 9 bus 21, 9320 Erembodegem, in het kader van de gebiedsontwikkeling The Loop - Overname regulier beheer en onderhoud van in dienst gestelde infrastructuur, constructies en installaties goedgekeurd. Deze beheersovereenkomst wordt opgeheven indien de verplichting tot overdracht na volledige afwerking van de hoofdrijweg niet nageleefd wordt en indien de nog uit te voeren aanpassing aan de riolering niet uitgevoerd wordt uiterlijk 01/06/2018. Gezien op 01/06/2018 de gevraagde omleiding van de riolering nog niet uitgevoerd was, is deze overeenkomst van rechtswege opgeheven en is het noodzakelijk een nieuwe beheersovereenkomst te sluiten.

De structureel beheerder engageert zich ertoe in deze nieuwe beheersovereenkomst om de structurele onderhoudswerken uit te voeren tegen uiterlijk 30 juni 2025.

ECPD heeft haar hoedanigheid als contractpartij in de samenwerkingsovereenkomst overgedragen aan Upgrade Estate, Burggravenlaan 31/001, 9000 Gent, en zal de samenwerkingsovereenkomst vanaf heden als nieuwe volwaardige contractpartij voortzetten. In afwachting van de definitieve overdracht van alle infrastructuur, constructies en installaties legt deze overeenkomst reeds een aantal principes vast met betrekking tot het regulier en structureel beheer evenals de rechten en verplichtingen van partijen, in het bijzonder de verdeling van de taken en verantwoordelijkheden, de algemene samenwerkingsmodaliteiten en de financieringsprincipes.

Door ondertekening van de overeenkomst keuren partijen het op dit ogenblik relevante zoneringsplan goed. Dit zoneringsplan maakt integraal deel uit van deze overeenkomst. Binnen de op het zoneringsplan aangeduide zone neemt de Stad Gent het regulier onderhoud over van de eigenaar (GBTL en Upgrade-Estate). De Stad Gent wordt de reguliere beheerder volgens de beschrijving van artikel 1. De eigenaar (GBTL en Upgrade-Estate) blijft instaan voor het structureel onderhoud in de zin van artikel 1 (structureel beheerder).

De Stad Gent neemt het regulier onderhoud over vanaf de inwerkingtreding van deze overeenkomst OF vanaf de voorlopige oplevering van de infrastructuren, constructies en installaties indien deze na de inwerkingtreding zou plaatsgrijpen.

De eigenaars bezorgen aan de Stad Gent alle relevante documenten (plannen, digitale bestanden, signalisatie,...), ook in geval van eventuele wijzigingen.

De overeenkomst treedt in werking vanaf de ondertekening ervan door alle partijen. Deze overeenkomst eindigt van rechtswege op het ogenblik van de overdracht aan de Stad Gent van de eigendom van de aangelegde wegeninfrastructuur en zijn uitrustingen of uiterlijk op 30 juni 2025 indien de eigenaar op die datum de structurele onderhoudswerken aan de riolering zoals beschreven in bijlage 3 nog steeds niet heeft uitgevoerd.

Zodra de rioleringswerken zoals in bijlage 3 beschreven en overeenkomstig de aldaar vastgelegde voorwaarden zijn voltooid en definitief opgeleverd, kan de betreffende infrastructuur in zijn totaliteit en definitief worden overgedragen aan de Stad Gent.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Nieuwe beheersovereenkomst (deel van de beslissing)
- Zoneringsplan - 1op5000 - nieuw (deel van de beslissing)
- Beheersovereenkomst bestaand
- Zoneringsplan bestaand

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed de bij dit besluit gevoegde beheersovereenkomst met de Grondbank The Loop - naamloze vennootschap van publiek recht, Voldersstraat 1, 9000 Gent, en Upgrade Estate - naamloze vennootschap, Burggravenlaan 31/001, 9000 Gent, in het kader van de gebiedsontwikkeling The Loop - overname regulier beheer en onderhoud van in dienst gestelde infrastructuren, constructies en installaties.

Belangrijke bepalingen

nihil

BEHEERSOVEREENKOMST
in het kader van de gebiedsontwikkeling THE LOOP
Overname REGULIER BEHEER EN ONDERHOUD
VAN IN DIENST GESTELDE INFRASTRUCTUREN, CONSTRUCTIES EN INSTALLATIES

Overwegende dat het beheer van openbare wegen, kunstwerken, gebouwen of inrichtingen eigen aan de gebiedsontwikkeling in principe wordt waargenomen door de overheid waartoe de betreffende infrastructuur, constructie of installatie behoort en dat voor het beheer van toekomstige gemeenschappelijke delen later nog specifieke afspraken moeten worden gemaakt;

Gelet op de noodzaak om, in afwachting van een definitieve overdracht naar de overheid (zoals opgelegd in de stedenbouwkundige vergunningen) van de aangelegde infrastructuur, een aantal principes van beheer en onderhoud vast te leggen met betrekking tot de reeds in dienst genomen infrastructuren, constructies en installaties na realisatie van de in verschillende uitvoeringsfasen aangelegde infrastructuur;

Gelet op het gegeven dat de eerste beheersovereenkomst afgesloten in 2017 cfr. de bepalingen van artikel 8 uit de overeenkomst, met name omwille van het feit dat de tegen uiterlijk 1/6/2018 gevraagde omleiding van de riolering nog niet uitgevoerd was, van rechtswege opgeheven is en de noodzaak zich blijvend stelt om een nieuwe beheersovereenkomst te sluiten.

ZIJN

Grondbank The Loop, naamloze vennootschap van publiek recht, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1 en rechtspersonennummer BE 0867.399.734, hier vertegenwoordigd door de heer Christophe Peeters - Bestuurder en de heer André Bosmans - Bestuurder; hierna genoemd "GBTL";

EN

Upgrade Estate, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Burggravenlaan 31/001 en met rechtspersonennummer BE 0840.066.124, hierbij vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer Koenraad Belsack; hierna "Upgrade Estate";

EN

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 Stedebouw en mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen Directeur en die handelen in uitvoering van het gemeenteraadsbesluit d.d./..../2021;

OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

ARTIKEL 1. DEFINITIES

- **Partijen:** STAD GENT, GBTL, Upgrade-Estate
- **Zoneringsplan:** het in gemeen overleg tussen partijen opgemaakte plan van de weginfrastructuur binnen het projectgebied waarvoor STAD GENT het regulier onderhoud zal opnemen. Het op dit ogenblik relevante plan wordt in BIJLAGE 1 bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit.
- **Regulier onderhoud:**
 - vegen wegdek, goten en greppels
 - onderhoud signalisatie (enkel signalisatie met betrekking tot de wegcode, geen signalisatie met betrekking tot de bedrijfssite) en belijning
 - gladheidbestrijding volgens het goedgekeurde programma van de Stad Gent
 - beheer van de bermen en bomen
 - herstellen van schade ten gevolge van gebruik van de infrastructuur (toplaagvernieuwingen,...)
 - de budgettaire en administratieve opvolging van de reguliere onderhoudstaken
 - volgend regulier onderhoud aan de riolering : ruiming van de straatkolken, ruimen van de rioleringen, onderhoud van de afdekkingsinrichtingen van de inspectieputten en ruimen van het bufferbekken zoals in detail beschreven in **BIJLAGE 2**.
- **Regulier Beheerder** : de partij die verantwoordelijk is voor het regulier onderhoud.
- **Structureel beheerder** : **de eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud** dat het regulier onderhoud overstijgt en ingrijpende maatregelen behelst:
 - structureel onderhoud van de rioleringen zoals in detail beschreven in **BIJLAGE 3**.
 - bestaande infrastructuren en inrichtingen aanpassen aan de voortschrijdende gebiedsontwikkeling;
 - de budgettaire en administratieve opvolging van de structurele onderhoudstaken
 - het proactief opvolgen en doen wegwerken van alle opmerkingen geformuleerd i.k.v. van de voorlopige oplevering van de uitvoeringsdossiers onder bouwheerschap van GBTL of Upgrade-Estate (niet limitatieve opsomming: bomen waarvoor het onderhoud nog bij de aanneming ligt, de tunnelbekleding van het fiets- en voetgangerstunneltje, kant VMM, thv veld5 oost, opgelegde herstellingen van rioleringen, aansluitingen, afdekkingsinrichtingen; kunstwerken; ...

- het proactief opvolgen van de waarborgverplichtingen tussen voorlopige en definitieve oplevering in de lopende uitvoeringsdossiers onder bouwheerschap van GBTL en Upgrade-Estate
- het proactief opvolgen van gebreken of schadegevallen die ressorteren onder de tienjarige aansprakelijkheid in de zin van artikel 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek

ARTIKEL 2. VOORWERP EN DOEL VAN DE OVEREENKOMST

In afwachting van de definitieve overdracht van alle infrastructuren, constructies en installaties legt deze overeenkomst reeds een aantal principes vast met betrekking tot het regulier en structureel beheer evenals de rechten en verplichtingen van partijen, in het bijzonder de verdeling van de taken en verantwoordelijkheden, de algemene samenwerkingsmodaliteiten en de financieringsprincipes.

Door ondertekening van de overeenkomst keuren partijen de op dit ogenblik relevante zoneringsplan goed. Dit zoneringsplan maakt integraal deel uit van deze overeenkomst.

ARTIKEL 3. EIGENDOMSVERHOUDINGEN

De voor deze overeenkomst relevante zones zijn vandaag eigendom van GBTL of Upgrade-Estate. Partijen komen overeen dat deze overeenkomst geen overdracht van eigendom zal inhouden.

ARTIKEL 4. BASISPRINCIPES EN ALGEMENE SAMENWERKINGSMODALITEITEN INZAKE BEHEER

Binnen de op het zoneringsplan aangeduide zone neemt STAD GENT het regulier onderhoud over van de eigenaar (GBTL en Upgrade-Estate). STAD GENT wordt de regulier beheerder volgens de beschrijving van artikel 1. De eigenaar (GBTL en Upgrade-Estate) blijft instaan voor het structureel onderhoud in de zin van artikel 1 (structureel beheerder).

STAD GENT neemt het regulier onderhoud over vanaf de inwerkingtreding van deze overeenkomst OF vanaf de voorlopige oplevering van de infrastructuren, constructies en installaties indien deze na de inwerkingtreding zou plaatsgrijpen.

De eigenaars bezorgen aan de STAD GENT alle relevante documenten (plannen, digitale bestanden, signalisatie,...), ook in geval van eventuele wijzigingen.

De structureel beheerder engageert zich ertoe om de structurele onderhoudswerken uit te voeren tegen uiterlijk 30 juni 2025.

Voorbehoud: de regulier beheerder zal zich van alle beheerstaken onthouden die raken aan of het onderscheid kunnen doen vervagen met de structurele beheerstaken beschreven in de laatste drie punten van de definitie structureel beheerder in artikel 1 van deze overeenkomst.

In principe neemt elke verantwoordelijke partij op eigen kosten de noodzakelijke maatregelen en beslist zij autonoom of bepaalde taken worden gerealiseerd in eigen beheer dan wel door derden, in voorkomend geval mits naleving van de overheidsopdrachtenwetgeving.

GBTL zal aanspreekpunt zijn voor de communicatie tussen regulier beheerder en eigenaar. GBTL zal ook het initiatief nemen inzake de voor het structureel onderhoud noodzakelijke acties.

ARTIKEL 5. OPVOLGING VAN DE UITVOERING VAN DE OVEREENKOMST

Partijen stellen binnen hun organisatie één contactpersoon aan die optreedt als aanspreekpunt voor het respectieve beheer van de in dienst gestelde infrastructuren, constructies en installaties van de site The Loop. Deze contactpersonen nemen voor hun organisatie tevens een coördinerende rol op.

Indien de regulier beheerder bij uitoefening van het regulier onderhoud zaken opmerkt die vallen onder het structureel onderhoud, meldt hij dit onverwijld aan de betreffende contactpersoon van GBTL (zie art. 4).

ARTIKEL 6. AANSPRAKELIJKHEID EN GESCHILLEN

6.1. Aansprakelijkheid ten aanzien van derden

STAD GENT en de eigenaars vrijwaren elkaar voor vorderingen tot schadevergoeding van derden voor de schade te wijten aan de niet-naleving door de andere partij van haar verbintenissen vastgelegd in deze overeenkomst.

6.2. Wederzijdse bijstand

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 deze overeenkomst.

Tevens verlenen partijen elkaar alle noodzakelijke technische bijstand in alle geschillen en gerechtelijke procedures ten gevolge van de uitvoering van overheidsopdrachten gesloten in uitvoering van deze overeenkomst.

6.3. Geschillen over de uitkomst van deze overeenkomst

Partijen verbinden zich ertoe eventuele geschillen zo veel mogelijk in der minne op te lossen. Indien geen akkoord kan worden bereikt, maakt de meest gereede partij het geschil aanhangig bij de bevoegde rechter.

ARTIKEL 7. WIJZIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst kan slechts aangepast of herzien worden door een schriftelijk akkoord van ondergetekende partijen.

ARTIKEL 8. INWERKINGTREDING EN DUUR VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst treedt in werking vanaf de ondertekening ervan door alle partijen.

Deze overeenkomst eindigt van rechtswege op het ogenblik van overdracht aan STAD GENT van de eigendom van de aangelegde wegeninfrastructuur en zijn uitrustingen of uiterlijk op 30 juni 2025 indien de eigenaar op die datum de structurele onderhoudswerken aan de riolering zoals beschreven in **BIJLAGE 3** nog steeds niet heeft uitgevoerd.

Van zodra de rioleringswerken zoals in **BIJLAGE 3** beschreven en overeenkomstig de aldaar vastgelegde voorwaarden zijn voltooid en definitief opgeleverd, kan de betreffende infrastructuur in zijn totaliteit en definitief worden overgedragen aan STAD GENT.

BIJLAGEN :

1. Zoneringsplan
2. Voorwaarden regulier onderhoud van de riolering
3. Voorwaarden structureel onderhoud van de riolering
4. The Loop Maaltekouter BT
5. The Loop Maaltekouter OT

Opgemaakt te Gent, op 01/02/2022 in 3 exemplaren. Elke partij verklaart één getekend origineel te hebben ontvangen.

Stad Gent

Algemeen Directeur

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

Mieke Hullebroeck

Filip Watteeuw

Schepen van Mobiliteit, Publieke Ruimte en
Stedebouw

Nv Grondbank The Loop

Beheersovereenkomst regulier onderhoud wegeninfrastructuur The Loop

bestuurder

bestuurder

Christophe Peeters

André Bosmans

UPGRADE-ESTATE

Bestuurder

Koenraad Belsacjk

BIJLAGE 2 – VOORWAARDEN REGULIER ONDERHOUD VAN DE RIOLERING

(1) Ruiming van de straatkolken

- onder voorbehoud van de bereikbaarheid van de straatkolken vanuit het (toekomstig) openbaar domein
- m.u.v. werken in open bouwput t.g.v. onrechtmatig gebruik van de straatkolken - - m.u.v. werken in open sleuf bij verstoppingen van de aansluiting van de straatkolk aan de riolering
- m.u.v. het leveren van nieuwe materialen

(2) Ruimen van de rioleringen

- onder voorwaarde dat de te ruimen strengen kunnen geruimd worden vanuit inspectieputten die vanuit het (toekomstig) openbaar domein bereikbaar zijn
- m.u.v. ruiming van delen van de riolering die onrechtmatig gebruikt werden (bv. kosten van ruimingswerken t.g.v. vetlozingen zullen aan de veroorzaker van de vetten verhaald worden)
- m.u.v. werken in open bouwput of in open sleuf om de ruimingswerken mogelijk te maken
- m.u.v. freeswerken om de ruiming mogelijk te maken

(3) Onderhoud van de afdekkingsinrichtingen van de inspectieputten

- onder voorwaarde dat deze afdekkingsinrichtingen bereikbaar zijn vanuit het (toekomstig) openbaar domein

Beheersovereenkomst regulier onderhoud wegeninfrastructuur The Loop

- m.u.v. het leveren van nieuwe afdekkingsinrichtingen

(4) Ruimen van het bufferbekken

- onder voorwaarde dat dit bekken bereikbaar is vanuit het (toekomstig) openbaar domein
- m.u.v. het leveren van nieuwe materialen

BIJLAGE 3 – STRUCTUREEL ONDERHOUD VAN DE RIOLERING

(1) Voor straatkolken :

alle ingrepen in open bouwput of open sleuf om de afwatering te bestendigen en om verzakkingen van de bovenliggende lijnvormige elementen en wegdek te voorkomen

(2) Voor rioleringen :

- alle ingrepen in open bouwput en open sleuf om de waterdichtheid van de riolering te verzekeren en om verzakkingen van de bovenliggende lijnvormige elementen te voorkomen;
- De aanpassingen, zoals opgenomen in bijlages 4 en 5 The Loop Maaltekoeter (Bestaande en Ontworpen Toestand) van de bestaande riolering (momenteel gelegen buiten het toekomstig openbaar domein):

Hierbij wordt nog met volgende voorwaarden rekening gehouden :

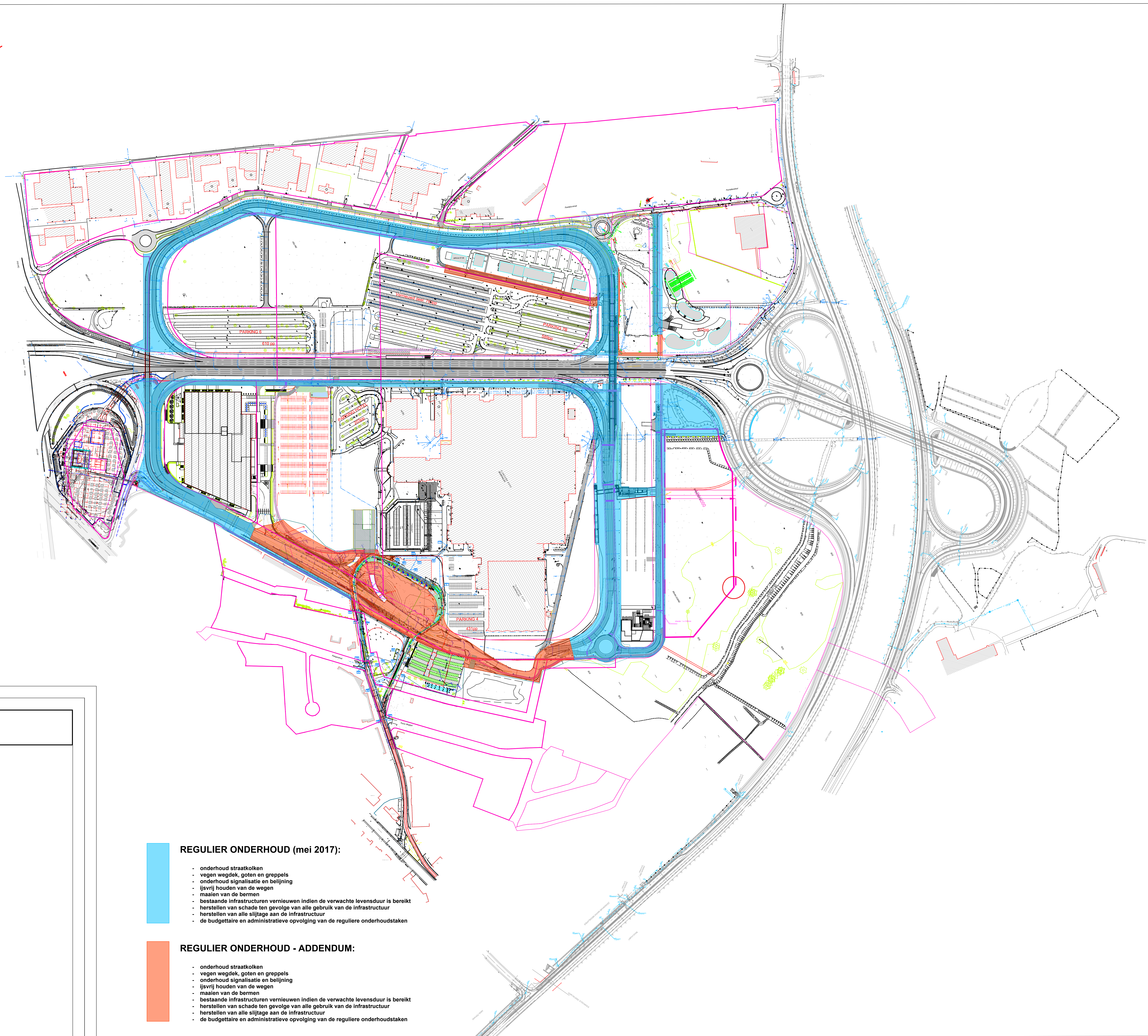
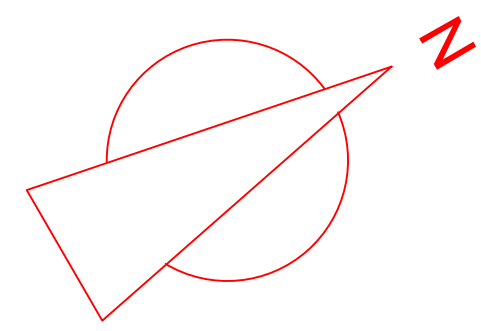
- De juiste peilen worden nog verder uitgewerkt bij opmaak van het detailontwerp en op basis van het hydraulisch nazicht.
- De haalbaarheid wordt verder onderzocht, niet alleen naar verkeersafwikkeling, maar ook naar ligging nutsleidingen en het puntje hieronder.
- Er wordt in kaart gebracht hoe AVS en Holiday Inn afwateren, waar ze aansluiten en of ze reeds afgekoppeld zijn.
- Na de uitvoering van de werken blijft de leiding SR02903801 => SR 02903902 privaat, ook het deel op het (toekomstig) openbaar domein ;
- Na de uitvoering van de werken worden de toegangspotten SR02903801 en SR02903902 beginputten van rioleringsstrengen die onder regulier onderhoud zullen vallen.
- rioleringen die momenteel gelegen zijn buiten het (toekomstig) openbaar domein en nog een functie hebben in de afwatering van het gebied mogen NIET opgebroken of afgesloten worden.

(3) Voor afdekkingsinrichtingen :

alle ingrepen in open bouwput om de stabiliteit van de ondergelegen elementen van de inspectieput te verzekeren

(4) Voor het bufferbekken :

alle ingrepen aan de bouwkundige kunstwerken van het bufferbekken



REGULIER ONDERHOUD (mei 2017):

- onderhoud straatkolken
- vegen wegdek, goten en greppels
- onderhoud signalisatie en belijning
- ijsvrij houden van de wegen
- maaien van de bermen
- bestaande infrastructuur vernieuwen indien de verwachte levensduur is bereikt
- herstellen van schade ten gevolge van alle gebruik van de infrastructuur
- herstellen van alle slijtage aan de infrastructuur
- de budgettaire en administratieve opvolging van de reguliere onderhoudstaken

REGULIER ONDERHOUD - ADDENDUM:

- onderhoud straatkolken
- vegen wegdek, goten en greppels
- onderhoud signalisatie en belijning
- ijsvrij houden van de wegen
- maaien van de bermen
- bestaande infrastructuur vernieuwen indien de verwachte levensduur is bereikt
- herstellen van schade ten gevolge van alle gebruik van de infrastructuur
- herstellen van alle slijtage aan de infrastructuur
- de budgettaire en administratieve opvolging van de reguliere onderhoudstaken

