

BEHEERSOVEREENKOMST
in het kader van de gebiedsontwikkeling op het bedrijventerrein Eiland Zwijnaarde - Zuid
Overname BEHEER EN ONDERHOUD
VAN DE WEGEN en RIOLERINGSINFRASTRUCTUUR EILAND - ZUID

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, kosteloze overdracht naar de overheid (zoals opgelegd in de omgevingsvergunning) van de aangelegde infrastructuur, een aantal principes van beheer en onderhoud vast te leggen met betrekking tot de reeds in dienst genomen wegenis en toebehoren;

Gelet op het besluit van het college van burgemeester en schepenen dd. 26 september 2013 waarin beslist wordt tot het principiële akkoord omtrent de kosteloze overdracht van de oeverstrook en de wegenis naar het openbaar domein van de Stad Gent met explicitering van het principe dat dergelijk akkoord niet inhoudt dat de Stad Gent de kosten voor het beheer dient te betalen;

Gelet op het advies van het Opzoekingscentrum voor de Wegenbouw (naar aanleiding van eerder vastgestelde gebreken aan de asfaltverharding blijkt dat blijvend extra onderhoud (extra-regulier onderhoud) nodig zal zijn indien de wegenis in goede staat dient behouden te blijven;

ZIJN

STAD GENT, gevestigd te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, voor wie tekenen Filip Watteeuw, schepen van Mobiliteit, Publieke Ruimte en Stedenbouw, en mevrouw Mieke Hullebroeck, Algemeen directeur en die handelen in uitvoering van de gemeenteraadbeslissing van

Hierna genoemd "Stad Gent";

EN

NV Eiland Zwijnaarde, naamloze vennootschap, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, ondernemingsnummer BE 0820.566.847, hier vertegenwoordigd door Dieter Geenens, voorzitter directiecomité;

Hierna genoemd "NV Eiland Zwijnaarde";

Samen "De partijen" genoemd;

OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

ARTIKEL 1. DEFINITIES

- **Zoneringsplan:** het in gemeen overleg tussen partijen opgemaakte plan van de openbare wegenis en riolering binnen het projectgebied waarvoor Stad Gent het regulier en extra-regulier onderhoud zal opnemen.

Het op dit ogenblik relevante plan wordt in bijlage bij deze overeenkomst gevoegd en maakt er integraal deel van uit.

- **Regulier onderhoud:** de regulier beheerder neemt volgende taken op:
 - o vegen wegdek, goten en greppels;
 - o onderhoud signalisatie (enkel signalisatie met betrekking tot de wegcode, geen signalisatie met betrekking tot de bedrijfssite) en belijning;
 - o gladheidbestrijding volgens het goedgekeurde programma van de Stad Gent;
 - o beheer van de bermen en bomen;
 - o herstellen van schade ten gevolge van gebruik van de infrastructuur;
 - o de budgettaire en administratieve opvolging van de reguliere onderhoudstaken;
 - o opvolgen van de vergunningen voor tijdelijke innames op de openbare wegenis (oa ikv nutsleidingenwerken,...);
 - o volgend regulier onderhoud aan de riolering : ruiming van de straatkolken (1), ruiming van de rioleringen (2), onderhoud van de afdekkingsinrichtingen van de inspectieputten (3), onderhoud van de pompinstallaties (4) en ruiming van de grachten (5):
 - (1) Ruiming van de straatkolken:**
 - 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) Ruiming van de rioleringen**
 - m.u.v. ruimingen 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
- m.u.v. het leveren van nieuwe afdekkingsinrichtingen

(4) Onderhoud van pompinstallaties

- m.u.v. het leveren van nieuwe materialen
- m.u.v. het ruimen van uitzonderlijke grondinstromen door de instabiliteit van de grachten

(5) Ruiming van de grachten

- m.u.v. het leveren van nieuwe materialen en het herstellen van de taluds van de grachten indien bij de ruimingswerken inkalving van de taluds vastgesteld worden tgv instabiliteit van de taluds

- **Extra-regulier onderhoud** : Onderhoud, buiten het regulier onderhoud, dat noodzakelijk is omwille van de vastgestelde schadebeelden aan het asfalt en bijkomend onderzoek dat hierover is uitgevoerd (in samenwerking met het OCW, opzoekingscentrum voor de wegenbouw). Er wordt verwacht dat de schadebeelden op termijn zullen terugkomen en derhalve ook grotere onderhoudskosten, zowel op korte als lange termijn, zullen genereren. Bijkomend is ook extra regulier onderhoud te voorzien op de nieuw aangeplante bomen (bewatering, inboet) alsook ruiming van uitzonderlijke grondinstroom in de pompputten door de instabiliteit van aanvullingen en instroming in de grachten.
- **Regulier Beheerder** : de partij die verantwoordelijk is voor het regulier en extra-regulier onderhoud
- **Structureel beheerder** : de eigenaar verantwoordelijk voor het onderhoud dat het regulier en extra-regulier onderhoud overstijgt en ingrijpende maatregelen behelst.
- **Structureel onderhoud** : de structureel beheerder neemt volgende taken op:
 - o Structureel onderhoud van de rioleringen (5);
 - o bestaande infrastructuren en inrichtingen aanpassen aan de voortschrijdende gebiedsontwikkeling;
 - o de budgettaire en administratieve opvolging van de structurele onderhoudstaken;
 - o het pro-actief opvolgen en doen wegwerken van alle opmerkingen geformuleerd i.k.v. van de voorlopige oplevering van de uitvoeringsdossiers
 - o het pro-actief opvolgen van de waarborgverplichtingen tussen voorlopige en definitieve oplevering in de lopende uitvoeringsdossiers
 - o het pro-actief opvolgen van gebreken of schadegevallen die ressorteren onder de tienjarige aansprakelijkheid in de zin van artikel 1792 en 2270 van het Burgerlijk Wetboek.
 - o Het opvolgen van de engagementen van de projectontwikkelaars oa met betrekking tot het terug in goede staat brengen van het openbaar domein na

verwijdering van de tijdelijke werfopritten in de de Suzanne Tassierstraat (tijdelijke werfopritten van VIB en CAR-T)

(5) Structureel onderhoud van de rioleringen:

- **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
- **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
- **Voor afdekkingsinrichtingen** : alle ingrepen in open bouwput om de stabiliteit van de ondergelegen elementen van de inspectieput te verzekeren
- **Voor de grachten** : eventuele noodzakelijke vervangingen van grachtelementen

ARTIKEL 2. VOORWERP EN DOEL VAN DE OVEREENKOMST

In afwachting van de definitieve overdracht van de openbare wegenis (m.i.v. de riolering) legt deze overeenkomst de principes vast met betrekking tot het regulier, extra-regulier en structureel onderhoud 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 de partijen de op dit ogenblik relevante zoneringsplannen goed. Dit zoneringsplan maakt integraal deel uit van deze overeenkomst.

ARTIKEL 3. EIGENDOMSVERHOUDINGEN

De voor deze overeenkomst relevante zones, zoals aangeduid op het zoneringsplan, zijn vandaag eigendom van NV Eiland Zwijnaarde.

Deze eigendom strekt zich uit over de ondergrond en de nieuw aangelegde weginfrastructuur alsook over alles wat in de toekomst in en op de grond wordt bevestigd.

Partijen komen overeen dat deze overeenkomst geen overdracht van eigendom zal inhouden gezien de voorziene, kosteloze overdracht pas na de definitieve oplevering middels een notariële akte, zal plaatsvinden.

ARTIKEL 4. BASISPRINCIPES EN ALGEMENE SAMENWERKINGSMODALITEITEN INZAKE BEHEER

Binnen de op het zoneringsplan aangeduide zone neemt Stad Gent het regulier en extra-regulier onderhoud over van de eigenaar, NV Eiland Zwijnaarde. Stad Gent wordt zo de regulier beheerder van deze zone. De eigenaar, NV Eiland Zwijnaarde, blijft in de hoedanigheid van structureel beheerder instaan voor het structureel onderhoud .

Stad Gent neemt het regulier en extra-regulier onderhoud over vanaf de inwerkingtreding van deze overeenkomst.

Indien de regulier beheerder bij uitoefening van het regulier of extra-regulier onderhoud zaken opmerkt die vallen onder het structureel onderhoud, meldt hij dit onverwijld aan de betreffende contactpersoon van de structureel beheerder. De structureel beheerder dient in voorkomend geval de nodige maatregelen te nemen of de desbetreffende werken uit te voeren. Hierbij is het mogelijk om gebeurlijk, tegen betaling, een beroep te doen op de reguliere beheerder om deze werken te laten uitvoeren.

NV Eiland Zwijnaarde bezorgt aan de Stad Gent alle relevante documenten (plannen, digitale bestanden, signalisatie,...), en engageert zich ertoe ook in geval van eventuele wijzigingen of toekomstige evoluties de desbetreffende, relevante documenten te bezorgen.

Elke verantwoordelijke partij neemt op eigen kosten de noodzakelijke maatregelen en beslist zij autonoom over de realisatie van bepaalde taken in eigen beheer of door derden, in voorkomend geval mits naleving van de overheidsopdrachtenwetgeving.

ARTIKEL 5. FINANCIËLE BEPALINGEN

Voor het extra-regulier onderhoud aan het asfalt zal er een bedrag van 18.900 euro/jaar uitbetaald worden door de NV Eiland Zwijnaarde. Dit komt overeen met een kost van 1,4 euro per m²/jaar (*).

Voor het extra-regulier onderhoud aan de bomen zal er een bedrag van 300 euro per gietbeurt aangerekend worden door de Stad Gent. In dit verband zal er een afrekening gebeuren en dit al naargelang de noodzakelijke gietbeurten dewelke worden geraamd op 16 beurten op jaarbasis. Dit betekent een geraamde kost van ongeveer 4.800 euro/jaar.

Voor het extra-regulier onderhoud wordt derhalve een globale som aangerekend van maximum 23.700 euro/jaar behoudens het extra-regulier onderhoud dat momenteel niet kan begroot worden (bvb. inboet, buitenproportionele werken noodzakelijk voor de bermen, ruiming van uitzonderlijke grondinstroom in de pompputten door de instabiliteit van aanvullingen en instroming in de grachten ...) hetwelk eveneens dient uitgevoerd te worden en aangerekend aan NV Eiland Zwijnaarde. De noodzaak tot dergelijke onvoorziene werken worden voorafgaand gecommuniceerd aan NV Eiland Zwijnaarde. Deze werken kunnen maar uitgevoerd worden mits akkoord van de NV Eiland Zwijnaarde.

In dit kader wordt er periodiek een factuur bezorgd door de Stad Gent aan NV Eiland Zwijnaarde.

De nadere betalingsgegevens worden bezorgd bij inwerkingtreding van deze overeenkomst.

Een betalingstermijn van 30 dagen is van toepassing.

De NV Eiland Zwijnaarde heeft inmiddels een toplaagvernieuwing uitgevoerd over de volledige zuidelijke wegeenis met uitzondering van de Cécile Vereeckenstraat. De NV Eiland Zwijnaarde verbindt er zich toe om ook daar vóór de definitieve oplevering op haar kosten een volledig nieuwe toplaag uit te voeren (na verlenging van deze straat).

Daarnaast voorziet de NV Eiland Zwijnaarde eveneens dat er 52 bomen opnieuw aangeplant worden in het plantseizoen winter 2023-2024.

() te indexeren volgens de in het typebestek 250 standaard toegepaste herzieningsformule (0.4 s/S + 0.4 k2/K2 + 0.20)*

ARTIKEL 6. FINALE AFREKENING

De periode tussen de start van het beheer en definitieve eigendomsoverdracht zal gebruikt worden om het wegdek te monitoren alsook de slib- en grondinstroom ten gevolge de instabiliteit van de grachten. Dit teneinde een goede inschatting te kunnen maken van het blijvende extra-reguliere structurele onderhoud.

Indien blijkt dat er in deze periode sprake is van een onvoorziene evolutie van de schadebeelden alsook eventuele onvoorziene tekortkomingen en gebreken komen partijen overeen dat ze, in het kader van de uitvoering van deze overeenkomst, 3 maanden voor de definitieve overdracht een overleg zullen inplannen teneinde de financiële impact (i.e. bijkomende gevolgcosten) van deze onvoorziene omstandigheden in kaart te brengen en in dit kader een finale afrekening op te maken waarbij de nodige financiële middelen zullen worden voorzien.

ARTIKEL 7. 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 op de binnen de op het zoneringsplan aangeduide zone. Deze contactpersonen nemen voor hun organisatie tevens een coördinerende rol op.

De contactgegevens van de resp. contactpersonen worden bij de inwerkingtreding van de overeenkomst aan elkaar gecommuniceerd.

ARTIKEL 8. AANSPRAKELIJKHEID EN GESCHILLEN

8.1. Geschillen met derden en wederzijdse bijstand

Indien één van de partijen in een rechtsgeding wordt betrokken naar aanleiding van een geschil met een derde en dit met betrekking tot het voorwerp van deze overeenkomst, komt de andere partij 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.

Ingeval van aansprakelijkheidsvorderingen naar aanleiding van de gekende gebrekkige staat van de toplaag van de wegenis of andere structurele problemen met de aanwezige infrastructuren, constructies en installaties op de binnen de op het zoneringsplan aangeduide zone, verbindt NV Eiland Zwijnaarde er zich toe de vergoeding van deze schade op zich te nemen.

8.2. Geschillen tussen partijen m.b.t. de overeenkomst

Partijen verbinden zich ertoe om, indien een geschil rijst met betrekking tot de uitvoering van onderhavige overeenkomst, in eerste instantie een oplossing in der minne te vinden. Partijen engageren zich er toe na een melding aan de voormelde contactpersonen, meteen een constructief overleg op te starten gericht op het vinden van een duurzame oplossing.

Indien dit niet mogelijk blijkt, maakt de meest gereede partij het geschil aanhangig bij de bevoegde rechter.

8.3. Toepasselijk recht en rechtsmacht

Deze overeenkomst wordt beheerst door en geïnterpreteerd overeenkomstig het Belgisch recht.

In geval van betwisting omtrent de naleving van deze overeenkomst, zijn enkel de hoven en rechtbanken van het gerechtelijke arrondissement Oost-Vlaanderen, afdeling Gent bevoegd.

ARTIKEL 9. WIJZIGING VAN DE OVEREENKOMST

De overeenkomst kan na goedkeuring door de bevoegde organen van de partijen gewijzigd worden door middel van een:

- nieuwe overeenkomst afgesloten tussen ondergetekende partijen;
- addendum toegevoegd aan huidige beheersovereenkomst.

ARTIKEL 10. INWERKINGTREDING EN DUUR VAN DE OVEREENKOMST

Deze overeenkomst treedt in werking op 1 januari 2024.

Deze overeenkomst eindigt van rechtswege op het ogenblik van de definitieve overdracht aan de Stad Gent van de eigendom van de aangelegde wegeninfrastructuur en zijn uitrustingen.

Beide partijen kunnen de overeenkomst schriftelijk opzeggen met inachtnaem van een opzegtermijn van 6 maanden.

BIJLAGEN

1. zoneringsplan

Opgemaakt te Gent, op /.... /2024 in 2 exemplaren.

Elke partij verklaart één getekend origineel te hebben ontvangen.

Voor de Stad

voor de NV Eiland Zwijnaarde

Dieter Geenens
Voorzitter directiecomité