

Samenwerkingsovereenkomst m.b.t. de aanpak van de bodemverontreiniging in het kader van de herontwikkeling van het projectgebied Kleindokkaai binnen het stadsvernieuwingsproject Oude Dokken

tussen de partijen

- De Stad Gent, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Gent, afdeling Gent onder het nummer 0207.451.227, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden,

1/ Astrid De Bruycker, schepen bevoegd voor openbaar groen en

2/ Mieke Hullebroeck, algemeen directeur.
- Het autonoom gemeentebedrijf “Stadsontwikkeling Gent”, in het kort “sogent”, met zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1, met ondernemingsnummer 0367.300.594, RPR Gent – Afdeling Gent,

opgericht bij gemeenteraadsbesluit van 26 mei 2003 onder de benaming “Stadsontwikkelingsbedrijf Gent”, goedgekeurd door de Vlaamse minister van Binnenlandse Aangelegenheden, Cultuur, Jeugd en Ambtenarenzaken bij besluit van 17 juli 2003,

hier vertegenwoordigd, overeenkomstig artikel 17 van de statuten, door

1/ Van Goethem, Frank Jerome Palmyre, gedomicilieerd en verblijvende te 9070 Destelbergen, Blauwesteenstraat 80, herbenoemd tot lid van het directiecomité bij besluit van de raad van bestuur van 20 december 2023 en

2/ Sylvianne Van Butsele, directeur strategie en operaties, gedomicilieerd te 8400 Oostende, Europagalerij 7 bus 1503 en verblijvende te 9000 Gent, Wiemersdreef 13, herbenoemd tot lid van het directiecomité bij besluit van de raad van bestuur van 20 december 2023.
- De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij, KBO nummer 842.399.963, Stationsstraat 110 te 2800 Mechelen, rechtsgeldig vertegenwoordigd door Ann Cuyckens, afdelingshoofd Bodembeheer,

hierna 'de OVAM' genoemd.

wordt het volgende overwogen:

In het kader van het stadvernieuwingsproject Oude Dokken willen Stad Gent en sogent uitvoering geven aan de herontwikkeling van het projectgebied Kleindokkaai (verder 'het projectgebied') (tabel en figuur 1). Het projectgebied 'Kleindokkaai' maakt onderdeel uit van het grotere projectgebied Oude Dokken, gelegen ten oosten van het stadscentrum van Gent. De Oude Dokken zijn een voormalig havengebied waar sogent, de Stad Gent en verschillende andere partners samenwerken aan het uitbouwen van een nieuw stadsdeel waar vele (toekomstige) Gentenaars met plezier zullen wonen, verblijven en werken.

Als algemene ambitie voor het projectgebied is een nieuwe gemengde residentiële ontwikkeling van circa 150 woningen, een wijkpark en een woongroenzone vooropgesteld.

Het projectgebied maakt deel uit van het gebied waarop de Brownfieldconvenant 24 Oude Dokken van toepassing is.

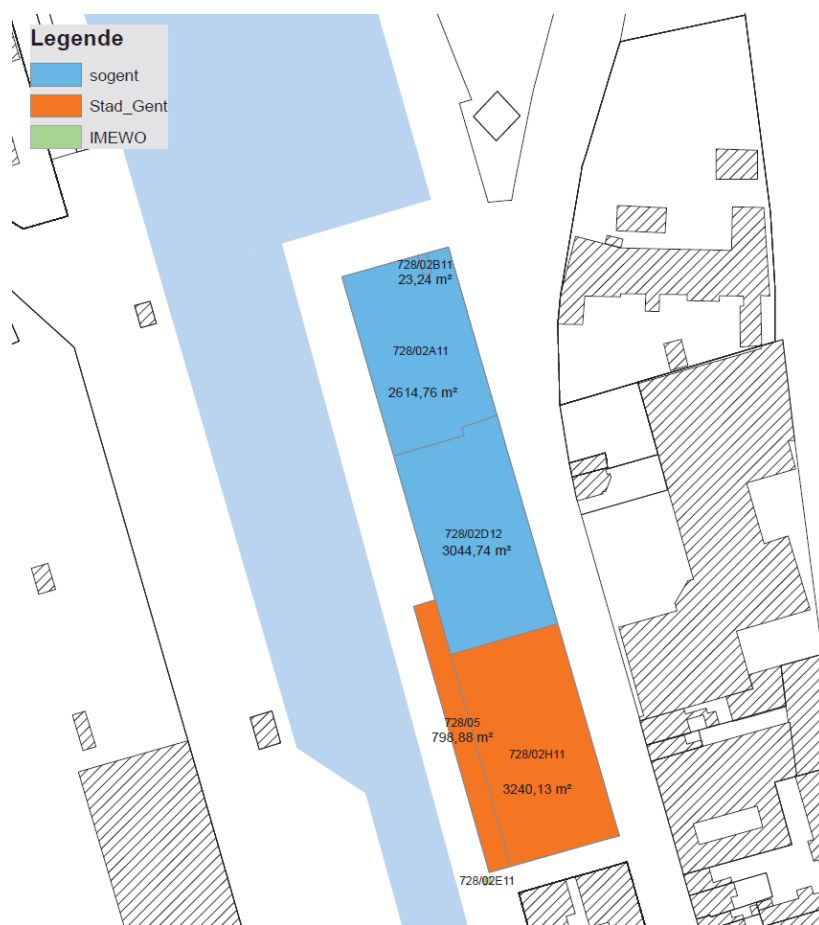
Het projectgebied bestaat uit de onderstaande percelen en wordt begrensd door de Koopvaardijlaan in het oosten, de Ravelijnstraat in het zuiden, de Kleindokkaai en de kaaipromenade in het westen.

De onderstaande tabel en figuur bevatten het overzicht van alle percelen, de eigendomssituatie en bestemming volgens het RUP 135 Oude Dokken.

Tabel 1: overzicht percelen projectgebied

Perceelnummer	Eigendomssituatie	Bestemming volgens RUP 135
728/02A 11	Sogent // onteigeningsprocedure is lopende	Z2 Wijkpark Achterdok
728/02 B 11	Sogent // onteigeningsprocedure is lopende	Z2 Wijkpark Achterdok Beperkt deel maakt deel uit van Z1i
728/ 02 D 12	Sogent	Z1i, wonen
728/02 H 11	Stad Gent // ingebracht bij sogent akte is nog niet verleden.	Z1i, wonen en Z2 (woongroenzone, een beperkt deel hiervan)
G 728/05	Stad Gent	Z5, promenade
Geen nummer	Openbaar domein stad Gent	Z5, promenade

figuur 1: overzichtplan projectgebied



Op de percelen die samen het projectgebied vormen, zijn historische bodem- en grondwaterverontreinigingen (hierna 'de verontreinigingen') aanwezig die verdere saneringsmaatregelen noodzaken (bijlage 1).

Voor een aantal van deze verontreinigingen werd aan de huidige eigenaar (hetzij Stad Gent, hetzij sogent) een vrijstelling van de saneringsplicht verleend.

Voor een aantal van deze verontreinigingen werd geen vrijstelling verleend en, waar de plicht nog niet is gevestigd, kan niet aan de vrijstellingsvoorwaarden voldaan worden.

De saneringsplicht voor het geheel van de verontreinigingen is bijgevolg verdeeld over de drie partijen.

In een afsprakennota van 25 oktober 2022 tussen de drie partijen werd een samenwerking vooropgesteld voor de uitvoering en de financiering van de werken die verband houden met de sanering van de verontreinigingen in het projectgebied (bijlage 2).

In hoofde van de OVAM is de samenwerking gericht op een efficiënte inzet van middelen voor het opstellen van een beschrijvend bodemonderzoek (hierna: 'BBO'), een bodemsaneringsproject (hierna: 'BSP') en voor de uitvoering van de bodemsaneringswerken en op het vermijden van hogere kosten die gepaard gaan met een aanpak van elke te saneren verontreiniging door elke betrokken partij afzonderlijk. De samenwerking en de tussenkomst van de OVAM mag geen aanleiding geven tot financiële winst voor sogent.

Het op 3 juli 2024 gefinaliseerde BBO '*Beschrijvend Bodemonderzoek BVBA De Keukeleire G. & F. en Readymix-Belgium. Koopvaardijlaan 43-49 te Gent*' (niet-technische samenvatting toegevoegd als bijlage 3) laat toe om tussen de partijen op basis van de aard en de omvang van de verontreinigingen een verdeelsleutel vast te leggen voor de bekostiging van een gezamenlijke aanpak van de saneringswerken en de eraan voorafgaande (studie)kosten (opmaak van het BBO en BSP en de juridische begeleiding bij de opmaak en totstandkoming van deze overeenkomst en eventuele addenda bij deze overeenkomst).

Partijen verkiezen een globale verdeelsleutel boven een verdeelsleutel op perceels- en/of verontreinigingsniveau. Een verdeelsleutel op perceels- en/of verontreinigingsniveau vereist immers een verhoogde kost voor milieukundige begeleiding en administratie m.b.t. het bijhouden van detailvolumes van ontgraven grond die niet verantwoord is in het licht van de beoogde efficiëntie.

Afhankelijk van de weerhouden uitgangsbasis (vuilvracht vs. volume, al dan niet gerelateerd aan oppervlakte, al dan niet rekening houdend met samenvallende verontreinigingskernen) komt de verdeelsleutel afgerond overeen met een verhouding 78/22 tot 55/45 voor Stad Gent en sogent enerzijds en OVAM (ambtshalve) anderzijds, rekening houdend met een verval van vrijstelling ten gevolge van onteigening.

Over het verval van de vrijstelling ten gevolge van onteigening bestaat geen overeenstemming tussen Stad Gent en sogent enerzijds en de OVAM anderzijds.

De OVAM beroept zich voor het verval van de vrijstelling ten gevolge van onteigening op de algemene plichtenleer van het Bodemdecreet die van toepassing blijft in zoverre de bepalingen van het Bodemdecreet inzake onteigening er niet expliciet van afwijken. Stad Gent en sogent zijn van mening dat de bepalingen van het Bodemdecreet inzake onteigening een opzichzelfstaande regeling zijn waarop de algemene plichtenleer in zijn geheel niet toepasselijk is.

Rekening houdend met de visie van Stad Gent en sogent en steeds afhankelijk van bovenvermelde weerhouden uitgangsbasis, komt de verdeelsleutel afgerond overeen met

een verhouding van 61/39 tot 37/63 voor Stad Gent en sogent enerzijds en OVAM (ambtshalve) anderzijds.

De partijen wensen echter niet dat een eventuele betwisting de uitvoering van de afsprakennota en het afsluiten van onderhavige samenwerkingsovereenkomst vertraagt en leggen de verdeelsleutel in alle redelijkheid vast op 50/50.

Partijen hebben kennis van het besluit “ambtshalve sanering” m.b.t. het projectgebied Kleindokkaai van OVAM, goedgekeurd op [datum], toegevoegd als bijlage 4 bij deze overeenkomst. Dit besluit zal pas inwerking treden na ondertekening van deze overeenkomst door alle partijen.

Voor de opdracht van de gebiedsontwikkeling van het projectgebied met een geïntegreerde uitvoering van de saneringswerken van de verontreinigingen van de bodem en het grondwater zal door sogent een samenwerking opgezet worden met een aan te stellen private partner (hierna: de PPS-opdracht).

De aanstelling van een private partner gebeurt via een daarvoor binnen sogent gebruikelijke procedure binnen de Wet Overheidsopdrachten t.t.z. een mededingingsprocedure met onderhandeling (hierna: de PPS-procedure).

Over de wijze waarop de integratie van de opdracht voor werken voor de sanering van de verontreiniging van de bodem en het grondwater in de PPS-opdracht zal gebeuren, zullen bijkomende afspraken tussen sogent, de stad gent en OVAM worden vastgelegd in een of meerdere addenda bij deze overeenkomst.

De verdere ontwikkeling van het wijkpark in het noorden van het projectgebied, zal zoals alle wijkparken binnen het project Oude Dokken, op initiatief van de stedelijke Groendienst gebeuren. De Groendienst zal instaan voor het ontwerp en de uitvoering van het wijkpark. De Groendienst zal eerst een onderzoeksfase opstarten om het programma voor het wijkpark en een visie op de invulling en functies van het wijkpark scherp te krijgen. Verdere afspraken omtrent aanpak, timing en opvolging volgen later.

Het ontwerp en de uitvoering van de woongroenzone in het zuiden van het projectgebied vormt een onderdeel van de PPS-opdracht.

Zowel bij de PPS-opdracht als bij de opdracht voor de realisatie van de groenzones zal er steeds een maximaal geïntegreerde benadering en aanpak gezocht worden zoals hierboven reeds vermeld, in het licht van een maximale efficiëntie en optimalisatie.

wordt het volgende overeengekomen:

Artikel 1. Samenwerking

De partijen verbinden zich ertoe de werken die verband houden met de sanering van de verontreiniging in het projectgebied gezamenlijk uit te voeren en de daaraan gekoppelde kosten te delen.

De saneringswerken zullen onderdeel vormen van de PPS-opdracht welke bestaat uit de gebieds- en woonontwikkeling en de (voorafgaande) uitvoering van de saneringswerken van de verontreinigingen van de bodem en het grondwater zal op de markt geplaatst worden conform de regelgeving overheidsopdrachten.

Het principe van de samenwerking sluit niet uit dat deelopdrachten door individuele partijen worden aanbesteed mits inspraak in en voorafgaandelijke goedkeuring van de aanbesteding en mits inspraak in de beoordeling van de inschrijvingen en voorafgaandelijke goedkeuring van de gunning door de andere partijen, elk wat hun expertise betreft.

Artikel 2. Uitgangspunten van het Bodemsaneringsproject (hierna: het BSP)

Het BSP dat de bodemsaneringswerken zal bepalen, zal voor onder meer de terugsaneerwaardes en de ontgravingsdieptes gebaseerd worden op de uitgangspunten toegevoegd als bijlage 5.

De ontgravingsdieptes zijn op hun beurt gebaseerd op de inrichtingsstudie 'Project Kleindokkaai – Eindrapport maart 2024' opgemaakt door Planrr. + Stek i.s.m. Dencstudio en Humbble (bijlage 6).

Artikel 3. Verdeling van kosten/Verdeelsleutel

De verdeelsleutel tussen enerzijds Stad Gent en sogent en anderzijds de OVAM voor de bekostiging van de werken bedoeld in artikel 1, wordt vastgelegd op 50/50.

Wat de bodemsaneringswerken betreft geldt de verdeelsleutel voor alle werken die door het BSP zijn bepaald en zowel voor de sanering van het vaste deel van de aarde, als van het grondwater.

Artikel 4. Randvoorwaarden

De ambtshalve tussenkomst van de OVAM mag geen winst opleveren voor sogent.

Dit houdt met name in (zonder hiertoe beperkt te zijn)

- dat de herontwikkeling van de zone voor stedelijk wonen in de eerste plaats gericht is op de realisatie van 1/3 wooneenheden bestemd voor sociaal wonen, 1/3 wooneenheden bestemd voor budgethuurwoningen en 1/3 marktconforme wooneenheden. Andere (neven)functies dan wonen (bv. recreatie, reca en detailhandel) kunnen worden voorzien in een gelijkvloerse plint van de nieuwe woongebouwen. Deze buurtgerichte functies ondersteunen de brede ambitie van alle partners in het project Oude Dokken in de ontwikkeling van een kwaliteitsvol, levendig en attractief nieuw stadsdeel en een aangename woonbuurt waarbij een goede relatie tussen de nieuwe woongebouwen en het omliggende openbaar domein vooropstaat. De bijkomende winsten uit de verkoop van de grond die zouden worden gerealiseerd door een toename van het aandeel marktconforme wooneenheden binnen in het project worden gecompenseerd door een proportionele verlaging van het aandeel van de OVAM in de verdeelsleutel vermeld in artikel 3;
- dat het ondergronds bouwvolume beperkt blijft tot hetzij één ondergrondse bouwlaag onder de gebouwen in de zone voor stedelijk wonen, hetzij één ondergrondse bouwlaag onder 2/3 van de gebouwen in de betrokken zone en een bijkomende ondergrondse halve bouwlaag onder maximum 1/3 van de oppervlakte van de gebouwen (het splitlevel scenario opgenomen in de inrichtingsstudie '*Project Kleindokkaai, Eindrapport maart 2024*' - bijlage 6 bij deze overeenkomst); indien de grondoppervlakte van de bebouwing toeneemt t.o.v. de scenario's opgenomen in de inrichtingsstudie '*Project Kleindokkaai, Eindrapport maart 2024*' en bovendien de kosten van de bodemsanering toenemen door een navenante toename van het ondergronds volume zullen deze bijkomende saneringskosten niet ten laste van OVAM gelegd kunnen worden en zullen deze kosten door Stad Gent en/of sogent gedragen moeten worden;
- dat in het projectgebied, naast de ontwikkeling van een gemengd woonproject met buurtondersteunende functies, de realisatie van een wijkpark (circa 8.000 m²) en een woongroenzone (circa 1.050 m²) wordt voorzien.

Artikel 5. Praktische invulling

De praktische invulling van de samenwerking incl. prefinancieringen en verrekeningen worden in onderling overleg bepaald volgens de methodes die de partijen daartoe het best geschikt achten.

(Deel)afspraken m.b.t. de uitvoering van de samenwerking worden als addenda aan deze overeenkomst toegevoegd.

De partijen verbinden zich ertoe onder meer alle relevante informatie aan elkaar ter beschikking te stellen, communicatielijnen, contactpersonen en verantwoordelijken vast te leggen en uit te wisselen, tijdig de nodige input te vragen, resp. te geven m.b.t. aanbestedingen, de beoordelingswijze van inschrijvingen vast te leggen, beschikbaar te zijn voor overleg, deel te nemen aan werfvergaderingen, de in overleg vastgelegde afspraken en de afspraken gemaakt op de werfvergadering na te leven en verder al het nodige te doen wat de uitvoering te goeder trouw van de samenwerkingsovereenkomst evenals de controle op deze uitvoering vereist.

Artikel 6. Duur van de overeenkomst

Deze overeenkomst treedt in werking op de datum van ondertekening ervan en wordt gesloten voor de duur nodig voor de uitvoering van de bodemsaneringswerken en het afronden van het bijhorende eindevaluatierapport (EEO).

Deze overeenkomst is niet herroepbaar dan bij gemeenschappelijk akkoord van de partijen.

Artikel 7. Slotbepalingen

Deze overeenkomst doet geen afbreuk aan de bepalingen vastgesteld bij of krachtens het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 en de decretale bevoegdheden van de OVAM. Deze overeenkomst wordt exclusief beheerst en moet geïnterpreteerd worden overeenkomstig het Belgisch recht.

De partijen trachten alle geschillen die voortvloeien uit de totstandkoming, de uitvoering, de beëindiging en/of de interpretatie van deze overeenkomst op een minnelijke wijze op te lossen.

Bij gebrek aan minnelijke oplossing, worden alle geschillen in verband met de totstandkoming, de uitvoering, de beëindiging en/of de interpretatie van deze overeenkomst

voorgelegd aan de hoven en rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Antwerpen, afdeling Mechelen.

Bijlagen bij deze overeenkomst:

1. overzicht historische bodem- en grondwaterverontreinigingen
2. afsprakennota van 25 oktober 2022
3. niet-technische samenvatting beschrijvend bodemonderzoek BVBA De Keukeleire G. & F. en Readymix-Belgium. Koopvaardijlaan 43-49 te Gent
4. besluit ambtshalve sanering
5. uitgangspunten terugsaneerwaardes en de ontgravingsdieptes
6. inrichtingsstudie Project Kleindokkaai, Eindrapport maart 2024

Elektronisch ondertekend door de drie partijen. Elke partij erkent een elektronisch ondertekend exemplaar van de overeenkomst en de bijlagen ontvangen te hebben. Deze overeenkomst heeft de datum van de recentste onderstaande elektronische handtekening.

Stad Gent

Astrid De Bruycker
schepen bevoegd voor openbaar groen

Mieke Hullebroeck
algemeen directeur

sogent

Frank Van Goethem
lid van het directiecomité

Sylvianne Van Butsele
directeur strategie en operaties
lid van het directiecomité

OVAM

Ann Cuyckens
afdelingshoofd Bodembeheer