



Vergadering van 15 april 2026

**2026\_GR\_00333 Nieuwe beheersovereenkomst in het kader van de gebiedsontwikkeling The Loop - Overname regulier beheer en onderhoud van in dienst gestelde infrastructuren, constructies en installaties - Goedkeuring**

**Bevoegd:** Joris Vandenbroucke

**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.

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.

Deze beheersovereenkomst wordt opgeheven indien de verplichting tot overdracht na volledige afwerking van de hoofdrieweg 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, werd deze overeenkomst van rechtswege opgeheven en was het noodzakelijk een nieuwe beheersovereenkomst te sluiten.

ECPD heeft had ondertussen 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.

De structureel beheerder engageerde zich ertoe in de aangepaste beheersovereenkomst afgesloten op 1 februari 2022 de structurele onderhoudswerken uit te voeren tegen uiterlijk 30 juni 2025.

De structurele onderhoudswerken werden echter niet uitgevoerd tegen deze datum en de aangepaste overeenkomst is van rechtswege opgeheven.

De structureel beheerder engageert zich er nu toe in de nieuwe beheersovereenkomst de structurele onderhoudswerken uit te voeren tegen uiterlijk 30 juni 2027.

De maatschappelijk zetel van Upgrade Estate nv is ondertussen gevestigd in de Amelia Earhartlaan 2/2021 te 9051 Gent.

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 (Grondbank The Loop NV en Upgrade Estate nv). De Stad Gent wordt de reguliere beheerder volgens de beschrijving van artikel 1. De eigenaar (Grondbank The Loop NV en Upgrade Estate nv) 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 2027 indien de eigenaar op die datum de structurele onderhoudswerken aan de riolering zoals beschreven in bijlages 4 en 5 nog steeds niet heeft uitgevoerd.

Zodra de rioleringswerken zoals in bijlages 4 en 5 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):**

- beheersovereenkomst (deel van de beslissing)
- bijlage 1 zoneringsplan (deel van de beslissing)

### **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, Amelia Earhartlaan 2/2021, 9051 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;

Gelet op het gegeven dat de tweede beheersovereenkomst afgesloten op 1 februari 2022 cfr. de bepalingen van artikel 8 uit de overeenkomst, met name omwille van het feit dat de tegen uiterlijk 30/6/2025 gevraagde omleiding van de riolering (zoals nader omschreven in bijlagen 4 en 5 bij die overeenkomst) nog niet uitgevoerd was, van rechtswege opgeheven is;

Gelet op het feit dat de noodzaak zich blijvend stelt om een nieuwe beheersovereenkomst te sluiten, zolang de betrokken infrastructuur nog niet integraal en definitief overgedragen werd aan Stad Gent.

**ZIJN**

**Grondbank The Loop, naamloze vennootschap**, met maatschappelijke zetel te 9000 Gent, Voldersstraat 1 en rechtspersonennummer BE 0867.399.734, hier vertegenwoordigd door Frank Van Goethem en Liesbeth Keymeulen BV, vast vertegenwoordigd door Liesbeth Keymeulen, beiden lid van de directieraad; hierna genoemd "GBTL";

**EN**

**Upgrade Estate, naamloze vennootschap**, met maatschappelijke zetel te 9051 Gent, Amelia Earhartlaan 2, en met rechtspersonennummer BE 0840.066.124, hierbij vertegenwoordigd door haar bestuurder, de heer Koenraad Belsack; hierna genoemd "Upgrade Estate";

Beheersovereenkomst regulier onderhoud wegeninfrastructuur The Loop

EN

**Stad Gent**, met zetel op het stadhuis te 9000 Gent, Botermarkt 1, vertegenwoordigd door de gemeenteraad, waarvoor optreden de heer Joris Vandenbroucke, Schepen van Mobiliteit, Ruimte, Stadsontwikkeling en Plezier en Mieke Hullebroeck, algemeen directeur en die handelen zoals beslist door de gemeenteraad; hierna genoemd STAD GENT

## OVEREENGEKOMEN WAT VOLGT:

### ARTIKEL 1. DEFINITIES

- **Partijen:** STAD GENT, GBTL, Upgrade-Estate
- **Zoneringsplan:** het in gemeen overleg tussen partijen opgemaakte plan van de wegeninfrastructuur 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 bouweerschap van GBTL of Beheersovereenkomst regulier onderhoud wegeninfrastructuur The Loop

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 2027.

**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 gerede 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. DUUR EN BEËINDIGING VAN DE OVEREENKOMST**

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

De overeenkomst eindigt van rechtswege op het ogenblik dat de eigendom van de aangelegde weginfrastructuur en zijn uitrustingen, waarvan de omvang is aangeduid in blauwe en rode kleur op het zoneringsplan in Bijlage 1, aan STAD GENT is overgedragen (hierna de 'Overdracht'), of uiterlijk op 30 juni 2027 indien de Overdracht op die datum nog niet heeft plaatsgevonden.

Partijen komen daarbij overeen dat de Overdracht pas kan plaatsvinden van zodra de aanpassingswerken aan de bestaande riolering in de Maaltekouter t.h.v. van het hotelgebouw Holiday Inn (zoals beschreven in bijlage 4 en bijlage 5 aan deze overeenkomst) voltooid en voorlopig opgeleverd zijn.

Partijen komen tevens overeen dat de omvang van de Overdracht uitgebreid wordt met de infrastructuurwerken zoals aangeduid in paarse kleur op het zoneringsplan in Bijlage 1, op voorwaarde dat deze op het moment van overdracht voorlopig (of desgevallend reeds definitief) opgeleverd zijn.

Indien de eigendom van een infrastructuurwerk wordt overgedragen aan STAD GENT op het moment dat dit werk wel voorlopig maar nog niet definitief opgeleverd is, blijft de aannemer van betreffend infrastructuurwerk onverminderd gebonden aan zijn verplichtingen tijdens de waarborgtermijn tussen de voorlopige en definitieve periode. Gedurende de waarborgtermijn moet de aannemer aan het werk al de nodige werken uitvoeren om het in goede staat of in goede werking te herstellen of te houden. Bovendien is de aannemer verplicht de fouten en gebreken die behoorlijk werden vastgesteld als zijnde het gevolg van de uitvoering van de werken te verhelpen. De opdrachtgever van het betreffende infrastructuurwerk (zijnde Grondbank The Loop of Upgrade Estate) volgt dit blijvend op tot aan de definitieve oplevering, ook al werd de eigendom van het werk reeds 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

Aangezien deze overeenkomst digitaal wordt ondertekend, wordt in overeenstemming met artikel 8.20 BW slechts één (digitaal) exemplaar van deze Overeenkomst opgemaakt.

Ondertekend op de datum van ondertekening zoals hierna bepaald, waarbij de laatste datum van ondertekening geldt als datum van ondertekening van deze overeenkomst.

Elke Partij heeft toegang tot dit digitaal ondertekend exemplaar.

**Voor de Stad**

**Grondbank The Loop NV**

---

Frank Van Goethem

Lid van de Directieraad

---

Liesbeth Keymeulen BV, vast vertegenwoordigd door Liesbeth Keymeulen

Lid van de Directieraad

**Upgrade Estate NV**

---

Koenraad Belsack

Bestuurder

## BIJLAGE 1 – ZONERINGSPLAN

## 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
- 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 – VOORWAARDEN 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 :

Beheersovereenkomst regulier onderhoud wegeninfrastructuur The Loop

- 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 toegangsputen 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.

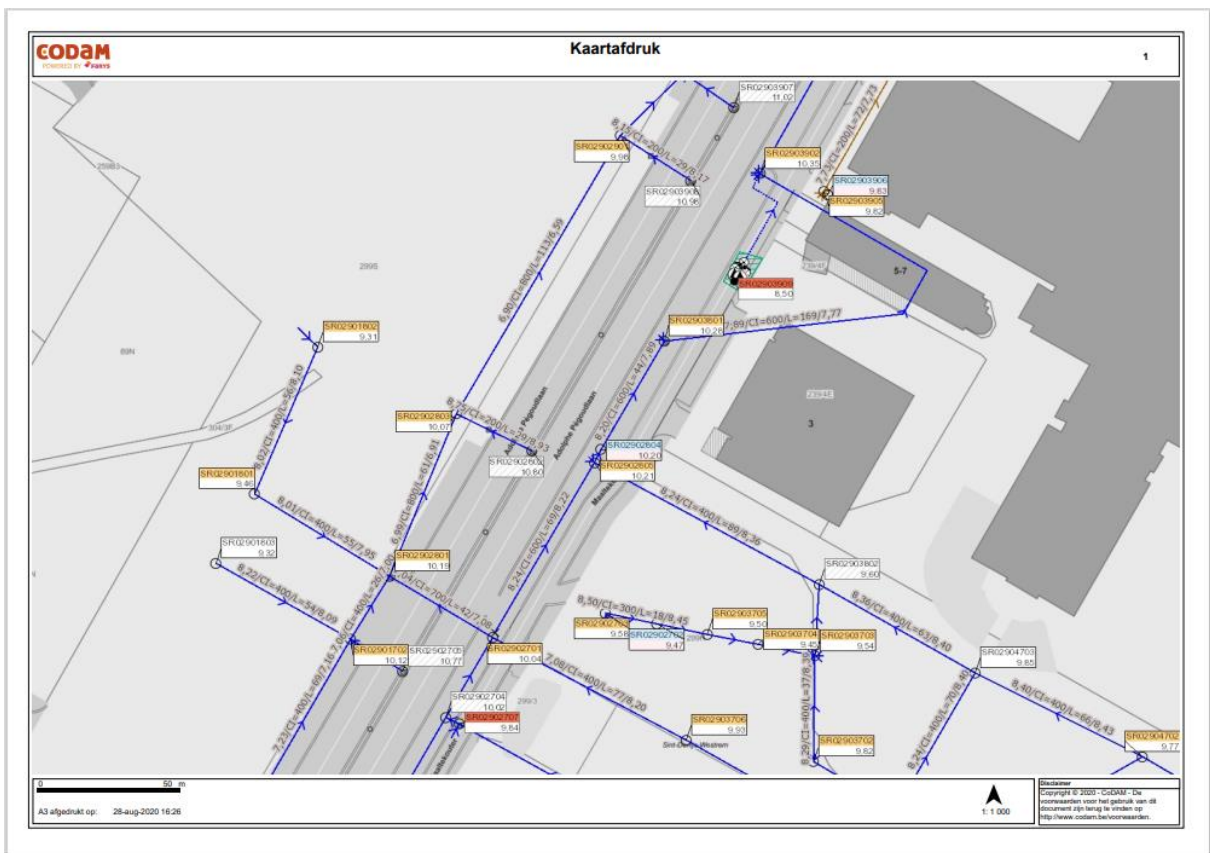
### (3) Voor afdekkingsinrichtingen :

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

## BIJLAGE 4 – THE LOOP MAALTEKOUTER BT





# THE LOOP BEHERSOVEREENKOMST REGULER BEHEER EN ONDERHOUD

## Bijlage 1 - Zoneringsplan



- ZONERING OVEREENKOMST MEI 2017
- BIJKOMENDE ZONERING OVEREENKOMST FEBRUARI 2022
- BIJKOMENDE ZONERING OVEREENKOMST OKTOBER 2025

- REGULER ONDERHOUD:
- onderhoud streeklinten
  - wegen wegdek, goien en greepels
  - onderhoud signalisatie en beplanting
  - ijfwijl houden van de wegen
  - macelen 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 schade aan de infrastructuur
  - de budgettaire en administratieve opvolging van de reguliere onderhoudskosten

