

Overeenkomst tot verkoop van een terrein en tot bouw van een zichtheuvel

Tussen Partijen:

1. *Cvba Fasiver, met maatschappelijke zetel gevestigd te 2070 Zwijndrecht, Scheldedijk 30 vertegenwoordigd door Johan Maes afgevaardigd bestuurder,*

hierna genoemd "**de verkoper**"

2. *TV DI-DEC met maatschappelijke zetel gevestigd te 2070 Zwijndrecht, Scheldedijk 30, vertegenwoordigd door Dirk Ponnet en Martin Ockier,, ...,*

Hierna genoemd "**de aannemer**"

3. *Stad Gent*, met zetel te 9000 Gent, Botermarkt 1, ondernemingsnummer 0207.451.227

Alhier vertegenwoordigd door haar College van Burgemeester en Schepenen voor wie hier handelen:

a) mevrouw DE REGGE Martine Bertina, (delegatiebesluit van 3 januari 2013), Schepen van Personeelsbeleid, Facility Management en Administratieve Vereenvoudiging, [Identiteitskaart nummer: 591-183754276-11; Rijksregister nummer: 57.02.17-022.97] wonende te 9000 Gent, Meulesteedsesteenweg 149.

b) de heer VAN CAMPENHOUT Danny Joseph, Adjunct-Stadssecretaris, [Identiteitskaart nummer: 591-2077458-14; Rijksregister nummer: 58.06.21-441.92] wonende te 1800 Vil-voorde, Strombeeksesteenweg 157.

en

4. Provincie Oost-Vlaanderen, met zetel te 9000 Gent, Gouvernmentstraat 1, ondernemingsnummer

Hier vertegenwoordigd door de deputatie van de provincieraad voor wie hier handelen:

a) De heer Geert Versnick, gedeputeerde

b) De heer Albert De Smet, provinciegriffier

hierna genoemd "**de kopers**"

is overeengekomen wat volgt:

Voorafgaande titel: Historiek en doel van de overeenkomst

In opdracht van de Cvba Fasiver heeft TV DI-DEC het 'blackpoint' op het Eiland Zwijnaarde, meer bepaald de viscosebekkens van de voormalige industriële activiteit van de NV Fabelta, gesaneerd volgens de bepalingen van het door de OVAM op 11.12.1998 conform verklaarde (en in april 2007 geactualiseerde) bodemsaneringsproject.

De sanering hield - in grote lijnen - in dat de viscoseslibbekkens civieltechnisch geïsoleerd werden door de plaatsing van een cement-bentonietwand, en dat het viscoseslib binnen de bekkens gestabiliseerd wordt opdat deze zone kan gebruikt worden als een voldoende stabiele ondergrond voor de bovenafdek met een ondoordringbare folie en voor de nabestemming van het terrein, waarbij een grondwaterontrekking zorgt voor het kunstmatig laag houden van de grondwatertafel binnen de wand en voor het verwijderen van de zinkverontreiniging in het grondwater.

De erkende bodemsaneringsdeskundige Ecorem NV heeft op 12 mei 2011 een eindevaluatieonderzoek van de bodemsaneringswerken opgemaakt, waarna de OVAM op 4 november 2011 een eindverklaring heeft afgeleverd aan de Cvba Fasiver. In de eindverklaring bevestigt de OVAM dat de bodemsaneringswerken zijn uitgevoerd en dat hierbij de doelstellingen van het voormelde bodemsaneringsproject zijn behaald.

De Cvba Fasiver heeft in de marge van een verkoopovereenkomst van 30 juni 2005 een verkoopbelofte gedaan aan het autonoom gemeentebedrijf Stadsontwikkelingsbedrijf Gent en aan de Provincie Oost-Vlaanderen m.b.t. de terreinen van het blackpoint. De onderhavige verkoopovereenkomst geeft uitvoering aan deze verkoopbelofte, met dien verstande dat de stad Gent als koper zal optreden in de plaats van het Stadsontwikkelingsbedrijf.

De onderhavige overeenkomst omvat – behoudens de verkoopovereenkomst van de gesaneerde blackpoint – tevens een overeenkomst tussen aannemer TV Di-DEC enerzijds en de verkoper/kopers van het terrein anderzijds m.b.t. de bouw van de zichtheuvel op het over te dragen terrein.

Titel I: Verkoop onroerend goed

1.1. Voorwerp + prijs

De verkoper verkoopt aan de kopers in onverdeelde eigendom het onroerend goed gekend als de 'blackpoint', gelegen te Gent-Zwijnaarde, kadastraal gekend 24^{ste} afdeling sectie B onder de nummers 596/A – 597/A – 606/B 607/B en deel van nummers 576/A -577 -591/A – 592/A – 595/A – 635/B 636/A – 637/A met een oppervlakte van 71.094 m², zoals aangeduid op opmetingsplan van ... d.d. ..., zoals opgenomen in bijlage 3, voor de globale prijs van één euro.

De kopers hebben er kennis van en aanvaardden dat de verkoper door de aannemer op het terrein een zichtheuvel laat bouwen, zoals omschreven in de stedenbouwkundige vergunning van 16.06.2012.

1.2. Verkoopvoorwaarden

1.2.1. Hypothecaire toestand

De goederen worden verkocht voor vrij, zuiver en onbelast van alle schulden, hypotheek, voorrechten en bezwarende hypothecaire overschrijvingen, inschrijvingen en kantmeldingen.

1.2.2. Eigendomsoverdracht – recht van genot en gebruik

De eigendomsoverdracht van het onroerend goed vindt plaats op de dag van de definitieve oplevering van de zichtheuvel (zie onder punt 2.1.7.2.) De kopers bekomen het genot en het vrij gebruik van het op te richten verkochte goed vanaf de eigendomsoverdracht.

1.2.3. Lasten en kosten

De kopers verbinden er zich toe om alle kosten, rechten en erelonen verbonden aan de verkoop en het verlijden van de akte te voldoen.

Vanaf de eigendomsoverdracht zullen alle taksen en belastingen betreffende de voormelde goederen worden betaald door de kopers.

1.2.4. Verschil in oppervlakte, erfdienstbaarheden, lasten

De goederen worden verkocht in de staat waarin ze zich bevinden, met alle heersende en lijdende, zichtbare en onzichtbare, voortdurende en niet-voortdurende erfdienstbaarheden, al dan niet bekend, en muurgemeenheden, waarmee het zou kunnen bevoordeeld of benadeeld zijn. De verkoper verklaart geen weet te hebben van erfdienstbaarheden en er zelf ook geen te hebben gevestigd.

1.2.5. Postinterventiedossier: niet van toepassing

1.2.6. Ruimtelijke ordening

1.2.6.1. De verkopers verklaren in toepassing van artikel 5.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

1) dat er voor de hoger beschreven onroerende goederen volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt:

-15/1/2004: de wijziging van het reliëf van een slibverwerkingsinrichting

-24/6/1999: het wijzigen van het reliëf voor de inrichting van een slibverwerkingscentrum en een monodeponie voor baggerspecie.

- 15/6/2012: de realisatie van een landschapsheuvel op Eiland Zwijnaarde

2) dat de meest recente stedenbouwkundige bestemming van de hoger beschreven onroerende goederen is volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent': gemengd regionaal bedrijventerrein, met in overdruk 'Uitzichtheuvel op gesaneerde blackpoint'.

De bestemmingsvoorschriften m.b.t. de overdruk vermelden: "Op de civieltechnisch gesaneerde blackpoint is de realisatie van een verhoogd uitzichtpunt toegelaten. Het uitzichtpunt wordt gerealiseerd in de vorm van een heuvel met een groene aanleg. De aanplantingen gebeuren met een streekeigen beplanting. Het recreatief medegebruik van de uitzichtheuvel is toegelaten voor zover het de hoofdbestemming als regionaal bedrijventerrein niet schaadt. Op deze heuvel kan een object (landart) geplaatst worden dat al dan niet als uitzichttoren gebruikt kan worden. De plaatsing van telefoniemasten (G.S.M., U.T.M.S., enz.) op de uitzichtheuvel is verboden.

3) dat er voor de hoger beschreven onroerende goederen geen dagvaarding werd uitgebracht overeenkomstig artikel 6.1.1 of de artikelen 6.1.41 tot en met 6.1.43 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, noch dat er enige beslissing in dat verband werd gewezen.

4) dat er op de hoger beschreven onroerende goederen geen voorkooprecht rust zoals bedoeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, behoudens de vermelding van de voorkooprechten in het gewestelijk RUP 'Afbakening Grootstedelijk Gebied Gent: *“Op het deelgebied zuid is een recht van voorkoop als bedoeld in het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. In uitvoering van artikel 63 van dat decreet wordt de rangorde voor de toepassing als volgt vastgesteld: 1. Provincie; 2. stad Gent, met inbegrip van het autonoom stedelijk ontwikkelingsbedrijf (AGSOB).”*

1.2.6.2. Stedenbouwkundig uittreksel en inlichtingen bekomen bij de gemeente

De kopers verklaren vóór de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst een kopie te hebben ontvangen van de stedenbouwkundig uittreksels uitgereikt door de stad Gent op 27 juni 2013, kennis te hebben genomen van de inhoud daarvan en daarbij voldoende toelichting te hebben bekomen.

1.2.6.3. Artikel 4.2.1 Codex

Aan de partijen wordt kennis gegeven van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, dat de gevallen vermeldt waarin in principe een voorafgaande stedenbouwkundige vergunning moet worden bekomen.

Aan de kopers wordt meegedeeld dat de raadpleging van de tekst van artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening niet volstaat om te bepalen of voor een bepaald werk, handeling of wijziging al dan niet een stedenbouwkundige vergunning vereist is. De Vlaamse regering kan immers een vrijstelling van vergunningsplicht voorzien voor bepaalde werken, handelingen of wijzigingen, of de vergunningsplicht vervangen door een meldingsplicht. Een vrijstelling van de verplichting om een stedenbouwkundige vergunning te bekomen voor bepaalde kleine werken, handelingen en wijzigingen wordt voorzien in het besluit van de Vlaamse regering van veertien april tweeduizend tot bepaling van de vergunningsplichtige functiewijzigingen en van de werken, handelingen en wijzigingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is. Anderzijds kunnen de gemeenten en de provincies de vergunningsplicht uitbreiden tot andere werken, handelingen en wijzigingen dan deze die vermeld zijn in artikel 4.2.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Om die reden is het aangeraden, indien men wil weten of al dan niet een stedenbouwkundige vergunning vereist is voor een bepaald werk, handeling of wijziging, inlichtingen in te winnen bij de gemeente van de ligging van de onroerende goederen of bij een deskundige, zoals een architect.

1.2.7. Bodemdecreet: zie opschortende voorwaarde in artikel 3.1.

1.2.8. Notariskeuze

De partijen verklaren ervan op de hoogte te zijn dat zij elk afzonderlijk het recht hebben hun eigen notaris te kiezen, zonder dat dit bijkomstige kosten met zich brengt. De partijen duiden vervolgens voor het verlijden van de authentieke akte volgende notarissen aan:

- voor de verkoper/aannemer:
- voor de stad Gent: notaris Duytschaever te Gentbrugge
- voor de Provincie:

Titel II. Bouw van de zichtheuvel

2.1. Verbintenis tot bouwen van de heuvel + modaliteiten

2.1.1. In opdracht van de verkoper wordt door de aannemer op het onroerend goed, voorwerp van deze overeenkomst, een zichtheuvel gebouwd, bestaande uit bagger- en/of ruimingspecie die voldoet aan de VLAREMA-normen.

De zichtheuvel wordt grotendeels opgetrokken op de percelen die deel uitmaken van de verkoop vermeld in titel I.

De zichtheuvel zal zich echter ook uitstrekken over twee percelen die in eigendom zijn van de Stad Gent, m.n.

- Een perceel gelegen te Gent Zwijnaarde aan de Geizegemstraat, kadastraal bekend 24^{ste} afdeling sectie B deel van nummer 585/S met een gemeten oppervlakte van 125m² zijnde lot nr. ... van bijgevoegd plan opgemaakt door ...
- Een perceel gelegen te Gent Zwijnaarde, deel van de openbare weg gekend als "Geizegemstraat", zonder kadastraal nummer, met een gemeten oppervlakte van ... m², zijnde lot nr. ... van bijgevoegd plan opgemaakt door ...

De Stad Gent stelt – vanaf de inwerkingtreding van de huidige overeenkomst en voor de volledige periode van de bouw van de zichtheuvel - beide percelen ter beschikking aan de cvba Fasiver en aan TV Di-Dec voor het bouwen van de zichtheuvel, en dit onder de volgende voorwaarden:

- a) De Stad Gent treedt hierbij enkel op als eigenaar van de gronden en waarborgt niets met betrekking tot de uitoefening van haar politieke rechten, zoals bouwpolitie, noch met betrekking tot de gesteldheid van de bodem en de grondvesten, riolen, kabels, enz.
- b) Er is geen vergoeding verschuldigd voor het gebruik van de gronden.
- c) Het gebruik wordt enkel toegestaan voor de bouw van de zichtheuvel, zoals overeengekomen in deze overeenkomst. Deze bestemming kan niet gewijzigd worden zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Stad Gent.
- d) Het gebruiksrecht is niet overdraagbaar zonder uitdrukkelijke en schriftelijke toestemming van de Stad Gent.
- e) Eventuele kosten van onderhoud, herstelling of instandhouding zijn ten laste van de gebruiker, evenals eventuele taksen en belastingen vanwege de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, de Provincie.
- f) De onroerende voorheffing blijft ten laste van de Stad Gent
- g) De terreinen worden in gebruik gegeven in de staat waarin deze zich bevinden met alle zichtbare en onzichtbare gebreken
- h) De Stad Gent kan in geen geval aansprakelijk gesteld worden voor enige schade in hoofde van de gebruiker of in hoofde van derden ingevolge het gebruik van de terreinen.
- i) In geval van onteigening verzaakt de gebruiker hierbij aan elk verhaal tegenover de Stad Gent en zal hij zijn rechten enkel kunnen laten gelden tegenover de onteigenende macht.

De aannemer verbindt er zich toe een zichtheuvel te bouwen die volledig beantwoordt aan de beschrijving in volgende documenten, welke integraal deel uitmaken van de huidige overeenkomst:

- Stedenbouwkundige vergunning voor de zichtheuvel , verleend door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar op 15.06.2012 (toegevoegd als bijlage 1);
- Stabiliteitsberekeningen van Research Method and Engineering Department van 26/02/2010, printversie 01/03/2010 (toegevoegd als bijlage 2).

2.1.2. De aannemer is bereid om – op vraag van de kopers – een extra fundering aan te leggen tijdens de bouw van de zichtheuvel, die het mogelijk maakt om achteraf een kunstwerk aan te brengen op het hoogste punt van de heuvel. De extra kosten voor deze fundering worden indicatief geraamd op 140.000 euro (prijzen augustus 2009), en zijn ten laste van de kopers.

2.1.3. De kopers zullen – in voorkomend geval – zelf en op eigen kosten de publieke inrichting zoals wandel- en fietspad, vogelkijkhut, kunstwerk etc. aanleggen. De aanleg van de publieke inrichting kan pas plaats vinden na de eigendomsoverdracht.

2.1.4. De aannemer verbindt zich ertoe om deze zichtheuvel volledig op te trekken tegen 31 december 2020. Deze periode kan – mits voorafgaand schriftelijk akkoord van alle partijen – verlengd worden.

De aannemer staat in voor het beheer/onderhoud van de heuvel tot op het moment van de eigendomsoverdracht. De aannemer zal tijdens en na de bouw van de heuvel – tot op het moment van de eigendomsoverdracht – het terrein bewaken en ervoor zorgen dat onbevoegden geen toegang kunnen nemen tot het terrein en de heuvel.

De kopers staan in voor het beheer en onderhoud van de heuvel, de toegangsmodaliteiten en voor de afwerking van de publieke inrichtingen op de heuvel, vanaf de eigendomsoverdracht.

2.1.5. De aannemer verbindt er zich toe om nauwgezet de aanvoer van de materialen (zowel steekvast gemaakte bagger- en ruimingsspecie die voldoet aan de voorwaarden voor gebruik als niet-vormgegeven bouwstof (conform het Vlarema), als uitgegraven bodem die voldoet aan de voorwaarden voor gebruik als bouwkundig bodemgebruik conform het Vlarebo) te controleren, zodat ten allen tijde is voldaan aan de VLAREMA-of VLAREBO normen. De verkoper en de aannemer machtigen de kopers om tijdens de bouw van de heuvel stalen te nemen van de aangevoerde stoffen, om de samenstelling van ervan te kunnen onderzoeken. Tussen aannemer en de verkrijger zal een procedure tot staalname voorafgaandelijk aan de start van de werken uitgewerkt worden (waarbij o.m. de mogelijkheid tot tegenexpertise op verzoek van de aannemer zal voorzien worden).

2.1.6. Partijen richten in onderling overleg een begeleidingscommissie op voor de duur van de werken aan de zichtheuvel. De begeleidingscommissie heeft als opdracht:

- de conformiteit van de opbouw van de heuvel met de stabiliteitsvereisten op te volgen ;
- de conformiteit van de aangevoerde materialen met de VLAREMA- of VLAREBO- normen op te volgen;
- te bepalen vanaf wanneer aan stabiele toestand wordt bereikt in het kader van de nazorgplicht, vermeld in artikel 2.1.8.

De begeleidingscommissie is samengesteld als volgt:

2 vertegenwoordigers van de stad Gent

2 vertegenwoordigers van de provincie Oost-Vlaanderen

2 vertegenwoordigers van de TV Di-Dec
2 vertegenwoordigers van de cvba Fasiver.

Elke partij beslist autonoom welke personen optreden als hun vertegenwoordiger, en over hun eventuele vervanging.

De aannemer verbindt er zich ertoe om op regelmatige basis en minstens jaarlijks de nodige attesten, grondstofverklaringen, rapporten, en andere relevante stukken inzake de aangevoerde specie, inzake de opbouw van de zichtheuvel, en inzake de nazorg over te maken (of desgevallend mits voorafgaande mededeling ter inzage te leggen) aan de leden van de begeleidingscommissie.

2.1.7. Oplevering – 10jarige aansprakelijkheid

De 10-jarige aansprakelijkheid van de aannemer begint te lopen vanaf de voorlopige oplevering.

2.1.7.1. Voorlopige oplevering:

De aannemer verbindt er zich toe om de voorlopig oplevering van de bouw van de heuvel te laten plaats vinden in aanwezigheid (en na behoorlijke oproeping) van alle partijen bij deze overeenkomst. De voorlopige oplevering zal plaats vinden bij voltooiing van de bouwwerken van de heuvel.

Het “proces-verbaal van voorlopige oplevering” wordt door alle partijen bij deze overeenkomst ondertekend. Het bevat de opsomming van de zaken die door een partij niet aanvaard worden, omdat die partij van oordeel is dat deze zaken niet of niet goed uitgevoerd zijn (zonder dat dit een akkoord van de aannemer met de gegrondheid van de opmerkingen impliceert).

De voorlopige oplevering houdt, behoudens eventueel vastgestelde gebreken, de volledige goedkeuring in van de afgeleverde werken en sluit ieder verhaal voor zichtbare gebreken uit.

De aannemer nodigt de partijen bij deze overeenkomst bij aangetekende brief uit om tot de voorlopige oplevering over te gaan en om tegensprekelijk vast te stellen dat de werken werden uitgevoerd in overeenstemming met de in artikel 2.1.1. vermelde plannen en documenten, op datum en uur vastgesteld binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aangetekende brief.

2.1.7.2. Definitieve oplevering:

De aannemer verbindt er zich toe om de definitieve oplevering van de bouw van de heuvel te laten plaats vinden in aanwezigheid (en na behoorlijke oproeping) van alle partijen bij deze overeenkomst . De definitieve oplevering zal plaats vinden minstens 27 maanden na de voorlopige oplevering.

In de waarborgperiode van 27 maanden tussen de voorlopige en definitieve oplevering is de aannemer ertoe gehouden om, benevens de bij voorlopige oplevering vastgestelde punten, en onverminderd de artikelen 1792 en 2270 B.W., op zijn kosten en risico alle (op het tijdstip van de voorlopige oplevering) onzichtbare gebreken te verhelpen binnen een tussen partijen overeen te komen termijn .

Het “proces-verbaal van definitieve oplevering” wordt door alle partijen bij deze overeenkomst ondertekend. Het bevat desgevallend de opsomming van zaken die door een partij nog steeds niet

aanvaard worden, omdat die partij van oordeel is dat deze zaken niet of niet goed uitgevoerd zijn (zonder dat dit een akkoord van de aannemer met de gegrondheid van de opmerkingen impliceert).

De aannemer nodigt alle partijen bij deze overeenkomst bij aangetekende brief uit om tot de definitieve oplevering over te gaan en om tegensprekelijk vast te stellen of de voordien vastgestelde gebreken afdoende hersteld zijn, op datum en uur vastgesteld binnen een termijn van vijftien dagen volgend op de verzending van die aangetekende brief.

2.1.8. De verkoper (en afgeleid de TV DI-DEC) verbindt er zich uitdrukkelijk toe om de nazorgplicht van "minimum 10 jaar" die aan de verkoper opgelegd is door OVAM in de eindverklaring van 04.11.2011 van het Bodemsaneringsproject van de "industriële stortplaats – viscosebekkens", gelegen aan de Scheldekanaaltragedel zonder nummer te 9052 Gent-Zwijnaarde, minstens tot op de datum van definitieve oplevering verder uit te voeren. De (contractuele) nazorgplicht kan verlengd worden totdat een stabiele eindtoestand is bereikt. De beoordeling of er al dan niet een stabiele eindtoestand is bereikt, valt onder de bevoegdheid van de begeleidingscommissie, vermeld in artikel 2.1.6. De begeleidingscommissie kan de aannemer desgevallend remediatievoorstellen voorleggen. De nazorg omvat:

1° een jaarlijkse opvolging van de grondwaterstanden binnen en buiten de geïsoleerde black-point
2° een jaarlijkse opvolging van de kwaliteit van het grondwater binnen en buiten de geïsoleerde black-point d.m.v. een pompput binnen de wand en d.m.v. monitoringspeilbuizen buiten de wand
3° een controle van de civieltechnische isolatie indien er aanwijzingen zouden zijn van mogelijke lekken (bij de vaststelling van verhoogde concentraties in het grondwater buiten de geïsoleerde blackpoint).

De verkoper zal jaarlijks een monitoringrapport overmaken aan de begeleidingscommissie.

Door de begeleidingscommissie zal een procedure uitgewerkt worden die kan gevolgd worden als geen overeenstemming tussen partijen in de commissie kan worden bereikt.

2.2. Verbintenis tot betaling door aannemer van een vergoeding:

2.2.1. De aannemer verbindt zich tot betaling aan de kopers van een vergoeding van 2 euro per m³ aangevoerde steekvast gemaakte bagger-en ruimingsspecie voor de bouw van de zichtheuvel. Dit bedrag is jaarlijks te herzien volgens een formule 80% gezondheidsindex en 20 % niet-herzienbaar, referentie augustus 2009.

Deze betaling vloeit voort uit de opportuniteit voor de aannemer tot afzet van steekvast gemaakte bagger- en ruimingsspecie die voldoet aan de normen voor gebruik als niet vormgegeven bouwstof op het over te dragen terrein. Het totaal volume voor de netto-berging met bagger-en ruimingsspecie wordt ingeschat op 700.000 m³.

2.2.2. De praktische modaliteiten inzake de betaling worden later overeengekomen.

2.3. Verbintenissen van de verkoper en van de aannemer vanaf de eigendomsoverdracht van het terrein met zichtheuvel:

2.3.1. De verkoper en de aannemer verbinden zich ertoe om het onroerend goed met inbegrip van de zichtheuvel in goede staat te leveren, vrij en onbelast vanaf de datum van de eigendomsoverdracht.

2.3.2. De verkoper en de aannemer vrijwaren de kopers voor verborgen gebreken in het verkochte onroerend goed en in de daarop gebouwde heuvel. Deze vrijwaring voor verborgen gebreken geldt – in hoofde van de aannemer van de heuvel – gedurende een termijn van 10 jaar na de voorlopige oplevering.

2.3.3. De aannemer sluit een BA-verzekering af ter dekking van zijn 10-jarige aansprakelijkheid enerzijds en zijn aansprakelijkheid voor verborgen gebreken anderzijds, met volgende modaliteiten

- verzekerd bedrag: goed te keuren in de begeleidingscommissie
- verzekerde periode: 10 jaar vanaf de voorlopige oplevering
- premies jaarlijks op voorhand te betalen en betalingsbewijs over te maken aan kopers
- schadeclaims in te dienen binnen het jaar na einde verzekerde periode

2.4. Randvoorwaarden bij aanleg van de publieke inrichting (m.i.v. landmark) en gebruik van de zichtheuvel na de eigendomsoverdracht.

2.4.1. Algemeen: De kopers staan in voor de inrichting van de heuvel ten behoeve van het publiekelijk recreatief gebruik.

2.4.2. De “landmark”:

Ten behoeve van het ontwerp en plaatsing van de landmark zijn de randvoorwaarden van toepassing zoals opgenomen in de nota van studiegroep Omgeving ‘Stabiliteitseisen en randvoorwaarden monumentaal kunstwerk op heuvel Eiland Zwijnaarde’, bijlage 2 aan de aanvraag stedenbouwkundige vergunningen van december 2011 (opgenomen als bijlage 1).

Hieronder samengevat:

- een beeld van maximum 30 m hoogte
- een maximum omhullend oppervlak van 175 m² frontaal
- een maximum omhullend oppervlak van 75 m² lateraal
- een minimale transparantie (in beide richtingen en ongeveer gelijkmatig gespreid) van 70 %
- uitgevoerd in staal of andere materialen met voldoende stevigheid, met een totaal bovengronds gewicht van maximaal 309 ton
- steun, zowel frontaal als lateraal op minimum twee punten, dus minimum vier punten in totaal en dit zowel frontaal als lateraal op minimum 2 m onderlinge afstand
- kunstwerk plaatsbaar op de aanwezige funderingsplaat van ca. 5 x 5 m
- kunstwerk (in delen) op de heuvel te brengen langs het dienstp pad (3 m breedte, maximale helling 4 %, maximale belasting 500 kg/m²) en ter plaatse te monteren (werkterrein ca. 1.250 m², maximale belasting buiten de funderingsplaat 500 kg/m²).

De fundering voor het kunstwerk wordt door de aannemer op vraag en voor rekening van de kopers, gelijktijdig aan de opbouw van de zichtheuvel, opgetrokken. Een definitieve rekennota en

uitvoeringswijze zal opgemaakt worden voorafgaand aan de start van de bouw van de zichtheuvel en dient voorgelegd en goedgekeurd te worden door de kopers. De kosten voor deze fundering van het kunstwerk zijn ten laste van de kopers. De kopers hebben de mogelijkheid om alsnog af te zien van de bouw van deze fundering voorafgaand aan de start van de werkzaamheden mits betaling van de gemaakte kosten voor opstelling van de rekennota en uitvoeringswijze.

2.4.3. Randvoorwaarden bij gebruik van de zichtheuvel

De verkoper, noch de aannemer, zijn aansprakelijk voor schade ten gevolge van ingrepen aan de zichtheuvel en de onmiddellijke omgeving ervan, door de kopers of door derden, na de definitieve oplevering.

- Vanaf de definitieve oplevering zijn de kopers ertoe gehouden om bij gebreken of wanneer er schade optreedt, alle nodige handelingen te stellen om de schade te beperken en deze in het kader van de 10-jarige aansprakelijkheid of ontwerpverantwoordelijkheid ogenblikkelijk te melden aan de aannemer.

- Bij de aanleg van de publieke inrichting en het gebruik van de heuvel moeten de kopers rekening houden met de aangenomen voorwaarden in de stabiliteitsstudie van de ontwerper, meer specifiek de aangenomen, uniforme maximale belasting van 500kg/m² op de banketten en het bovenvlak van de heuvel.

-Bij werken dient steeds de van toepassing zijnde wetgeving te worden gerespecteerd , zoals bijv. het VLAREBO en het VLAREMA in geval van grondverzet.

- Significante wijzigingen door de kopers na de definitieve oplevering t.o.v. het gerealiseerde ontwerp (bijv. het toepassen van een hogere belasting dan de aannames in de stabiliteitsstudie ontwerper) dienen ondersteund door een herberekening van de stabiliteit van de heuvel (op kosten van de kopers) en vooraf goedgekeurd door de verkoper én de aannemer (in functie van zijn 10 jarige aansprakelijkheid op het gerealiseerde ontwerp).

Titel III. Bepalingen van toepassing op de volledige overeenkomst

3.1. Opschortende voorwaarde¹:

Deze overeenkomst komt tot stand onder *opschortende voorwaarde* van het verkrijgen van een bodemattest, en van de voorafgaandelijke melding van overdracht van risicogrond met – indien vereist – bijhorend oriënterend bodemonderzoek aan de OVAM, en het ontvangen vanwege de OVAM van een toelating tot overdracht, of het uitblijven van een reactie van OVAM binnen de vervaltermijn vermeld in artikel 104 (resp. 109) §1 van het bodemdecreet, waardoor de overdracht mogelijk wordt.

3.2. Ontbindend beding:

De kopers kunnen – tijdens de opbouwfase van de zichtheuvel – de ontbinding van de volledige overeenkomst (zowel verkoop terrein als bouw zichtheuvel) vorderen in volgende gevallen:

¹ Mag geschrapt worden indien de voorwaarden zijn vervuld op datum verlijden akte

1° Indien vastgesteld wordt dat (een deel van) de aangevoerde ruiming- of baggerspecie niet voldoet aan de kwalificatie van bouwstof.

2° Indien vastgesteld wordt dat de bouw van de zichtheuvel niet beantwoordt aan de vereisten opgenomen in de stabiliteitsberekeningen van Research Method and Engineering Department van 1/3/2010, tenzij daarvan afgeweken wordt na voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers.

De kopers kunnen de ontbinding pas vorderen na aangetekende ingebrekestelling en na bespreking van de vastgestelde problemen in de begeleidingscommissie.

3.3. Ter beschikking stellen van relevante documenten:

De aannemer/verkoper stelt alle documenten, rapporten, attesten, e.d. die betrekking hebben op de bouw van de heuvel en de impact ervan op de gesaneerde black-point, digitaal ter beschikking van de kopers. De kopers kunnen deze documenten op hun kosten laten opnemen in de databank van Tellum.

Bijlagen bij deze overeenkomst:

1. Stedenbouwkundige vergunning van 16.06.2012
2. Stabiliteitsberekeningen van Research Method and Engineering Department van 26/02/2010 (printversie 01/03/2010)