



directie Economie, Landbouw & Platteland, Europese en Internationale samenwerking
dienst Economie, Europese & Internationale samenwerking

dossiernummer:
1401441

Verslag aan de Provincieraad

betreft **Overeenkomst verkoop terrein en bouw zichtheuvel**
Sluiten van een "overeenkomst tot verkoop van een terrein en tot bouw van een zichtheuvel" met betrekking tot het onroerend goed gelegen te Gent-Zwijnaarde, 24ste afdeling sectie B, kadastraal gekend 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 - 585/S en een deel van de openbare weg gekend als "Geizegemstraat", zonder kadastraal nummer.

verslaggever Geert Versnick

Mevrouwen en mijne Heren,

De provincie heeft sedert 2005 gronden verworven op de site "Eiland Zwijnaarde" met het oog op de ontwikkeling van een bedrijventerrein met ruimte voor logistieke activiteiten respectievelijk voor hoogwaardige "kantoorachtigen".

De provincie heeft de verworven gronden ingebracht bij de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij die de site in het kader van de NV Eiland Zwijnaarde samen met de vennoten Stadsontwikkelingsbedrijf Gent, de Participatiemaatschappij Vlaanderen en de NV Alinso ontwikkelt.

Op het niet-industriële gedeelte van het terrein bevindt zich een "blackpoint" (de viscosebekkens van de voormalige industriële activiteit van de NV Fabelta) die in opdracht van de cvba Fasiver door de Tijdelijke vereniging Di-DEC werd gesaneerd volgens de bepalingen van het door de OVAM op 11.12.1998 conform verklaarde, en in april 2007 geactualiseerde, bodemsaneringsdecreet.

Aan de Provincieraad wordt gevraagd goedkeuring te verlenen aan de "overeenkomst tot verkoop van een terrein en tot bouw van een zichtheuvel", waarin is opgenomen:

1. De verkoopovereenkomst van de gesaneerde blackpoint. Cvba Fasiver verkoopt aan de stad Gent en de provincie Oost-Vlaanderen in onverdeelde eigendom het onroerend goed gelegen te Gent Zwijnaarde, kadastraal bekend 24ste afdeling sectie B, 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.
2. Een overeenkomst tussen de aannemer TV Di -DEC enerzijds en cvba Fasiver, stad Gent en provincie Oost-Vlaanderen anderzijds m.b.t. de bouw van een zichtheuvel op de percelen die deel uitmaken van de bovenvermelde

verkoop en op 2 percelen in eigendom van de stad Gent, nl. een perceelgelegen te Gent Zwijnaarde aan de Geizegemstraat, kadastraal bekend 24ste afdeling sectie B deel van nummer 585/S met een gemeten oppervlakte van 125 m² en een perceel gelegen te Gent Zwijnaarde, deel van de openbare weg gekend als "Geizegemstraat", zonder kadastraal nummer.

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 overeenkomst die ter goedkeuring wordt voorgelegd omvat – behoudens de verkoopovereenkomst van de gesaneerde blackpoint (Titel I van de overeenkomst) – 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 (Titel II van de overeenkomst). In opdracht van cvba Fasiver wordt door de aannemer 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. 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 voorwaarden bepaald in de overeenkomst.

De aannemer TV Di-DEC 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; stabiliteitsberekeningen van Research Method and Engineering Department van 26.02.2010, printversie 01.03.2010. 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 TV Di-DEC staat in voor het beheer/onderhoud van de heuvel tot op het moment van de eigendomsoverdracht. De kopers stad Gent en provincie Oost-Vlaanderen 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. De aannemer TV Di-DEC verbindt er zich toe om nauwgezet de aanvoer van de materialen (zowel steekvast gemaakte bagger- en ruimingspecie 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 te allen tijde is voldaan aan de VLAREMA of VLAREBO normen. De verkoper cvba Fasiver en de aannemer TV Di-DEC 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). De 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 een stabiele toestand wordt bereikt in het kader van de nazorgplicht. 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 TV Di-DEC 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. De verkoper cvba Fasiver (en afgeleid de TV Di-DEC) verbindt er zich uitdrukkelijk toe om de nazorgplicht van "minimum 10 jaar" die aan de verkoper cvba Fasiver 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. De begeleidingscommissie kan de aannemer desgevallend remediatievoorstellen voorleggen.

De aannemer TV Di-DEC verbindt zich tot betaling aan de kopers van een vergoeding van 2 euro per m³ aangevoerde steekvast gemaakte bagger-en ruimingspecie 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 ruimingspecie 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 ruimingspecie wordt ingeschat op 700 000 m³. De praktische modaliteiten inzake de betaling worden later overeengekomen.

De aannemer TV Di-DEC 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. 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.

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.

De kopers stad Gent en provincie Oost-Vlaanderen kunnen – tijdens de opbouwfase van de zichtheuvel – de ontbinding van de volledige overeenkomst (zowel verkoop terrein als bouw zichtheuvel) vorderen in volgende gevallen:

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 01.03.2010, tenzij daarvan afgeweken wordt na voorafgaandelijk schriftelijk akkoord van de kopers.

De kopers stad Gent en provincie Oost-Vlaanderen kunnen de ontbinding pas vorderen na aangetekende ingebrekestelling en na bespreking van de vastgestelde problemen in de begeleidingscommissie.

Kan de provincieraad bijgaande overeenkomst goedkeuren tot verkoop van een terrein en de bouw van een zichtheuvel op de site "Eiland Zwijnaarde"?

Gent, .

namens de Deputatie:

de provinciegriffier,
Albert De Smet

de bevoegde gedeputeerde,
Geert Versnick