

Gemeente Schelle

**realisatie van een project aan
Dendermondestraat/Fabiolalaan**

**Programma van eisen
Oproep aan kandidaten**



Inhoud

1.	Inleiding	4
2.	Oproep aan kandidaten	4
2.1.	Het voorwerp van de oproep en het projectteam	4
2.2.	De opdrachtgever	5
2.3.	Bouwmogelijkheden	5
2.4.	Verkoopvoorwaarden	5
2.5.	Toepasselijke wetgeving	6
3.	Deelnemingsvoorwaarden	6
3.1.	Uitsluitingsprojectgrond	6
3.2.	Financiële en economische draagkracht van de kandidaat	7
3.3.	Teamsamenstelling	7
3.4.	Referenties	7
4.	De projectgrond	8
4.1.	Situering	8
4.2.	Stedenbouwkundige toestand	9
4.3.	Bestaande ruimtelijke visie	10
	Schelle 2030 (2018)	10
	Herinrichting Fabiolalaan (2022-...)	10
5.	Projectvoorwaarden	11
5.1.	Stedenbouwkundige bepalingen	11
5.2.	Stedenbouwkundig ontwerp	11
5.3.	Verhardingsgraad	11
5.4.	Individuele wooneenheden	11
5.5.	Duurzaamheid	12
5.6.	Mobiliteit en parkeren	12
5.7.	Afvalinzameling	13
5.8.	Communicatie met de omgeving	13
6.	De procedure	13
6.1.	Fase 1 – indienen ontwerpvisie en aanduiding voorkeursbieder	14
6.2.	Fase 2 – traject kwaliteitskamer	15
6.3.	Fase 3 - beoordeling finaal ontwerp	17
6.4.	Overzicht procedure	18
7.	Sancties	19
8.	Vergoedingen	19
9.	Termijn van de offerte	19

10. Intellectuele eigendom	19
11. Contactpersoon	20

1. Inleiding

De gemeente Schelle heeft IGEAN dienstverlening (hierna kortweg IGEAN genoemd) de regie toevertrouwd van de ontwikkeling van de projectgrond op de hoek van de Dendermondestraat en de Fabiolalaan.

De projectgrond is deels in private eigendom en deels in eigendom van IGEAN. Deze projectgrond is verworven door onderhandelingen gevoerd door IGEAN in opdracht van de gemeente Schelle.

De site kenmerkt zich door haar positie naast het park van Schelle en op een boogschuit van het opnieuw aan te leggen dorpsplein naast de kerk.

De gemeente hecht veel waarde aan de kwaliteit van het project aangezien dit het uitzicht van het dorpshart van de gemeente Schelle mee zal bepalen.

Om de realisatie van dit project mogelijk te maken organiseert IGEAN een 'oproep aan kandidaten', met het doel de projectgrond te verkopen aan een ontwikkelaar én de uitvoering van het project te verzekeren. Deze oproep aan kandidaten bevat de selectieprocedure.

De uiteindelijk geselecteerde kandidaat zal de projectgrond ontwikkelen op eigen kosten en risico's en de wooneenheden op de markt brengen. De projectontwikkelaar koopt daartoe de projectgrond aan. Hij staat bijgevolg zelf in voor **het financieren, het ontwerpen, het commercialiseren en het volledig realiseren van het project**, dit volgens de afspraken gemaakt binnen deze wedstrijd.

Dit programma van eisen moet de geïnteresseerde kandidaten in staat stellen zich een concreet beeld te vormen van de opdracht om een team (verder projectteam genoemd) samen te stellen waarin de noodzakelijke expertise, capaciteiten en garanties op realisatie aanwezig zijn.

De toewijzing van deze opdracht gebeurt in 3 fases:

- De eerste fase is de selectiefase waarin kandidaten een ontwerpvisie indienen samen met een prijs. De jury zal op basis van de geboden prijs en de kwaliteit van de ontwerpvisie 1 voorkeursbieder aanduiden.
- De tweede fase omvat een traject van 3 tot 6 maanden dat met de voorkeursbieder zal worden afgelegd met een kwaliteitskamer. Doorheen dit traject zal de voorkeursbieder zijn ontwerp moeten bijsturen op basis van de feedback van de kwaliteitskamer.
- In de derde fase zal de kwaliteitskamer het finale ontwerp beoordelen. Hierop zal de opdrachtgever beslissen om de projectgrond al dan niet te gunnen aan de voorkeursbieder.

Enkel als het finaal ontwerp van de voorkeursbieder na het traject met de kwaliteitskamer en beoordeling door de kwaliteitskamer voldoet aan de kwaliteitseisen van de opdrachtgever zal het project worden gegund. Indien niet tot een voldoende kwalitatief project wordt gekomen kan de opdrachtgever beslissen om niet te gunnen. Hierop zal met de 2^e voorkeursbieder het traject met kwaliteitskamer worden afgelegd.

2. Oproep aan kandidaten

2.1. Het voorwerp van de oproep en het projectteam

Voor de realisatie van het project doet IGEAN een oproep aan kandidaten. Het voorwerp van de oproep betreft het opmaken van een ontwerpvisie samen met de prijs die de kandidaat voor de grond zal bieden.

Van de kandidaat wordt een ontwerpvisie verwacht bestaande uit een omgevings- en bouwconcept waarbij elementen als de architecturale kwaliteit, de inpassing in de omgeving, het materiaalgebruik en de aandacht voor duurzaamheid belangrijke elementen vormen.

Daartoe stelt de kandidaat een 'projectteam' samen, minimaal samengesteld uit vertegenwoordigers vanuit de ontwikkelaar en een architectenbureau. Door deze partijen samen te brengen vanaf de start van het traject wenst de opdrachtgever de zekerheid om tot een kwalitatief project te komen.

2.2. De opdrachtgever

De opdrachtgever is IGEAN dienstverlening, verder in deze tekst kortweg IGEAN genoemd. De opdrachtgever werkt in dit dossier in nauw overleg met het bestuur van de gemeente Schelle en de private partner, eigenaar van een deel van het projectgebied.

De contactpersoon bij deze verkoop is de heer Arnaud Peeters, expert vastgoed bij IGEAN (T 03 376 20 58).

Mailverkeer binnen deze verkoopprocedure dient te gebeuren aan: vastgoedtransacties@igean.be

2.3. Bouwmogelijkheden

De koper dient zelf de nodige stedenbouwkundige vergunningen aan te vragen en te verkrijgen. De gemeente zal de omgevingsvergunning beoordelen.

2.4. Verkoopvoorwaarden

1. De projectgrond worden aangeboden aan de minimale prijs van 1 300 000 euro uitgaande van een bouwvolume van 2 500 m² BVO¹. Wanneer wordt voorgesteld om meer BVO te realiseren en dit architecturaal en stedenbouwkundig aanvaard wordt, wordt de minimale prijs verhoudingsgewijs verhoogd: nieuwe minimale prijs = (1 300 000 euro / 2 500 m²) x (voorgesteld BVO in m²).
2. De op te richten gebouwen en de inrichting van de projectgrond worden afgestemd op de bepalingen in deze oproep.
3. Het ingediende en eventueel het op vraag van de kwaliteitskamer verder uitgewerkte projectvoorstel maakt onlosmakelijk deel uit van de koopovereenkomst.
4. De werken voor het project dienen te zijn opgestart ten laatste 36 maanden na het verlijden van de akte (met een maximum van 40 maanden na de toekenning van het project) en volledig voltooid en voorlopig opgeleverd te zijn uiterlijk binnen de 5 jaar na het verlijden van de akte, dit voor zowel het gebouw als de omgevingsaanleg. Indien door omstandigheden de werken niet kunnen worden opgestart, zoeken koper en opdrachtgever in gezamenlijk overleg naar een oplossing.
5. De verkoop wordt gesloten onder de opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een uitvoerbare omgevingsvergunning.
6. Indien de koper grondgebonden woningen op plan wenst te verkopen dient er door hem eerst een verkavelingsvergunning worden aangevraagd.
7. De opdrachtgever kan op elk moment eenzijdig beslissen om de procedure stop te zetten zonder dat de kandidaten of voorkeursbieder een vergoeding kunnen eisen.

¹ De BVO (bruto bovengrondse vloeroppervlakte) omvat alle bovengrondse constructies inclusie technische ruimtes en circulatie in private en gemene delen. Inpandige en uitpandige terrassen zijn niet inbegrepen in de BVO.

8. Aan het ontwerpend onderzoek als bijlage van dit programma van eisen kunnen geen rechten worden ontleend.

2.5. Toepasselijke wetgeving

Deze verkoopprocedure is niet onderworpen aan de wet op de overheidsopdrachten. De opdrachtgever kiest evenwel voor een transparante procedure. Hij maakt deze opdracht via diverse kanalen bekend waardoor de principes van mededinging gegarandeerd worden.

3. Deelnemingsvoorwaarden

De kandidaat en zijn team beschikken over voldoende bekwaamheid, vakkundigheid, doeltreffendheid, ervaring en solvabiliteit om de opdracht tot een goed einde te brengen. Hij zal daartoe in het bezit moeten zijn van alle vereiste toelatingen, vergunningen en goedkeuringen, nodig voor de uitvoering van de opdracht en het gebruik van de middelen die hij daartoe zal inzetten.

Elke kandidaat wordt geacht de toepasselijke regelgeving te kennen, te aanvaarden en na te leven.

Noch kandidaat, noch architect of architectenbureau mogen deel uitmaken van meerdere kandidaturen bij deze oproep. Indien de opdrachtgever vaststelt dat een kandidaat of architect (natuurlijke of rechtspersoon, rechtstreeks of via participatie) deel uitmaakt van meerdere kandidaturen, kunnen deze kandidaturen worden verworpen.

3.1. Uitsluitingsprojectgrond

Door inschrijving op voornoemde opdracht verklaart de kandidaat – en in het geval van een samenwerkingsverband, elk lid van dat samenwerkingsverband – dat hij/zij zich niet in één van volgende uitsluitingsprojectgrond bevindt:

- (i) in staat van faillissement of van vereffening verkeert of een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of in een vergelijkbare toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen;
- (ii) aangifte heeft gedaan van zijn/haar faillissement, een procedure van vereffening aanhangig is, een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of het voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in andere nationale reglementeringen;
- (iii) bij een rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn/haar professionele integriteit aantast;
- (iv) niet voldaan heeft aan zijn/haar verplichtingen inzake betaling van zijn/haar sociale zekerheidsbijdragen;
- (v) niet in orde is met de betaling van zijn/haar belastingen volgens de Belgische wetgeving of die van het land waar hij/zij gevestigd is.

De opdrachtgever zal de uitsluitingsprojectgrond op fiscaal vlak, op vlak van sociale zekerheid en op vlak van niet-faling controleren via de toepassing Telemarc. De kandidaat dient bij zijn inschrijving wel een recent uittreksel uit het strafregister toe te voegen in hoofde van de leden van het Samenwerkingsverband en hun leidinggevenden ter verificatie van de afwezigheid van een strafrechtelijke veroordeling.

3.2. Financiële en economische draagkracht van de kandidaat

De financieel-economische draagkracht voor de ontwikkeling van het project, moet door de kandidaat, en in het geval van een samenwerkingsverband, elk lid van dat samenwerkingsverband, worden aangetoond aan de hand van de volgende criteria:

- Een door de bank verstrekt solvabiliteitsattest
- een omzetverklaring
- de jaarrekening van het laatste afgesloten boekjaar

In zoverre IGEAN en de jury op basis van het voorstel tot aankoop vaststelt dat de financiële en economische draagkracht van de kandidaat niet toereikend zal zijn voor de aankoop van de projectgrond, met oog op de ontwikkeling ervan, zoals omschreven in dit programma van eisen, heeft IGEAN het recht om het voorstel tot aankoop zonder meer **niet** te weerhouden.

3.3. Teamsamenstelling

Het projectteam (haar leden) dient te beschikken over de nodige bekwaamheden om de ontwikkeling van het Project (inclusief de verschillende onderdelen daarvan) tot een succesvol einde te brengen. In voormelde zin dient het Projectteam (haar leden) minstens over volgende bekwaamheden te beschikken:

- Projectontwikkeling
- Stedenbouwkundig ontwerp: architectuur en landschap

De kandidaat dient bij zijn inschrijving een overzicht te geven van de leden van het projectteam en hun respectievelijke bekwaamheden.

De kandidaat verduidelijkt ook de onderling relatie(s) tussen de leden van het projectteam. De kandidaat voegt hiertoe een inhoudelijke motivatie (maximaal 1 pagina) toe aan zijn inschrijving waarom hij zich kandidaat stelt voor de ontwikkeling van deze site en de meerwaarde die hij hierbij zal trachten te bekomen. Deze motivatie biedt bovendien inzicht in de keuze die gemaakt is bij de samenstelling van het projectteam.

Indien het gevraagde overzicht van bekwaamheden en onderlinge relaties niet toegelicht wordt met betrekking tot het projectteam/samenwerkingsverband zal de kandidatuur **niet** worden beoordeeld. Elk lid van het projectteam kan maar deelnemen bij 1 kandidaat.

3.4. Referenties

De kandidaat dient aan te tonen dat die beschikt over voldoende ervaring voor de succesvolle realisatie van het project.

De kandidaat dient relevante (zijnde, minstens met de ontwikkeling van het project, qua programma en schaalgrootte, vergelijkbare-) en opgeleverde referentieprojecten toe te voegen.

Referenties projectontwikkelaar

- twee referenties voor de ontwikkeling van een vergelijkbaar project met een minimale bouwkost van € 2.200.000 excl. btw en bruto bovengrondse vloeroppervlakte van 2.000 m²
- bijhorende attesten van goede uitvoering
- bijhorende verklarende nota's (max. 1 pag. A4, enkelzijdig)

Referenties architect

- twee referenties voor het ontwerp van een vergelijkbaar project met een minimale bruto bovengrondse vloeroppervlakte van (2 gebouwen met minimaal 10 wooneenheden)
- bijhorende attesten van goede uitvoering + ondergrondse parking

- bijhorende verklarende nota's (max. 1 pag. A4, enkelzijdig)

Referenties landschapsarchitect:

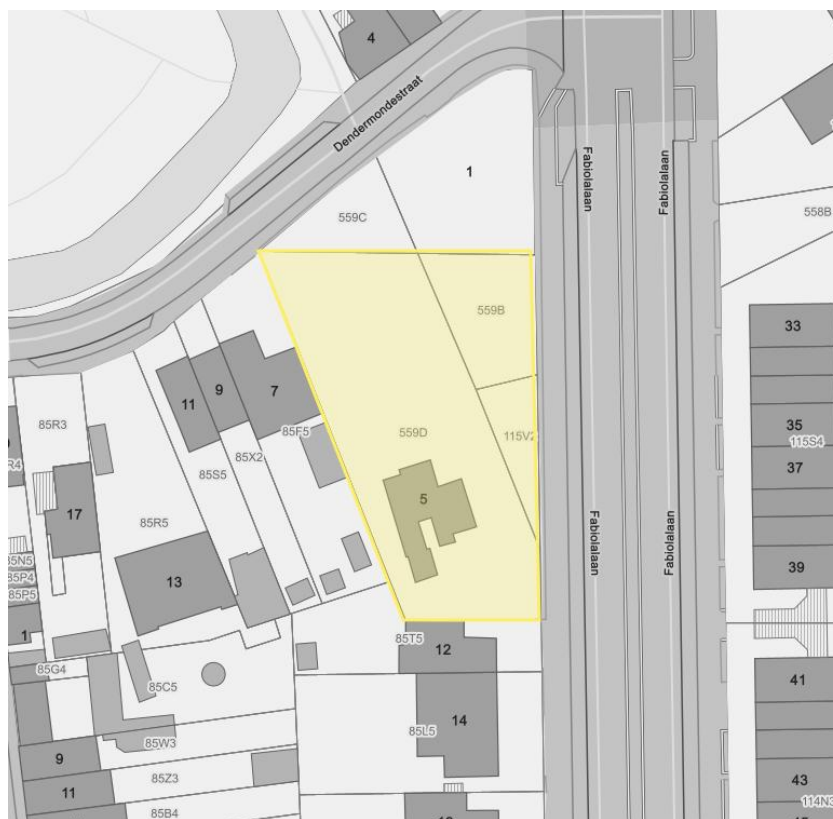
- twee referenties van minimaal 500 m² omgevingsaanleg bij collectieve woningbouw

De (voorlopige) oplevering van die referentieprojecten moet dateren van 1 januari 2014 of later. Het concept en de ontwerp-/bouwkwiteit van de referentieprojecten zullen worden bekeken. Indien er onvoldoende referenties worden ingediend kan besloten worden om het voorstel tot aankoop **niet** te beoordelen.

4. De projectgrond

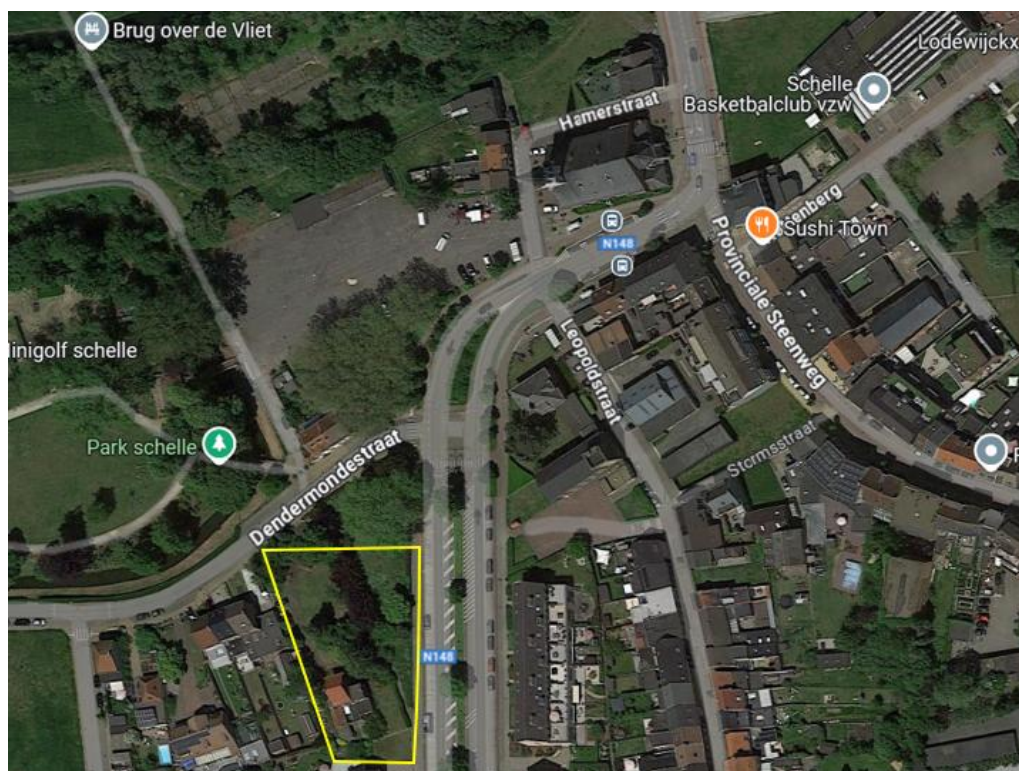
4.1. Situering

De projectgrond omvat volgende kadastrale percelen: 559/D P0000, 559/B P0000, 115/V/2 P0000 en heeft een totale kadastrale oppervlakte van 2.295 m².



Kadaster
(Bron: Geopunt)

De projectgrond bevindt zich vlakbij de dorpskern van Schelle en op slechts 700m van het station van Schelle. Er is een goede verbinding met de A12 nabij waardoor Schelle uitstekend ontsloten is naar Antwerpen, Mechelen, Gent en Brussel. Bovendien zijn er concrete plannen om langs de spoorweg een fietsstrade aan te leggen tussen Antwerpen en Boom. Er zijn meerdere scholen, horecazaken en winkels in de onmiddellijke omgeving van de site.



Luchtfoto
(Bron: Google
Maps)

De locatie van de site heeft een mobiscore van 7,8/10.



4.2. Stedenbouwkundige toestand

De projectgrond is gelegen binnen het gewestplan Antwerpen (K.B. 3/10/1979). De geldende bestemming volgens het gewestplan is woongebied.

De projectgrond valt binnen het grootstedelijk gebied Antwerpen, dat afgebakend werd met een overdruk in het GRUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Antwerpen'. De stedenbouwkundige bestemming 'woongebied' van het gewestplan blijft behouden.



Er zijn geen gemeentelijke BPA's of RUP's van toepassing.

De projectgrond is niet gelegen in een verkaveling waarvoor een verkavelingsvergunning verleend werd.

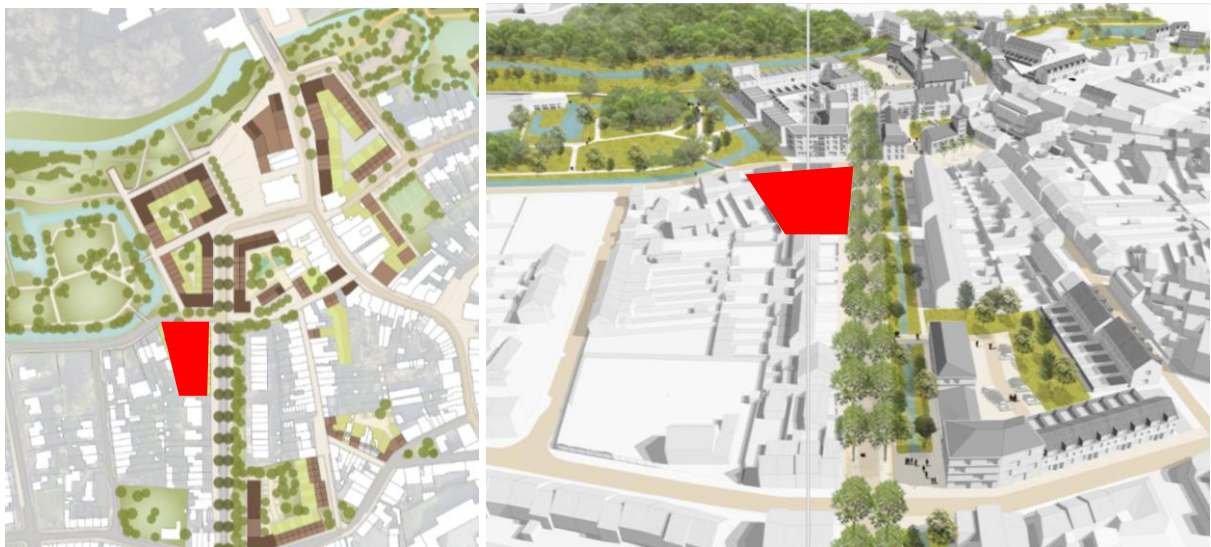
Er rust geen voorkeepsrecht op zoals vermeld in artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

4.3. Bestaande ruimtelijke visie

De projectgrond maakt onderdeel uit van verschillende ruimtelijke visies omtrent de (her)ontwikkeling van de dorpskern van Schelle. De projectgrond was niet de focus in deze visies, maar de projectgrond heeft wel een relatief strategische ligging en waarde in deze visies.

Schelle 2030 (2018)

De belangrijkste bestaande visie is de gebiedsvisie en het beeldkwaliteitsplan 'Schelle 2030'. Deze visie omvat een masterplan waar ook de projectgrond een onderdeel van uitmaakt. De herinrichting van de Fabiolalaan (en bijhorende verplaatsing van de Dendermondestraat) werd reeds voorzien in dit masterplan.



Het masterplan Schelle 2030 zal in de toekomst verder uitgewerkt worden om de nieuwe dorpskern van Schelle vorm te geven.

Herinrichting Fabiolalaan (2022-...)

Voor de herinrichting van de Fabiolalaan werd eind 2022 een ontwerpplan voorgesteld, opgemaakt door Antea in opdracht van Aquafin. Ter hoogte van de projectgrond worden hierin de rooilijnen van de Fabiolalaan en de verplaatste Dendermondestraat bepaald. Voor de verplaatsing van de Dendermondestraat werden reeds delen van percelen afgesplitst ter hoogte van de geplande rooilijn.



5. Projectvoorwaarden

Het project voldoet minstens aan de onderstaande projectvoorwaarden.

5.1. Stedenbouwkundige bepalingen

Het project dient te voldoen aan de geldende stedenbouwkundige bepalingen en aan de goede ruimtelijke ordening.

5.2. Stedenbouwkundig ontwerp

Van de kandidaat wordt verwacht een samenhangende visie uit te werken over het geheel. Zo staat de inplanting van de gebouwen in de omgeving centraal, alsook de groenaanleg en de relatie met de omgeving.

De kandidaat staat in voor de deskundige afwerking van de omgevingsaanleg tot tegen de bestaande omliggende straten en de perceelsgrenzen.

Op het gebied van ruimtelijke kwaliteit wenst de gemeente op deze locatie een sterk architecturaal project.

Het is aan de kandidaat om de volumetrie en aantal bouwlagen te bepalen vanuit zijn eigen ontwerpend onderzoek.

5.3. Verhardingsgraad

De gemeente streeft naar een maximale verhardingsgraad van 50% voor nieuwe projecten.

De niet-bebouwde ruimte dient maximaal groen ingericht te worden met aandacht voor biodiversiteit. Tevens moet water maximaal op eigen terrein te worden opgevangen en zoveel mogelijk worden gerecupereerd. In elk geval dient de hemelwaterverordening gevolgd te worden.

5.4. Individuele wooneenheden

a. Algemeen

Bij het bepalen van het aantal wooneenheden moet eerder rekening worden gehouden met de woonkwaliteit en met de draagkracht van de omgeving dan met loutere winstmaximalisatie. Het

aantal wooneenheden en de keuze voor wooneenheden maakt daarom deel uit van de beoordeling van de architecturale kwaliteit. Tegelijk wordt verwacht de keuze voor de woningtypen zodanig te organiseren dat een gemengd bewonersprofiel wordt aangetrokken. Daarbij geldt het uitgangspunt dat ze voldoende variatie moeten bieden met een evenwichtig aanbod aan wooneenheden met één, twee of drie slaapkamers. Er wordt gestreefd naar maximaal 15 % wooneenheden met één slaapkamer en minimaal 30 % wooneenheden met drie slaapkamers. Voorstellen die meer grotere woontypes omvatten worden aangemoedigd. Een mix van 30% woningen en 70% appartementen wordt beoogd.

De wooneenheden dienen voldoende comfort te bieden, waarbij de toegankelijkheid en grootte belangrijke elementen vormen. De gemeente Schelle beschikt over een reglement dat hiertoe het uitgangspunt vormt: 'Woonbeleid – voorstel van minimumoppervlaktes voor woongelegenheden in functie van woonkwaliteitsbewaking' (zie bijlage X).

Er wordt uitgegaan van een minimale netto-vloeroppervlakte ⁽²⁾ voor een 2-slaapkamerappartement van minimaal 75 m².

b. Wooneenheden

De wooneenheden moeten voldoende comfort bieden, waarbij toegankelijkheid en grootte belangrijke elementen zijn. De gemeente Schelle hecht er belang aan dat haar inwoners kunnen genieten van levenslang wonen in een toegankelijke, veilige en comfortabele woning. Elk appartement moet beschikken over een kwalitatieve en privatieve buitenruimte (tuin, koer of terras) van minstens 10 % van de netto-woningoppervlakte (met een minimale netto-oppervlakte van 10 m²) die minimaal bruikbaar is voor een tafel met 4 stoelen.

Omwillen van de sociale interactie met het publieke domein, worden woongelegenheden steeds voorzien als een 'doorzontypologie' of 'hoektypologie'. Dit impliceert dat leefruimtes grenzen aan minimaal 2 tegenover elkaar liggende gevelvlakken ofwel qua oriëntatie verschillen met een minimale maximale binnenhoek van 135° (in plan). Bij leefruimten wordt gerekend; de keuken, de eetkamer en de zitkamer. Minimaal 2 van de drie ruimtes moeten aan een andere buitengevel met raamopeningen worden gesitueerd. Woongelegenen binnen het geheel die hiervan afwijken zijn slechts beperkt toegelaten en dienen als uitzondering verantwoord en aangevraagd te worden.

5.5. Duurzaamheid

Naast de architecturale kwaliteit van het project vinden de opdrachtgever en de gemeente de ecologische en duurzaamheidsobjectieven belangrijk.

Het ontwerp moet toelaten om het project later te integreren in het toekomstig warmtenet voor collectieve verwarmingssystemen door een ondergrondse ruimte te voorzien.

5.6. Mobiliteit en parkeren

Auto's en parkeren voor het woondeel

² De NVO (netto vloeroppervlakte) van een wooneenheid is gelijk aan de som van de netto vloeroppervlaktes van de ruimten op basis van de binnenafmetingen gemeten op het niveau van de vloer van de ruimte en vanaf een vrije hoogte van 1,50m. Autostaanplaatsen, garages of bergingen die niet aansluiten bij de woning of het appartement worden niet meegerekend.

Bewoners

Het parkeren van wagens voor bewoners zal volledig ondergronds worden georganiseerd. De parkeernorm voor bewoners bedraagt 1,2 plaatsen per wooneenheid. Aan de verkoop van iedere woning of appartement dient minimaal de aankoop van één ondergrondse parkeerplaats worden gekoppeld.

De gemeente en de opdrachtgever vinden het stimuleren van deelsystemen (auto's, fietsen, ...) belangrijk. Binnen dit kader kan een gemotiveerd voorstel worden ingediend om af te wijken van de voormelde parkeernorm.

De inrit van de ondergrondse parking dient in het hoofdvolume geïntegreerd te worden. De plaats en constructie van de inrit dient doordacht worden vastgelegd, rekening houdende met een goede doorstroming van het verkeer in deze straten en een vlotte toegankelijkheid voor de bewoners. Er dient bijzondere aandacht te gaan naar de aansluiting van de projectgrond op de toekomstige profilering van de Fabiolalaan.

In de ondergrondse parkeerplaats worden voor alle autostaanplaatsen de nodige voorzieningen aangelegd conform de wettelijke verplichting van 11.03.2021.

Bezoekers

De opdrachtgever verwacht van de voorkeursbieder een onderbouwd voorstel over de organisatie van het bezoekersparkeren.

Fietsen

Per wooneenheid dienen voldoende staanplaatsen voor (elektrische) (bak)fietsen of een elektrische scooter of scootmobiel voorzien te worden. Per hoofdkussen wordt minimaal 1 fietsstaanplaats voorzien. Deze staanplaatsen bevinden zich zoveel als mogelijk bovengronds en binnen het bouwvolume om zo het gebruik van de fiets te stimuleren. Deze ruimten zijn vlot toegankelijk en praktisch in gebruik. Het minimaal aantal plaatsen per wooneenheid is gelijk aan het aantal hoofdkussens. Deze ruimtes moeten voorzien worden van minimaal één laadpunt per wooneenheid.

5.7. Afvalinzameling

Voor elke wooneenheid is er een voldoende ruime afvalberging in functie van geselecteerde afvalinzameling. Van de ontwikkelaar wordt verwacht een concreet voorstel uit te werken over de inzameling en ophaling van het afval, inclusief de afvalselectie en -ophaling voor de nevenbestemming.

5.8. Communicatie met de omgeving

Het project betekent een grote wijziging voor de omgeving. Het bestuur vindt een open communicatie met de buurt belangrijk. Van de koper wordt verwacht een plan van aanpak voor te stellen met onder meer een planning en een communicatiestrategie naar omwonenden dat zal worden gevolgd tijdens alle stappen van de realisatie van het project.

6. De procedure

De gemeente heeft hoge verwachtingen over een kwalitatieve ontwikkeling van de projectgrond en kiest er daarom voor om in **dialogoog** te gaan met de voorkeursbieder. Daartoe wordt een toewijzing in drie fases georganiseerd:

De toewijzing van deze opdracht gebeurt in 3 fases:

- De eerste fase is de selectiefase waarin kandidaten een ontwerpvisie indienen samen met een prijs (samen het voorstel tot aankoop). De jury zal op basis van de geboden prijs en de kwaliteit van de ontwerpvisie 1 voorkeursbieder aanduiden.
Noot: Enkel kandidaten die aan de deelnemingsvoorwaarden voldoen, zullen beoordeeld worden op basis van hun ingediende ontwerpvisie en prijs.
- De tweede fase omvat een traject van 3 tot 6 maanden dat met de voorkeursbieder zal worden afgelegd met een kwaliteitskamer. Doorheen dit traject zal de voorkeursbieder zijn ontwerp moeten bijsturen op basis van de feedback van de kwaliteitskamer.
- In de derde fase zal de kwaliteitskamer een eindverslag opmaken. Hierop zal de opdrachtgever beslissen om de projectgrond al dan niet te gunnen aan de voorkeursbieder.

Op basis van het finale ontwerp zal de jury een beoordelingsverslag opmaken en dit aan de opdrachtgever overmaken. Als de opdrachtgever van oordeel is dat het ontwerp niet aan de vooropgestelde kwaliteit kan beantwoorden, wordt er geen toewijzing gedaan en kan de 2^e fase worden herhaald met de 2^e voorkeursbieder.

Verder onder dit punt worden de stappen van de procedure achtereenvolgens overlopen. Omwille van de transparantie en open communicatie heeft de opdrachtgever alvast de datum vastgelegd bij de activiteiten in de verschillende rondes. Een overzicht wordt toegevoegd. Deze data zijn indicatief en kunnen steeds op basis van omstandigheden worden aangepast.

Door zijn inschrijving verklaart de kandidaat én de leden van het projectteam zich uitdrukkelijk akkoord met deze verkoopprocedure en alle andere bepalingen in dit programma van eisen. Alle communicatie over dit project met de opdrachtgever zal gebeuren via één door de kandidaat aangeduide persoon en dit met de door de opdrachtgever voor deze verkoopprocedure aangeduide secretaris of zijn vervanger.

6.1. Fase 1 – indienen ontwerpvisie en aanduiding voorkeursbieder

a. Indienen ontwerpvisie en prijs

1. De kandidaat dient bij zijn inschrijving volgende documenten toe: Opgave van de projectverantwoordelijke (naam, functie, ...);
2. Documenten met betrekking tot de uitsluitingsprojectgrond (uittreksel uit het strafregister)
3. Documenten met betrekking tot de financiële en economische draagkracht
4. Documenten met betrekking tot de teamsamenstelling
5. Documenten met betrekking tot de referenties
6. Verklaring dat de kandidaat akkoord gaat met de procedure en dat alle communicatie over dit project met de opdrachtgever zal gebeuren via een door de kandidaat aangeduide persoon (zie bijlage X). Deze persoon blijft tijdens het project, dus ook tijdens de uitvoeringsfase tot en met de definitieve oplevering, het enige aanspreekpunt (SPOC).
7. Een geboden prijs voor de aankoop van de projectgrond. De minimale biedingsprijs bedraagt: 1 300 000 euro uitgaande van een bouwvolume van 2.500 m² BVO.
8. Een initieel schetsontwerp met oppervlaktetabel, desgevallend een vrije variatie. De kandidaat bezorgt een dossier met eerste conceptuele schetsen waaruit de ruimtelijke inpassing duidelijk blijkt:

- Een motivatienota waarin het architecturale concept, onder meer aan de hand van perspectiefschetsen, grondplannen en ander relevant materiaal wordt toegelicht. De nota omvat eveneens de motivatie van de stedenbouwkundige inpassing, de relatie met de omgeving, de materialenkeuze en kleuren, de toegankelijkheid, de ondergrondse parkeerzones met inbegrip van de individuele bergingen en stalplaatsen voor fietsen, elektrische scootmobiel en autostaanplaatsen;
- Minimaal twee relevante inspiratiebeelden m.b.t. architectuur die de gewenste sfeer weergeven;

De kandidaat bezorgt deze documenten in 4 exemplaren, gebundeld en dit in de vooropgestelde volgorde. De kandidaat bezorgt aan de opdrachtgever tevens een PDF-versie van deze bundel.

Indien de kandidaat de gevraagde gegevens en documenten niet volledig of foutief bezorgt wordt de ontwerpvisie en prijs niet beoordeeld.

b. Beoordeling en aanduiding voorkeursbieder

De ontwerpvisies en de prijs worden beoordeeld door de jury, bijgestaan door een secretaris van IGEAN. De jury maakt een rangschikking en levert een advies aan de opdrachtgever. Bij dit advies vertrekt het team van de elementen van ruimtelijke kwaliteit en de geboden prijs. Op basis van het advies kiest de opdrachtgever een voorkeursbieder, die de tweede fase zal doorlopen.

De jury wordt samengesteld als volgt:

- een voorzitter vanuit IGEAN;
- twee vertegenwoordigers van de private partner;
- twee afgevaardigden uit het schepencollege van Schelle;
- één extern deskundige van de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Schelle;
- een ruimtelijk planner van IGEAN dienstverlening.

De juryleden zijn tijdens de procedureperiode tot geheimhouding verplicht.

De juryleden kunnen zich laten bijstaan door technische adviseurs, allen slechts met raadgevende stem. Het secretariaat van de jury wordt waargenomen door de IGEAN-verantwoordelijke voor deze verkoopprocedure of zijn/haar plaatsvervanger.

c. Beoordelingscriteria

1. (40 ptn.) De architecturale en stedenbouwkundige uitwerking van het concept, namelijk:

De inplanting en oriëntatie van het gebouw op het terrein en de verwevenheid met de onmiddellijke omgeving, de kwaliteit van de buitenruimte, de verhoudingen, schaal, materiaalgebruik, kleurkeuze, toegankelijkheid en woonkwaliteit van de individuele wooneenheden (variatie en rationaliteit).

2. (60 ptn.) De prijs voor de projectgrond die de kandidaat biedt:

De kandidaat met de hoogste prijs bekommt de maximale score. De andere kandidaten bekommen een score van 60 punten x (de prijs van de betrokken kandidaat/de prijs van de hoogste kandidaat).

6.2. Fase 2 – traject kwaliteitskamer

a. Traject

De tweede fase omvat een traject van 3 tot 6 maanden dat met de voorkeursbieder zal worden afgelegd met een kwaliteitskamer. Doorheen dit traject zal de voorkeursbieder zijn ontwerp moeten bijsturen op basis van de feedback van de kwaliteitskamer.

De kwaliteitskamer wordt gedurende het volledige traject bijgestaan door een vertegenwoordiger uit het college van burgemeester en schepenen en een vertegenwoordiger van de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente. Een vertegenwoordiger van IGEAN zal het secretariaat van de kwaliteitskamer waarnemen.

De kwaliteitskamer bestaat uit:

- één afgevaardigde uit het schepencollege van Schelle;
- één extern deskundige van de dienst Ruimtelijke Ordening van de gemeente Schelle;
- één extern deskundige (architect nog aan te stellen)
- één vertegenwoordiger uit de GECORO

b. Eerste presentatie

In deze tweede fase legt de voorkeursbieder zijn ontwerpvisie van fase 1 voor aan de kwaliteitskamer.

De ontwerpvisie dient te voldoen aan de bepalingen in het programma van eisen.

De voorkeursbieder zal uiterlijk twee weken voor de eerste presentatie zijn dossier overmaken aan de kwaliteitskamer.

De voorkeursbieder bezorgt een dossier met eerste conceptuele schetsen waaruit de ruimtelijke inpassing duidelijk blijkt:

1. Een motivatienota waarin het architecturale concept, onder meer aan de hand van perspectiefschetsen, grondplannen en ander relevant materiaal wordt toegelicht. De nota omvat eveneens de motivatie van de stedenbouwkundige inpassing, de relatie met de omgeving, de materialenkeuze en kleuren, de toegankelijkheid en de (ondergrondse) parkeerzones.
2. Minimaal twee relevante inspiratiebeelden van de architectuur die de gewenste sfeer weergeven;
3. Een conceptueel ontwerp van grondplan van elke laag van het gebouw met inbegrip van de ondergrond, voorbeelden van de verschillende typen van wooneenheden en de inplanting van eventuele bergingen voor afvalverzameling en fietsen. In onderling overleg met de kwaliteitskamer kan de voorkeursbieder meer tijd krijgen om deze grondplannen verder uit te werken.
4. Een korte nota waarin de duurzaamheidsmaatregelen worden uiteengezet.

c. Dialoog en onderhandelingssteam

Na de eerste presentatie zullen de leden van de kwaliteitskamer in gesprek gaan met de voorkeursbieder met doel de architecturale kwaliteit en de duurzaamheidsvereisten te verbeteren, evalueren en de onderlinge mogelijkheden en verwachtingen bespreekbaar te maken en desgevallend bij te sturen.

In onderling overleg zal de kwaliteitskamer vervolgpresentaties en overlegmomenten vastleggen met de voorkeursbieder om het dossier verder uit te diepen en te verfijnen. Zodra beslist wordt door de kwaliteitskamer dat het traject tot een einde is gekomen zal de voorkeursbieder

naar de derde fase overgaan. Indien de kwaliteitskamer van oordeel is dat het ontwerp van de voorkeursbieder geen kwalitatieve invulling geeft aan de eisen uit het programma van eisen, na het traject met de kwaliteitskamer, kan hetzelfde traject worden aangegaan met de 2^{de} voorkeursbieder.

d. Advies

Bij het bespreken van de voorgestelde plannen en desgevallend bijsturen hiervan, houdt de kwaliteitskamer rekening met de in dit programma van eisen vooropgestelde projectvoorwaarden

6.3. Fase 3 - beoordeling finaal ontwerp

a. Algemeen

In de derde fase wordt de voorkeursbieder uitgenodigd om het finale ontwerp in te dienen en te presenteren aan de kwaliteitskamer.

Dit finaal ontwerp wordt door de kwaliteitskamer geëvalueerd waarbij het programma van eisen als referentiekader geldt. Op basis hiervan maakt de kwaliteitskamer een eindverslag op en bezorgt dit aan de opdrachtgever. Op basis van dit verslag gaat de opdrachtgever over tot gunning van de opdracht.

Bepalingen over het in te dienen projectvoorstel

De plattegrond, doorsneden, opstanden, aanzichten en sfeerbeeldschetsen bevatten alle nodige aanduidingen om de bedoelingen van de ontwerper te kunnen begrijpen en de tekeningen gemakkelijk te kunnen lezen.

Voorstel van bouwconcept en inplanting

De voorkeursbieder bezorgt 4 exemplaren van het bouwconcept. De voorkeursbieder voorziet eveneens een digitale versie van de bundel in PDF.

De voorkeursbieder bezorgt een dossier met onder meer volgende elementen, samengesteld volgens de hier vooropgestelde volgorde:

1. Een **globaal overzicht** van de te realiseren projectgrond.
2. Het uitgewerkte architecturale concept van de geplande bebouwing, met perspectieftekeningen en doorsneden, inclusief de (motivatie van) stedenbouwkundige inpassing, de relatie met de omgeving, de materialenkeuze en kleuren, de toegankelijkheid en de ondergrondse parkeerzones.

Alle inplantingsplannen en terreinprofielen op schaal 1/500 of groter.

3. Een nota rond de **duurzame maatregelen** en mobiliteit in het project. De inhoud hiervan maakt deel uit van het traject met de kwaliteitskamer.
4. Een **overzicht** van de te realiseren wooneenheden, met vermelding van de bruto- en netto-vloeroppervlakten, evenals een ontwerp van grondplan van elke laag (inclusief ondergrondse parkeergarage), de inplanting van de individuele en/of collectieve bergingen voor afvalverzameling, fietsen en autostaanplaatsen.

Alle grondplannen, doorsneden en gevelaanzichten op schaal 1/200 of groter.

5. Een verder uitgewerkte **timing** over de realisatie van het project en de op te zetten **communicatiemomenten**.

6. De **prijs** die de voorkeursbieder voor deze projectgrond biedt. De geboden prijs dient minimaal gelijk te zijn aan de geboden prijs uit de 1^{ste} fase voor eenzelfde aantal gerealiseerde BVO. Indien het uiteindelijk gerealiseerde BVO hoger is dan het voorziene BVO uit de 1^{ste} fase, dient de minimumprijs in eenzelfde verhouding verhoogd te worden.

Uiterlijk binnen 1 maand na de gunning dient de koper een waarborg van 10% van de geboden prijs te betalen op rekening van de instrumenterende notaris. Voor de opdrachtgever zal notaris Hellemans met standplaats te Hemiksem optreden. Als er een opschortende voorwaarde voor het verkrijgen van een uitvoerbare omgevingsvergunning wordt opgenomen zal de akte binnen 2 maanden na het afleveren van de omgevingsvergunning verleden worden. Een nalatigheidsinterest van 5% op jaarbasis zal worden aangerekend aan de koper indien de akte niet tijdig wordt verleden.

PPT-voorstellingen van het voorstel

De voorkeursbieder zal samen met bovenstaande documenten een PPT-voorstelling opmaken met beeldend materiaal die inzage moeten geven in het voorstel.

Ten laatste een week voor de presentatie bezorgt de voorkeursbieder de powerpointvoorstelling bij de presentatie van het dossier via WeTransfer aan IGEAN.

2 Presentatie en beoordeling

De voorkeursbieder, bijgestaan door het team dat hij zelf samenstelt, krijgt 30 minuten tijd om zijn finaal ontwerp toe te lichten aan de hand van een powerpointvoorstelling. Deze presentatie wordt uitdrukkelijk beperkt tot het ontwerp.

Na deze toelichting is er voldoende tijd voorbehouden voor de kwaliteitskamer om vragen te stellen.

Op basis van het verslag van de kwaliteitskamer zal de opdrachtgever beslissen of er wordt overgegaan tot gunning. Het verslag wordt ter kennisname voorgelegd aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Schelle en aan de private partner. Het voorstel tot toewijzing aan de voorkeursbieder zal worden bekrachtigd door de raad van bestuur van IGEAN.

De aanduiding van de voorkeursbieder wordt onweerlegbaar aanvaard geacht door de kandidaten bij gebrek aan gemotiveerd protest via aangetekende brief aan de opdrachtgever binnen de 10 (tien) werkdagen na ontvangst van de beslissing van de raad van bestuur van IGEAN. Door zijn kandidatuurstelling verbindt de projectontwikkelaar zich ertoe dat een eventueel bezwaar tegen het resultaat enkel geldig kan worden ingediend door de projectontwikkelaar en dit door de door hem aangeduide contactpersoon. Hij zal daartoe de nodige afspraken maken met de andere partners in zijn team.

6.4. Overzicht procedure

7 mei 2025	Goedkeuring programma van eisen en procedure op de raad van bestuur van IGEAN.
20 juni 2025	Lanceren oproep: bekendmaking in twee kranten, opnemen oproep en info op onder meer de website IGEAN, de gemeente, aanschrijven van ontwikkelaars.
1 september 2025	Uiterlijk moment van indienen van ontwerpvisie en prijs.
15 oktober 2025	Raad van bestuur van IGEAN: Vastleggen van de voorkeursbieder.

De niet-weerhouden kandidaten worden schriftelijk op de hoogte gebracht na de raad van bestuur.

Eind oktober 2025	Start traject kwaliteitskamer (3 tot 6 maanden)
Februari-april 2026	Afronden traject kwaliteitskamer.
Maart-mei 2026	Presentatie finaal ontwerp aan de kwaliteitskamer.
Mei-juni 2026	Beslissing gunning door opdrachtgever en bekendmaking

Deze timing is indicatief en kan omwille van omstandigheden steeds door de opdrachtgever worden aangepast.

7. Sancties

Behoudens overmacht die door de koper zal moeten worden bewezen, is de geselecteerde koper aan de opdrachtgever een vergoeding verschuldigd: bij elke substantiële afwijking op dit programma van eisen waarover niet voorafgaand door de opdrachtgever en de gemeente Schelle het schriftelijke akkoord is gegeven. Het is de opdrachtgever die autonoom oordeelt over het substantiële karakter van de vastgestelde afwijking. De vergoeding is gelijk aan 10% van de overeengekomen aankoop prijs van de grond.

8. Vergoedingen

De opdrachtgever verbindt er zich toe om aan de gekozen voorkeursbieder een bedrag te betalen van 7 500 euro exclusief btw indien er na het traject met de kwaliteitskamer niet tot gunning wordt overgegaan. Na geldige indiening van het dossier kan een schuldvordering voorgelegd worden. De vergoeding wordt betaald binnen de twee maanden na voorlegging van de schuldvordering.

9. Termijn van de offerte

De termijn gedurende welke de kandidaat door zijn offerte gebonden blijft, wordt op 240 kalenderdagen gebracht.

10. Intellectuele eigendom

De kandidaten behouden de geestelijke eigendom van de door hen ingediende documenten. De opdrachtgever verbindt er zich toe om alle door de kandidaten ingediende documenten, plannen of tekeningen uitsluitend te gebruiken voor het doel waarvoor deze documenten bestemd zijn, zonder dat derden hier gebruik van kunnen maken zonder toelating van de kandidaat.

De opdrachtgever verworft wel de gebruiks- en exploitatierechten (de vermogensrechten) op de door de voorkeursbieder ingediende stukken en mag bijgevolg bijvoorbeeld tentoonstellingen organiseren met deze studies en bescheiden, of er publicaties over uitbrengen, mits de identiteit van de auteur te vermelden.

11. Contactpersoon

Voor meer informatie over de procedure kan u terecht bij Arnaud Peeters, expert Vastgoed voor de afdeling Grondgebiedszaken, IGEAN dienstverlening, Doornaardstraat 60 te 2160 Wommelgem op 03 376 20 58 of – bij voorkeur – op vastgoedtransacties@igean.be.