

PROJECTZONE 'DE WAL' - BIJZONDERE VERKOOPVOORWAARDEN – BIEDINGSTRAJECT – BESLISSINGSCRITERIA BIJ GUNNING

De uitgebrachte biedingen zijn onderhevig aan een aantal randvoorwaarden en derhalve zal het biedingsdocument deze expliciet dienen mede te delen aan de kandidaat-kopers.

1. STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN WAARAAN DE INGEDIENDE PROJECTEN DIENEN TE VOLDOEN.

- Behoud van de beide toegangen tot de school
- Afbakening van het projectgebied zoals aangeduid op het inmetingsplan in de bijlage.
- Uiterste bouwlijnen van het projectgebied zoals weergegeven op het inmetingsplan in bijlage
- Gratis overdracht van de onbebouwde ruimte binnen het projectgebied die deel zal uitmaken van de volgende publieke ruimtes: toegang tot de kleuterschool, het Posthoornplein, en de Groenstraat tegenover de Posthoorn.
- Maximale bouwhoogte: 3 bouwlagen of 11,5 meter;
- Een gebouwd accent met beperkt footprint mag gerealiseerd worden op de hoek van de Wal en de Groenstraat.
- Ontwerp en aanleg van de onbebouwde ruimte als publiek park op kosten van de ontwikkelaar.
- De aanleg van het park voorziet in een publiek pad voor zacht verkeer tussen de toegang van de school langs de Wal) en het plein aan de Posthoorn.
- Er wordt een overeenkomst opgemaakt tussen de ontwikkelaar en de stad waarin de eigendom van het park juridisch wordt vastgelegd.
- Deze randvoorwaarde is niet bindend maar richtinggevend. De ontwikkelaar mag een alternatief concept voor de zuidelijke bebouwingsrand uitwerken, zolang er maar een aantrekkelijke wand langs het park gecreëerd wordt.
- Creatie van een aaneengesloten pleinwand tegenover de Posthoorn.
- Realisatie van een doorwaadbare wand langs de Wal bestaande uit kleinere, afzonderlijke bouwvolumes.
- Enkel ondergronds parkeren binnen de perimeter van het projectgebied.
- 1,3 pp per wooneenheid.
- 1 pp per 40 m² handel of horeca.
- De toerit tot de parking ligt op de hoek van de Groenstraat en de Wal.
- Woontypes die de volledige bouwdiepte benutten (uitzonderingen mogelijk voor hoekwoningen).
- Woningen op het gelijkvloers hebben enkel inpandige terrassen (loggia's).

2. ARCHITECTURALE KWALITEIT WAARAAN DE INGEDIENDE PROJECTEN DIENEN TE VOLDOEN.

2.1. WOONKWALITEITSNORMEN

- Er wordt een mix aan woontypes nagestreefd met 1, 2 en 3 slaapkamers.
- Er moet geen sociaal woonaanbod voorzien worden.
- Er worden geen assistentiewoningen toegelaten. De gemeente zal een voldoende groot aanbod voorzien in de onmiddellijke omgeving van het Sint-Jan-Berchmanstehuis aan de Bosstraat.
- De minimale netto vloeroppervlakte voor een wooneenheid bedraagt 70m² (gemeten tussen de buitenmuren en de gemeenschappelijke binnenmuren).
- De minimale oppervlakte van de private buitenruimtes bedraagt 8 m² met een minimale diepte van 2 m. Deze bepaling zal ook in het RUP Hamont-kern worden opgenomen.
- De parkeernorm voor wonen bedraagt 1,3 pp per wooneenheid.
- De parkeernorm voor handel en horeca bedraagt 1pp per 40 m².
- De parkeernorm voor fietsen bedraagt 1 fietsstalplaats per wooneenheid + 1 fietsstalplaats per slaapkamer. Een drieslaapkamerappartement heeft dus 4 fietsstalplaatsen.
- Voor de kwaliteitseisen voor parkeerplaatsen van wagens wordt verwezen naar de norm NEN 2443 en voor fietsen naar hoofdstuk 4 van het Vademecum Fietsvoorzieningen (dd. 2017-www.mobielvlaanderen.be/vademecums/vademecumfiets01.php). Hierbij wordt meegegeven dat omwille van de gebruiksvriendelijkheid geen hoog/laag fietsenstallingen worden toegelaten.
- Nevenfuncties zoals handel en horeca zijn enkel toegelaten aan de zijde van het plein voor de Posthoorn.

2.2. OMGEVINGSKWALITEITSNORMEN

- Er wordt een onderhoudsvriendelijke aanleg van de parkruimte vooropgesteld. De landschapsontwerper van de ontwikkelaar maakt een voorontwerp op voor de inrichting van het park dat is afgestemd op het architectuurontwerp. Het voorontwerp voor het park wordt in overleg met de groendienst verder uitgewerkt tot een definitief ontwerp dat de ontwikkelaar op eigen kosten aanlegt. Bijkomende inlichtingen met betrekking tot de inrichting van het park worden aan de landschapsontwerper meegegeven tijdens een verplicht terreinbezoek.
- In het projectgebied, op de hoek van de Kleuterstraat en de Groenstraat, staat een kleine kapel die geïntegreerd is in de oude kloostermuur. Deze kapel maakte eens deel uit van een reeks van 14 kapellen waarin de kruiswegstaties uitgebeeld werden. De dertien overige kapellen zijn inmiddels afgebroken.

Deze laatste overblijvende kapel dient in het ontwerp geïntegreerd te worden, hetzij door behoud op de huidige locatie , hetzij door heropbouw elders binnen het projectgebied. Indien haalbaar kunnen ook (delen van) de kloostermuur in het ontwerp geïntegreerd worden.

2.3. BEELDKWALITEITSNORMEN

- Er wordt een sobere, tijdloze architectuur nagestreefd op schaal van de stadskern.
- Er wordt hoofdzakelijk gebruik gemaakt van duurzame, kleinschalige gevelmaterialen die qua kleurstelling aansluiten op de (historische) gebouwen in Hamont-centrum.
- De inrichting van de ondergrondse parkeerkelder gebeurt met de nodige aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit (verlichting, verluchting, signalisatie, kleurgebruik...).
- Er wordt gebruik gemaakt van een collectief afvalsysteem dat in het ontwerp geïntegreerd wordt.
- Voor de inrichting van de publieke buitenruimte wordt een samenhangend materiaalgebruik vooropgesteld. De aangewende materialen binnen het projectgebied zullen ook gebruikt worden voor de inrichting van de publieke ruimte van de kloostertuin. Het is dus belangrijk dat deze materialen onderhoudsvriendelijk en betaalbaar zijn, en ook aansluiten op de historische context van het klooster.
- Er moet een doordacht verlichtingsvoorstel voor de publieke ruimte uitgewerkt worden. De verlichting moet de sociale veiligheid van de parkruimte bevorderen zonder storend te zijn voor de omliggende woningen.

3. DUURZAAMHEID WAARAAN DE INGEDIENDE PROJECTEN DIENEN TE VOLDOEN.

3.1. ENERGIEVERBRUIK

- Er moet maximaal rekening gehouden worden met de oriëntatie van het gebouw binnen de geldende ruimtelijke randvoorwaarden.
- Het gebouw wordt zoveel mogelijk voorzien van daglicht. Passieve zonnewarmte wordt benut waar mogelijk en geblokkeerd waar er een risico op oververhitting ontstaat.
- Door een goed evenwicht te vinden tussen passieve zonnewinsten en passieve (nacht-) koeling, kan het vermogen van de verwarmings- en koelingsinstallatie tot een minimum beperkt worden.
- Er dient een warmteverliesberekening uitgevoerd te worden in de ontwerpfases met het oog op de keuze van een zo economisch en ecologisch mogelijke installatie en om een beter inzicht te krijgen in een realistisch jaarverbruik.

3.2. MATERIAALGEBRUIK

- Alle gebruikte materialen dienen een maximale levensduur, alsook de laagst mogelijke onderhoudskost voorop te stellen en met aandacht voor bescherming tegen vandalisme en graffiti.
- Er wordt de voorkeur gegeven aan onderhoudsvriendelijke materialen en een gebouwconcept dat ervan uitgaat dat alle gebouwdelen makkelijk onderhouden kunnen worden. Hergebruik van materialen en demontabel bouwen vormen een pluspunt.
- Alle hout en houtproducten dienen het 'FSC'-label te dragen of een equivalent label dat aantoont dat het hout afkomstig is van bossen waarvan het duurzaam beheer door een onafhankelijke instelling volgens internationaal erkende criteria werd gecertificeerd.
- In het ontwerp van het gebouw is er aandacht voor een comfortabele selectieve inzameling en afvoer van verschillende afvalstromen die er zullen ontstaan.

3.3. WATERGEBRUIK

- Het waterbeheer dient in kaart gebracht te worden. Opvang, buffering, infiltratie en recuperatie dienen op een optimale manier geconcipieerd te worden zodat het hemelwater op een ecologisch verantwoorde manier beheerd wordt.

Hieronder vallen onder meer :

- de buffering van het hemelwater op het eigen terrein zonder afwenteling naar de riolering.
- Zoveel mogelijk hergebruik van grijs water.

3.4. DOCUMENTEN TOE TE VOEGEN AAN EEN BIEDING

De bieding is enkel ontvankelijk indien volgende documenten worden bijgevoegd :

- Een inplantingsplan op schaal 1/1000 of groter waarin de projectzone gekaderd wordt in de ruimere omgeving van de Wal.
- De kelder, grond- en verdiepingsplannen op schaal 1/200 of groter. Hierbij moeten per niveau alle gebouwen binnen het projectgebied op één plan worden weergegeven.
- 1 Langssnede en 1 dwarssnedes op schaal 1/200 of groter.
- Gevelplannen op schaal 1/100 of groter met aanduiding van de gevelmaterialen.
- Een 3D model van het projectgebied. Dit model zal gebruikt worden om het project te beoordelen in het straatbeeld (o.a. het hoogte-accent op de hoek van de Wal en de Groenstraat);
- Een inrichtingsplan voor de onbebouwde ruimte binnen het projectgebied en de aangrenzende publieke ruimtes (deze publieke ruimtes zijn in rood aangeduid op de

bladzijde hiernaast: de toegangen tot de kleuterschool, het noordelijk deel van de Groenstraat en het plein voor de Posthoorn). Dit inrichtingsplan wordt uitgewerkt op schaal 1/200 of groter met aanduiding van de verharde en onverharde ruimtes, aanplantingen, materiaalgebruik, wadi's, ...

- Een ruimteboekhoudingstabel voor het projectgebied met:
 - de oppervlakte van het projectgebied;
 - de bebouwde oppervlakte;
 - de onverharde en onbebouwde oppervlakte;
 - de verharde en onbebouwde oppervlakte;
 - het aantal wooneenheden;
 - het aantal woontypes met hun vloeroppervlakte en aantal slaapkamers;
 - de oppervlakte voor nevenfuncties (handel/ horeca) opgedeeld per nevenfunctie).
 - het totaal aantal auto parkeerplaatsen;
 - het totaal aantal fietsparkeerplaatsen;

- Een faseringsvoorstel met indicatieve timing.

- Een nota over de duurzaamheidsaspecten van het project. Voor het opstellen van deze nota kan gebruik gemaakt worden van de 'quick-scan duurzame wijken' van dubo- limburg.

- Een nota over de procesaanpak;
 - de samenwerking met de stad;
 - de communicatie met de omwonenden;
 - de kwaliteits- en budgetbewaking
 - ...

- Een nota over de exploitatie van de publieke parking (indien van toepassing). Hierin moet aangegeven worden over welke publieke parkeercapaciteit het gaat, en of (en onder welke voorwaarden) de exploitatie van deze publieke parking rendabel gemaakt kan worden.

- Een nota waarin de ontwikkelaar zijn visie geeft op de overeenkomst met de stad waarin de eigendom van het park wordt vastgelegd (wordt het park terug overgedragen aan de stad, wordt er met een erfpachtovereenkomst gewerkt, enz.)

- Een nota waarin de biedende partij haar financiële solvabiliteit aantoont inzake de realisatie van het project met volgende stukken : recentst neergelegde statuten, 3 laatste jaarrekeningen en het financieel plan inzake de realisatie van het project. Verder dient ook een referentielijst van gerealiseerde projecten toegevoegd te worden.

3.5. BESLISSINGSCRITERIA BIJ DE GUNNING

De criteria om de gunning toe te kennen en de wegingen hieraan verbonden, zijn als volgt :

- De geboden prijs voor de projectzone heeft een weging van **45%**.
- De kwaliteit van het project inclusief de procesvoering heeft een weging van **45%** op te delen in volgende onderdelen :
 - Woonkwaliteit 10%
 - Omgevingskwaliteit 10%
 - Beeldkwaliteit 10%
 - Duurzaamheid (energieverbruik, watergebruik en materiaalgebruik) 10%
 - Procesvoering 5%
- De bidder, zijn team en de referenties hebben een weging van **5%**.
- De fasering van de uitvoering van het project heeft een weging van **5%**.

Het is de bidder tevens toegelaten om 2 verschillende projecten in te dienen waarbij ofwel een volledig residentieel project wordt ingediend ofwel een voorstel wordt geformuleerd waarbij een deel van de projectzone wordt ingevuld als handelsruimte en de rest residentiële invulling krijgt.

3.6. BIEDINGSTRAJECT

Gelet op de complexiteit van het dossier wordt het biedingstraject van Covast als volgt aangepast :

- Een eerste publieke biedingstermijn waarna alle bidders worden uitgenodigd om hun project voor te stellen en te verdedigen.
- Deze consultatieronde wordt georganiseerd om de bidders te kans te geven hun projecten te optimaliseren en/of aan te passen aan de geformuleerde bemerkingen.
- Een tweede geheime biedingstermijn waarbij de bidders hun ' Best en Final Offer' kunnen plaatsen via gerechtsdeurwaarder.
- Na deze geheime biedingsfase wordt de beslissing tot gunning genomen.

Zowel na de eerste publieke biedingstermijn als na de tweede geheime biedingsfase (ronde ' Best and Final Offer') zal een jury de neergelegde biedingen beoordelen. De beoordeling zal de vier onderdelen van de biedingen betreffen mn. de geboden prijs, het project , de partij die zich aanbiedt als partner alsook de fasering van de uitvoering van het project. Deze jury zal bestaan uit maximaal zes leden : 2 vertegenwoordigers van de opdrachtgever, 1 architect, 1 stedenbouwkundig ambtenaar, 1 of 2 financiële experts.

Gelet op het feit dat op datum van ondertekening van onderliggende overeenkomst het RUP Hamont-Kern nog geen invulling kent, zal de gestandhoudingstermijn van de biedingen 18 maanden bedragen.