



Stad Bilzen - Tabaart

BIJZONDER BESTEK VOOR DE OVERHEIDSOPDRACHT VOOR DIENSTEN
VERKOOP ONDER VOORWAARDEN
bestek - versie 11.03.2022

INHOUDSOPGAVE

1	Administratieve bepalingen	4
1.1	<i>Beschrijving van de opdracht</i>	4
1.2	<i>Identiteit van de aanbesteder</i>	4
1.3	<i>Wijze van gunnen.....</i>	5
2	Selectieleidraad.....	6
2.1	<i>Stap 1: Selectie kandidaten</i>	6
2.1.1	Toelatingsvoorwaarden – administratieve voorwaarden	6
2.1.2	Selectiecriteria.....	7
2.1.3	In te dienen documenten selectiedossier	9
2.1.4	Aanmaken van een UEA	10
2.1.5	Bekendmaking procedure & registratiemogelijkheid.....	10
2.1.6	Indiening van de selectiedossiers.....	10
2.1.7	Beoordeling van de selectiedossiers	10
2.2	<i>Stap 2 - Toewijzingsprocedure</i>	11
2.2.1	Toewijzingscriteria.....	11
2.2.2	In te dienen documenten offerte	12
2.2.3	Indiening van de offerte	13
2.2.4	Beoordeling offertes.....	13
2.2.5	Onderhandelingen in stap 2	14
3	Verkoopvoorwaarden.....	15
3.1	<i>Voorwerp van de verkoop onder voorwaarden.</i>	15
3.2	<i>Voorwaarden voor de kandidaat</i>	16
3.3	<i>Voorwaarden voor ontwikkeling.....</i>	16
3.3.1	Financieel bod	16
3.3.2	Ontwikkelbaar project.....	17
3.4	<i>Voorwaarden voor procedure en uitvoering.....</i>	17
3.4.1	Geldigheid van de offerte.....	17
3.4.2	Uitvoering van de overeenkomst	17
3.4.3	Waarborg.....	17
3.4.4	Termijnen vergunningsaanvragen	18
3.4.5	Termijnen uitvoering	18
3.4.6	Opvolging door stad Bilzen.....	18
4	Contractuele bepalingen.....	18
4.1	<i>Leidend ambtenaar</i>	18
4.2	<i>Onderaannemers</i>	18
4.3	<i>Verzekeringen</i>	19

4.4	<i>Gegevensbescherming</i>	19
4.5	<i>Illegaal verblijvende onderdanen</i>	19
4.6	<i>Loon verschuldigd aan werknemers</i>	20
5	Technische beschrijving	21
5.1	<i>Situering van het projectgebied</i>	21
5.2	<i>Bestaande toestand</i>	22
5.2.1	Reliëf	22
5.2.2	Atlas der buurtwegen	22
5.2.3	Watertoets	22
5.2.4	Erosiegevoeligheid	22
5.2.5	Biologische waarderingskaart	23
5.2.6	Inpassing in bebouwde omgeving	23
5.2.7	Inpassing in de ontsluitingsstructuur	23
5.2.8	Impressie bestaande toestand	25
5.3	<i>Ruimtelijk beleid</i>	28
5.3.1	Gewestplan Sint-Truiden - Tongeren	28
5.3.2	Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Tabaart	28
5.3.3	Verordeningen	31
5.4	<i>PROJECTAMBITIES</i>	31
5.4.1	Programma	32
5.4.2	Ruimtelijk	34
6	BIJLAGEN EN FORMULIEREN	36

1 ADMINISTRATIEVE BEPALINGEN

Dit eerste deel heeft betrekking op de regeling tot gunning van een overheidsopdracht tot de opdrachtnemer is aangesteld.

De bepalingen die vervat zijn in dit deel, hebben betrekking op de wet van 17 juni 2016 en het koninklijk besluit van 18 april 2017 en latere wijzigingen.

Inlichtingen i.v.m. dit bestek kunnen verkregen worden bij:

- Stad Bilzen, Afdeling Ruimte – dienst Grondbeleid
- Contactpersoon: Bart Aerts
- E-mail: tabaart@bilzen.be

Toepasselijke reglementering

1. Wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten en latere wijzigingen.
2. Koninklijk besluit van 18 april 2017 betreffende plaatsing overheidsopdrachten klassieke sectoren, en latere wijzigingen.
3. Koninklijk besluit van 14 januari 2013 tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten, en latere wijzigingen.
4. Wet van 17 juni 2013 betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten, bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessies, en latere wijzigingen.
5. Het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming (ARAB), Welzijnswet en Codex over het welzijn op het werk.
6. Wet van 11 februari 2013 tot vaststelling van sancties en maatregelen voor werkgevers van illegaal verblijvende onderdanen van derde landen.
7. De verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG.

Afwijkingen, aanvullingen en opmerkingen

Geen

1.1 Beschrijving van de opdracht

Voorwerp van deze diensten: Bilzen – Tabaart - verkoop onder voorwaarden.

De stad Bilzen wenst over te gaan tot commercialisering van gronden binnen het woonuitbreidingsgebied Tabaart, die d.m.v. het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Tabaart werden omgezet naar woongebied. De stad Bilzen biedt deze gronden ter ontwikkeling aan via een verkoop onder voorwaarden.

Deze bundel beschrijft de voorwaarden en procedure voor de verkoop.

In deze verkoopbundel wordt de ruimtelijke en juridische context weergegeven, worden de ambities voor de ruimtelijke ontwikkeling verduidelijkt en worden de verkoopvoorwaarden opgesomd. De verkoop onder voorwaarden richt zich tot kandidaat-ontwikkelaars die een samenwerkingsverband aangaan met een ontwerpteam met ervaring en dat wordt aangeduid voor de volledige architectuuropdracht.

Voorliggend document en de aanvullingen moeten worden beschouwd als een geheel: we vragen de inschrijver om Stad Bilzen te wijzen op eventuele tegenstrijdigheden tussen de verschillende delen, zodat de eventueel nodige verduidelijkingen kunnen aangebracht worden.

1.2 Identiteit van de aanbesteder

Stad Bilzen
Afdeling Ruimte – dienst Grondbeleid
Deken Paquayplein 1
3740 Bilzen

1.3 Wijze van gunnen

Overeenkomstig artikel 38, § 1, 1° c) (voorafgaande onderhandelingen noodzakelijk wegens specifieke omstandigheden) van de wet van 17 juni 2016, wordt de opdracht gegund bij wijze van de mededingingsprocedure met onderhandeling.

De verkoop onder voorwaarden wordt gevoerd in twee opeenvolgende fases, een selectie- en een toewijzingsfase.

In de eerste fase vormt stad Bilzen een rangschikking van de kandidaten op basis van een administratieve en kwalitatieve beoordeling. Er zullen maximum 5 kandidaten geselecteerd worden. Hiermee beperkt stad Bilzen het aantal kandidaten dat een uitgebreid projectdossier moet maken, zodat de kosten voor het opstellen van het dossier in verhouding blijven tot de kans om als onderneming weerhouden te worden.

In de tweede fase worden de weerhouden kandidaten gevraagd een offerte uit te werken. Op basis van de ontvangen offertes en de uitkomst van de onderhandelingen wordt de opdracht toegewezen.

2 SELECTIELEIDRAAD

De procedure verloopt in twee fases: een selectie- en een toewijzingsfase.

In de eerste fase worden de kandidaten geselecteerd op basis van hun teamsamenstelling, referenties en visie op de ontwikkeling van het projectgebied. Gezien de maatschappelijke ambities en de gevraagde visie op vlak van architectuur en omgevingsaanleg is het belangrijk een ontwerpteam op maat van deze opgave aan te duiden.

In de tweede fase moeten de kandidaten de aanbieder overtuigen met een ontwerp dat getuigt van stedenbouwkundig en landschappelijk inzicht, architecturale vakkunde en creativiteit met aandacht voor het kunnen vertalen en uitrollen van een doelgroepenbeleid.

2.1 Stap 1: Selectie kandidaten

Kandidaten dienen een selectiedossier in op basis van voorliggend bestek met alle beschikbare bijlagen.

Stad Bilzen stelt voor de eerste stap de volgende timing voorop:

- Op 04.04.2022 wordt het verkoopbestek gelanceerd.
- Vragen over het project in de selectiefase kunnen tot uiterlijk 06.05.2022 gericht worden aan stad Bilzen. Deze vragen dienen per e-mail gericht te worden aan de stad via tabaart@bilzen.be. De vragen zullen ten laatste op 18.05.2022 beantwoord worden. De antwoorden op de vragen worden, voor zover ze relevant zijn voor andere kandidaat-ontwikkelaars bij de opmaak van hun dossier, naar alle geregistreerde geïnteresseerden verstuurd.
- Het selectiedossier dient uiterlijk op 03.06.2022 om 15u00 ingediend te zijn via het e-Procurement-platform. Uit de ingediende selectiedossiers zullen maximaal 5 kandidaten worden gekozen door stad Bilzen op advies van het adviescomité op grond van de hieronder uiteengezette selectiecriteria. Deze selectie wordt tegen 01.07.2022 verwacht.

Deze timing is indicatief en drukt niet meer dan de wens van stad Bilzen uit om vlot tot een overeenkomst te komen. De procedure voorziet geen georganiseerd plaatsbezoek. Het terrein is vrij toegankelijk waardoor geïnteresseerden zich zelf kunnen vergewissen van de actuele toestand.

2.1.1 Toelatingsvoorwaarden – administratieve voorwaarden

Enkel de selectiedossiers van die inschrijvers die aan de toelatingsvoorwaarden voldoen komen in aanmerking voor verder onderzoek van hun kandidaatstelling en gebeurlijke toewijzing.

Om aan te tonen dat de kandidaat voldoet aan de toelatingsvoorwaarden dient de kandidaat de documenten, opgenomen in hoofdstuk 2.1.3 in.

Formele voorwaarden voor kandidaten en ontwerpteam.

De verkoopprocedure richt zich tot kandidaten, die een samenwerkingsverband aangaan met een ontwerpteam dat bestaat uit 1 of meerdere architectenbureaus onder leiding van een projectarchitect met minstens 10 jaar beroepservaring. Het ontwerpteam wordt aangesteld voor de volledige architectuuropdracht (ontwerp tot en met uitvoering).

Dit exclusief samenwerkingsverband dient bij de inschrijving aangetoond te worden onder de vorm van een gezamenlijk ondertekende intentieverklaring.

Elke persoon (weze het een fysieke of een rechtspersoon) kan zich slechts éénmaal, alleen of in een samenwerkingsverband kandidaat stellen.

Elke architect dient:

- Hetzij ingeschreven te zijn als architect bij de Orde van Architecten
- Hetzij als buitenlands architect te voldoen aan de Richtlijn 2005/36/EG van het Europees Parlement en de Raad van 7 september 2005 betreffende de erkenning van beroepskwalificaties. In dit geval

dient ook een attest van de Orde van Architecten voorgelegd te worden, waaruit blijkt dat hij/zij een aanvraag tot erkenning als dienstverlener bij de Orde heeft ingediend.

Toegangsrecht: Gronden tot uitsluiting.

De kandidaat mag zich niet bevinden in één van de in de artikelen 67 tot en met 69 van de Wet Overheidsopdrachten bedoelde situaties. Dit behelst de verplichte uitsluitingsgronden, de uitsluitingsgronden in verband met fiscale en sociale schulden, en de facultatieve uitsluitingsgronden. Zoals hieronder opgesomd: Het betreft de kandidaat die:

- Bij een vonnis veroordeeld is voor:
 - deelname aan een criminele organisatie als bedoeld in artikel 324bis van het Strafwetboek;
 - omkoping als bedoeld in artikel 246 van het Strafwetboek;
 - fraude als bedoeld in artikel 1 van de overeenkomst aangaande de bescherming van de financiële belangen van de gemeenschap goedgekeurd door de Wet van 17 februari 2002;
 - witwassen van geld als bedoeld in artikel 3 van de Wet van 11 januari 1993 tot voorkoming van het gebruik van het financieel stelsel voor het witwassen van geld en de financiering van terrorisme.
- In staat van faillissement of vereffening verkeert of die zijn werkzaamheden heeft gestaakt of die een gerechtelijke reorganisatie heeft bekomen of die in een overeenstemmende toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
- Aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, voor wie een procedure van vereffening of van gerechtelijke reorganisatie aanhangig is of die het voorwerp is van een gelijkaardige procedure bestaande in de nationale wetgevingen en reglementeringen;
- Bij een vonnis veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
- Bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op elke grond die de aanbieder aannemelijk kan maken;
- Niet in orde is met zijn bijdrage aan de sociale zekerheid;
- Niet in orde is met de betaling van belastingen, overeenkomstig de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is; of zich in ernstige mate schuldig heeft gemaakt aan het afleggen van valse verklaringen.

Voor de beoordeling van de gronden tot uitsluiting zullen de onderscheiden natuurlijke of rechtspersonen van een samenwerkingsverband individueel moeten aantonen dat zij zich niet in één van de bedoelde gevallen bevinden. Van de kandidaten wordt gevraagd dat zij een ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) voorleggen als bewijs dat er geen uitsluitingsgrond op hem van toepassing is.

Stad Bilzen behoudt zich het recht voor om, bij twijfel over de toestand van de leden van het samenwerkingsverband, na indiening van de selectiedossiers bijkomende originele bewijsstukken betreffende bovenvermelde uitsluitingstoestanden op te vragen bij de kandidaat.

In het kader van de administratieve vereenvoudiging zal stad Bilzen op gepaste tijd zelf de nodige documenten in het kader van de uitsluitingscriteria opvragen via Telemarc.

Financiële en economische draagkracht van de kandidaat.

De kandidaat dient tot slot te bewijzen dat hij over voldoende financiële draagkracht beschikt om deze verkoop en de eraan verbonden voorwaarden te realiseren.

Prijs.

Door deel te nemen aan deze procedure verbindt de kandidaat er zich toe de minimumvraagprijs te bieden. Het vergoedingsmechanisme is verder uitgewerkt in hoofdstuk 3.1.

2.1.2 Selectiecriteria

Teamsamenstelling (20/100)

De teamvoorstelling (kandidaat en ontwerpteam) geeft een inzicht in de technische en organisatorische bekwaamheid van het samengestelde team. De meerwaarde van de samenwerking wordt toegelicht.

Referenties (30/100).

- **Kandidaat**

Om in aanmerking te komen voor verdere beoordeling dient de kandidaat aan de hand van referenties aan te tonen dat hij voldoende kennis en ervaring heeft om een project van deze omvang en complexiteit te realiseren.

De vereiste referenties dienen aan te sluiten bij het realiseren van huisvesting met een focus op betaalbaarheid en de huisvesting voor gezinnen met kinderen.

De kandidaat zal dit aantonen door de opgave van minimum 2 (en maximum 5) relevante projecten die gedurende de laatste 15 jaar door de kandidaat werden ontwikkeld en vermarkt, met vermelding van plaats, bedrag van het project, architectenteam, eventuele partners, enz. Er wordt niet vereist dat elke referentie aan alle aspecten van de inhoudelijke focus van de stad voor deze projectgrond voldoet. Er wordt tevens niet vereist dat een project al volledig voltooid is om als referentie te kunnen dienen. Uiteraard zal een referentie slechts bijdragen tot de bekwaamheid naarmate er effectief ervaring in conceptvorming en in realisatie werd opgedaan. Per referentie geeft de kandidaat aan in welk stadium een project zich bevindt en op welke manier een referentie de bekwaamheid aantoont. Elke referentie bestaat uit minstens 3 illustraties (foto's, plannen, ...). Er zal met deze referenties rekening gehouden worden in de mate waarin ze door hun aard, kwaliteit, omvang en complexiteit voldoende raakvlakken hebben met voorliggend project en ze door hun graad van realisatie wezenlijk bijdragen tot de ervaring van de kandidaat voor de beoordeling van dit criterium.

- **Ontwerpteam**

De kandidaat dient zich te laten bijstaan door een ontwerpteam dat eveneens voldoende ervaring heeft met dergelijke projecten en deze ervaring aantoont door middel van referentieprojecten. De vereiste referenties dienen aan te sluiten bij volgende aspecten:

- ontwikkelen van een visie op de relatie tussen gebouw en omgeving;
- architecturale identiteit verlenen aan een project;
- voorstellen van een functionele organisatie van de plek;
- een uitgewerkte visie op doelgroepen – bij voorkeur gezinnen met kinderen.

Dit wordt aangetoond door de opgave van minimaal 2 en maximum 5 relevante projecten die door het ontwerpteam gedurende de laatste 15 jaar werden ontworpen en opgevolgd, met vermelding van plaats, opdrachtgever, bedrag van het project, enz. Er wordt niet vereist dat elke referentie aan elk hierboven opgenomen aspect voldoet. Er wordt tevens niet vereist dat een project al volledig voltooid is om als referentie te kunnen dienen. Uiteraard zal een referentie slechts bijdragen tot de bekwaamheid naarmate er effectief ervaring in de realisatie werd opgedaan. Per referentie geeft de kandidaat aan in welk stadium een project zich bevindt en op welke manier een referentie de bekwaamheid aantoont. Elke referentie omvat minstens 3 illustraties (foto's, plannen, ...). Er zal met deze referenties rekening worden gehouden in de mate waarin ze door hun aard, kwaliteit, omvang en complexiteit voldoende raakvlakken hebben met voorliggend project en ze door hun graad van realisatie wezenlijk hebben kunnen bijdragen tot de ervaring van de kandidaat. De projectarchitect heeft minimaal 10 jaar ervaring. Alle teamleden van het ontwerpteam die effectief aan het projectdossier zullen werken worden voorgesteld met het oog op de expertise die ze zullen inbrengen en de verdere uitwerking ervan.

Visie (50/100)

De kandidaten geven hun visie weer op de ontwikkeling in een visienota. De nota geeft de gezamenlijk gedragen visie (kandidaat en ontwerpteam) weer en de wijze waarop die beantwoordt aan de ambities voor het project en dit zowel op vlak van ruimtelijke kwaliteit, programma en doelgroepenbeleid zoals geformuleerd in de projectambities. Het is uitdrukkelijk NIET de bedoeling om een architectuurontwerp op te

maken, maar om eerder een visietekst met eventueel illustratieve schema's en referentiebeelden in te dienen.

2.1.3 In te dienen documenten selectiedossier

Algemeen.

De kandidatuurstelling en alle aanvullende stukken moeten in het Nederlands worden opgesteld.

Elk exemplaar van het selectiedossier dient verplicht volgende stukken te bevatten:

Documenten inzake administratieve voorwaarden.

- Ingevuld FORMULIER 1 – Inschrijvingsformulier.
In het geval meerdere ontwerpers betrokken worden, wordt het formulier aangevuld met de gegevens van de bijkomende partijen. Hierbij worden dezelfde gegevens als voor 'Vennootschap' of 'Architect 1' opgenomen, afhankelijk van de rol in het team. Formulier 1 wordt aangevuld met de volgende bijlagen:
 - Intentieverklaring exclusieve samenwerking tussen kandidaat en ontwerpteam;
 - Voor de architect een bewijs van inschrijving bij de Orde van Architecten van België, of, als buitenlands architect bewijs dat voldaan is aan de Richtlijn 2005/36/EG van het Europees Parlement en de Raad van 7 september 2005 betreffende de erkenning van beroepskwalificaties en een attest voorleggen waaruit blijkt dat hij/zij een aanvraag tot erkenning als dienstverlener bij de Orde van Architecten van België heeft ingediend.

Met het invullen van FORMULIER 1 geeft de kandidaat aan in de volgende fase van de procedure het minimaal bod als minimum te respecteren.

Gegevens met betrekking tot de uitsluitingsgronden.

- Ingevuld UEA-formulier
Het ingevuld UEA geldt als verklaring op eer met betrekking tot de uitsluitingsgronden. Voor buitenlandse ondernemingen wordt een kopie van inschrijving van de kandidaat gevraagd in een handelsregister, gelijkaardig aan de Belgische Kruispuntbank der Ondernemingen.
- Ingevuld FORMULIER 2 - Financiële en economische draagkracht
Overzicht van de documenten waarop de kandidaat zich beroept om aan de minimumeisen qua financiële en economische draagkracht te voldoen, met bijhorende bijlagen:
 - een comfort letter van een bankinstelling waarbij de kredietwaardigheid van de kandidaat wordt gegarandeerd, rekening houdend met de omvang van de minimumprijs, vermeerderd met een realistische ontwikkelingskost of
 - een verklaring van de kandidaat dat hij de aankoop van het goed zelf zal doen, d.w.z. de deelnemer van deze procedure is ook de kandidaat van het goed in de akte of
 - een verklaring van de kandidaat dat hij voor de realisatie van het project zelf een 100% voltooiingswaarborg zal stellen en hij het project dus zelf kan en zal realiseren;

Inzake de 2 laatste mogelijkheden aangaande het aantonen van de financiële draagkracht is de verbintenis met een aantoonbaar door aandeelhouderschap van +50% verbonden vennootschap toegelaten evenals de verbintenis met een nieuw opgerichte vennootschap, door aandeelhouderschap van +50%. Verbintenissen met andere vennootschappen zullen uitdrukkelijk niet aanvaard worden.

Documenten ter staving van de selectiecriteria.

- Nota Teamsamenstelling (maximum 10 bladzijden equivalent A4) (zie 2.1.2)
- Referenties (maximum 20 bladzijden equivalent A4) (zie 2.1.2)
- Visienota (maximum 5 bladzijden equivalent A4) (zie 2.1.2)

Ten aanzien van de documenten ter staving van de selectiecriteria worden de documenten die de opgelegde grootte of omvang overschrijden niet meegenomen in de overweging.

2.1.4 Aanmaken van een UEA

De kandidaat legt overeenkomstig art. 73 van de Wet Overheidsopdrachten een ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) voor. Het UEA bestaat uit een eigen verklaring die de aanbestedende overheid als voorlopige aanvaardt dat op de kandidaat geen uitsluitingsgrond van toepassing is en dat de kandidaat voldoet aan de kwalitatieve selectiecriteria.

De handleiding wordt voor het aanmaken van het UEA wordt toegevoegd bij de te raadplegen documenten in de cloud van e-Procurement.

Het UEA wordt ondertekend door middel van het plaatsen van een elektronische handtekening op het indieningsrapport in e-tendering. U hoeft het dus niet afzonderlijk te ondertekenen. Het UEA van een onderaannemer of derde entiteit op wiens draagkracht beroep wordt gedaan, wordt ondertekend door de bevoegde persoon middels een gescande handtekening op het UEA.

2.1.5 Bekendmaking procedure & registratiemogelijkheid

De procedure wordt op 04.04.2022 gelanceerd en minstens bekend gemaakt via:

- Advertentie op de website van stad Bilzen;
- Publicatie op het platform e-Procurement via volgende link: **<aan te vullen>**.

Om op de hoogte te blijven van vragen en antwoorden betreffende het bestek kunnen geïnteresseerden zich kenbaar maken op e-Procurement bij het downloaden van het bestek.

Vragen kunnen gesteld worden tot 06.05.2022 via tabaart@bilzen.be. Antwoorden op de vragen worden verspreid aan alle partijen die zich kenbaar maakten bij het downloaden van de bijlagen op e-Procurement.

2.1.6 Indiening van de selectiedossiers

Enkel selectiedossiers die uiterlijk vòòr 03.06.2022 om 15u00 via de e-Tendering internetsite <https://eten.publicprocurement.be/> worden verstuurd, worden door de aanbestedende overheid aanvaard. De e-Tendering internetsite waarborgt de naleving van de voorwaarden van artikel 14 §7 van de wet van 17 juni 2016.

Er dient opgemerkt te worden dat het versturen van een offerte per post of per e-mail niet aan deze voorwaarden voldoet. Daarom wordt het niet toegestaan op deze wijze een offerte in te dienen.

Door zijn offerte via elektronische middelen in te dienen, aanvaardt de inschrijver dat de gegevens die voortvloeien uit de werking van het ontvangststelsel van zijn offerte worden geregistreerd.

Door het indienen van een selectiedossier aanvaarden de inschrijvers onvoorwaardelijk de inhoud van het bestek en de bijhorende opdrachtdocumenten en de invulling van de plaatsingsprocedure zoals deze in het bestek beschreven is en aanvaarden zij zelf door de bepalingen ervan gebonden te zijn.

Indien een inschrijver in dat verband een bezwaar heeft, dient hij dat schriftelijk en per aangetekende post ten laatste dertig kalenderdagen voor deadline indienen selectiedossier, bekend te maken aan de aanbestedende overheid met omschrijving van de reden.

Meer informatie over het e-Procurement-platform kan u vinden op volgende website:

<http://www.publicprocurement.be> of via de e-procurement helpdesk op het nummer: +32 (0)2 740 80 00.

2.1.7 Beoordeling van de selectiedossiers

De selectiedossiers zullen in eerste instantie beoordeeld worden op hun volledigheid: elk dossier dient alle stukken te bevatten zoals hiervoor opgenomen. Indien een selectiedossier niet voldoet aan deze formeel gestelde eisen, kan het ingediende selectiedossier van verdere beoordeling geweerd worden. Stad Bilzen kan ontbrekende informatie opvragen die vervolgens binnen de 2 weken dient aangeleverd te worden door de kandidaat.

De selectiedossiers worden achtereenvolgens aan de hand van de gestelde toelatingsvoorwaarden en aan de hand van de gestelde selectiecriteria beoordeeld. In dit stadium van de procedure zullen maximum vijf kandidaten weerhouden worden die het hoogst scoren voor de neergelegde selectiedossiers, rekening houdend met de hierboven beschreven selectiecriteria.

De selectie en beoordeling worden voorbereid door een onafhankelijk adviescomité, minstens samengesteld uit:

- 3 afgevaardigden van stad Bilzen (beleid en administratie)
- 1 extern architect als expert

Het adviescomité kan bijgestaan worden door externe adviseurs en een verslaggever.

Na selectie van maximaal 5 kandidaten zullen zowel de kandidaten als de niet-gekozen kandidaten hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht worden, inclusief een afschrift van het selectieverslag. Stad Bilzen behoudt zich het recht voor om de procedure stop te zetten indien er geen valabele kandidaten zijn, indien er onvoldoende belangstelling is of indien de globale planning van de ontwikkeling herzien wordt.

2.2 Stap 2 - Toewijzingsprocedure

De maximaal 5 geselecteerde kandidaten worden vervolgens uitgenodigd om een uitgewerkte offerte in te dienen. In deze tweede stap stelt stad Bilzen de volgende timing voorop:

- Op 26.08.2022 wordt de uitnodiging tot indiening projectdossier overgemaakt aan de uit de selectieronde weerhouden kandidaten.
- Vragen over het project in de toewijzingsfase kunnen tot uiterlijk 04.11.2022 gericht worden aan stad Bilzen. Deze vragen dienen per e-mail gericht te worden aan de afdeling Ruimte – dienst Grondbeleid, met name via tabaart@bilzen.be. De vragen zullen ten laatste op 11.11.2022 beantwoord worden. De antwoorden op de vragen worden, voor zover ze relevant zijn voor andere kandidaten bij de opmaak van hun dossier, naar alle kandidaten verstuurd.
- Ten laatste op 25.11.2022 worden de projectdossiers ingediend.
- Op 09.12.2022 worden de projectdossiers aan het adviescomité gepresenteerd en toegelicht. Bij de beoordeling van deze projectdossiers worden de kandidaten gerangschikt volgens de behaalde punten op de toewijzingscriteria.

Deze timing is indicatief en drukt niet meer dan de wens van stad Bilzen uit om vlot tot een overeenkomst te komen.

2.2.1 Toewijzingscriteria

Bij de beoordeling van de ontvangen offertes zullen de geselecteerde kandidaten gerangschikt worden volgens de behaalde punten op de toewijzingscriteria.

Projectdossier (60 punten)

De kandidaat dient een projectdossier in met een ontwerp op het niveau van een schetsontwerp. Aangezien de ingediende visienota bij stap 1 richtinggevend is voor de verdere uitwerking van het projectdossier, wordt getoetst hoe de ambities al dan niet werden gerespecteerd, verfijnd en/of bijgestuurd. De wijze waarop de ambities uit de projectdefinitie worden vertaald in het projectdossier zijn bepalend voor de toewijzing.

Specifiek gaat dit over:

- Het voeren van een doelgroepenbeleid, met name huishoudens met een lager inkomen en gezinnen met kinderen (30 punten)

Dit criterium wordt beoordeeld op basis van de kwaliteit en visievorming van de inschrijver op het aanbieden van betaalbaar wonen en het inzetten op wonen voor gezinnen met kinderen, rekening houdend met de ambities zoals geformuleerd in de technische bepalingen.

- Vertaling van de ambities qua voorgestelde programmamix in woontypologieën en de inpassing ervan in het project.
- Architecturale uitwerking, kwaliteit en vernieuwend karakter van het programma op het gelijkvloers in relatie tot het voorziene woonprogramma.
- Diversiteit, toeëigenbaarheid, kwaliteit en vernieuwend karakter van de buitenruimtes.
- Toepassen van de geconventioneerde prijszetting en/of inzetten op een doelgroepgerichte vermarktingsstrategie.

Bovenstaande opsomming is niet limitatief en dient niet beschouwd te worden als subgunningscriteria. De volgorde van opsomming dient evenmin geïnterpreteerd te worden als een volgorde van belangrijkheid die wordt gehecht aan de verschillende aspecten.

- Ruimtelijke kwaliteit (30 punten)

Dit criterium wordt beoordeeld op basis van de kwaliteit en visievorming van de inschrijver, rekening houdend met de projectambities.

Dit criterium wordt beoordeeld op basis van de volgende beoordelingselementen:

- Stedenbouwkundige visie of verhouding tot een breder ruimtelijk kader, de ruimtelijke kwaliteit, de herkenbaarheid, de inpassing.
- Manier waarop met regen, wind en bezonning wordt omgegaan in vertaling naar de architectuur, op vlak van de gebouwen (buitenruimtes, terrassen), de wooneenheden en de niet-bebouwde omgeving.
- Architecturale ambities met betrekking tot de plint en de relatie tot de niet-bebouwde omgeving.
- Architecturale en kwalitatieve integratie van duurzaamheidsprincipes waarbij duidelijk wordt aangegeven hoe de ambitie wordt behaald en op welke aspecten wordt ingezet.
- Technische uitwerking (materialisatie, constructieve principes, integratie duurzaamheidsprincipes) van een slim, architecturaal casco.

Bovenstaande opsomming is niet limitatief en dient niet beschouwd te worden als subgunningscriteria. De volgorde van opsomming dient evenmin geïnterpreteerd te worden als een volgorde van belangrijkheid die wordt gehecht aan de verschillende aspecten.

Prijsvoorstel (40 punten)

De kandidaat geeft de prijs die hij biedt voor de site, rekening houdend met de voorwaarden van de projectrealisatie, uitgaande van een onmiddellijke aankoop van de grond of van het werken met een recht van opstal. De geboden prijs bedraagt minimaal **€ 2.173.000,00** in het geval de grond onmiddellijk aangekocht wordt. In het geval het bod uitgaat van het werken met een recht van opstal bedraagt de prijs minimaal **€ 2.223.000,00**.

De rangschikking van de offertes gebeurt voor dit criterium op basis van de geboden prijs en wel als volgt:

De hoogste bidder met een conform ingeschreven prijs krijgt 40 punten.

$P = (\text{ingeschreven prijs} \times 40) / \text{hoogst conform ingeschreven prijs}$. De bekomen quotering wordt naar beneden afgerond tot op een geheel getal.

Om offertes op basis van een recht van opstal te kunnen vergelijken met offertes op basis van een onmiddellijke aankoop wordt van de biedingen op basis van een recht van opstal **€ 50.000,00** afgetrokken.

Deze beoordeling van de opgegeven prijzen resulteert in een rangschikking van de offertes voor het gunningscriterium prijs. De in de offerte opgegeven prijs vormt het onderwerp van de verdere onderhandeling tussen stad Bilzen en de voorlopige weerhouden kandidaten waarmee de onderhandelingen worden aangevat (zie hoofdstuk 2.2.5).

2.2.2 In te dienen documenten offerte

Teamsamenstelling en partners (max 2 bladzijden equivalent A4)

De kandidaat geeft aan of hij zich zal laten bijstaan door andere bouwpartners (bijv. aannemer, raadgevend ingenieur, bodemdeskundige, specialist duurzaamheid, financierder, investeerder, enz.). Alle teamleden worden voorgesteld met het oog op de expertise die ze zullen inbrengen in dit projectdossier en de uitwerking hiervan.

Projectdossier

Bundel op formaat A3 (max 20 bladzijden equivalent A3):

- Begeleidende tekst die weergeeft hoe het projectdossier beantwoordt aan de ruimtelijke projectambities en hoe bewust op betaalbaarheid en op de doelgroep van gezinnen met kinderen ingezet wordt.
- Stedenbouwkundige inpassing van het project in de context: duidelijke weergave van minstens:
 - de ontsluiting voor de verschillende vervoersmodi
 - het publiek, collectief dan wel privaat karakter van de buitenruimtes
 - de voorziene bouwhoogtes
 - aanduiding van de verschillende typologieën
- Inrichting niet-bebouwde domein, aangevuld met referentiebeelden.
- Per typologie:
 - Grondplannen (1/200):
 - gelijkvloers en/of plint: Het plan wordt voorgesteld inclusief aanpalende niet-bebouwde ruimte
 - ondergrondse bouwlaag
 - verdieping(en)
 - Gevelplannen (1/200)
- Referentiebeelden.
- Materialenpakket / moodboard dat de sfeer weergeeft voor de ontwikkeling.
- Minimaal 2 representatieve snedes over de site die de relatie tussen terreinprofiel, bouwlagen en niet-bebouwde aangrenzende ruimte uitdrukt.
- Minimaal 3 renderbeelden / sfeerbeelden vanuit de niet-bebouwde ruimte.
- Een vermarktingstabel die de oppervlakte, het aantal slaapkamers en de voorziene verkoopprijzen (exclusief registratierechten, aktekosten en btw) per (type-) unit aangeeft met opsplitsing van grond- en constructieaandeel. In de tabel is aangegeven welke woonunits aan geconventioneerde verkoopprijzen vermarkt worden.
- Een indicatieve ontwikkelingsplanning grafisch voorgesteld op een tijdlijn.

Prijsvoorstel

Het financiële bod is bepalend voor de waardering voor het gunningscriterium “prijsvoorstel”. Het formulier wordt ter beschikking gesteld bij lancering van stap 2 - de toewijzingsprocedure.

In het geval geopteerd wordt een recht van opstal-formule aan te bieden bevat de vermarktingstabel als onderdeel van het projectdossier te duiden welke units in welke fase gebouwd en vermarkt zullen worden.

2.2.3 Indiening van de offerte

Enkel offertes die uiterlijk vòòr 25.11.2022 om 15u00 via de e-Tendering internetsite

<https://eten.publicprocurement.be/> worden verstuurd, worden door de aanbestedende overheid aanvaard.

Deze timing is indicatief en drukt niet meer dan de wens van stad Bilzen uit om vlot tot een overeenkomst te komen. De exacte datum zal gecommuniceerd worden bij de lancering van de toewijzingsprocedure.

Laattijdig ingediende offertes zullen buiten beschouwing gelaten worden. Er is geen openingszitting voorzien.

2.2.4 Beoordeling offertes

De offertes zullen in eerste instantie beoordeeld worden op hun volledigheid: elk dossier dient alle stukken te bevatten zoals hierboven opgenomen. Indien een projectdossier niet voldoet aan deze formeel gestelde eisen, kan het ingediende projectdossier van verdere beoordeling geweerd worden. Stad Bilzen kan ook beslissen de ontbrekende informatie op te vragen die vervolgens binnen de 2 weken dient aangeleverd te worden door de kandidaat.

Vervolgens worden de offertes aan de hand van de toewijzingscriteria beoordeeld. Deze beoordeling leidt tot een eerste rangschikking van de offertes, in functie van de behaalde totaalscore op de toewijzingscriteria. Stad Bilzen behoudt zich het recht voor om het project onmiddellijk toe te wijzen en/of om verder te onderhandelen met de best gerangschikte voorstellen.

De selectie en beoordeling worden, net als in stap 1, voorbereid door het onafhankelijk adviescomité, minstens samengesteld uit:

- 3 afgevaardigden van stad Bilzen (beleid en administratie)
- 1 extern architect als expert

Het adviescomité kan zich laten bijstaan door externe adviseurs en een verslaggever.

Na toewijzing van het project aan de kandidaat, zullen zowel de kandidaat als de niet-gekozen kandidaten hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht worden. Stad Bilzen behoudt zich het recht voor om de procedure stop te zetten indien er geen valabele projectdossiers of aanbiedingen van kandidaten zijn, indien er onvoldoende belangstelling is of indien de globale planning van de ontwikkeling herzien wordt.

De kosten die in principe gepaard gaan met een deelname aan de tweede fase van deze verkoopprocedure worden gedeeltelijk en forfaitair vergoed. De kandidaten die niet weerhouden worden bekomen een eenmalige en forfaitaire tussenkomst van € 7.000,00 voor het aangeleverde projectdossier voor zover dit dossier de helft van de totaalscore op het projectdossier heeft behaald en voorzover de vooropgestelde minimale grondvergoeding geboden werd. De tussenkomst wordt uitbetaald van zodra het project definitief is toegewezen. In het geval het project stopt met de stad als oorzaak, ontvangt ook de laureaat € 7.000,00 voor het aangeleverde projectdossier.

2.2.5 Onderhandelingen in stap 2

Stad Bilzen behoudt zich het recht voor verdere onderhandelingen te voeren en een Best and Final Offer (BAFO) te vragen. Stad Bilzen zal hierover terugkoppelen met het adviescomité.

Indien een onderhandelingsfase wordt georganiseerd, zullen bij voorkeur de eerste twee best geplaatste aanbiedingen worden uitgenodigd tot deze onderhandelingsfase. De overige aanbidders worden in de ‘wachtkamer’ gezet voor zover hun dossier de helft van de totaalscore op het projectdossier heeft behaald (het prijscriterium wordt hierbij buiten beschouwing gelaten). Kandidaten in de ‘wachtkamer’ kunnen eventueel in een latere fase nog uitgenodigd worden voor verdere onderhandeling. Mits motivering kan hiervan echter afgeweken worden. Het doel van deze fase is om door onderhandelingen te komen tot optimalisering van het oorspronkelijke projectdossier alsook het bespreken en onderhandelen van de verkoopvoorwaarden. Tijdens de onderhandelingen kan stad Bilzen de weerhouden kandidaat/kandidaten vragen bepaalde onderdelen van het weerhouden voorstel nader uit te werken. De kandidaat kan suggesties doen voor de onderwerpen die het voorwerp kunnen uitmaken van onderhandelingen. Deze onderhandelingen kunnen resulteren in een uitnodiging tot indiening van een Best and Final Offer (BAFO).

Tenslotte kan stad Bilzen finale besprekingen aangaan met de kandidaat die als voorkeursbieder op grond van de toewijzingscriteria wordt gerangschikt. De overige kandidaat/kandidaten met wie onderhandelingen werden gevoerd, word(en)/t in de wachtkamer geplaatst.

De kandidaten wiens voorstel in de wachtkamer werd geplaatst en de voorkeursbieder, worden van dit feit en van de gemotiveerde toewijzingsbeslissing op de hoogte gebracht. Na gemotiveerd advies van het adviescomité zal het voorstel van beslissing tot toewijzing voorgelegd worden aan stad Bilzen.

Na toewijzing wordt het compromis binnen de 2 maanden opgemaakt en ondertekend.

3 VERKOOPVOORWAARDEN

De verkoop onder voorwaarden gebeurt onder de hierna vermelde randvoorwaarden. Door zich in te schrijven op deze verkoopprocedure verbindt de kandidaat zich ertoe de hierna opgenomen voorwaarden na te leven.

In geval van niet-naleving van de voorwaarden waartoe een kandidaat zich heeft verbonden in het door hem ingediende projectdossier, zal een schadevergoeding verschuldigd zijn of kan de koop ontbonden worden.

De weerhouden kandidaat ontvangt in de finale fase van de onderhandelingen een ontwerp van compromis.

3.1 Voorwerp van de verkoop onder voorwaarden.

De (onderdelen van de) te vermarkten percelen, samen het projectgebied, bevinden zich t.h.v. de Spelverstraat en zijn kadastraal gekend als:

• Afd. 1 Sectie G nr. 501 a (noordelijk gedeelte)	3.188,89 m ²
• Afd. 1 Sectie G nr. 504 2c	106,74 m ²
• Afd. 1 Sectie G nr. 523 b	900,29 m ²
• Afd. 1 Sectie G nr. 525 d	1.254,40 m ²
• Afd. 1 Sectie G nr. 526	810,06 m ²
• Afd. 1 Sectie G nr. 530 a	2.098,78 m ²
• Afd. 1 Sectie G nr. 533 a	929,33 m ²
• Afd. 1 Sectie G nr. 534 d	924,06 m ²
• Afd. 1 Sectie G nr. 535 b	1.670,77 m ²



Het projectgebied betreft braakliggende percelen die vandaag de dag een beperkte gebruiksfunctie hebben en een gezamenlijke oppervlakte hebben van 1ha 18a 83ca.

Afd. 1 Sectie G nr 501 a (zuidelijk gedeelte) dient te worden gevrijwaard van bebouwing. Deze zone vormt geen onderdeel van het projectgebied. Dit geldt tevens voor het perceel waarop buurtweg nr. 144 gelegen is, ten noorden van het projectgebied.



3.2 Voorwaarden voor de kandidaat

De verkoop onder voorwaarden richt zich tot kandidaten die voor de uitvoering van het volledige project een overeenkomst hebben afgesloten met een ontwerpteam.

De gunning van de verkoop gebeurt *intuitu personae*. De kandidaat verbindt zich persoonlijk tot realisatie van alle aspecten van de verkoopvoorwaarden en het ingediende projectdossier. Indien de kandidaat zich aanbiedt in een samenwerkingsverband waarbij de realisatie van bepaalde aspecten van de verkoopvoorwaarden en het ingediende projectdossier aan aparte leden in dit samenwerkingsverband wordt toevertrouwd, dienen alle leden in dit samenwerkingsverband zich hoofdelijk en ondeelbaar te verbinden tot naleving van alle aspecten van de verkoopvoorwaarden en het ingediende projectdossier. Gedurende gans de termijn waarop het projectdossier betrekking heeft, zijn alle rechten van de kandidaat voortvloeiende uit de overeenkomst onvervreemdbaar, behoudens uitdrukkelijke voorafgaande en schriftelijke toestemming van de stad Bilzen. Elke wijziging van de controle zoals bedoeld in artikel 5 van het Wetboek van vennootschappen over de kandidaat, als gevolg van bijvoorbeeld een overdracht, is onderworpen aan de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de stad Bilzen.

3.3 Voorwaarden voor ontwikkeling

3.3.1 Financieel bod

Bij grondaankoop wordt een minimumverkoopprijs van **€ 2.173.000,00** vastgesteld. In geval gewerkt wordt met een recht van opstal wordt de minimumverkoopprijs van de grondaandelen vastgesteld op **€ 2.223.000,00**. In de tweede fase van de verkoopprocedure wordt een effectief en definitief bod gedaan. Dit bod zal mee beoordeeld worden als onderdeel van de offerte.

In de mogelijke onderhandelingen kan in functie van het bijsturen van het projectdossier het financieel bod aangepast worden. Dit leidt evenwel tot een herquotering waardoor de rangschikking van de ontvangen offertes kan wijzigen.

Alle aan de aankoop verbonden bijkomende kosten (zoals bv. de registratierechten en erelonen van de notaris, EPC, kosten van een mogelijks bijkomend opmeting en plan, asbestsanering, ...) zullen uitsluitend ten laste van de kandidaat zijn.

De verkoper laat zowel een directe verkoop als een recht van opstal met inkoopverplichting toe. Het staat de kandidaat-ontwikkelaar vrij hierin een keuze te maken.

3.3.2 Ontwikkelbaar project

Het RUP Tabaart laat zowel woningen als nevenbestemmingen toe.

De ontwikkeling beantwoordt aan de projectambities zoals opgenomen in voorliggend document en komt overeen met het definitief gekozen projectdossier. De kandidaat-ontwikkelaar moet zelf zorgen voor het bekomen van een omgevingsvergunning.

De aansluitingen voor nutsvoorzieningen en riolering aan het openbare net zijn uitsluitend ten laste van de kandidaat. Ook eventueel grondverzet, afbraakwerken en alle bijkomende onderzoeken zijn voor rekening van de kandidaat.

3.4 Voorwaarden voor procedure en uitvoering

3.4.1 Geldigheid van de offerte

Het projectdossier en het financieel bod (fase 2) van de kandidaten zullen geldig blijven gedurende een periode van 8 maanden na uiterste datum van indiening. Deze periode kan mits onderling akkoord met 6 maanden verlengd worden indien de voortgang van de onderhandelingen dit vereist.

3.4.2 Uitvoering van de overeenkomst

3.4.2.1 Scenario grondaankoop.

De authentieke akte zal verleden worden uiterlijk binnen de 4 maanden na de ondertekening compromis tenzij anders overeengekomen in het kader van de onderhandelingen.

Binnen een termijn van 14 dagen na het ondertekenen van de compromis wordt 10% van de aankoopprijs als voorschot betaald. Het saldo van de aankoopprijs zal bij ondertekening van de authentieke akte, uiterlijk binnen de 4 maanden na de ondertekening van de compromis, betaald worden.

3.4.2.2 Scenario Recht van opstal.

Looptijd

Het recht van opstal heeft een maximale duurtijd van 6 jaar, een periode die aanvangt bij het verlijden van de authentieke akte. Bij het verstrijken van het recht van opstal is de ontwikkelaar gebonden aan een inkoopverplichting van de resterende grondaandelen.

Betaling van de grondprijs

De stad wenst de grondwaarde à rato van de verkoop van de opstallen te ontvangen, waardoor uiterlijk bij het verstrijken van het recht van opstal de volledige grondwaarde ontvangen dient te zijn. Het staat de ontwikkelaar vrij de grondwaarde op realistische wijze te verdelen over de verschillende wooneenheden. Hiertoe zal aan de opstalovereenkomst een commercialisatietabel toegevoegd worden die inzicht geeft in het verloop van de grondinkomsten voor de stad over de duurtijd van het recht van opstal. Deze commercialisatietabel wordt in de onderhandeling in het kader van de toewijzing opgemaakt en besproken.

3.4.3 Waarborg

3.4.3.1 Scenario grondaankoop

In geval van niet-naleving van de voorwaarden waartoe een kandidaat zich heeft verbonden in het door hem ingediende voorstel, zal een schadevergoeding van 10% van de aankoopprijs verschuldigd zijn. In functie van die schadevergoeding wordt 10% van de aankoopprijs als waarborg gesteld. Deze waarborg wordt binnen 30 dagen na de ondertekening van de compromis gesteld. De waarborg wordt vrijgegeven bij het bekomen van de definitief uitvoerbare omgevingsvergunning en indien de inhoud ervan overeenstemt met het ingediende voorstel.

3.4.3.2 Scenario Recht van opstal

Waarborg in functie van het passeren van de akte recht van opstal.

Teneinde de stad de garantie te bieden dat na het ondertekenen van de opstalovereenkomst de akte verleden wordt binnen de 4 maanden stelt de geselecteerde kandidaat op het moment van ondertekenen van de opstalovereenkomst een waarborg van 5% van de vooropgestelde grondwaarde. De waarborg wordt vrijgegeven bij het verlijden van de authentieke akte.

Waarborg in functie van de vergoeding van de grondaandelen.

Teneinde de stad de garantie te bieden dat het project effectief en conform het ingediende projectvoorstel gerealiseerd wordt nadat de opstalovereenkomst afgesloten is, stelt de geselecteerde kandidaat een bankwaarborg van € 2.000,00 per te ontwikkelen wooneenheid. De waarborg wordt bij het verlijden van de authentieke akte voor het opstalrecht gesteld en wordt afgebouwd pro rata de verkoop van de eenheden, per schijf van € 30.000,00, behoudens het saldo. Bij aankoop van de resterende grondaandelen wordt (het saldo van) van de waarborg vrijgegeven. De modaliteiten van deze borgstelling worden opgenomen in de overeenkomst voor het recht van opstal.

3.4.4 Termijnen vergunningsaanvragen

Binnen een termijn van maximum 9 maanden te rekenen vanaf het verlijden van de authentieke akte moet een uitgewerkt voorontwerp (inclusief technische plannen en omgevingsontwerp) conform het biedingsvoorstel aan de stad Bilzen worden voorgelegd tenzij anders overeengekomen in het kader van de onderhandelingen.

De nodige aanvragen tot omgevingsvergunning dienen uiterlijk binnen de 12 maanden na het verlijden van de authentieke akte tenzij anders overeengekomen in het kader van de onderhandelingen ingediend te worden bij de bevoegde instanties.

3.4.5 Termijnen uitvoering

Binnen een termijn van maximum 12 maanden na het bekomen van een uitvoerbare omgevingsvergunning gaan de werken van start. Het einde der werken (voorlopige oplevering) conform ingediend projectdossier en omgevingsvergunning binnen de 36 maanden na aanvang der werken.

3.4.6 Opvolging door stad Bilzen

De opvolging en afstemming van het ontwerp tot en met de oplevering van het project verloopt in samenspraak met stad Bilzen. Dit houdt onder meer in dat de plannen die door de kandidaat worden opgemaakt, worden afgestemd tussen de kandidaat en stad Bilzen in functie van de voorwaarden zoals bepaald in de verkoopbundel, de overeenkomst en het ingediende projectdossier.

4 CONTRACTUELE BEPALINGEN

Dit deel regelt de procedure die betrekking heeft op de uitvoering van de opdracht. Voor zover er niet van afgeweken wordt, is het koninklijk besluit van 18 april 2017 en latere wijzigingen tot bepaling van de algemene uitvoeringsregels van de overheidsopdrachten van toepassing.

4.1 Leidend ambtenaar

De leiding over de uitvoering van de diensten zal gebeuren door de leidend ambtenaar, deze wordt bekend gemaakt bij de verkoop.

Naam: Stad Bilzen

Adres: Deken Paquayplein 1, 3740 Bilzen

E-mail: tabaart@bilzen.be

4.2 Onderaannemers

De inschrijver kan zich beroepen op de draagkracht van onderaannemers of andere entiteiten. In dat geval voegt de inschrijver de nodige documenten toe aan zijn selectiedossier en offerte, waaruit de verbintenis van deze onderaannemers of van andere entiteiten blijkt om de voor de opdracht noodzakelijke middelen ter beschikking te stellen van de inschrijver.

De opdrachtnemer is verplicht deze voorgedragen onderaannemers in te zetten bij de uitvoering van de opdracht. Het gebruik van andere onderaannemers is onderworpen aan de toestemming van de aanbestedende overheid.

In toepassing van artikel 74 van het KB van 18 april 2017, vermeldt de inschrijver welk gedeelte van de opdracht hij eventueel voornemens is in onderaanneming te geven en welke onderaannemers hij voorstelt.

De opdrachtnemer blijft aansprakelijk ten opzichte van de aanbestedende overheid wanneer hij de uitvoering van zijn verbintenissen geheel of gedeeltelijk aan onderaannemers toevertrouwt.

De aanbestedende overheid acht zich door geen enkele contractuele band verbonden met die onderaannemers.

Deze onderaannemers mogen zich niet in een toestand van uitsluiting bevinden, zoals bedoeld in artikel 67 van de wet van 17 juni 2016, tenzij in het geval waarbij de betreffende aannemer, leverancier of dienstverlener, overeenkomstig artikel 70 van de wet, ten aanzien van de aanbesteder aantoonbaar toereikende maatregelen te hebben genomen om zijn betrouwbaarheid aan te tonen.

4.3 Verzekeringen

De opdrachtnemer sluit de verzekeringen die zijn aansprakelijkheid inzake arbeidsongevallen dekken, alsook zijn burgerlijke aansprakelijkheid ten aanzien van derden bij de uitvoering van de opdracht.

Binnen een termijn van dertig dagen na het sluiten van de opdracht toont de opdrachtnemer aan dat hij deze verzekeringscontracten is aangegaan, aan de hand van een attest waaruit de door de opdrachtdocumenten vereiste omvang van de gewaarborgde aansprakelijkheid blijkt.

Op elk ogenblik tijdens de uitvoering van de opdracht legt de opdrachtnemer dit attest voor, binnen een termijn van vijftien dagen na ontvangst van het verzoek van de aanbestedende overheid.

4.4 Gegevensbescherming

De persoonsgegevens die worden verzameld in het kader van de overheidsopdracht moeten door de opdrachtnemer en zijn onderaannemers, in hun hoedanigheid als gegevensverwerker, behandeld worden overeenkomstig de algemene verordening gegevensbescherming (Verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016).

In dit kader verbinden de opdrachtnemer en zijn onderaannemers zich ertoe persoonsgegevens enkel te gebruiken voor de uitvoering van de opdracht wanneer dit voortvloeit uit een wettelijke verplichting of met uitdrukkelijk akkoord van de aanbesteder.

4.5 Illegaal verblijvende onderdanen

Wanneer de opdrachtnemer of onderaannemer het in artikel 49/2, vierde lid, van het Sociaal Strafwetboek bedoelde afschrift ontvangt waarmee zij ervan in kennis wordt gesteld dat zij een of meerdere illegaal verblijvende onderdanen van een derde land in België tewerkstelt, onthoudt deze onderneming zich ervan, met onmiddellijke ingang, de plaats van uitvoering van de opdracht nog verder te betreden of nog verder uitvoering aan de opdracht te geven, en wel tot de aanbestedende instantie een bevel in andere zin zou geven.

Hetzelfde geldt wanneer de voormelde opdrachtnemer of onderaannemer ervan in kennis wordt gesteld:

- ofwel door de opdrachtnemer of de aanbestedende instantie, dat zij de in artikel 49/2, eerste dan wel tweede lid, van het Sociaal Strafwetboek bedoelde kennisgeving heeft ontvangen die betrekking heeft op deze onderneming;
- ofwel door middel van de in artikel 35/12 van de wet van 12 april 1965 betreffende de bescherming van het loon der werknemers bedoelde aanplakking, dat zij een of meerdere illegaal verblijvende onderdanen van een derde land in België tewerkstelt.

De opdrachtnemer of onderaannemer is er bovendien toe gehouden een clause op te nemen in de onderaannemingsovereenkomst die zij desgevallend zou sluiten, op grond waarvan:

1° de onderaannemer er zich van onthoudt de plaats van uitvoering van de opdracht nog verder te betreden of nog verder uitvoering aan de opdracht te geven, indien uit een in uitvoering van artikel 49/2 van het Sociaal Strafwetboek opgestelde kennisgeving blijkt dat deze onderaannemer een illegaal verblijvende onderdaan van een derde land tewerkstelt;

2° de niet-naleving van de onder 1° gestelde verplichting aanzien wordt als een ernstige tekortkoming in hoofde van de onderaannemer, ingevolge waarvan de onderneming is gemachtigd de overeenkomst te verbreken;

3° de onderaannemer ertoe is gehouden een soortgelijke clause als onder 1° en 2° op te nemen in de onderaannemingsovereenkomsten en ervoor te zorgen dat dergelijke clauses ook in de verdere onderaannemingsovereenkomsten worden opgenomen.

4.6 Loon verschuldigd aan werknemers

Wanneer de opdrachtnemer of onderaannemer het in artikel 49/1, derde lid van het Sociaal Strafwetboek bedoelde afschrift ontvangt van kennisgeving waarmee hij ervan in kennis wordt gesteld dat hij een zwaarwichtige inbreuk heeft begaan op de verplichting zijn werknemers tijdig het loon te betalen waarop deze recht hebben, onthoudt hij zich ervan, met onmiddellijke ingang, de plaats van uitvoering van de opdracht nog verder te betreden of nog verder uitvoering aan de opdracht te geven, en wel tot hij het bewijs voorlegt aan de aanbestedende instantie dat de betrokken werknemers integraal zijn uitbetaald.

Hetzelfde geldt wanneer de voormelde opdrachtnemer of onderaannemer ervan in kennis wordt gesteld:

- ofwel, naargelang het geval, door de opdrachtnemer of de aanbestedende instantie, dat hij de in artikel 49/1, eerste lid, van het Sociaal Strafwetboek bedoelde kennisgeving heeft ontvangen die betrekking heeft op deze opdrachtnemer of onderaannemer;
- ofwel door middel van de in artikel 35/4 van de wet van 12 april 1965 betreffende de bescherming van het loon der werknemers bedoelde aanplakking.

De opdrachtnemer of onderaannemer is er bovendien toe gehouden een clause op te nemen in de onderaannemingsovereenkomst die hij desgevallend zou sluiten, op grond waarvan:

1° de onderaannemer er zich van onthoudt de plaats van uitvoering van de opdracht nog verder te betreden of nog verder uitvoering aan de opdracht te geven, indien uit een in uitvoering van artikel 49/1 van het Sociaal Strafwetboek opgestelde kennisgeving blijkt dat deze onderaannemer op zwaarwichtige wijze tekortschiet in zijn verplichting het aan zijn werknemers verschuldigde loon tijdig uit te betalen;

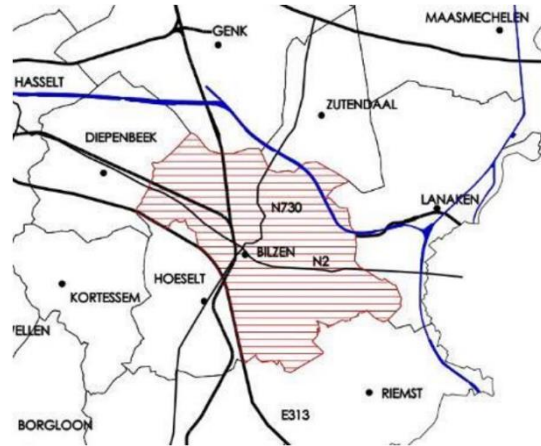
2° de niet-naleving van de onder 1° gestelde verplichting aanzien wordt als een ernstige tekortkoming in hoofde van de onderaannemer, ingevolge waarvan de opdrachtnemer is gemachtigd de overeenkomst te verbreken;

3° de onderaannemer ertoe is gehouden een soortgelijke clause als onder 1° en 2° op te nemen in de onderaannemingsovereenkomsten en ervoor te zorgen dat dergelijke clauses ook in de verdere onderaannemingsovereenkomsten worden opgenomen.

5 TECHNISCHE BESCHRIJVING

5.1 Situering van het projectgebied

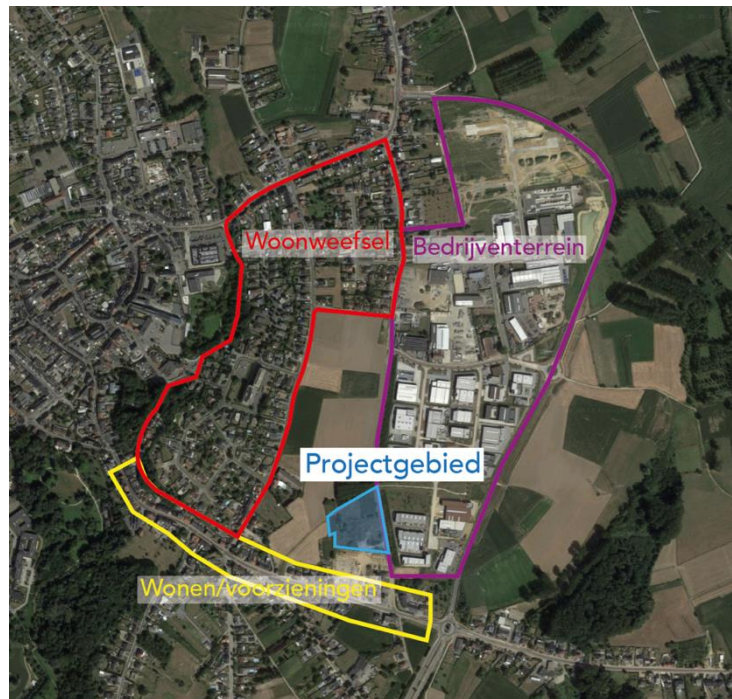
Bilzen is gelegen in het zuidoosten van de provincie Limburg en grenst aan de stedelijke agglomeratie van Genk-Hasselt. De gemeente maakt grotendeels onderdeel uit van Haspengouw en bestaat enerzijds uit aaneengesloten landbouwgebieden in het zuiden als onderdeel van Droog en Vochtig Haspengouw, anderzijds uit het overgangsgebied Kempen-Haspengouw (Demerland) ten noorden van de Demervallei.



Het projectgebied is gelegen ten oosten van, en in aansluiting met, het centrum van Bilzen. De voornaamste ontsluitingsweg is hier de N2 (Maastrichterstraat). Het plangebied ligt ten noorden van deze infrastructuur en wordt ontsloten via de Spelverstraat. De N730 is een belangrijke as ten noorden van het gebied. Deze zorgt voor een aansluiting op de N700 (Alden Biesensingel) en laat dit verkeer rechtstreeks aantakken op de E313. Met de aanleg van de omleidingsweg rond het industriegebied Spelver werd de Spelverstraat ontlast.



Het projectgebied situeert zich tussen het residentiële woonweefsel Tabaart in het westen en het bedrijventerreinen ‘Spelver I, II en III’ in het oosten. Het projectgebied behelst een deel van het woonuitbreidingsgebied dat zich situeert tussen de Tabaartstraat en de Spelverstraat.



5.2 Bestaande toestand

5.2.1 Reliëf

Het gebied kent een sterke terreinhelling. De hoogte neemt van het noordwesten (78.37 TAW) af in zuidwestelijke richting (74.12 TAW). De opmeting van het terrein, beschikbaar in bijlage 2, bevat de hoogtegegevens.



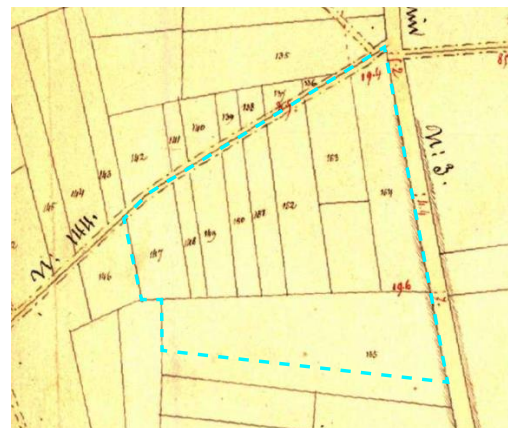
5.2.2 Atlas der buurtwegen

Het gebied wordt begrensd door buurtweg nr.144 die vandaag de dag frequent gebruikt wordt. Het RUP Tabaart bestendigt de ligging en functie ervan. De stad Bilzen voorziet een heraanleg die het huidige gebruikscomfort zal verhogen.

5.2.3 Watertoets

Noch de projectgrond, noch de omgeving, wordt gekarteerd als mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied.

5.2.4 Erosiegevoeligheid



Een aanzienlijk deel van het gebied is aangeduid als erosiegevoelig.



5.2.5 Biologische waarderingskaart

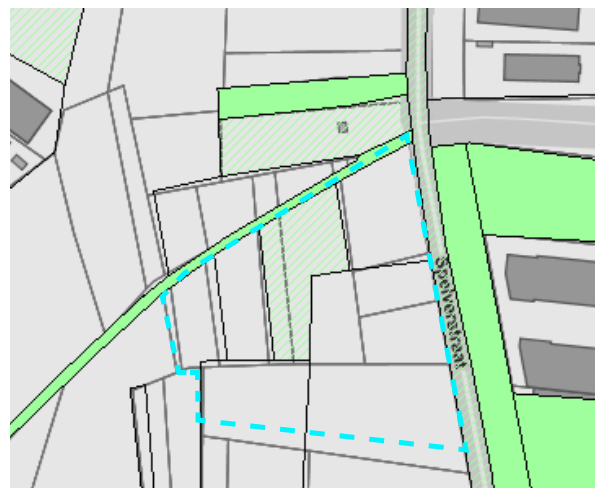
Ten noorden van het projectgebied wordt een perceel aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen met soortenarm permanent cultuurgrasland en verruigd grasland.

Ter hoogte van de buurtweg wordt het gebied gekarteerd als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen met als karteringseenheden soortenarm permanent cultuurgrasland en verruigd grasland.

5.2.6 Inpassing in bebouwde omgeving

Ten zuiden van het projectgebied wordt de bebouwing aan de Maastrichterstraat gekenmerkt door een mix van grondgebonden woningen en appartementen met een variatie aan open, halfopen en gesloten bebouwing, een verspringend gevelbeeld en bouwvolumes met een bouwhoogte van twee bouwlagen met hellend dak. Nieuwbouw aan deze weg is uitgevoerd in moderne architectuur van twee bouwlagen met platte daken.

Op het projectgebied zijn geen gebouwen aanwezig.

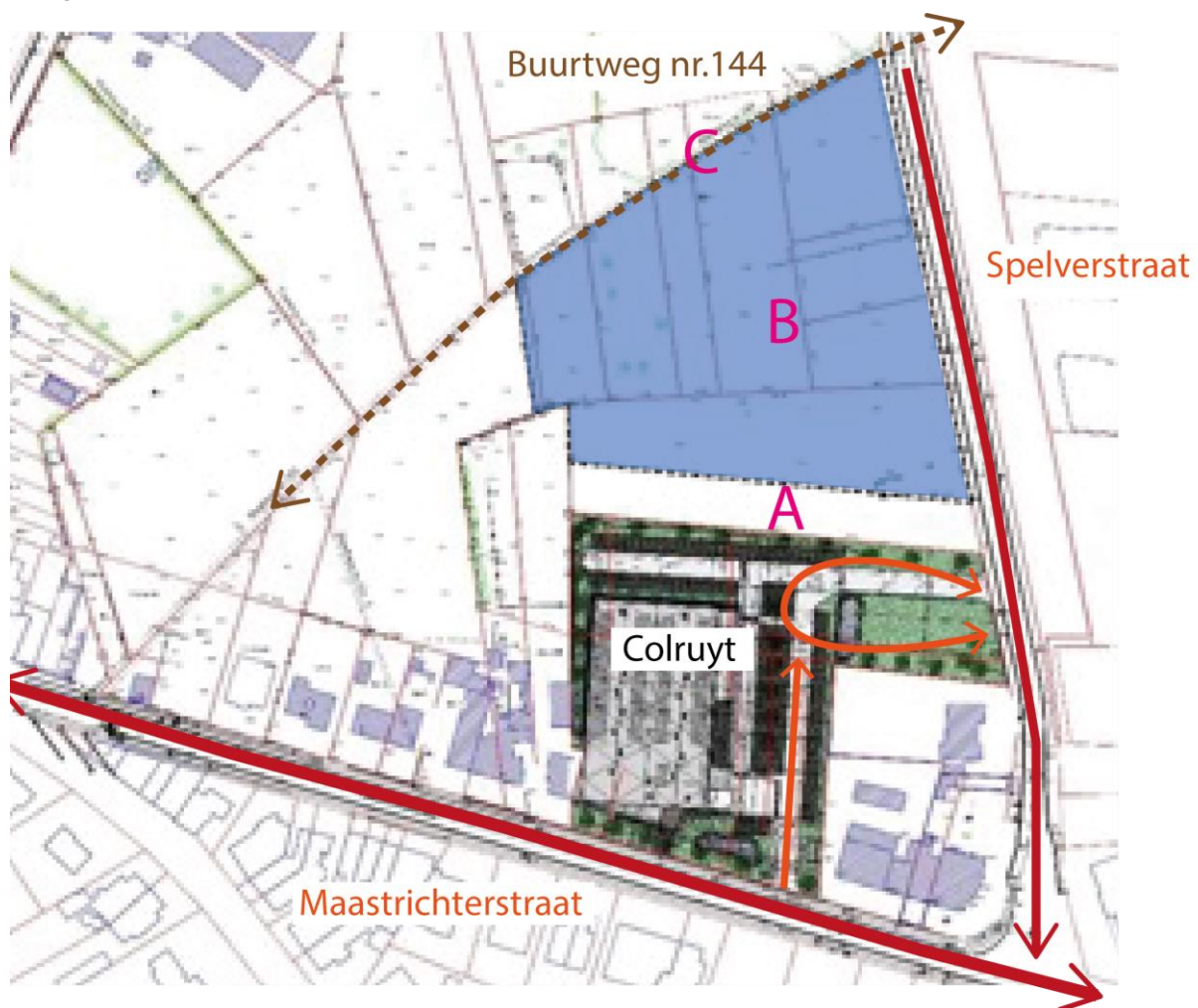


De Spelverstraat is niet voorzien van een DWA-afvoer. De riolering is gemengd en heeft ter hoogte van het projectgebied een doorsnede van 400mm. In bijlage 5 wordt de vermoedelijke ligging van de riolering ter hoogte van het projectgebied weergegeven. Het staat de kandidaat vrij bijkomende metingen te doen.

5.2.7 Inpassing in de ontsluitingsstructuur

Het projectgebied (B) wordt ten oosten begrensd door de Spelverstraat die van aan de Kapittelstraat tot aan de Maastrichterstraat gereduceerd is tot een éénrichtingsstraat in zuidelijke richting. Ten zuiden van het projectgebied werd binnen “art. 4 Zone voor grootschalige detailhandel” van het ruimtelijk uitvoeringsplan een supermarkt opgericht die via de Maastrichterstraat en de Spelverstraat toegankelijk is voor toekomstige verkeersstromen. Uitgaand verkeer wordt ontsloten via de Spelverstraat. Ten noorden wordt het projectgebied begrensd door de onverharde buurtweg n.144 (C) (zie hoger) die vandaag de dag de Spelverstraat en de Maastrichterstraat verbindt. Op het zuidelijke gedeelte van perceel 501a (A), geen onderdeel van het projectgebied, voorziet het RUP Tabaart de aanleg van een verbindingsweg tussen de Spelverstraat en de Tabaartstraat, de westelijk gelegen woonstraat die voor wat betreft het gedeelte tussen

de Maastrichterstraat en de Mooi Uitzichtlaan gereduceerd is tot een éénrichtingsstraat in noordelijke richting.



5.2.8 Impressie bestaande toestand

Bijgevoegde foto's geven een impressie van de bestaande toestand.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25

5.3 Ruimtelijk beleid

5.3.1 Gewestplan Sint-Truiden - Tongeren

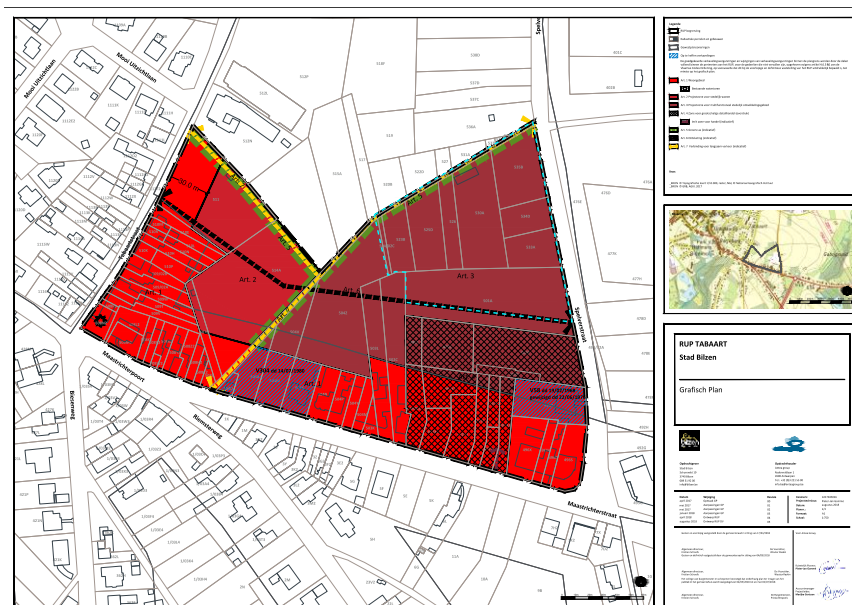
Het projectgebied is op het gewestplan Sint-Truiden - Tongeren volledig bestemd als woonuitbreidingsgebied.



Gewestplan met aanduiding projectgrond (cyaan).

5.3.2 Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Tabaart

Het projectgebied is gelegen in het ruimtelijk uitvoeringsplan Tabaart (DV 04.09.2018) waarmee het woonuitbreidingsgebied wordt gevaloriseerd als woongebied.



Bestemmingsplan RUP Tabaart met aanduiding projectgrond (cyaan).

In het kader van de opmaak van het RUP is een masterplan opgemaakt dat uitvoerig beschreven wordt in de toelichtingsnota. Het masterplan leidde tot het bestemmingsplan, maar heeft zelf geen verordenende kracht.



Uitsnede masterplan.

Voor het projectgebied zijn onderstaande voorschriften van toepassing.

Art. 3 Projectzone voor multifunctioneel stedelijk ontwikkelingsgebied.

Bestemming

Deze zone is bestemd voor wonen.

Naast het wonen zijn volgende nevenbestemmingen toegelaten:

- Kantoren;
- Kleinhandel (*Verkoop van voeding en andere producten zoals omschreven in het 'Decreet integraal handelsvestigingsbeleid'*);
- Vrije beroepen;
- Diensten die niet hinderlijk zijn ten aanzien van de woonfunctie;
- Kleinschalige horecavoorzieningen.

Deze nevenbestemmingen zijn toegelaten wanneer voldaan wordt aan onderstaande bepalingen:

- Verkoop van voeding en andere producten is enkel toegelaten op het gelijkvloers. De maximale toegestane bruto-vloeroppervlakte van een handelsfunctie bedraagt 100m².
- De overige ondergeschikte bestemmingen zijn zowel op het gelijkvloers als op de verdieping toegelaten.
- Horecavoorzieningen hebben een maximale bruto-vloeroppervlakte van 150m².

Inrichting

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact verenigbaar zijn met de omgeving.

Het aandeel woningen dat dient voorzien te worden als bescheiden woningen bedraagt minimaal 40%.

Bebouwingsvorm

- Binnen de bestemmingszone kunnen enkel meergezinswoningen worden gerealiseerd.
- De bebouwing vormt een kwaliteitsvol en samenhangend geheel van bebouwing. De realisatie kan gefaseerd gebeuren.

- De eerste aanvrager dient via een inrichtingsvisie voor de gehele projectzone een inzicht te verlenen in de ontsluiting, waterbuffering, publiek groen, parkeren, verbindingen voor langzaam verkeer, en de dichtheid in de hele projectzone en hierbij aan te tonen dat de ontwikkeling van de 1^e fase de volgende fasen niet hypothekeert.
- De bebouwingsindex bedraagt maximum 20%.
- De minimale bebouwingsdichtheid bedraagt 30 wooneenheden per hectare. In het geval van ontwikkeling van de overdrukzone Art. 4 'Zone voor grootschalige detailhandel' is het toegelaten de oppervlakte van de overdrukzone die binnen de bestemmingszone van Art. 3 'Projectzone voor multifunctioneel stedelijk ontwikkelingsgebied' valt af te trekken van de totale oppervlakte bij de berekening van de minimale woningdichtheid.

Bouwhoogte en dakvorm

- De dakvorm is vrij.
- Er zijn maximaal 3 bouwlagen met een setback toegestaan.
- De bouwhoogte bedraagt maximum 15m.
- De kroonlijsthoogte is maximaal 11,50m.
- Een afzonderlijke woning onder het dakvlak is mogelijk indien er voldoende lichten en zichten gegarandeerd worden.

Onbebouwde delen

De niet-bebouwde delen van de bestemmingszone worden ingericht als openbaar domein, publieke of private (collectieve) ruimten of groenzones, met een voldoende uitrusting en inrichting, tenminste in functie van toegankelijkheid, veiligheid, verlichting en kwalitatieve groenvoorzieningen.

Tenminste 20 % van de oppervlakte van de bestemmingszone dient ingericht te worden als publieke, groene ruimte. Er dient een samenhangend en aaneensluitend groen geheel gecreëerd te worden met het groen uit de projectzone van artikel 2. Daarbij dienen de trage wegen hierin geïntegreerd te worden.

Parkeren

Een publieke parkeergelegenheid is verplicht te realiseren in functie van de voorzieningen binnen de bestemmingszone. De parkeergelegenheid voorziet minimaal 20 parkeerplaatsen.

Pleinfunctie

Van het openbaar domein dient er een gedeelte te worden aangelegd als publiek plein. Er worden wanden naar dit plein gericht. Dit plein heeft verschillende functies zoals toegang tot de gebouwen, aanleg van publiek groen, integratie van voetpaden, zone voor ontmoetingen,...

De pleinfunctie is enkel verplicht indien de plint van de gebouwen hoofdzakelijk wordt ingevuld met kleinhandelsfuncties of horecavoorzieningen. Indien er enkel woningen en kantoren voorzien worden is het inrichten van een pleinfunctie niet verplicht.

In de uitvoering dient er een duidelijk onderscheid te zijn tussen de wegenis en de pleinfunctie wat betreft materiaalgebruik.

Reclamevoorzieningen

Reclamevoorzieningen kunnen enkel vergund worden indien zij:

- Onderdeel uitmaken van het gebouw en geïntegreerd worden in of op de gevel van het gebouw.
- Voldoen aan volgende voorwaarden:
 - Maximale oppervlakte van 4m² per gebouw.

Art. 5 Groene as (indicatief)

Bestemming

De zone is bestemd voor de inrichting van een groene as dwars door het woongebied.

Inrichting

De groene as, zoals aangeduid op het grafisch plan dient verplicht gerealiseerd te worden.

Het tracé van de groene as wordt indicatief weergegeven op het grafisch plan. De as van de groene verbinding kan verschuiven binnen de artikels 2 en 3, zolang deze steeds gekoppeld wordt aan de verbinding voor langzaam verkeer.

De breedte van de groene as bedraagt minimaal 10m. Binnen deze minimale breedte is het mogelijk de verbinding voor langzaam verkeer te realiseren.

Het is enkel toegelaten de groene as te onderbreken voor de realisatie van de nieuwe ontsluitingsweg.

Art. 7 Ontsluiting voor langzaam verkeer (indicatief)

Bestemming

De zone dient om verbindingen voor langzaam verkeer te voorzien of in stand te houden.

Inrichting

Alle handelingen, werken en constructies voor de aanleg en het functioneren van deze weginfrastructuur zijn toegelaten.

De inrichting en het materiaalgebruik van het pad wordt afgestemd op dat van de onmiddellijke omgeving. De verbinding is indicatief weergegeven op het grafisch plan en kan verplaatst worden vanaf de aanduiding op het grafisch plan binnen de artikels 1, 2 en 3. De verbinding tussen de Spelverstraat en de Tabaartstraat dient evenwel verplicht gerealiseerd te worden.

De minimale breedte van de verbindingen is 2,50m.

Voor verdere bepalingen wordt verwezen naar de stedenbouwkundige voorschriften met bijhorend bestemmingsplan en toelichtingsnota, te consulteren op www.bilzen.be. De bepalingen van het RUP zijn bindend met uitzondering van de door het RUP opgelegde 'pleinfunctie' die in afwijking van het RUP niet dient voorzien te worden. De inrichting van een plein is optioneel waarbij het gewenst is een visie mee te geven over hoe deze pleinfunctie zou aansluiten op de toekomstige verbindingsweg tussen de Spelver- en Tabaartstraat. Reden voor deze afwijking / nuancering is de wens verhardingen zoveel mogelijk te beperken en de verwachting dat – met het oog op het activeren van het plein - het invullen van het gelijkvloers met niet-wonen op deze locatie niet vanzelfsprekend is.

Ten aanzien van de RUP-bepaling inzake parkeren, meer bepaald dat een publieke parkeergelegenheid moet gerealiseerd worden, wordt verduidelijkt dat het bezoekersparkeren voor de woningen als publieke parkeergelegenheid beschouwd wordt.

5.3.3 Verordeningen

De geldende provinciale en gewestelijke verordeningen zijn van toepassing.

Er zijn geen relevante stedenbouwkundige verordeningen op gemeentelijk niveau.

5.4 PROJECTAMBITIES

De stad Bilzen heeft de realisatie van een kwaliteitsvolle ontwikkeling voor ogen die maximaal inspeelt op de locatie. In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke, functionele en programmatorische ambities van de stad Bilzen voor het projectgebied toegelicht.

Kwaliteit wordt opgevat als een integraal begrip dat zowel architecturale, stedenbouwkundige, organisatorische, sociale als duurzame aspecten omvat. Een project is kwaliteitsvol als het erin slaagt de gestelde randvoorwaarden op de best mogelijke wijze te verenigen.

De projectambities dienen samen met het ruimtelijk beleid, inclusief de bijkomende randvoorwaarden gelezen te worden en doen geen uitspraken over het financiële aspect van de verkoopvoorwaarden. Dit criterium wordt toegelicht in de onderdelen verkoopprocedure en verkoopvoorwaarden.

5.4.1 Programma

Stad Bilzen wenst in de nabijheid van de stadskern betaalbare woonmogelijkheden te creëren, onder andere voor gezinnen met kinderen. Hiermee wordt gestreefd een alternatief aanbod te realiseren ten opzichte van de bestaande woningen met tuin in de omgeving. De locatie van het projectgebied leent zich hiertoe: nabijheid van het centrum, een goede ontsluiting naar het hinterland en voorzieningen in de onmiddellijke omgeving. Om deze ambitie te realiseren worden in het projectgebied onderstaande cumulatieve normen opgelegd.

Ten aanzien van de doelgroep gezinnen met kinderen:

- Minimaal 15% van het aantal te realiseren wooneenheden is gericht op gezinnen met kinderen, heeft een oppervlakte (inclusief binnenmuren / exclusief buitenmuren / exclusief buitenruimte / woningscheidende muren voor 50% meegerekend) van minimaal 110 m² en beschikt over minimaal 3 slaapkamers.
- Minimaal 15% van het aantal te realiseren wooneenheden is gericht op gezinnen met kinderen, heeft een netto oppervlakte (inclusief binnenmuren / exclusief buitenmuren / exclusief buitenruimte / woningscheidende muren voor 50% meegerekend) van minimaal 130 m² en beschikt over minimaal 4 slaapkamers.

In functie van de leefbaarheid zorgt de resterende 70% van het aantal woongelegenheden dat een globale, evenwichtige programmamix ontstaat.

De verplichting in te zetten op deze woningtypes geldt voor een termijn van 6 jaar, een periode die aanvangt bij het verlijden van de authentieke akte.

Niet enkel de oppervlakte van de woonunit maakt een omgeving kindvriendelijk. Aangepaste omgevingsaanleg, een bewust ontworpen overgang binnen – buiten, meervoudig gebruik van gemeenschappelijke delen, private en gedeelde bergruimte, ... creëren samen een geïntegreerde woonomgeving aangepast aan gezinnen met kinderen. Aanvullend op bovenstaande oppervlaktevoorwaarden wordt daarom verwezen naar de publicatie '[Kindvriendelijke stapelbouwomgevingen – Bouwblokken voor ruimtelijke kwaliteit](#)', opgemaakt door HoGent in 2019, die als inspiratiebron dient om het project af te stemmen op de gewenste doelgroep.

Ten aanzien van de doelgroep (jonge) huishoudens met een lager inkomen:

De stad Bilzen wenst voor deze doelgroep een betaalbaar aanbod verzekerd te zien en legt daartoe een aandeel op dat aan geconventioneerde verkoopprijzen dient vermarkt te worden via een toewijzingsreglement wat beheerd wordt door de stad Bilzen.

Het betreft de volgende aandelen:

- Wooneenheden voor gezinnen met kinderen (zie hoger): minimaal 50% van het aantal wooneenheden.
- Overige wooneenheden: minimaal 25% van het aantal wooneenheden.

De geconventioneerde verkoopprijzen worden vastgelegd op 85% van de reguliere verkoopprijs, te rekenen op de verkoopprijs exclusief registratierechten en btw, waarbij de verhouding grondwaarde – constructiewaarde voor geconventioneerde en niet-geconventioneerde woonunits evenredig verdeeld is. In

de toewijzingsprocedure geeft een vermarktingstabel de prijszetting van reguliere en geconventioneerde wooneenheden aan.

De ontwikkelaar kan afwijken van bovenstaande norm door in te zetten op een alternatieve vermarktingsstrategie die de initiële aankoopkost – de grootste financiële horde in het verwerven van een woning – tempert. Hierbij wordt gedacht aan het opzetten van een erfpacht, huurkoopformules, coöperatieven, cascoverkoop, ... zonder te vergelijken naar het voorzien van sociale woningen of het verhuren via een sociaal verhuurkantoor. De stad daagt hiervoor de kandidaat-ontwikkelaar uit en verwacht een doordacht voorstel. De stad is niet gebonden in te gaan op het inzetten van een alternatieve vermarktingsstrategie.

Het toewijzingsreglement (in opmaak) vormt het kader om de aan geconventioneerde prijs te vermarkten wooneenheden te koppelen aan de juiste doelgroep. Het reglement hanteert een puntensysteem dat inzet op leeftijd, inkomen en lokale binding.

Het toepassen van het toewijzingsreglement geldt gedurende een termijn van 6 jaar, een periode die aanvangt bij het verlijden van de authentieke akte. De toepassing ervan, met inbegrip van handhaving, informatieverstrekking, criteria, etc. wordt verder uitgewerkt in een protocolakkoord dat zal afgesloten worden tussen de ontwikkelaar en de stad.

5.4.2 Ruimtelijk

Een goed project streeft niet alleen naar een boeiend architectuurbeeld, maar ook naar de beste belevingswaarde voor bewoners, gebruikers en passanten.

Bebouwing

- Er wordt de aandacht gevestigd op de glooiing van het terrein. De inplanting van de bouwvolumes moet dit als meerwaarde omzetten.
- De meergezinswoningen staan vrij in hun omgeving. Dit impliceert voor stad Bilzen dat het programma / het gebouw aan elke zijde een actieve relatie met de omgeving moet aangaan. Dode gevels die enkel bestaan uit slaapkamers zijn daarom te vermijden.
- De gradiënt publiek – privé moet een goede sociale controle mogelijk maken en tegelijk voldoende privacy voor de bewoners garanderen. Dit vraagt een graduele overgang tussen publieke buitenruimte en private woonvertrekken. Drempel-ruimtes zijn hierbij belangrijk omdat deze ruimtes mediëren tussen privaat en publiek. Ze vormen de verschillende stadia waarlangs iemand binnentreedt tot de woning. Op deze wijze krijgt een voorbijganger of een bezoeker duidelijk het gevoel waar hij welkom is of waar hij ongepast is.
- Afval wordt collectief verzameld. Hiertoe worden één of meerdere collectieve afvalverzamelplaatsen ingericht conform de bepalingen van Limburg.net.
- Ondergrondse parkings waarboven geen bebouwing wordt opgericht dient op maaiveldniveau te worden ingericht als groenzone. Er dient een voldoende dikke substraatlaag te worden voorzien die een kwalitatieve inrichting van deze groenzone garandeert.

Mobiliteit

- Doorheen het projectgebied wordt een doorsteek voor zachte weggebruikers voorzien die de Spelverstraat met het noordwestelijk gelegen woonuitbreidingsgebied verbindt. Deze doorsteek is in private eigendom, maar publiek toegankelijk.
- Gemotoriseerd verkeer ontsluit via de Spelverstraat en dient zoveel mogelijk aan de oostrand van het gebied te blijven. Enkel in functie van ontsluiting voor prioritaire voertuigen en verhuisbewegingen kunnen binnen het projectgebied verbindingen worden voorzien die landschappelijk worden verweven.
- Er wordt een fietsparkeernorm van 1 fiets per hoofdkussen opgelegd, waarbij 15% van de fietsenstallingen per gebouw moet voorzien zijn voor bovenmaatse fietsen (bakfietsen / fietskarren / ...). De fietsenstallingen worden gemeenschappelijk op maaiveldniveau ingericht of indien de helling van het terrein een verhoogd gebruiksgemak toelaat doordat een (gedeeltelijk) ondergrondse bouwlaag door het reliëf plaatselijk bovengronds komt.
- Voor gemotoriseerd verkeer wordt de volgende parkeernorm gehanteerd:
 - Bewoners: 1,3 parkeerplaatsen per woonunit, waarvan minstens 1 ondergronds. De stad werkt tegen de zomer van 2022 een autodeelplan uit waarmee het mogelijk wordt het aantal parkeerplaatsen voor bewoners te temperen. Om een goed beheer te verzekeren kan het autodeelplan een bijdrage vereisen aan een mobiliteitsfonds.
 - Bezoekers: 0,5 parkeerplaatsen per woonunit, bovengronds te voorzien.
- Mogelijke parkeerclusters op maaiveld dienen landschappelijk te worden verweven en d.m.v. groenelementen geïntegreerd te worden in de omgeving.
- Infrastructuur aangelegd in het projectgebied wordt geenszins overgenomen door de stad en blijft bijgevolg privaat.

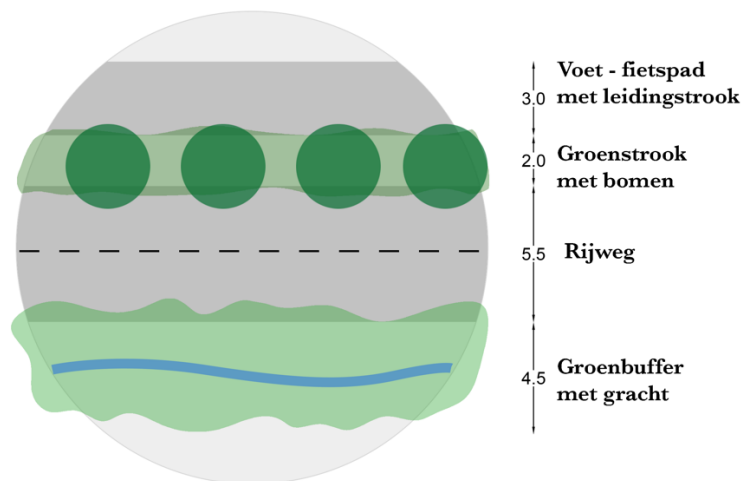
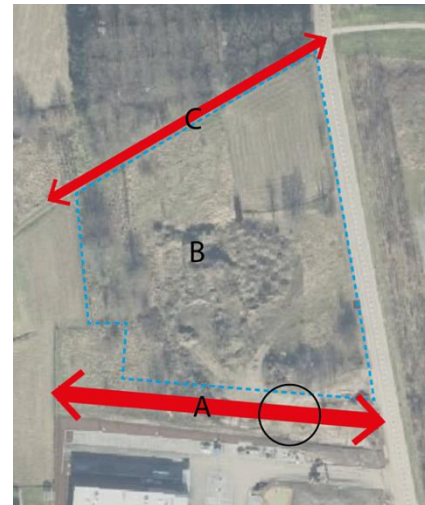
Omgeving

- Hemelwaterbuffering dient landschappelijk te worden geïntegreerd en dient een multifunctioneel gebruik te krijgen (te denken aan speelplek, ontmoetingsplek,...).
- Reliëfwijzigingen zijn toegelaten in functie van hemelwaterbuffering en landschappelijke elementen.
- De aanleg van de niet-bebouwde ruimte moet meervoudig gebruik stimuleren: ontmoetings- en verblijfplekken, ruimte voor pic-nic en/of barbecue, spel- en/of sportaanleidingen,...

Overig

Bovenop de in het RUP opgenomen stedenbouwkundige voorschriften, worden door de stad een aantal bijkomende voorwaarden opgelegd.

- A: Tussen de zuidelijk gelegen supermarkt en het projectgebied wordt een zone van 15,00m voorzien in functie van de mogelijkheid om in de toekomst de verbindingsweg tussen de Tabaart- en de Spelverstraat te kunnen realiseren. Deze zone vormt geen onderdeel van het projectgebied. De ontwikkeling van het projectgebied mag de realisatie van de verbindingsweg niet hypothekeren. Voor de verbindingsweg is onderstaand voorstel van mogelijk wegprofiel uitgetekend.



In afwachting van de aanleg van de verbindingsweg en indien deze ontsluiting niet gerealiseerd zou worden zal er binnen deze zone een voet- en fietsverbinding worden aangelegd door de stad en zal de rest van de zone groen worden ingericht.

- B: Het projectgebied betreft een gedeelte van de 'Art.3 - Projectzone voor multifunctioneel stedelijk ontwikkeling' (RUP Tabaart). Gezien het RUP de ontwikkelingsmogelijkheden bepaalt voor de ganse bestemmingszone dient gestreefd te worden naar een evenwichtige verdeling van deze mogelijkheden over de ganse bestemmingszone zodat de ontwikkeling van het niet-aangeboden gedeelte van art. 3 niet gehypothekeerd wordt. Dit impliceert voor het projectgebied een maximale footprint van 2.377m².
- C: Ten aanzien van de grens met (het perceel van) de buurtweg dient qua inplanting en bouwhoogte van de gebouwen de 45°-regel toegepast te worden. De in het projectgebied voorziene omgevingsaanleg van de niet-bebouwde ruimte dient toe te laten dat de stad, bij de heraanleg van de buurtweg, tot één geïntegreerde visie kan komen.

6 BIJLAGEN EN FORMULIEREN

Bijlage 1 - Bodemattesten

Bijlage 2 - Digitale opmeting

Bijlage 3 - Opmeting met masterplan, Colruyt en waardevol groen

Bijlage 4 - Stedenbouwkundig uittreksel

Bijlage 5 - Liggingsplan riolering Spelverstraat

Bilzen – Tabaart
verkoop onder voorwaarden - selectiefase
formulier 1

INSCHRIJVINGSFORMULIER

Ondergetekende(n),

Voor één inschrijver – natuurlijk persoon

Naam en voornaam :
Hoedanigheid :
Nationaliteit :
Straat + nr. :
Postcode + gemeente :
Telefoon / GSM :
E-mail: :

Voor een vennootschap*

Benaming & rechtsvorm :
Nationaliteit :
Maatschappelijke zetel :
Ondernemersnummer :
Telefoon / GSM :
E-mail: :
Hier vertegenwoordigd door :
Hoedanigheid vertegenwoordiger:
Nationaliteit vertegenwoordiger :
Woonplaats vertegenwoordiger :

* In geval van een tijdelijke vereniging of combinatie zonder rechtspersoonlijkheid worden bovenstaande gegevens van elke vennootschap opgenomen en geldt de vertegenwoordiger als vertegenwoordiger van het samenwerkingsverband.

hierna genoemd “DE KANDIDAAT”.

Projectgebied

Het projectgebied situeert zich t.h.v. de Spelverstraat en betreft de kadastrale percelen Bilzen, 1° Afdeling, Sectie G nrs. 501A (deel), 504/2C, 523B, 525D, 526, 530A, 533A, 534D en 535B. Het projectgebied heeft een totaaloppervlakte van 1ha 18a 83ca.

Teamsamenstelling

Onderstaande leden van het samenwerkingsverband verklaren hierbij dat ze zich samen kandidaat stellen voor deelname aan de oproep, conform de bepalingen uit het selectiedossier.

Ondergetekende ontwerper*

Naam :
Nationaliteit :
Maatschappelijke zetel :
Ondernemersnummer :
Telefoon / GSM :
E-mail: :
Rol in het ontwerpteam :

* In te vullen voor elk lid van het ontwerpteam.

Aan te vullen met volgende documenten:

- Intentieverklaring exclusieve samenwerking tussen kandidaat en ontwerpteam;
- Voor de architect een bewijs van inschrijving bij de Orde van Architecten van België, of, als buitenlands architect bewijs dat voldaan is aan de Richtlijn 2005/36/EG van het Europees Parlement en de Raad van 7 september 2005 betreffende de erkenning van beroepskwalificaties en een attest voorleggen waaruit blijkt dat hij/zij een aanvraag tot erkenning als dienstverlener bij de Orde van Architecten van België heeft ingediend.

Minimaal aankoopaanbod

De kandidaat verklaart het hiervoor beschreven projectgebied te willen verwerven tegen de voorwaarden vermeld in de bundel “verkoop onder voorwaarden” (inclusief de bijlagen) en dit tegen de minimale prijs van **€ 2.173.000,00** in geval van onmiddellijke grondaankoop en **€ 2.223.000,00** in geval van recht van opstal.

De kandidaat zal de prijs betalen conform de modaliteiten zoals geformuleerd in het bestek.

Verkoopvoorwaarden

Op deze verkoop zijn de verkoopvoorwaarden van toepassing zoals geformuleerd in het bestek. Een ontwerp van overeenkomst zal worden overgemaakt voor fase 2. De kandidaat verklaart de inhoud van het aankoopaanbod en de voorwaarden te verstaan en deze te aanvaarden.

Naam + handtekening inschrijver(s) en elk lid van het ontwerpteam

Datum

Bilzen – Tabaart
verkoop onder voorwaarden - selectiefase
formulier 2

OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE EN ECONOMISCHE DRAAGKRACHT WAAROP DE KANDIDAAT ZICH BEROEPT
OM AAN DE MINIMUMEISEN TE VOLDOEN

Op dit formulier geeft elk lid van het samenwerkingsverband een overzicht van de informatie die men bijvoegt
ter staving van de financiële en economische draagkracht.

Naam van het lid van het Kandidaat	Nr. bijlage	Type: comfort letter bankinstelling / verklaring / jaarrekening...

Te ondertekenen door de persoon/personen van alle teamleden die hun onderneming rechtsgeldig kunnen
vertegenwoordigen.

Naam + handtekening

Datum