

**VERKOOP PROJECTGROND GROTE-SPOUWEN SAPSTRAAT**

**STAD BILZEN**

**INHOUDSOPGAVE**

[1. ALGEMENE BEPALINGEN 3](#_Toc505259492)

[Artikel 1.1. Verkopende instantie 3](#_Toc505259493)

[Artikel 1.2. Beschrijving van de te verkopen gronden 3](#_Toc505259494)

[Artikel 1.3. Verkoopsprocedure 3](#_Toc505259495)

[Artikel 1.4. Bijkomende informatie](#_Toc505259495) 5

[2. Procedurevoorschriften](#_Toc505259496) 5

[Artikel 2.1. Toelaatbaarheidsvoorwaarden en uitsluitingsgronden](#_Toc505259497) 5

[Artikel 2.2. Beoordelingscriteria](#_Toc505259498) 6

[Artikel 2.3. Inhoud en vorm van de bieding](#_Toc505259499) 8

[Artikel 2.4. Indiening van de bieding](#_Toc505259500) 8

[Artikel 2.5. Adviescommissie](#_Toc505259501) 9

[3. Stedenbouwkundige Randvoorwaarden](#_Toc505259502) 9

[4. Contractuele bepalingen](#_Toc505259503) 9

[Artikel 4.1. Algemeen](#_Toc505259504) 9

[Artikel 4.2. Eigendoms –en risico-overdracht](#_Toc505259505) 9

[Artikel 4.3. Uitvoeringstermijnen](#_Toc505259506) 9

[Artikel 4.4. Vervreemdingsverbod](#_Toc505259507) 10

[Artikel 4.5 Betaling van de prijs](#_Toc505259508) 10

[Artikel 4.6. Schadebeding](#_Toc505259509) 10

[Artikel 4.7 Bevoegde rechtbanken](#_Toc505259510) 10

[5. Bijlagen](#_Toc505259511) 10

# ALGEMENE BEPALINGEN

## Artikel 1.1. Verkopende instantie

Als verkoper treedt op de STAD BILZEN, Deken Paquayplein 1, 3740 Bilzen, hierna genoemd de “verkoper”, eigenaar van de te verkopen gronden.

## Artikel 1.2. Beschrijving van de te verkopen gronden

De te verkopen gronden zijn gelegen te Bilzen, Grote-Spouwen, aan de Sapstraat en de Pastorijstraat.

Het voorwerp van de verkoop wordt gevormd door **de met gele stippellijn aangeduide zone op bijgevoegd plan ‘aanduiding projectzone’ (bijlage 1) met een oppervlakte van ongeveer 27a 64ca**, bestemd voor privatieve ontwikkeling **en te nemen uit volgende kadastrale percelen**:

* een perceel grond (afgebroken woning), gelegen te Bilzen, Sapstraat 2, gekadastreerd te Bilzen, 11de afdeling Grote-Spouwen, sectie **A** nummer **746/D P0000**
* een perceel grond (afgebroken pastorie), gelegen te Bilzen, Pastorijstraat 1, gekadastreerd te Bilzen, 11de afdeling Grote-Spouwen, sectie **A** nummer **748/H P0000**
* een perceel grond (afgebroken feestzaal), gelegen te Bilzen, Pastorijstraat 3, gekadastreerd te Bilzen, 11de afdeling Grote-Spouwen, sectie **A** nummer **750/G/2 P0000**

De te verkopen oppervlakte zal nader opgemeten worden op basis van het door de uiteindelijke koper ingediende project.

## Artikel 1.3. Verkoopsprocedure

§1.

Huidig document bevat de procedurevoorschriften en de contractuele voorwaarden voor de verkoop van de gronden. De verkoper legt geen specifieke voorwaarden op wat betreft de wijze waarop de koper gebruik maakt van dit eigendomsrecht, behalve de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals opgelegd door de vigerende bestemmingsvoorschriften en zoals uitgewerkt in bijgevoegde nota (bijlage 2).

§ 2.

Huidige verkoop is niet onderworpen aan de bepalingen van de wetgeving inzake overheidsopdrachten.

De toewijzing zal echter wel volledig gebeuren in overeenstemming met artikel 293 van het Decreet van 22 december 2017 over het Lokaal Bestuur en Omzendbrief KB/ABB 2019/3 over de transacties van onroerende goederen door lokale en provinciale besturen en door besturen van erkende erediensten. Dit heeft tot gevolg dat de verkoop zal gebeuren op basis van een open en transparante marktraadpleging waarbij de koper zal worden aangeduid op grond van selectie- en beoordelingscriteria. De beginselen van behoorlijk bestuur, transparantie, eerlijke mededinging en gelijkheid zullen bijgevolg in acht worden genomen.

§ 3.

In de verkoopsprocedure worden de volgende stappen voorzien:

1. De verkoper publiceert het dossier en roept de kandidaten op na goedkeuring van onderhavig document door de gemeenteraad;
2. De kandidaten dienen hun biedingen in;
3. De ingediende offertes worden beoordeeld door een adviescommissie die advies uitbrengt aan het college van burgemeester en schepenen;
4. Er worden indien nodig onderhandelingen gevoerd met een of meerdere kandidaten die worden voorgesteld door de adviescommissie;
5. Het college van burgemeester en schepenen wijst de verkoop toe aan de kandidaat met de beste bieding;
6. Verlijden van de verkoopakte;

§ 4.

De procedurevoorschriften worden uitvoering beschreven in deel 2 van huidig document.

§ 5.

De stad BILZEN verklaart dat op de voormelde grond, bij haar weten geen risico-inrichtingen gevestigd zijn of geweest zijn, die een verhoogd risico op bodemverontreiniging kunnen inhouden en die voorkomen op de lijst die de Vlaamse Regering heeft opgesteld in overeenstemming met artikel 6 van het Bodemdecreet.

De inhoud van de bodemattesten (bijlage 5) die door de OVAM werden afgeleverd op 6 juli 2021 luidt als volgt:

*“2 INHOUD VAN HET BODEMATTEST*

*Deze grond is niet opgenomen in het grondeninformatieregister.*

*2.1 INFORMATIE UIT DE GEMEENTELIJKE INVENTARIS*

*De OVAM heeft geen aanwijzingen dat deze grond een risicogrond is.*

*2.2 UITSPRAAK OVER DE BODEMKWALITEIT*

*Er zijn geen aanwijzingen bij de OVAM dat op deze grond een bodemverontreiniging voorkomt.*

*2.3 BIJKOMENDE ADVIEZEN EN/OF BEPALINGEN*

*Er zijn geen gebruiksadviezen of gebruiksbeperkingen van toepassing op deze grond. Voor grondverzet dient er pas vanaf een volume van 250m³ een technisch verslag opgemaakt te worden.*

*Dit bodemattest vervangt alle vorige bodemattesten.*

*3 OPMERKINGEN*

*1 Voor meer informatie: www.ovam.be/bodemattest.*

*2 Meer informatie over de gegevensstromen die door de OVAM worden gebruikt, vindt u op http://www.ovam.be/disclaimer.*

*3 De OVAM staat niet in voor de juistheid van de aan haar verstrekte gegevens.”*

De stad BILZEN verklaart met betrekking tot de voormelde grond geen weet te hebben van bodemverontreiniging die schade kan berokkenen aan de koper of aan derden, of die aanleiding kan geven tot een saneringsverplichting, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dit verband kan opleggen.

Voor zover voorgaande verklaring door de stad BILZEN te goeder trouw afgelegd werd, neemt de koper de risico’s voor eventuele bodemverontreiniging en de schade zowel als de kosten die daaruit kunnen voortvloeien op zich, en verklaart hij dat de stad BILZEN hiervoor tot geen vrijwaring zal zijn gehouden.

***Artikel 1.4 Bijkomende informatie***

Kandidaten kunnen vragen stellen en/of opmerkingen over de verkoopnota maken. Deze vragen en opmerkingen kunnen uitsluitend schriftelijk, hetzij per e-mail of per brief, en tot uiterlijk 30 kalenderdagen vóór de uiterste datum van het indienen van de biedingen, bij de contactpersoon van de Stad BILZEN worden ingediend.

De vragen en/of opmerkingen die kunnen worden overgemaakt aan deze contactpersoon, zullen uiterlijk 10 kalenderdagen vóór de uiterste datum van het indienen van de biedingen worden beantwoord.

Bijkomende documentatie kan schriftelijk worden opgevraagd bij de STAD Bilzen: bij Els Maurissen (els.maurissen@bilzen.be) voor vragen rond bouwvoorschriften/stedenbouwkundige informatie of bij Maren Achten (maren.achten@bilzen.be) voor vragen omtrent de verkoopprocedure.

# Procedurevoorschriften

## Artikel 2.1. Toelaatbaarheidsvoorwaarden en uitsluitingsgronden

§ 1. Toelaatbaarheidsvoorwaarden

De kandidaten moeten:

* binnen hun onderneming of in het kader van een samenwerkingsverband, beschikken over de diensten van een ontwerper. De ontwerper is architect en wordt belast met een volledige opdracht, vanaf het schetsontwerp tot en met de definitieve oplevering. De architect mag zijn opdracht niet in onderaanneming geven;
* beschikken over voldoende financiële draagkracht;
* een verklaring voorleggen dat hij een beroep zal doen op een aannemer die voldoet aan de verplichtingen inzake erkenning en registratie, klasse 6, categorie D.

De kandidaten leggen de documenten voor die aantonen dat zij voldoen aan de voorwaarden.

De kandidaten dienen voldoende solvabiliteit en kredietwaardigheid aan te tonen op basis van gepaste stukken waaruit kan blijken dat zij voldoende financiële draagkracht hebben om het door hen voorgestelde project te realiseren. De relevantie van deze stukken zal door de Stad BILZEN worden beoordeeld.

De Stad BILZEN behoudt zich het recht voor om kandidaten die niet de gevraagde documenten hebben voorgelegd, uit te sluiten van verdere deelname dan wel de ontbrekende documenten alsnog op te vragen.

De kandidaten die niet voldoen aan de gestelde voorwaarden, worden uitgesloten van verdere deelname.

§ 2. Uitsluitingsgronden

Van deelname aan de toewijzingsprocedure zal worden uitgesloten elke kandidaat die verkeert in één van de hieronder bedoelde gevallen van uitsluiting.

Indien de kandidaten zich wel in een uitsluitingssituatie bevinden, dienen zij bij hun kandidaatstelling daaromtrent volledige informatie te verschaffen, bij gebreke waaraan de Stad BILZEN bijkomende informatie kan opvragen. Indien in de loop van de procedure zou blijken dat een kandidaat zich komt te bevinden in een situatie die aanleiding kan geven tot uitsluiting, zal nog steeds tot uitsluiting worden besloten.

## In elk stadium van de procedure wordt automatisch de kandidaat uitgesloten die, bij rechterlijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, 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 elk stadium van de procedure kan de kandidaat worden uitgesloten die:

* in staat van faillissement of van vereffening verkeert, die zijn werkzaamheden heeft gestaakt, die een gerechtelijke reorganisatie ondergaat, of die in een vergelijkbare toestand verkeert als gevolg van een gelijkaardige procedure die bestaat in andere nationale reglementeringen;
* aangifte heeft gedaan van zijn faillissement, voor wie een procedure van vereffening aanhangig is;
* bij rechtelijke beslissing die in kracht van gewijsde is gegaan, veroordeeld is geweest voor een misdrijf dat zijn professionele integriteit aantast;
* bij zijn beroepsuitoefening een ernstige fout heeft begaan;
* niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen inzake betaling van zijn sociale zekerheidsbijdragen;
* niet in orde is met de betaling van zijn belastingen volgens de Belgische wetgeving of die van het land waar hij gevestigd is.

## De kandidaat voegt aangaande al deze uitsluitingsgronden een verklaring op eer toe dat hij zich niet bevindt in een situatie van die bepaalde uitsluitingsgrond (zie model als bijlage 4).

## Artikel 2.2. Beoordelingscriteria

§1.

De biedingen van de geselecteerde kandidaten worden beoordeeld op grond van de volgende beoordelingscriteria, zoals tevens opgenomen in de stedenbouwkundige randvoorwaarden (bijlage 2).

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Beoordelingsaspect | Weging | Score |
| Prijs | 3 | …/30 |
| Architecturaal ontwerp en inpassing van woonontwikkeling binnen de omgeving | 3 | …/30 |
| Landschappelijke visie niet bebouwde ruimte en aansluiting naar de omgeving | 2 | …/20 |
| Duurzaamheid, innovatie en collectiviteit | 2 | …/20 |
| **Totaalscore** |  | **…/100** |

**Prijs**
Regel van drie; Score offerte = (prijs laagste offerte / prijs offerte) \* gewicht van het criterium prijs

**Architecturaal ontwerp en inpassing van woonontwikkeling binnen de omgeving**Het ontwerp zal worden beoordeeld op de architecturale waarde en hoe de woningen zich inpassen in de omgeving. De inpassing in het hellend terrein, de beleving aan de verbinding, de toegepaste materialisatie, de samenhang tussen de hoofdgebouwen, schakelelementen, bijgebouwen en afsluitingen, als tevens de aansluiting naar het zaaltje dient te worden aangetoond door de inschrijver. Het ontwerp dient te voldoen aan de gestelde ruimtelijke randvoorwaarden.

Volgende punten komen overeen met de verschillende waardeoordelen:

Zwak: 0 punten – matig: 7,5 punten – goed: 15 punten – zeer goed: 22,5 punten – uitstekend: 30 punten

**Landschappelijke visie niet bebouwde ruimte en aansluiting naar de omgeving**De inschrijver dient een visie bij te voegen over de inrichting van de niet bebouwde ruimte binnen de publieke ontwikkeling zoals gedefinieerd onder de ruimtelijke randvoorwaarden. Er zal worden beoordeeld hoe de visie aansluit op de elementen binnen de kern van grote Spouwen; hoe de gevraagde verbindingen worden voorzien en gerealiseerd; en hoe er wordt omgegaan met het hellend terrein waarbij het reliëf een mogelijk landschappelijke meerwaarde kan vormen in de inrichting van de niet bebouwde ruimte

Volgende punten komen overeen met de verschillende waardeoordelen:

Zwak: 0 punten – matig: 7,5 punten – goed: 15 punten – zeer goed: 22,5 punten – uitstekend: 30 punten

**Duurzaamheid, innovatie en collectiviteit**
De inschrijver geeft een visie betreffende duurzaamheid, innovatie en collectiviteit. Aspecten die hierin aan bod dienen te komen zijn onder meer duurzame woningtypes (BEN-woningen/NOM woning (nul op de meter)), hernieuwbare energie (zonnepanelen, warmtepomp, …), duurzame vervoersmethodes (zoals deelauto’s en (toekomstige) oplaadpunten voor auto’s), groendaken, omgang met hemelwater en waterbuffering, efficiënt ruimtegebruik, ontharding, collectiviteit (waarbij te denken aan gemeenschappelijke fietsenstalling, gemeenschappelijke berging, deelauto, (elektrische) deelfietsen, …).

Zwak: 0 punten – matig: 5 punten – goed: 10 punten – zeer goed: 15 punten – uitstekend: 20 punten

§ 2. Minimaal aan te leveren informatie ter beoordeling van de gunningscriteria

Volgende elementen dienen minstens te worden aangeleverd ter beoordeling. Het staat de inschrijver vrij om bijkomende stukken aan te leveren om aan de gestelde criteria te voldoen.

* Inplantingsplan met publieke ruimte;
* Groenplan woonproject en publieke ruimte;
* 3D visualisatie / artist impression van de site;
* Ontwerpplattegronden en gevelaanzichten van de op te richten volumes (geen plannen voor vergunningsaanvraag of uitvoering);
* Optioneel: Artist impression accent/kunstwerk met uitzichtpunt op vallei en visie inrichting publieke ruimte.

## Artikel 2.3. Inhoud en vorm van de bieding

## De bieding bevat volgende stukken:

1. de ondertekende kandidatuurstelling en identificatiegegevens van de kandidaat (zie model als bijlage 4);
2. bewijs van inschrijving in de Orde van Architecten van België of het bewijs dat de ontwerper het beroep van architect mag uitoefenen;
3. verklaring dat beroep wordt gedaan op een aannemer die voldoet aan de voorwaarden van registratie en erkenning van aannemers (klasse 6, categorie D);
4. documenten aangaande de toelaatbaarheidsvoorwaarden;
5. mogelijke documenten betreffende de uitsluitingsgronden;
6. verklaring op eer zoals bedoeld in artikel 2.1. § 2 van huidig document;
7. relevante stukken met betrekking tot de beoordelingscriteria bedoeld in artikel 2.2.

## Artikel 2.4. Indiening van de bieding

§ 1.

De biedingen moeten **uiterlijk op 23 mei 2022 om 12u** toekomen op volgend adres:

STAD BILZEN

Stedelijk administratief centrum

T.a.v. de dienst grondbeleid (mevr. Maren Achten)

Deken Paquayplein 1

3740 BILZEN

§ 2.

De biedingen moeten worden ingediend met vermelding ‘Verkoop projectgrond Grote-Spouwen Sapstraat – Bieding”, als volgt:

- de in artikel 2.3 vermelde stukken nummer 1 tot en met 6 in 2 afgedrukte exemplaren met vermelding ‘Verkoop projectgrond Hees – Bieding”.

- de in artikel 2.3 vermelde stukken nummer 7 op een USB-stick gevoegd bij de overige stukken.

De indiening van de bieding geschiedt per aangetekend schrijven of ontvangstbewijs onder gesloten omslag.

## Artikel 2.5. Adviescommissie

§1.

Voor de beoordeling van de beoordelingscriteria worden de biedingen voor advies voorgelegd aan een adviescommissie. Het advies is evenwel niet bindend.

§ 2.

De adviescommissie zal worden samengesteld door het college van burgemeester en schepenen.

# 3. Stedenbouwkundige Randvoorwaarden

Voor de concrete invulling van de stedenbouwkundig-juridische context en de stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt verwezen naar de bestemmingsvoorschriften van het vigerende gewestplan en naar hierbij gevoegde bijlage 2.

# 4. Contractuele bepalingen

## Artikel 4.1. Algemeen

De contractuele rechten en verplichtingen van beide partijen zullen worden vastgelegd in de verkoopovereenkomst waarvan een ontwerp als bijlage bij huidige nota wordt gevoegd (bijlage 3).

## Artikel 4.2. Eigendoms –en risico-overdracht

De eigendoms- en risico-overdracht zullen plaatsvinden op datum van het verlijden van de notariële akte.

## Artikel 4.3. Uitvoeringstermijnen

De koper verbindt zich ertoe om het project dat door hem voorgesteld is in zijn bieding en dat richtinggevend is, aan te vatten uiterlijk binnen een termijn van één jaar na het verkrijgen van een uitvoerbare omgevingsvergunning en om het project te voltooien binnen een periode van 3 jaar na het verkrijgen van een uitvoerbare omgevingsvergunning, bij gebreke waarvan de verkoper het recht heeft om zonder enige rechterlijke tussenkomst tot eenzijdige ontbinding van de koopovereenkomst over te gaan. In geval van ontbinding is de verkoper enkel gehouden tot terugbetaling van de initieel betaalde koopprijs. Het project wordt geacht voltooid te zijn bij voorlopige oplevering.

De koper verbindt er zich toe om binnen 4 maanden na het verlijden van de authentieke verkoopakte betreffende de voormelde gronden, een aanvraag in te dienen tot het verkrijgen van de vereiste omgevingsvergunning voor het project.

De verkoper bevestigt dat zij haar medewerking zal verlenen binnen haar wettelijke en decretale mogelijkheid ter realisatie van het door de koper beoogde project.

## Artikel 4.4. Vervreemdingsverbod

De overeenkomst wordt gesloten onder de voorwaarde dat de koper het overgedragen goed niet vrijwillig zal vervreemden of bezwaren met enig zakelijk recht zolang hij niet voldaan heeft aan zijn verplichtingen vermeld onder artikel 4.3, tenzij met uitdrukkelijke voorafgaande toestemming van de verkoper en behoudens in geval van verkoop op plan aan de eindkopers.

## Artikel 4.5 Betaling van de prijs

Bij de ondertekening van de verkoopovereenkomst wordt 10% van de verkoopprijs betaald.

Het saldo wordt betaald bij het verlijden van de notariële akte. Alle taksen en kosten die uit de verkoopovereenkomst voortvloeien zijn ten laste van de koper.

## Artikel 4.6. Schadebeding

In geval van niet-nakoming van de verbintenissen uit de overeenkomst zal de koper een forfaitaire schadevergoeding betalen die 10% van de koopprijs bedraagt.

## Artikel 4.7 Bevoegde rechtbanken

Voor betwistingen aangaande de interpretatie en uitvoering van de verkoopovereenkomst zijn enkel de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement Tongeren bevoegd.

# 5. Bijlagen

1. plan aanduiding projectzone
2. stedenbouwkundige randvoorwaarden projectgrond Grote-Spouwen Sapstraat
3. ontwerp verkoopovereenkomst
4. model kandidaatstelling en verklaring op eer
5. bodemattesten