

Selectieleidraad

Concessie voor werken

2024/002 – Aanstellen van een consortium voor een concessie opdracht voor een (watergebonden) logistieke ontwikkeling op de UCB-site

Beknopte weergave van de opdracht

Plaatsingsprocedure in toepassing van de Wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten

Aanbestedende overheid
Mio Zwijnaarde bv ovv nv
Voldersstraat 1, 9000 Gent

Tijdstip voor dewelke aanvragen tot deelneming worden ingediend
Op 30 januari 2025 om 10.00u



Voorwoord

Onderhavige selectieleidraad heeft tot doel het verloop en voorwaarden van de selectiefase van de **“concessie voor een (watergebonden) logistieke ontwikkeling op de UCB-site”** toe te lichten.

Met deze selectieleidraad nodigt de aanbestedende overheid geïnteresseerde Kandidaten uit om een aanvraag tot deelneming voor deze opdracht in te dienen.

Deze selectieleidraad moet geïnteresseerden in staat stellen zich een concreet beeld te vormen van de opdracht en zich daarmee desgevallend te organiseren in een consortium/team.

In de selectiefase worden geschikte Kandidaten geselecteerd. Enkel de Geselecteerde Kandidaten zullen in de volgende fase van de plaatsingsprocedure uitgenodigd worden om een offerte in te dienen op grond van het Bestek.

De informatie die in deze selectieleidraad verstrekt wordt, is louter bedoeld om in dit stadium het project te situeren zonder echter volledigheid na te streven. De gegevens die hierin verstrekt worden geven enkel de belangrijkste elementen van de opdracht weer. De aanbestedende overheid behoudt zich het recht voor om in de loop van de procedure af te wijken van de bepalingen van onderhavige selectieleidraad, zonder evenwel afbreuk te doen aan de transparantie, de objectiviteit en de gelijke behandeling. De aanbestedende overheid zal dit enkel doen in de mate dat dit niet leidt tot enige concurrentievervalsing of discriminatie van de kandidaten. Daartoe zullen de kandidaten uitdrukkelijk gewezen worden op gebeurlijke afwijkingen, aanpassingen of aanvullingen.

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	2
1. Algemene bepalingen	5
1.1. Aanbestedende overheid	5
1.2. Toepasselijke wettelijke bepalingen	5
1.3. Plaatsingsprocedure	5
1.4. Voorwerp van de opdracht	6
1.5. Percelen	6
1.6. Akkoordverklaring met de procedure – meedelen fouten en leemten	6
1.7. Uitsluiting kandidaten	6
1.8. Schorsing en stopzetting procedure	7
1.9. Overdracht van de procedure	7
1.10. Taal	7
1.11. Vertrouwelijkheid	7
1.11.1. Vertrouwelijkheid in hoofde van de Kandidaten	7
1.11.2. Vertrouwelijkheid in hoofde van MIO	8
1.12. Toelichtingsvergadering en verduidelijkingen	8
1.12.1. Toelichtingsvergadering	8
1.12.2. Verduidelijkingen	8
1.13. Beschikbare informatie	10
1.14. Vergoeding	10
1.15. Communicatie lopende de Plaatsingsprocedure	10
1.16. Anti-discriminatiewetgeving	10
2. Administratieve bepalingen	12
2.1. Verloop van de Procedure	12
2.1.1. Fase 1: Selectiefase	12
2.1.2. Fase 2: Gunningsfase	12
2.2. Selectie	13
2.2.1. Gebruik Document van Voorlopig Bewijs (DVB)	13
2.2.2. Beroep op (de draagkracht van) andere entiteiten	14
2.2.3. Uitsluitingsgronden	15
2.2.4. Erkenning	16
2.2.5. Kwalitatieve selectie	17
2.3. Tussentijdse selectiebeslissing	22
2.4. Rangschikking en bepaling van de Geselecteerde Kandidaten	23
2.4.1. Beoordelingsmethodiek	23
2.4.2. Criteria om de Geselecteerde Kandidaten aan te duiden	24

2.4.3.	Beoordelingscommissie	25
2.5.	Aanvraag tot deelneming.....	26
2.5.1.	Aanvraag tot deelneming.....	26
2.5.2.	Tijdstip van indiening	26
2.5.3.	Indiening	26
2.5.4.	Ondertekening van de Aanvraag tot deelneming	27
2.5.5.	Vorm en inhoud van de Aanvraag tot deelneming	27
2.6.	Gunningscriteria	28
2.6.1.	Kwaliteit van de Offerte	28
2.6.2.	Prijs van de Offerte.....	28
3.	Het Project	29
3.1.	Situering, context en historiek	29
3.1.1.	Geografische situering van het project	29
3.1.2.	Eigendomssituatie – kadastrale gegevens	30
3.1.3.	Historiek	32
3.2.	Randvoorwaarden en ambities voor de projectsite	33
3.2.1.	Introductie	33
3.2.2.	Stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit	34
3.2.3.	Integrale duurzaamheid.....	38
3.2.4.	Buitenaanleg en uitbouw van de Groenklimateas	39
3.2.5.	Mobiliteit en ontsluiting van de site	46
3.2.6.	Gewenst (bouw)programma	49
3.2.7.	Bodem.....	51
3.3.	Financieel voorstel	55
3.4.	Zakelijk recht.....	56
4.	Definities	58
5.	Bijlagen	59
5.1.	Documenten selectieleidraad.....	59
5.2.	Verstreckte gegevens.....	59

1. Algemene bepalingen

1.1. Aanbestedende overheid

De aanbestedende overheid is:

MIO Zwijnaarde bv ovv nv (hierna ook 'Mio', 'MIO' of 'aanbestedende overheid' genoemd)
Voldersstraat 1
9000 Gent

MIO Zwijnaarde bv ovv nv, BTW-BE- 0456 929 386, staat in voor de betalingen.

De contactpersoon in dit dossier is Eline Tavernier. De contactpersoon is bereikbaar via mail Eline.Tavernier@sogent.be.

1.2. Toepasselijke wettelijke bepalingen

Op deze opdracht zijn onder meer toepasselijk:

- 🕒 Wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten (hierna 'Concessiewet');
- 🕒 Koninklijk besluit van 25 juni 2017 betreffende de plaatsing en de algemene uitvoeringsregels van de concessieovereenkomsten (hierna 'KB Plaatsing en Uitvoering Concessies');
- 🕒 Wet betreffende de motivering, de informatie en de rechtsmiddelen inzake overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten en concessie (hierna 'Wet Rechtsbescherming').

De toepasselijke regelgeving kan men terugvinden op de webstek met geconsolideerde Belgische wetgeving van de FOD Justitie.

Daarnaast wordt verwezen naar de randvoorwaarden (zie 3.2) die tevens van toepassing zijn op de opdracht en waarmee derhalve rekening moet worden gehouden bij de opmaak van de Offerte.

1.3. Plaatsingsprocedure

Deze procedure heeft betrekking op het verlenen van een concessie voor werken in de zin van artikel 2, 7° Concessiewet.

De concessie wordt toegewezen door de organisatie van een bijzondere plaatsingsprocedure, conform de Concessiewet (en het KB Plaatsing en Uitvoering Concessies), gezien de finale concessie de in de Concessiewet opgenomen drempel overschrijdt.

Deze bijzondere plaatsingsprocedure beantwoordt in het bijzonder aan de voorwaarden opgelegd door artikel 38 van de Concessiewet, waarvan de tekst als volgt luidt:

"De aanbesteder mag vrij de procedure die tot de keuze van de concessiehouder leidt, naar eigen goeddunken organiseren, mits de bepalingen van deze wet worden nageleefd. De plaatsingsprocedure van een concessie moet zodanig worden opgesteld dat de in de artikelen 24, eerste lid en 25, paragraaf 1, genoemde beginselen worden geëerbiedigd. Met name verstrekt de aanbesteder tijdens de plaatsingsprocedure van een concessie geen informatie op een discriminerende wijze die sommige Kandidaten of inschrijvers kan bevoordelen boven andere."

Indien de opdracht zal worden toegewezen, wordt ze toegewezen aan de geschikt bevonden inschrijver met de economisch meest voordelige regelmatige offerte.

De economisch meest voordelige offerte wordt vastgesteld op basis van de beste prijs-kwaliteitsverhouding, die bepaald wordt op basis van de gunningscriteria en de daarbij horende weging (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

De opdracht wordt gesloten door het ondertekenen van een of meerdere concessieovereenkomsten tussen de aanbestedende overheid en de Begunstigde Inschrijver.

1.4. Voorwerp van de opdracht

De aanbestedende overheid wil op de UCB-site een (watergebonden) logistieke ontwikkeling voorzien aan de hand van een concessie voor werken volgens een “ontwerp, bouw, financiering, beheer en exploitatie”-constructie door een externe (private) partner, toegewezen na een Europese concessieprocedure.

De Private Partner zal instaan voor het ontwerp, de financiering, de realisatie, het beheer en de exploitatie van de private ontwikkeling onder de publieke last van het uitvoeren van publieke omgevingswerken aan het (toekomstig) openbaar domein.

De opdracht wordt uitvoerig omschreven onder hoofdstuk 3 van onderhavige selectieleidraad.

1.5. Percelen

Deze opdracht is niet opgedeeld in percelen. De aard van de opdracht laat zulks niet toe. De meerwaarde van deze geïntegreerde Opdracht is immers het hoofdpzets van de life cycle benadering die eigen is aan een DBFMO-formule.

1.6. Akkoordverklaring met de procedure – meedelen fouten en leemten

Door het indienen van een Aanvraag tot deelneming aanvaarden de kandidaten de inhoud van onderhavige selectieleidraad.

Indien een (geïnteresseerde) kandidaat fouten en/of leemten in onderhavige selectieleidraad opmerkt en zelfs indien deze fouten en/of leemten de betrokkene zouden toelaten of niet zouden beletten een Aanvraag tot deelneming (ATD) in te dienen, dient de (geïnteresseerde) kandidaat zulke fouten en/of leemten onmiddellijk en uit eigen beweging te melden aan MIO, teneinde deze in de mogelijkheid te stellen de nodige correctieve acties te ondernemen. De (geïnteresseerde) kandidaten dienen fouten en/of leemten, die zij ontdekken in onderhavige selectieleidraad, zo spoedig mogelijk en **uiterlijk 10 dagen** vóór de indieningsdatum van de Aanvragen tot deelneming per mail te melden aan de contactpersoon van de aanbestedende overheid (zie 1.1).

1.7. Uitsluiting kandidaten

Indien de Kandidaten handelen in strijd met de eisen gesteld in de selectiefase, kan dit leiden tot de onregelmatigheid van de door de Kandidaat ingediende Aanvraag tot deelneming en bijgevolg tot uitsluiting van de desbetreffende Kandidaat van (verdere) deelname aan de procedure.

Wanneer de Kandidaat tracht, bijvoorbeeld door lobbyen hetzij bij MIO en/of sogent en/of Stad Gent, hetzij bij andere (mogelijk betrokken) instanties of personen, om het besluitvormingsproces van de aanbestedende overheid onrechtmatig te beïnvloeden, om vertrouwelijke informatie te verkrijgen die hem onrechtmatige voordelen in de plaatsingsprocedure kan bezorgen, of om verwijtbaar misleidende informatie te verstrekken die een belangrijke invloed kan hebben op beslissingen inzake uitsluiting, selectie en gunning, bevindt hij zich in een toestand van uitsluiting.

1.8. Schorsing en stopzetting procedure

Het volgen van de procedure houdt geen verplichting in tot het gunnen of het sluiten van de opdracht. MIO kan zowel afzien van het gunnen of het sluiten van de opdracht als de procedure herbeginnen, desnoods op een andere wijze.

MIO behoudt zich het recht voor de procedure te allen tijde te schorsen.

Noch het stopzetten noch het schorsen van de procedure kan aanleiding geven tot schadevergoeding, in hoofde van de geïnteresseerden, (geselecteerde) Kandidaten of Inschrijvers, noch enig ander recht op het Project.

1.9. Overdracht van de procedure

MIO behoudt zich het recht voor om de procedure over te dragen naar sogent of een dochteronderneming van sogent.

1.10. Taal

De taal waarin deze procedure wordt gevoerd, is het Nederlands. Tenzij MIO het anders aangeeft, moeten alle stukken die de Kandidaten/Inschrijvers bij MIO indienen, in het Nederlands opgesteld zijn.

MIO behoudt zich het recht voor om een, desgevallend beëdigde, vertaling te eisen. De Kandidaten/Inschrijvers zijn verantwoordelijk voor eventuele fouten in de vertaling.

1.11. Vertrouwelijkheid

1.11.1. Vertrouwelijkheid in hoofde van de Kandidaten

Door aan de Plaatsingsprocedure deel te nemen verbinden de Kandidaten zich ertoe alle informatie die zij in het kader van de Plaatsingsprocedure (zullen) ontvangen dan wel vervaardigen, geheim te houden en niet aan derden te verstrekken, behoudens de in dit onderdeel vermelde derden.

MIO behoudt zich het recht voor om de Kandidaten in het kader van de Plaatsingsprocedure een vertrouwelijkheidsverklaring of een gedragsreglement te doen ondertekenen.

Alle documenten, ongeacht in welke vorm, die ter beschikking worden gesteld door de aanbestedende overheid aan de Kandidaat, blijven op elk ogenblik vertrouwelijk en mogen niet worden verspreid zonder de uitdrukkelijke voorafgaande schriftelijke toelating van MIO. De Kandidaten mogen de gegevens die MIO hen ten gevolge van deze Plaatsingsprocedure ter beschikking stellen, alleen gebruiken voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt.

De Kandidaten mogen deze informatie wel verstrekken aan onderaannemers of werknemers (voor deze clausule met inbegrip van adviseurs, financiers of vreemd vermogenverschaffers) van de Kandidaat die bij de Plaatsingsprocedure zijn betrokken, onder oplegging van dit

vertrouwelijkheidsbeding. Deze verplichting geldt niet indien de informatie al ter beschikking is van het brede publiek (op een andere wijze dan door inbreuk op deze bepaling). De verplichting geldt evenmin indien uit de Selectieleidraad dan wel uit andere mededelingen van MIO uitdrukkelijk het tegendeel volgt. Indien de Kandidaat verplicht is de informatie bekend te maken, bijvoorbeeld op basis van een wettelijke verplichting of in het kader van een procedure in rechte, moet de Kandidaat (1) MIO hierover informeren, en (2) is de Kandidaat verplicht de bekendmaking zoveel mogelijk te beperken.

1.11.2. Vertrouwelijkheid in hoofde van MIO

MIO zal de Aanvraag tot deelneming of andere door de Kandidaat verstrekte vertrouwelijke inlichtingen niet uit eigen beweging aan de andere Kandidaten of derden bekend maken zonder de instemming van de betrokken Kandidaat. De Kandidaten moeten steeds aangeven welke informatie door hen als vertrouwelijk wordt aangemerkt.

Indien MIO verplicht is vertrouwelijke informatie bekend te maken, bijvoorbeeld op basis van een wettelijke verplichting of in het kader van een procedure in rechte, zal het deze bekendmaking in de mate van het mogelijke beperken en rekening houden met de belangen van de Kandidaat.

Deze verplichting geldt niet indien de informatie al ter beschikking is van het brede publiek (op een andere wijze dan door inbreuk op deze bepaling). Deze verplichting geldt evenmin met betrekking tot andere bij de procedure betrokken entiteiten.

1.12. Toelichtingsvergadering en verduidelijkingen

1.12.1. Toelichtingsvergadering

MIO zal **in de tweede fase** een algemene toelichting geven over het Project en nadien volgt een rondleiding op de site zelf.

Bijkomende vragen naar aanleiding van deze toelichting dienen schriftelijk per mail gesteld te worden aan de contactpersoon volgens de hieronder geschetste procedure. Kandidaten die wensen aanwezig te zijn op deze toelichting, laten dit voorafgaandelijk weten aan MIO, door zich te richten aan de contactpersoon per mail (zie 1.1).

1.12.2. Verduidelijkingen

Gedurende de Plaatsingsprocedure kunnen de Kandidaten MIO verzoeken om verduidelijkingen over de Selectieleidraad, en dit **uitsluitend per e-mail** gericht aan **de contactpersoon** (zie 1.1). Elk verzoek om verduidelijkingen met betrekking tot deze Opdracht dient de vermelding **Besteknummer “2024/002” + de titel “aanstellen van een consortium voor een concessie opdracht voor een (watergebonden) logistieke ontwikkeling op de UCB-site”** te bevatten.

Kandidaten worden aangemoedigd vragen in een zo vroeg mogelijk stadium te stellen en tot uiterlijk 15 werkdagen voor de uiterste indieningsdatum, zodat de aanbestedende overheid daarop zo nodig, maar zonder daartoe verplicht te zijn, door middel van verduidelijkingen kan reageren. De Kandidaat dient de tijdigheid van de verzending en ontvangst te kunnen aantonen.

Indien de Kandidaat, of een verbonden onderaannemer of werknemers (voor deze clausule met inbegrip van adviseurs, financiers of vreemd vermogenverschaffers) inbreuk maken op deze regel of (pogen) de Plaatsingsprocedure te beïnvloeden (bijvoorbeeld door contactname met MIO en/of sogent en/of stad Gent), kan dit tot uitsluiting van de Kandidaat leiden.

MIO zal op Verzoeken op Verduidelijking als volgt kunnen reageren:

1.12.2.1. MIO beslist om niet in te gaan op het Verzoek om Verduidelijking

MIO brengt diegene die de vraag stelt op de hoogte van de beslissing om niet in te gaan op het Verzoek om Verduidelijking.

1.12.2.2. MIO geeft een Algemene Verduidelijking

Algemene Verduidelijkingen zijn voor ieder van de Kandidaten geldende aanpassingen van of verduidelijkingen bij de Selectieleidraad. MIO is gerechtigd in iedere stand van de Plaatsingsprocedure Algemene Verduidelijkingen te geven, ook op eigen initiatief.

Voor zover de Verzoeken om Verduidelijking van de Kandidaten betrekking hebben op onduidelijkheid over de inhoud van de Selectieleidraad of over de achterliggende bedoeling van de aanbestedende overheid worden ze beschouwd als verzoeken om Algemene Verduidelijkingen. Indien de aanbestedende overheid daarop wil reageren, zal de aanbestedende overheid deze Verzoeken om Verduidelijking zonder vermelding van de identiteit van de Kandidaat weergeven en beantwoorden op een voor alle Kandidaten toegankelijke wijze, door middel van Algemene Verduidelijkingen.

Een Verzoek om Verduidelijking zal automatisch als een verzoek om Algemene Verduidelijking worden beschouwd tenzij de Kandidaat binnen de door de aanbestedende overheid gegeven termijn uitdrukkelijk heeft gesteld dat het om een verzoek tot Bijzondere Verduidelijking gaat. Verzoeken tot Bijzondere Verduidelijking worden behandeld conform punt 1.12.2.3 hieronder.

Algemene Verduidelijkingen kunnen leiden tot wijzigingen aan de Selectieleidraad.

1.12.2.3. MIO geeft een Bijzondere Verduidelijking

Voor zover de Verzoeken om Verduidelijking van de Kandidaten betrekking hebben op oplossingen die zij overwegen aan te dragen, maar die naar het oordeel van de Kandidaat niet tot Algemene Verduidelijkingen zouden mogen leiden, kan de Kandidaat de aanbestedende overheid verzoeken deze te behandelen als Bijzondere Verduidelijkingen. De aanbestedende overheid beslist over de gegrondheid van een dergelijk verzoek.

Indien de Kandidaat een vraag als een verzoek tot Bijzondere Verduidelijking kwalificeert, deelt de aanbestedende overheid de vraag niet mee aan de andere Kandidaten, zonder voorafgaande instemming van de Kandidaat die het Verzoek om Verduidelijking heeft ingediend.

Indien de aanbestedende overheid de vraag niet als een verzoek tot Bijzondere Verduidelijking kwalificeert, zal ze de Kandidaat om zijn instemming vragen om de vraag, in een geanonimiseerde versie, als een verzoek tot Algemene Verduidelijking te kwalificeren en te behandelen. Indien de Kandidaat daar niet mee instemt, beantwoordt de aanbestedende overheid de vraag niet. Indien de Kandidaat binnen de door de aanbestedende overheid opgegeven termijn niet reageert, zal de aanbestedende overheid de vraag als een verzoek tot Algemene Verduidelijking kunnen kwalificeren en behandelen.

De desgevallende antwoorden op de Verzoeken worden uiterlijk 7 werkdagen voor de uiterste indieningsdatum aan de contactpersoon van de Kandidaat meegedeeld.

Bijzondere Verduidelijkingen kunnen nooit leiden tot wijzigingen aan de Selectieleidraad.

1.13. Beschikbare informatie

Tijdens de voorbereiding van het Project, werden reeds verschillende studies uitgevoerd en documenten opgesteld. Deze studies en documenten kunnen teruggevonden worden in de bijlagen bij onderhavige selectieleidraad (zie hoofdstuk 5).

MIO is enkel verantwoordelijk voor de inhoud van de stukken waarvan ze zelf de auteur is.

1.14. Vergoeding

De kosten voor de opmaak van de Aanvraag tot deelneming (i.k.v. onderhavige selectieleidraad) komen integraal ten laste van de Kandidaten. Er wordt in deze selectiefase geen vergoeding voorzien voor de Kandidaten.

MIO zal in de tweede fase van de procedure voorzien in een vergoeding van **20.000 €** (twintigduizend euro) (BTW niet van toepassing¹) als tegemoetkoming in de opmaak van een Offerte. Deze vergoeding zal echter enkel worden toegekend aan de deelnemers van de tweede fase (zgn. Inschrijvers) die een volledige en regelmatige Offerte hebben ingediend, desgevallend na regularisatie.





1.15. Communicatie lopende de Plaatsingsprocedure

Het gebruik van elektronische middelen voor het uitwisselen van schriftelijke stukken is verplicht, zowel in het kader van de plaatsing als van de uitvoering van de opdracht. Een aangetekende zending hoeft echter niet elektronisch te zijn.

1.16. Anti-discriminatiewetgeving

MIO ziet er op toe dat deze Opdracht wordt uitgevoerd met inachtneming van de anti-discriminatiewetgeving.

De opdrachtnemer:

-  duldt geen enkele vorm van discriminatie op grond van geslacht, nationaliteit, zogenaamd ras, huidskleur, afkomst, nationale of etnische afstamming, leeftijd, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, geboorte, vermogen, geloof of levensbeschouwing, politieke overtuiging, taal, huidige of toekomstige gezondheidstoestand, handicap, fysieke of genetische eigenschap of sociale afkomst.
-  verbindt er zich toe toegankelijk te zijn voor iedereen.
-  verbindt zich ertoe elk discriminerend gedrag op de werkplaats te voorkomen en indien nodig te bestrijden en bestraffen.
-  leeft de wetten en reglementen die de toepassing van de non-discriminatie en gelijke kansen bevorderen en verdedigen na.

¹ Deze dienst is vrijgesteld door art. 44, §3, 13° W.BTW (Besl. nr. ET 12.439 van 23 augustus 1972, BTW-Rev. nr. 9, blz. 551, nr. 326 en bevestigd door de aanschr. nr. 6 van 9 maart 1994, nr. 41).

- verbindt er zich toe onderhavige code eveneens ter kennis te brengen aan zijn onderaannemers en ervoor te zorgen dat ook zij die naleven in de bijdrage die zij leveren in de uitvoering van deze opdracht van werken.

Bovenstaande clause geldt zowel voor de opdrachtnemer – natuurlijke persoon als voor de opdrachtnemer – rechtspersoon en hun zaakvoerder(s), bestuurder(s) en andere personeelsleden met enige vertegenwoordigings-, beslissings- of controlebevoegdheid binnen de rechtspersoon.

2. Administratieve bepalingen

2.1. Verloop van de Procedure

2.1.1. Fase 1: Selectiefase

In deze fase worden valabele Kandidaten, desgevallend de meest valabele Kandidaten geselecteerd. Van de Kandidaten wordt verwacht dat zij zich niet bevinden in een uitsluitingstoestand en dat zij op afdoende wijze aantonen over de nodige bekwaamheden te beschikken om het project tot een goed einde te brengen.

De selectiefase verloopt stapsgewijs.

Elke geïnteresseerde Kandidaat kan een Aanvraag tot deelneming (ATD) indienen.

In een eerste stap wordt de geschiktheid van de Kandidaten beoordeeld door aftoetsen aan de minimale niveaus, met name de essentiële voorwaarden waaraan de Kandidaat moet voldoen (teamsamenstelling en basisdisciplines) en de andere geschiktheidseisen. Tevens wordt gecontroleerd of de Aanvragen tot deelneming als regelmatig kunnen worden beschouwd (onder andere tijdigheid, volledigheid). Deze stap wordt uitgevoerd door MIO. Deze eerste stap wordt afgesloten door middel van een tussentijdse selectiebeslissing van MIO. Deze selectiebeslissing is definitief indien MIO daartoe beslist of indien stap 2 niet wordt uitgevoerd. In geval van een definitieve beslissing worden de niet-geselecteerden over deze beslissing geïnformeerd aan de hand van een gemotiveerde beslissing van niet-selectie. Indien MIO beslist dat een rangschikking dient opgemaakt, wordt stap 2 van de selectiefase uitgevoerd.

Een Beoordelingscommissie maakt **in de tweede stap** een gemotiveerde rangschikking op en adviseert MIO voor de selectie. In deze stap worden er dan minstens drie en maximum vijf kandidaten voorgesteld voor selectie volgens de regels bepaald in deze selectieleidraad. De bevindingen van de Beoordelingscommissie worden genotuleerd in een selectieverslag. De Beoordelingscommissie heeft een louter adviserende bevoegdheid ten aanzien van de aanbestedende overheid. Het selectieverslag wordt als advies voorgelegd aan MIO. Deze laatste neemt de selectiebeslissing omtrent het aanduiden van de Geselecteerde Kandidaten die zullen mogen deelnemen aan de tweede fase. Dit vormt dan de definitieve selectiebeslissing.

MIO engageert zich om zowel na de eerste stap, indien deze definitief is, als na de tweede stap in de selectiefase, de niet-geselecteerde kandidaten afdoende te informeren en dit conform de regels opgenomen in de Wet Rechtsbescherming.

De selectiefase wordt verder in dit document omstandig omschreven (zie 2.2).

2.1.2. Fase 2: Gunningsfase

In de tweede fase worden enkel en alleen de Geselecteerde Kandidaten uitgenodigd om op basis van het Bestek een Offerte in te dienen. Van zodra de Geselecteerde Kandidaten een Offerte hebben ingediend, worden zij Inschrijvers.



Het onderzoek van de regelmatigheid van de Offerte, inbegrepen het prijs- en kostenonderzoek en de prijs- en kostenbevraging worden uitgevoerd door MIO.

Wat de rangschikking van de Inschrijvers betreft op grond van de gunningscriteria, worden de Offertes voor wat betreft het gunningscriterium 'Kwaliteit van de Offerte' en 'Prijs van de Offerte' beoordeeld door een Beoordelingscommissie die in de regel dezelfde is als deze van stap 2 in de selectiefase.

De Beoordelingscommissie heeft ook in deze fase slechts een adviserende rol ten aanzien van MIO.

De Beoordelingscommissie beoordeelt de Offertes aan de hand van het in het Bestek uitgewerkte gunningscriterium 'Kwaliteit van de Offerte'. De bevindingen van de Beoordelingscommissie worden genotuleerd in een verslag. Dit verslag wordt, samen met het verslag rond het prijs- en kostenonderzoek en het verslag rond de beoordeling van het gunningscriterium 'Prijs van de Offerte', als advies voorgelegd aan MIO.

In geval de onderhandelingen tijdens de Gunningsfase in fases verlopen, geeft de Beoordelingscommissie een gemotiveerd advies aan MIO over de beperking van het aantal Inschrijvers lopende de onderhandelingen en dit telkens op basis van het gunningscriterium 'Kwaliteit van de Offerte'.

MIO beslist over de beperking van het aantal Inschrijvers en of deze beperking al dan niet het voorwerp uitmaakt van een definitieve beslissing.

Deze tweede fase wordt afgesloten met een Gunningsbeslissing van MIO waarbij de opdracht wordt gegund aan de Begunstigde Inschrijver. MIO zal alle Inschrijvers onverwijld informeren omtrent de genomen Gunningsbeslissing, conform de Wet Rechtsbescherming, en zal de in diezelfde Wet bedoelde wachtermijn respecteren.

De opdracht wordt gesloten door het ondertekenen van een of meerdere overeenkomsten tussen MIO en de Begunstigde Inschrijver, hierna ook concessieovereenkomst(en) genoemd.

Het verloop van deze tweede fase en de (eventuele) modaliteiten om te onderhandelen zullen worden omschreven in het Bestek.

2.2. Selectie

2.2.1. Gebruik Document van Voorlopig Bewijs (DVB)

Bij de indiening van de **Aanvraag tot deelneming** (zie Bijlage 1a) dient de Kandidaat **VERPLICHT** het **Document van voorlopig bewijs (DVB)** (zie Bijlage 1b) toe te voegen waarbij de Kandidaat verklaart dat:

1° hij zich niet bevindt in een van de uitsluitingssituaties als bedoeld in de Concessiewet, waardoor Kandidaten kunnen of moeten worden uitgesloten;

2° hij voldoet aan de toepasselijke selectiecriteria;

3° hij voldoet, indien van toepassing, aan de objectieve regels en criteria voor de beperking van het aantal Kandidaten, als vastgesteld.

Het **Document van voorlopig bewijs (DVB)** is een verklaring op erewoord die als voorlopig bewijs dient voor de situatie met betrekking tot de uitsluitingsgronden bedoeld in de artikelen 50 tot en met 52 van de Concessiewet en de selectievoorwaarden bedoeld in artikel 48 van de Concessiewet.

Het gaat om een officiële verklaring waarin de Kandidaten bevestigen dat ze zich niet in een van de situaties bevinden die moeten of kunnen leiden tot de uitsluiting, in voorkomend geval naar de corrigerende maatregelen verwijst die zijn genomen, dat aan de selectievoorwaarden wordt voldaan en de elementen vermeldt die de aanbesteder toelaten de verklaringen te controleren.

Deze verklaring ontslaat de ondernemers niet van de verplichting om, vóór de gunning van de concessie, op verzoek van de aanbesteder, de bewijsmiddelen te verstrekken bedoeld in artikel 35 KB Plaatsing en Uitvoering Concessies alsmede de bewijsmiddelen die op de kwalitatieve selectiecriteria (zoals omschreven in de concessieaankondiging en de selectieleidraad) betrekking hebben.

Deze verklaring moet worden ingevuld door elke natuurlijke of rechtspersoon of elk openbaar lichaam, alsook door elk lid van een combinatie van deze personen of lichamen (met inbegrip van de tijdelijke samenwerkingsverbanden van ondernemingen) die deel uitmaken van een Kandidaat in het kader van hun deelname aan de plaatsingsprocedure van een concessie. Deze verklaring moet ook worden ingevuld door onderaannemers en de derden op wier draagkracht de Kandidaat een beroep doet overeenkomstig artikel 49 Concessiewet. In voorkomend geval geldt dit ook voor de voorgestelde onderaannemers op wier draagkracht geen beroep wordt gedaan voor de selectie.

Deze verklaring is dus van toepassing op volgende personen:

- (elk lid van) de Kandidaat
- elke onderaannemer
- de derde op wiens draagkracht een beroep wordt gedaan voor de selectievoorwaarden,
- de voorgestelde onderaannemers op wier draagkracht geen beroep wordt gedaan voor de selectievoorwaarden

Voor de opmaak van het DVB verwijzen we naar Bijlage 1b van de Selectieleidraad.

Het indienen van het DVB ontslaat de kandidaat niet van het overmaken van de nodige bewijsstukken cf. de financiële en economische draagkracht en de technische bekwaamheid (zie infra) met het oog op de directe selectie.

2.2.2. Beroep op (de draagkracht van) andere entiteiten

2.2.2.1. Beroep op de draagkracht van andere entiteiten in het kader van de kwalitatieve selectie

Overeenkomstig artikel 49 van de Concessiewet kan een Kandidaat beroep doen op de draagkracht van andere entiteiten, ongeacht de juridische band die hen bindt, met het oog op het beantwoorden van de selectievoorwaarden.

In zijn Aanvraag tot deelneming identificeert de Kandidaat de derde op wiens draagkracht hij beroep doet om aan de gestelde voorwaarden te beantwoorden. **De Kandidaat bewijst dat hij over deze betrokken noodzakelijke middelen zal beschikken, met name door een schriftelijk bewijs voor te leggen van deze entiteiten**, aan de hand van een verklaring waarin zij zich ertoe verbinden om de Kandidaat voor de uitvoering van de opdracht de noodzakelijke middelen ter beschikking te stellen. Een model daartoe is te vinden als bijlage 2 bij onderhavige selectieleidraad;

De Kandidaat voegt **tevens deel A van het DVB** dat door deze derde is ingevuld, bij diens Aanvraag tot deelneming.

De aanbestedder controleert of er uitsluitingsgronden bestaan in hoofde van deze derde entiteiten onverminderd de regularisatie of de corrigerende maatregelen in de zin van de artikelen 51 en 53 van de Concessiewet.

De aanbestedder eist dat de Kandidaat de entiteit tegen wie, ondanks de voormelde regularisatiemogelijkheid of corrigerende maatregelen, uitsluitingsgronden kunnen ingeroepen worden als bedoeld in de artikelen 50 en 51 van de Concessiewet, vervangt. De aanbestedder kan bovendien eisen dat de ondernemer de entiteit tegen wie, ondanks de corrigerende maatregelen bedoeld onder artikel 53 van de Concessiewet en/of facultatieve uitsluitingsgronden zoals bedoeld in artikel 52 van de Concessiewet kunnen ingeroepen worden, vervangt. Het uitblijven van een vervanging ingevolge een dergelijke vraag brengt de niet-selectie van de Kandidaat met zich mee.

2.2.2.2. Combinatie van ondernemers

Een Kandidaat, die bestaat uit een combinatie van ondernemers moet in haar geheel voldoen aan de selectievoorwaarden en -criteria (artikel 37, §3 van de Concessiewet). Aan elke voorwaarde en elk criterium moet volledig voldaan zijn door ten minste één deelnemer aan de combinatie, tenzij het uitdrukkelijk anders vermeld wordt.

Onverminderd bovenstaande, kan een combinatie van ondernemers zich evenwel beroepen op de draagkracht van deelnemers aan die combinatie of van andere entiteiten onder dezelfde bovenstaande voorwaarden (zie **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** i.v.m. beroep op de draagkracht van andere entiteiten).

In geval van indiening van een Offerte door een combinatie zonder rechtspersoonlijkheid verbindt elke deelnemer aan de combinatie zich hoofdelijk.

Combinaties van ondernemers, waaronder tijdelijke samenwerkingsverbanden, mogen deelnemen aan plaatsingsprocedures van concessies. Deze worden niet verplicht een bepaalde rechtsvorm aan te nemen voor het indienen van een Aanvraag tot deelneming of een Offerte.

2.2.2.3. Onderaannemers

De Kandidaten worden erop gewezen dat tijdens de uitvoering van de opdracht het alleen zal toegelaten zijn beroep te doen op onderaannemers die zijn opgegeven in de Aanvraag tot deelneming en/of Offerte, of die hebben geleid tot de selectie van de Kandidaat/Inschrijver. Indien de onderaannemer(s) bij uitzondering toch gewijzigd dient/dienen te worden tijdens de uitvoering van de opdracht, zal/zullen de onderaannemer(s) steeds moeten voldoen aan desgevallend toepasselijke selectievereisten en contractuele bekwaamheidseisen en kan dit alleen na voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de aanbestedende overheid.

2.2.3. Uitsluitingsgronden

De Kandidaat mag zich niet bevinden in één van de uitsluitingsgronden of -situaties bepaald in de artikelen 50 t.e.m. 52 van de Concessiewet, onverminderd de mogelijkheid corrigerende maatregelen aan te geven zoals bedoeld in art. 53 van de Concessiewet.

Met het DVB verklaart de Kandidaat formeel dat de betrokken gronden tot uitsluiting niet van toepassing zijn.

De Kandidaat vermeldt welk gedeelte van de opdracht hij eventueel voornemens is in onderaanneming te geven en de identiteit van de onderaannemers die hij voorstelt. Voor elke onderaannemer vermeldt de Kandidaat de naam, maatschappelijke zetel en ondernemingsnummer, alsook voor welk gedeelte van de opdracht hij de onderaannemer voorstelt.

Mio zal zelf via elektronische weg (Telemarc) volgende attesten opvragen:

- het RSZ – attest (indien de Kandidaat een RSZ-nummer heeft)
- het fiscaal attest
- het attest van niet – faillissement (indien de Kandidaat een rechtspersoon is).

De Kandidaat moet dus m.b.t. de uitsluitingsgronden enkel de in art. 50 Concessiewet bedoelde uittreksels uit het strafregister én het DVB toevoegen, geen andere attesten, en dit voor:

- (elk lid van) de Kandidaat
- de derde op wiens draagkracht een beroep wordt gedaan voor de selectievoorwaarden,
- de voorgestelde onderaannemers op wier draagkracht geen beroep wordt gedaan voor de selectievoorwaarden

Wanneer attesten ontbreken, beschikt Mio over de mogelijkheid om bijkomende gegevens en informatie op te vragen, zonder hiertoe verplicht te zijn. Bij ontbrekende gegevens of onduidelijkheid kan Mio dus even goed meteen de Aanvraag tot deelneming afwijzen.

2.2.4. Erkenning

Gezien bedoelde opdracht een concessie voor werken is en de voorwaarde van artikel 3 van de Wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken voldaan is, mogen de werken zoals bedoeld in de Selectieleidraad enkel worden uitgevoerd door ondernemers die hiertoe erkend zijn, die aan de voorwaarden voor erkenning voldoen of die het bewijs leveren dat ze voldoen aan de voorwaarden voor erkenning (artikel 38 KB Plaatsing en Uitvoering Concessies).

Deze overheidsopdracht voor werken kan slechts uitgevoerd worden door ondernemers, zowel publiek- als privaatrechtelijke, die op het moment van de sluiting van de opdracht:

- 1° hetzij te dien einde erkend zijn;
- 2° hetzij het bewijs geleverd hebben dat zij de voorwaarden opgelegd door of krachtens deze wet vervullen.

Derhalve werd de erkenning als selectievereiste opgenomen. De discipline aanneming werd weliswaar niet opgenomen in de verplichte teamsamenstelling, daar deze niet als een basisdiscipline beschouwd wordt.

Uiteraard kan – om aan de vereiste omtrent de erkenning te voldoen – beroep gedaan worden op de (draagkracht van) andere entiteiten, zoals omschreven in deze Selectieleidraad (zie artikel 2.2.2 en Bijlage 2).

De Aanbestedende Overheid gaat ervan uit, op basis van haar raming, dat de werken die het voorwerp uitmaken van deze Opdracht zijn gerangschikt in **categorie D, klasse 8**.

DE AANVRAAG TOT DEELNEMING VERMELDT:

- 1° ofwel dat de Kandidaat over de vereiste erkenning beschikt;
- 2° ofwel dat de Kandidaat in het bezit is van een certificaat of ingeschreven is op een officiële lijst van erkende aannemers in een andere lidstaat van de Europese Unie. In dat geval kan de Kandidaat bij zijn aanvraag tot deelneming het door de bevoegde certificeringsinstelling afgeleverde certificaat of het door de bevoegde instantie van de lidstaat bevestigde bewijs van inschrijving voegen, alsook elk document dat de gelijkwaardigheid tussen deze certificering of inschrijving en de vereiste erkenning kan aantonen. Op dit certificaat worden de referenties vermeld op grond waarvan de inschrijving van die ondernemers op de officiële lijst of certificering mogelijk was, alsmede de classificatie op deze lijst;
- 3° ofwel dat de Kandidaat de toepassing inroept van artikel 3, eerste lid, 2°, van de wet van 20 maart 1991 houdende regeling van de erkenning van aannemers van werken. De aanbestedende overheid stelt de Commissie voor erkenning der aannemers ingesteld door de voormelde wet hiervan onmiddellijk op de hoogte.

De ondernemers die erkend zijn overeenkomstig de voornoemde wet van 20 maart 1991 verwijzen, wat betreft de inlichtingen vereist op basis van de delen III tot V van het DVB, naar het internetadres waarop de aanbesteder de betrokken certifica(a)t(en) kan ophalen of voegen er een afschrift van toe.

Deze ondernemers vullen de velden van het DVB in die daar betrekking op hebben. In dit geval zijn ze niet verplicht de delen III tot V van het DVB in te vullen, behalve wanneer de aanbesteder bijkomende selectiecriteria bepaalt ten opzichte van deze die zijn voorzien in de reglementering aangaande de erkenning van aannemers. In dat laatste geval maakt de aanbesteder hier melding van in de aankondiging van opdracht of, in afwezigheid daarvan, in de opdrachtdocumenten.

De ondernemers die niet erkend zijn, noch overeenkomstig de voornoemde wet van 20 maart 1991, noch in een andere lidstaat, vullen het DVB in zijn geheel in. De krachtens de voornoemde wet van 20 maart 1991 voor het beheer van het erkenningssysteem bevoegde federale overheidsdienst neemt, zo nodig, contact op met de ondernemer teneinde de rechtvaardigende stukken te bekomen.

De ondernemers die houder zijn van een certificaat of ingeschreven op een officiële lijst van erkende aannemers in een andere lidstaat van de Europese Unie kunnen, wat betreft de inlichtingen vereist in de delen III tot V van het DVB, verwijzen naar het internetadres waarop de aanbesteder de betrokken certifica(a)t(en) kan ophalen of voegen een afschrift toe van dit certificaat of van een bewijs van inschrijving. Deze ondernemers vullen die velden van het DVB in die daar betrekking op hebben. Indien de aanbesteder geen toegang heeft tot de bedoelde certificaten via een internetadres, moet de ondernemer deze afleveren samen met het DVB. De aanbesteder maakt de voormelde gegevens op haar beurt over aan de voor het beheer van het erkenningssysteem bevoegde federale overheidsdienst.

2.2.5. Kwalitatieve selectie

De aanbestedende overheid toetst verder de geschiktheid van de Kandidaat aan de hand van de volgende criteria, inlichtingen en bewijzen.

2.2.5.1. Teamsamenstelling en basisdisciplines

De Kandidaat stelt in zijn Aanvraag tot deelneming een team voor, waarin 3 basisdisciplines verplicht aanwezig zijn, met name:

a. PROJECTONTWIKKELING

De projectontwikkelaar, die tevens zelf de eindgebruiker kan zijn, beschikt over voldoende financiële draagkracht en vermogen en heeft ervaring met de ontwikkeling van logistieke projecten, meer bepaald met (1) het ontwerp, (2) de financiering, (3) de realisatie, (4) het beheer en (5) de exploitatie ervan.

De projectontwikkelaar duidt een **projectmanager** aan met minimum 10 jaar ervaring in projectmanagement die de enige contactpersoon is voor MIO in kader van het Project (SPOC).

De Kandidaat beschikt over voldoende passende kennis en ervaring ivm het beheer en de exploitatie van logistieke gebouwen.

Binnen de basisdiscipline projectontwikkelaar wordt een **expert beheer en exploitatie** aangesteld, met minimum 10 jaar relevante ervaring in beheer en exploitatie van logistieke gebouwen.

De basisdiscipline **projectontwikkeling is een kritieke taak/discipline** en wordt rechtstreeks door de opdrachtnemer zelf verricht, of wanneer de opdrachtnemer bestaat uit een combinatie van ondernemers als bedoeld in artikel 8, § 2 van de Wet Overheidsopdrachten, door een deelnemer aan die combinatie.

b. ARCHITECTUUR en OPENBAAR DOMEIN

De ontwerper(s) beschik(t)(ken) over ervaring met (1) het ontwerp en (2) de uitvoering van industriële / logistieke bouwprojecten.

Het na gunning op te maken ontwerp bestaat uit zowel **architecturaal- en landschapsonderwerp, stabiliteitsontwerp als ontwerp van technische installaties.**



Binnen de basisdiscipline architectuur en openbaar domein wordt een **leidend projectontwerper** aangeduid, met minimum 10 jaar ervaring, die voor de samenhang en afstemming op architecturaal niveau en met het landschapsonderwerp zorgt.

De leidend project ontwerper laat zich indien nodig bijstaan door een (landschaps)architect of stedenbouwkundige met deskundigheid op vlak van het ontwerp van het openbaar domein (wegenis, groen...) alsook door een mobiliteitsdeskundige met deskundigheid op vlak van mobiliteit van (watergebonden) logistieke ontwikkelingen.

c. BODEMSANERING

De Kandidaat beschikt over voldoende passende kennis en ervaring i.v.m. bodemsanering en het bodemdecreet, het afvaldecreet en grondverzet.

Binnen de basisdiscipline bodemsanering wordt een projectleider en een projectleider-coördinator aangeduid. Deze moeten voldoen aan volgende eisen:

-  De projectleider moet minstens 2 jaar beroepservaring hebben inzake onderzoeken in kader van het Bodemdecreet, waaronder ook aantoonbare ervaring naar de uitvoering van BBO's. De projectleider staat in voor de coördinatie van de opdracht, de kwaliteitscontrole, de praktische uitvoering van de opdracht (interpretatie, risicobeoordeling, opmaak tussentijdse rapportage, ...) en de opmaak van het rapport;
-  De (projectleider)coördinator moet minstens 5 jaar beroepservaring hebben inzake onderzoeken in kader van het Bodemdecreet en relevante ervaring in een leidinggevend functie. Hij staat

minstens in voor de coördinatie van de opdrachten, het bewaken van de afgesproken timing, voor de kwaliteitscontrole en het aansturen van de projectleider(s);

- Zowel projectleider als projectleider-coördinator moeten door de OVAM erkend zijn als Erkend Bodemsaneringsdeskundige (EBSD) type 2.

Nota Teamsamenstelling

In **maximum 5 bladzijden A4** (inclusief beeldmateriaal, exclusief cv projectmanager, leidend projectontwerper en bodemsaneringsdeskundige) stelt de Kandidaat zijn team voor, wordt de interne organisatie en de samenwerkingswijze binnen het team toegelicht en wordt de kwaliteitsborging geduid.

De Kandidaat voegt een **organigram op maat van het Project** toe waarbij de onderlinge relatie en verantwoordelijkheden van de verschillende teamleden duidelijk zijn. In het organigram is minstens duidelijk wie de rol van projectmanager (basisdiscipline projectontwikkelaar) op zich neemt, wie aangesteld wordt als leidend projectontwerper (basisdiscipline architectuur en openbaar domein) en wie de erkende bodemsaneringsdeskundige is.

Voor de projectmanager, de leidend projectontwerper en de erkende bodemsaneringsdeskundige wordt gevraagd een curriculum vitae over te maken, met duidelijke verwijzing naar de relevante ervaring voor dit project.

De teamsamenstelling wordt bindend op het ogenblik van sluiting van het contract.

De Architect(en) moet(en) over de nodige titels beschikken om het beroep van Architect te mogen uitoefenen. Voor Architecten uit andere E.U.-lidstaten moet aangetoond worden dat de Architect in de betrokken lidstaat het beroep van Architect mag uitoefenen.

In de gunningsfase moeten minimaal bovenstaande bekwaamheden eveneens opgenomen zijn in het team, maar kunnen desgevallend nog verder aangevuld worden met andere disciplines zoals bijvoorbeeld mobiliteit, landschap,

Dit onderdeel wordt beoordeeld als voldoende aangetoond of niet voldoende aangetoond.

2.2.5.2. Economische en financiële draagkracht

INLICHTINGEN

De kandidaat moet aantonen te beschikken over voldoende financiële en economische draagkracht voor het uitvoeren van de opdracht. De eigen financiële draagkracht van de Kandidaat wordt beoordeeld in het kader van de selectiefase, de financiering van het Project zal worden beoordeeld in het kader van de Gunningsfase (fase 2).

Om de financiële draagkracht te kunnen nagaan, moet de Kandidaat de nodige inlichtingen geven (zie Bijlage 3).

BEWIJZEN

De bewijzen (de jaarrekeningen en balansen van de drie voorbije jaren) moeten op eerste verzoek van sogent voorgelegd worden.

De minimale criteria m.b.t. de financiële draagkracht waaraan de Kandidaat moet voldoen worden hierna uiteengezet:

OMZET

De gemiddelde jaarlijkse omzet van de voorbije drie jaarrekeningen moet minstens 60.000.000 euro bedragen. In geval de kandidaat een combinatie van ondernemers is, moeten de leden van de combinatie gezamenlijk een gemiddelde jaarlijkse omzet van minimaal 60.000.000 euro behaald hebben én moet tenminste één lid van de combinatie in de laatste drie boekjaren een gemiddelde jaarlijkse omzet van minimaal 30.000.000 euro behaald hebben (en dit telkens door hetzelfde lid van de combinatie). De kandidaten leggen te dien einde een verklaring inzake hun omzet voor (zie bijlage 3).

Indien voor wat betreft de omzet beroep gedaan wordt op de geconsolideerde cijfers van een onderneming, dan bewijst de Kandidaat dat hij over deze noodzakelijke middelen zal beschikken, met name door een schriftelijk bewijs over te leggen van deze entiteit(en), aan de hand van een verklaring waarin zij zich ertoe verbinden om de Kandidaat voor de uitvoering van de opdracht de noodzakelijke middelen ter beschikking te stellen. Een model daartoe is te vinden als Bijlage 2 bij onderhavige selectieleidraad.

FINANCIËLE RATIO'S

De Kandidaat moet voldoen aan minimale ratio's inzake financiële solvabiliteit, rentabiliteit en liquiditeit.

a. Solvabiliteit

De verhouding van het eigen vermogen (code 10/15) tegenover het vreemd vermogen (code 17/49) bedraagt minimum 20% voor de laatste 3 jaarrekeningen (per boekjaar).

Daarnaast bedraagt de som van het kapitaal (code 10), de wettelijke reserves (code 130), de beschikbare reserves (code 133) en de overgedragen winst of verlies (code 140/141) meer dan 600.000 euro voor de laatste 3 jaarrekeningen.

b. Rentabiliteit

De winst voor belastingen (code 9903) dient voor de laatste 2 jaarrekeningen (per boekjaar) een positief resultaat te hebben.

c. Liquiditeit

De verhouding van vlottende activa (code 29/58) over de schulden op 1 jaar (code 42/48) van de meest recente jaarrekening moet groter of gelijk zijn aan 1.

(BOEKHOUDKUNDIGE) VERKLARING

Indien aan het opgelegde omzetcriterium niet is voldaan of indien geen jaarrekeningen beschikbaar zijn of indien niet alle gevraagde info in de jaarrekeningen is opgenomen, terwijl de Kandidaat van mening is dat hij toch aan de geest van de vereiste criteria voldoet, kan de Kandidaat een (boekhoudkundige) verklaring als argumentatie (laten) opmaken (bijvoorbeeld door zijn bedrijfsrevisor) om bij de Aanvraag tot deelneming te voegen. Indien uit de financiële analyse blijkt dat er vragen rijzen bij de economische en financiële draagkracht heeft MIO het recht om aan de Kandidaat een (boekhoudkundige) verklaring (bijvoorbeeld door zijn bedrijfsrevisor) op te vragen. In beide gevallen

behoudt MIO het recht om deze argumentatie te evalueren en om naar eigen goeddunken te beslissen of deze informatie alsnog aanleiding geeft tot uitsluiting of aanvaarding van de Kandidaat.

ATTEST BEDRIJFSREVISOR

Indien de Aanvraag tot deelneming wordt ingediend door een niet-Belgische Kandidaat, moet de Kandidaat aantonen dat voldaan is aan de minimale bepalingen met een passend attest van een bedrijfsrevisor.

Dit onderdeel wordt beoordeeld als voldoende aangetoond of niet voldoende aangetoond.

2.2.5.3. Technische en beroepsbekwaamheid

De bekwaamheid van de Kandidaat in de hoger genoemde basisdisciplines wordt aangetoond door middel van de voor te leggen referenties van de Kandidaat.

INLICHTINGEN

De Kandidaat gebruikt hiervoor de referentiefiches volgens model in Bijlage 4, Bijlage 5 en Bijlage 6. In **maximum 4 bladzijden A4** (inclusief tekst en beeldmateriaal) per referentiefiche mag de Kandidaat een project toelichten.

MIO zal slechts met deze referenties rekening houden die voldoende raakvlakken hebben met het voorliggend project en die door de graad van realisatie en betrokkenheid van de Kandidaat wezenlijk hebben kunnen bijdragen tot de ervaring van de Kandidaat:

- alle referenties moeten betrekking hebben op ervaring in de laatste tien² (10) jaar;
- de referenties worden voorgelegd per discipline, maar een zelfde referentie mag voorgesteld worden voor meerdere disciplines;
- de Kandidaat dient zich te houden aan het maximum opgelegd aantal referenties. Er wordt geen rekening gehouden met bijkomende referenties.

Op de referentiefiches dient duidelijk te worden aangeduid of het voor wat de betrokken discipline betreft om een autonome zelfstandige uitvoering dan wel om bekwaamheid/ervaring opgedaan in teamverband en/of via onderaanneming gaat.

Indien men in de betrokken referentie de discipline niet heeft uitgevoerd met eigen middelen, maar voor een bepaalde referentie uit het verleden zich beroept op de middelen van een derde, kan men zich maar op die referentie beroepen wanneer men in het team een partij voorstelt die aan de hand van zijn referenties, een gelijkwaardige bekwaamheid aantoont als de derde van destijds. In dat geval moet Bijlage 2 toegevoegd worden, door dit lid van het team ondertekend en dan dienen van deze entiteit ook de referenties te worden voorgelegd, die deze bekwaamheid aantonen (zie ook 2.2.2).

BEWIJZEN

MIO is bevoegd de opgegeven referenties te controleren. Ze kan dit onder meer doen door plaatsbezoeken, navraag of door attesten, waaruit blijkt dat de volledige opdracht regelmatig en naar

² Gezien de complexiteit en doorlooptijd van de voorliggende opgave en bijgevolg ook van de mogelijkheid om volledig gerealiseerde en opgeleverde referenties te kunnen voorleggen wordt de ervaring tot 10 jaar oud toegestaan.

tevredenheid is verlopen, op te vragen, hetzij bij de Kandidaat, hetzij rechtstreeks aan de opdrachtgevers. Voor zover nodig, kan MIO zich laten bijstaan door externe raadgevers.

PROJECTREFERENTIES PROJECTONTWIKKELING

De projectontwikkelaar moet minimaal afdoende ervaring aantonen met betrekking tot **het volledige proces** van (1) het ontwerp, (2) de financiering, (3) de realisatie, (4) het beheer en (5) de exploitatie van logistieke bouwprojecten, aan de hand van twee (2) referenties waarbij:

- Twee referenties een logistiek bouwproject betreffen:
 - met een bouwkost van minimum 30.000.000 € (excl. BTW)
 - van meer dan 30.000m² BVO.
- Minstens één referentie toont aan dat (het team van) de ontwikkelaar ervaring heeft met het beheren en exploiteren van gebouwen.

De bouwprojecten uit de referenties zijn grotendeels gerealiseerd, opgeleverd en verkocht en/of verhuurd.

PROJECTREFERENTIES ARCHITECTUUR en OPENBAAR DOMEIN

De ontwerper(s) van het team moet(en) minimaal afdoende ervaring aantonen met (1) het ontwerp en (2) de uitvoering van projecten aan de hand van twee (2) referenties waarbij:

- Twee referenties een industrieel bouwproject betreffen:
 - waarin het landschapsonwerp van private en openbare ruimte is inbegrepen;
 - van meer dan 5.000m² BVO.

De bouwprojecten uit de referenties zijn grotendeels gerealiseerd, opgeleverd en verkocht en/of verhuurd.

Indien een team inschrijft met meerdere ontwerpers die voor deze opdracht samenwerken, blijft het totaal aantal referenties beperkt tot maximum 2.

PROJECTREFERENTIES BODEMSANERINGSPROJECTEN

Om de kwaliteit van de dienstverlening van de bodemsaneringsdeskundige te beoordelen, wordt gekeken naar de gebruikte werkwijzen en inzichten van de bodemsaneringsdeskundige. Om dit aan te tonen, vragen we om vijf (5) recente bodemsaneringsprojecten (BSP) en twee (2) eindevaluatieonderzoeken (EEO) op te geven in de referentiefiche in bijlage 6. Hierbij dient minstens 1 rapport gesitueerd of gelinkt te zijn aan een (voormalige) stortplaats.

De opgegeven BSP's en EEO's, waarvan de projectleider(s) en/of teamcoördinator de eindverantwoordelijkheid hadden, moeten conform verklaard zijn.

Dit onderdeel wordt beoordeeld als voldoende aangetoond of niet voldoende aangetoond.

2.3. Tussentijdse selectiebeslissing

De toetsing van de bovenstaande vereisten inzake selectie, wordt voorgelegd aan MIO, dat gemotiveerd beslist:

- voor welke kandidaten de vereisten inzake selectie voldoende zijn aangetoond, indien er geen rangschikking wordt opgemaakt zijn dit de Geselecteerde Kandidaten; dit voorstel wordt dan voorgelegd aan MIO, die de selectiebeslissing neemt;
- of er een rangschikking wordt opgemaakt, en welke Kandidaten daartoe in aanmerking komen; en
- welke Kandidaten niet beantwoorden aan de gestelde vereisten inzake selectie, of de tussentijdse selectiebeslissing al dan niet definitief is en waarbij in geval van definitieve beslissing de niet-geselecteerden worden in kennis gesteld van de gemotiveerde beslissing die op hen betrekking heeft.

2.4. Rangschikking en bepaling van de Geselecteerde Kandidaten

Indien MIO heeft beslist dat de Kandidaten dienen te worden gerangschikt, wordt de rangschikking opgemaakt na advies van een Beoordelingscommissie aan de hand van de volgende objectieve criteria, teneinde de Geselecteerde Kandidaten aan te duiden tussen de Kandidaten die in de voorgaande stap geacht werden aan de vereisten inzake selectie te voldoen:

- Projectreferenties projectontwikkeling (35 punten)
- Projectreferenties architectuur en openbaar domein (35 punten)
- Projectreferentie bodemsanering (30 punten)

2.4.1. Beoordelingsmethodiek

De Beoordelingscommissie kent een gemotiveerde score toe op **de mate van geschiktheid**, aan de hand van de kwaliteit van de projectreferenties projectontwikkeling, de projectreferenties architectuur en openbaar domein, en tot slot de projectreferenties bodemsanering, van de Kandidaat met volgende schaalverdeling (maximale score is 100 punten) per criterium:

		/30	/35
Uitstekend	85 tot 100 punten	25.50 – 30.00	29.75 – 35.00
Zeer geschikt	70 tot 84,99 punten	21.00 – 24.49	24.50 – 29.74
Geschikt	50 tot 69,99 punten	15.00 – 20.99	17.50 – 24.49
Ongeschikt	Minder dan 50 punten	00.00 – 14.99	00.00 – 17.49

De Kandidaten worden vervolgens gerangschikt door de Beoordelingscommissie.

De Kandidaten die op één of meerdere criteria bij de beoordeling van de mate van geschiktheid 'ongeschikt' scoren, komen sowieso **niet** in aanmerking voor doorselectie.

De beoordelingscommissie adviseert om minstens drie en maximaal vijf (hoogst gerangschikte) Kandidaten te selecteren.

De Beoordelingscommissie verleent een gemotiveerd advies omtrent selectie en niet-selectie, gebaseerd op de volgorde van de rangschikking.

MIO beslist bij gemotiveerde beslissing over de definitieve selectie.

2.4.2. Criteria om de Geselecteerde Kandidaten aan te duiden

De kwaliteit van de referenties wordt beoordeeld aan de hand van de bij de Aanvraag tot deelneming gevoegde referentiefiches (maximum 4 bladzijden A4 per fiche) met tekstuele en grafische toelichting over de referentie. Enkel de referentiefiches worden voor de beoordeling in rekening gebracht.

2.4.2.1. Referenties projectontwikkeling (35 punten)

De kwaliteit van de referenties projectontwikkeling wordt beoordeeld aan de hand van de bij de Aanvraag tot deelneming gevoegde referentiefiches (zie Bijlage 4) met tekstuele toelichting over de projectreferentie.

In de toelichting moeten de volgende elementen besproken worden m.b.t. het proces van projectontwikkeling (niet limitatief):

- Financiering: sterkte van de financiering, eigen middelen versus vreemd vermogen, cofinanciering, ...
- Commercialisatie: wijze waarop het project op de markt werd gezet, fasering, voorverkoop, gemiddelde (verkoop- of verhuur)prijzen, watergebonden karakter, ...
- Procesaanpak: wijze van samenwerking tijdens het projectproces, tijdelijke invullingen, participatie en inspraaktraject, ...
- Beheer: wijze van beheer, wijze waarop site maximaal gebruiksvriendelijk wordt gemaakt, wijze waarop duurzaamheid in het beheer van de site wordt geïntegreerd, ...
- Exploitatie: wijze waarop het bedrijventerrein wordt geëxploiteerd, wijze waarop er in de exploitatie toekomstgericht met mobiliteit wordt omgegaan, wijze waarop op het bedrijventerrein wordt omgegaan met het logistiek management in een groter netwerk, ...

Er zal een hogere waardering gekoppeld worden indien watergebonden logistiek tot 1 van de voorgelegde referenties behoort (= hogere relevantiegraad).

2.4.2.2. Referenties architectuur en openbaar domein (35 punten)

De kwaliteit van de referenties architectuur en openbaar domein wordt beoordeeld aan de hand van de bij de Aanvraag tot deelneming gevoegde referentiefiches (zie Bijlage 5) met tekstuele toelichting over de projectreferentie.

In de toelichting moeten de volgende elementen besproken worden m.b.t. (het proces van) het ontwerp (niet limitatief):

- de ontwerpmatige relevantie voor voorliggend project;
- de programmatorische relevantie voor voorliggend project;
- de aandacht voor (werk)kwaliteit;
- de aandacht voor (nieuwe, watergebonden) logistieke concepten;
- de aanpasbaarheid van de ruimte naar wijzigende ruimtevragen;
- de algemene architecturale beeldwaarde en inpasbaarheid;
- de aandacht voor flexibel ruimtegebruik;

- ⦿ de aandacht voor een optimaal gebruik van beperkte ruimte;
- ⦿ de integratie van het landschapsonwerp en de publieke en private buitenruimte;
- ⦿ de aandacht voor het beperken van verharding;
- ⦿ de rol van het teamlid en de bijdrage in de aangereikte referentie.

Er zal een hogere waardering gekoppeld worden indien watergebonden logistiek tot 1 van de voorgelegde referenties behoort (= hogere relevantiegraad).

2.4.2.3. Referenties bodemsanering (30 punten)

De kwaliteit van de referenties bodemsanering wordt beoordeeld aan de hand van de bij de Aanvraag tot deelneming gevoegde referentiefiches (zie bijlage 6) m.b.t. de projectreferenties bodemsanering.

In de toelichting moeten de volgende elementen besproken worden m.b.t. bodemsanering (niet limitatief):

- ⦿ de variatie in en de moeilijkheidsgraad van de verontreinigende stoffen, en hoe deze te vergelijken zijn met het UCB-stort, waarin PAK, ionen, asbest en PFAS de belangrijkste verontreinigingsparameters zijn;
- ⦿ de aanpak van het onderzoek en de meerwaarde van het studiebureau in de uitwerking van de aanpak, bijvoorbeeld gebruik van gipsparameters, (innovatieve) saneringsmethode, fasering, etc.;
- ⦿ inzicht in de meest geschikte en functionele herontwikkeling van de voormalige stortplaats en hoe de sanering hierin geïntegreerd werd.

2.4.3. Beoordelingscommissie

De commissie is samengesteld uit externe deskundigen en interne vertegenwoordigers/deskundigen namens MIO en de Stad Gent, op de hierna volgende wijze:

VOORZITTER

Stadsbouwmeester of vervanger, stemgerechtigd

EXTERNE DESKUNDIGEN

- ⦿ Expert (stads)logistiek (watergebonden), stemgerechtigd
- ⦿ Expert mobiliteit & ontsluiting, stemgerechtigd
- ⦿ Expert vastgoed, beheer & exploitatie, stemgerechtigd

Het aantal externe deskundigen bedraagt minstens 3.

INTERNE DESKUNDIGEN

- ⦿ Projectleider sogent / MIO, stemgerechtigd
- ⦿ Teamverantwoordelijke sogent / MIO, stemgerechtigd
- ⦿ Financieel expert sogent, stemgerechtigd
- ⦿ Expert Stad Gent, dienst economie, stemgerechtigd

Het aantal interne deskundigen bedraagt minstens 3.

ADMINISTRATIE

 Notularis (medewerker MIO), niet stemgerechtigd

De Beoordelingscommissie kan rechtsgeldig samenkomen wanneer minstens 2/3de van alle stemgerechtigde leden aanwezig is en wanneer iedere “groep” (externe en interne deskundigen) met minstens de helft (en bij een breukgetal wordt afgerond naar de hogere eenheid) aanwezig is.

MIO behoudt zich het recht voor personen uit de Beoordelingscommissie te vervangen indien dat door MIO opportuun of nodig wordt geacht, met dien verstande dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de in de Beoordelingscommissie aanwezige expertises. Indien bij de aanvang van de zitting er geen vervanger voor de voorzitter is aangeduid en/of deze niet aanwezig is bij de aanvang van een zitting, is de projectleider van sogent / MIO de voorzitter van de betrokken zitting.

Verder kan de Beoordelingscommissie steeds interne en externe adviezen inwinnen bij deskundigen, stadsdiensten... en kan ze tijdens de procedure ter verduidelijking van de Aanvragen tot deelneming via de aanbestedende overheid bijkomende schriftelijke vragen stellen aan de desbetreffende Kandidaten.

2.5. Aanvraag tot deelneming

2.5.1. Aanvraag tot deelneming

De Kandidaat vult de Aanvraag tot deelneming volledig in (zie Bijlage 1a), en doet hetzelfde met het DVB (zij Bijlage 1b).

2.5.2. Tijdstip van indiening

Het tijdstip voor dewelke de Aanvraag tot deelneming moet worden ingediend is opgenomen in de bekendmaking.

Laattijdige Aanvragen tot deelneming worden niet aanvaard.

2.5.3. Indiening

Aanvragen tot deelneming moet elektronisch ingediend worden via www.publicprocurement.be.

Meer informatie over deze applicatie vindt u op de website www.publicprocurement.be of via de e-Procurement helpdesk op het nummer +32 (0)2 740 80 00.

De Aanvragen tot deelneming worden opgemaakt in gangbare bestandsformaten bijvoorbeeld pdf, MS Office, Open Office of gelijkwaardig. Er zijn geen beperkingen qua aantal, types of grootte van de documenten.

Het is niet toegestaan om naast de elektronische indiening ook een papieren Aanvraag tot deelneming in te dienen.

De Kandidaat is zelf verantwoordelijk voor het tijdig, correct en volledig opladen van zijn Aanvraag tot deelneming.

Een Kandidaat mag slechts één Aanvraag tot deelneming per opdracht indienen. Dit belet echter niet dat een ondernemer die afzonderlijk een **aanvraag tot deelneming** indient ook kan deelnemen aan een combinatie van ondernemers die eveneens een aanvraag tot deelneming indient.

Maar één of meerdere deelnemers aan een combinatie kunnen niet naast **de Offerte** van die combinatie van ondernemers, zelf nog **Offerte** indienen. Voor de toepassing van deze bepaling wordt elke deelnemer aan een combinatie van ondernemers zonder rechtspersoonlijkheid beschouwd als een inschrijver.

2.5.4. Ondertekening van de Aanvraag tot deelneming

Conform artikel 18, §3 van het KB Plaatsing en Uitvoering is de individuele handtekening van de Kandidaat niet vereist voor de Aanvraag tot deelneming. Dit is evenmin het geval voor het UEA. Beide documenten kunnen niettemin, op het ogenblik van het opladen op het e-tendering platform, op een globale manier getekend worden op het indieningsrapport dat samen gaat met de Aanvraag tot deelneming. Deze globale manier van ondertekening wordt aangeraden.

Indien de Kandidaat opteert voor de globale ondertekening op het indieningsrapport horende bij de Aanvraag tot deelneming, dan wordt het indieningsrapport bij voorkeur ondertekend door middel van een gekwalificeerde elektronische handtekening.

Als de DVB's niet ondertekend zijn door de daartoe bevoegde of gemachtigde personen moeten ze opnieuw worden bijgevoegd bij de Offerte en worden ondertekend met correcte ondertekening van het indieningsrapport horende bij de Offerte.

2.5.5. Vorm en inhoud van de Aanvraag tot deelneming

De aandacht van de Kandidaat wordt erop gevestigd dat hij zijn Aanvraag tot deelneming moet invullen op het bij deze selectieleidraad behorende model in Bijlage 1.

De Kandidaten vermelden verplicht op de Aanvraag tot deelneming één of meerdere contactpersonen en hun mailadressen waarmee elektronische communicatie kan gevoerd worden.

Hierna volgt een niet-limitatief overzicht van alle documenten die, naast het formulier omtrent de Aanvraag tot deelneming, bij de Aanvraag tot deelneming gevoegd moeten worden. Onderstaande betreft een niet-exhaustieve lijst en dient derhalve dan ook louter als hulpmiddel beschouwd te worden. Kandidaten kunnen hier geen rechten uit putten. Kandidaten dragen zelf de verantwoordelijkheid voor het indienen van een volledige en tijdige (en derhalve regelmatige) Aanvraag tot deelneming die bij voorkeur volgende structuur heeft:

Essentiële voorwaarden voor de Kandidaat		
A	A1	Formulier Aanvraag tot deelneming (ATD), ondertekend, incl. juridische rechtsvorm en aanduiding penhouder/contactpersoon (zie Bijlage 1a) en Document van voorlopig bewijs (DVB) (zie Bijlage 1b)
	A2	Stukken handtekeningbevoegdheid (indien van toepassing – 2.2.1)
	A3	Verbintenis(sen) terbeschikkingstelling middelen, rechtsgeldig ondertekend (zie Bijlage 2)
	A4	Nota teamsamenstelling (incl. organigram met expliciete aanduiding van de basisdisciplines, projectmanager en leidend projectontwerper)
Financiële draagkracht		
B	B1	Overzicht met omzetcijfers en financiële ratio's (zie Bijlage 3)

	B2	(Boekhoudkundige) verklaringen (van de bedrijfsrevisor) (indien van toepassing)	
Technische en beroepsbekwaamheid			
C	C1	Digitaal referentieoverzicht	
	C1.1	referentieprojecten projectontwikkeling (zie Bijlage 4)	
	C1.2	referentieprojecten architectuur en openbaar domein (zie Bijlage 5)	
	C1.3	referentieprojecten bodemsanering (zie Bijlage 6)	

2.6. Gunningscriteria

Hoewel onderhavige leidraad de selectiefase betreft, worden toch de gunningscriteria voor de tweede fase van de procedure meegegeven. Deze zullen in het Bestek verder worden uitgewerkt en verdiept, inclusief de weging en de score.

De aanbestedende overheid zal de economisch meest voordelige offerte vaststellen, rekening houdende met de beste prijs-kwaliteitsverhouding die als volgt wordt ingevuld (samen met het hen toegekende gewicht):

2.6.1. Kwaliteit van de Offerte

Volgende onderdelen worden opgenomen onder “Kwaliteit van de Offerte”:

- 🔴 Kwaliteit van het (bouw)programma
- 🔴 Kwaliteit van de mobiliteitsnota
- 🔴 Kwaliteit van het (watergebonden) logistieke stappenplan

2.6.2. Prijs van de Offerte

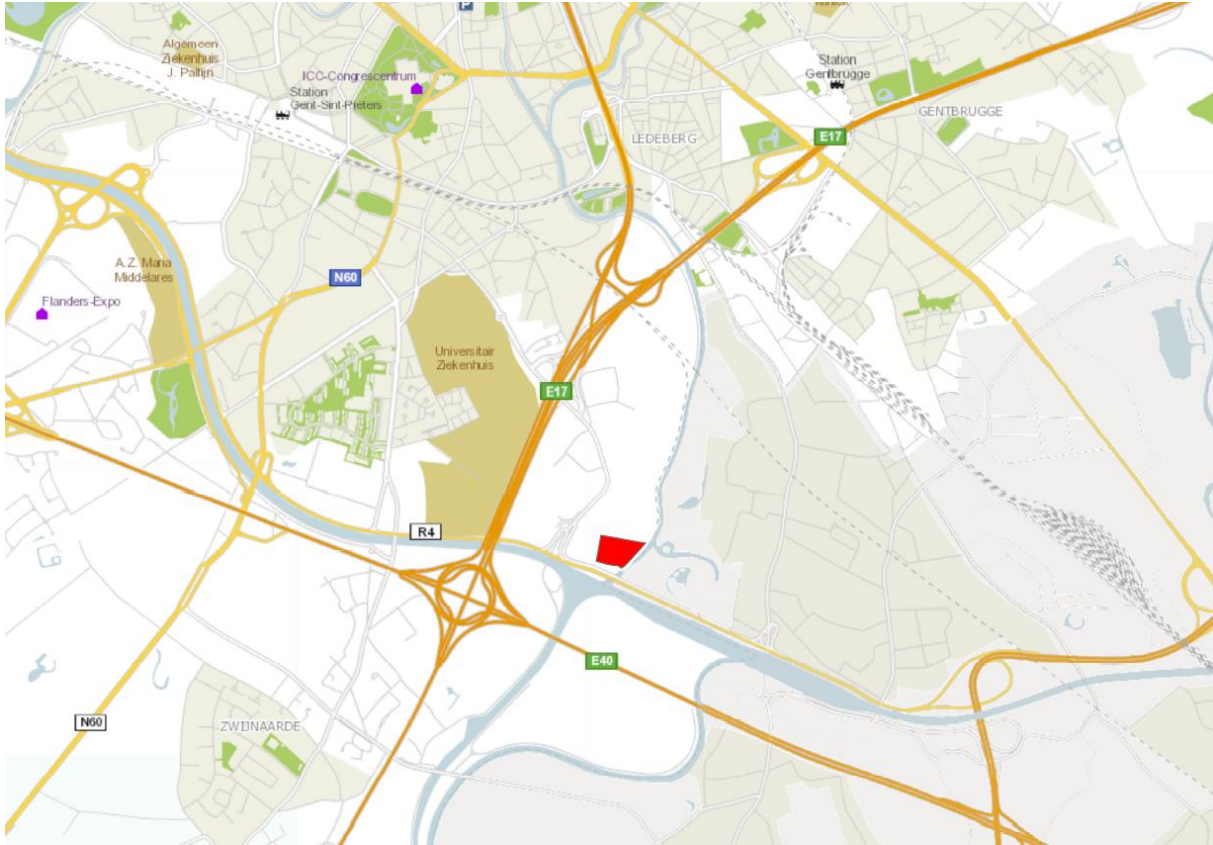
Volgende onderdelen worden opgenomen onder “Prijs van de Offerte”:

- 🔴 Erfpachtvergoeding (adhv formule)
- 🔴 Kwaliteit van beheer en exploitatie

3. Het Project

3.1. Situering, context en historiek

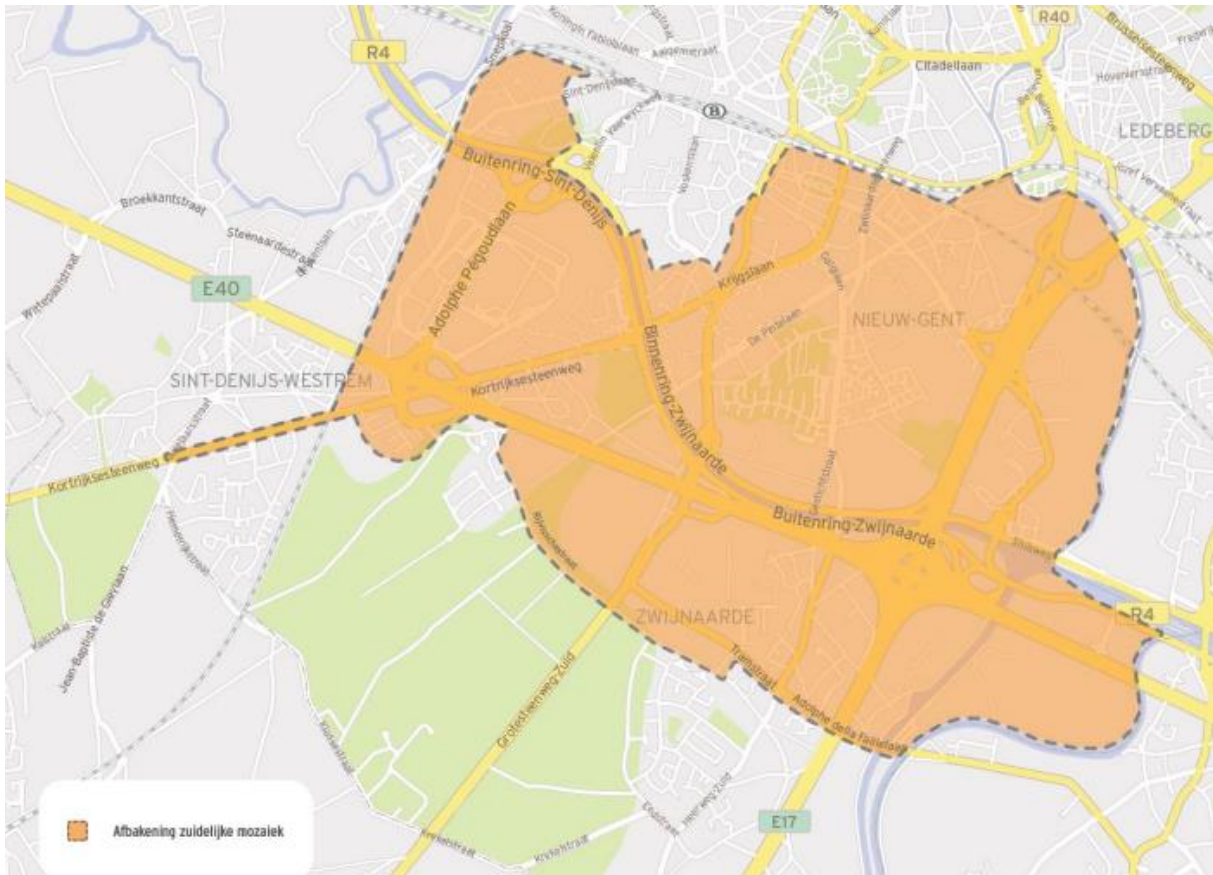
3.1.1. Geografische situering van het project



Figuur 1 - omgevingsplan

Het projectgebied 'UCB-site' (rood ingekleurd op **Figuur 1**) is ca. 3,5 ha (35.000m²) groot en maakt deel uit van het lokale bedrijventerrein 'Gent Zuid I', als deel van de grotere 'Zuidelijke Mozaïek'. Dit bedrijventerrein bevindt zich aan de kruising van de E17, E40, R4 en Ringvaart.

De stedelijke ontwikkelingssite met en rond de voetbalarena markeert het gebied van de Zuidelijke Mozaïek. De UCB-site bevindt zich ten oosten van die voetbalarena en geeft uit op (het jaagpad langs) de Boven-Schelde, ter hoogte van de E3-sluis. Deze sluis wordt enkel bij erg hoge waterstanden gesloten om de Gentse binnenstad van overstromingen te vrijwaren.

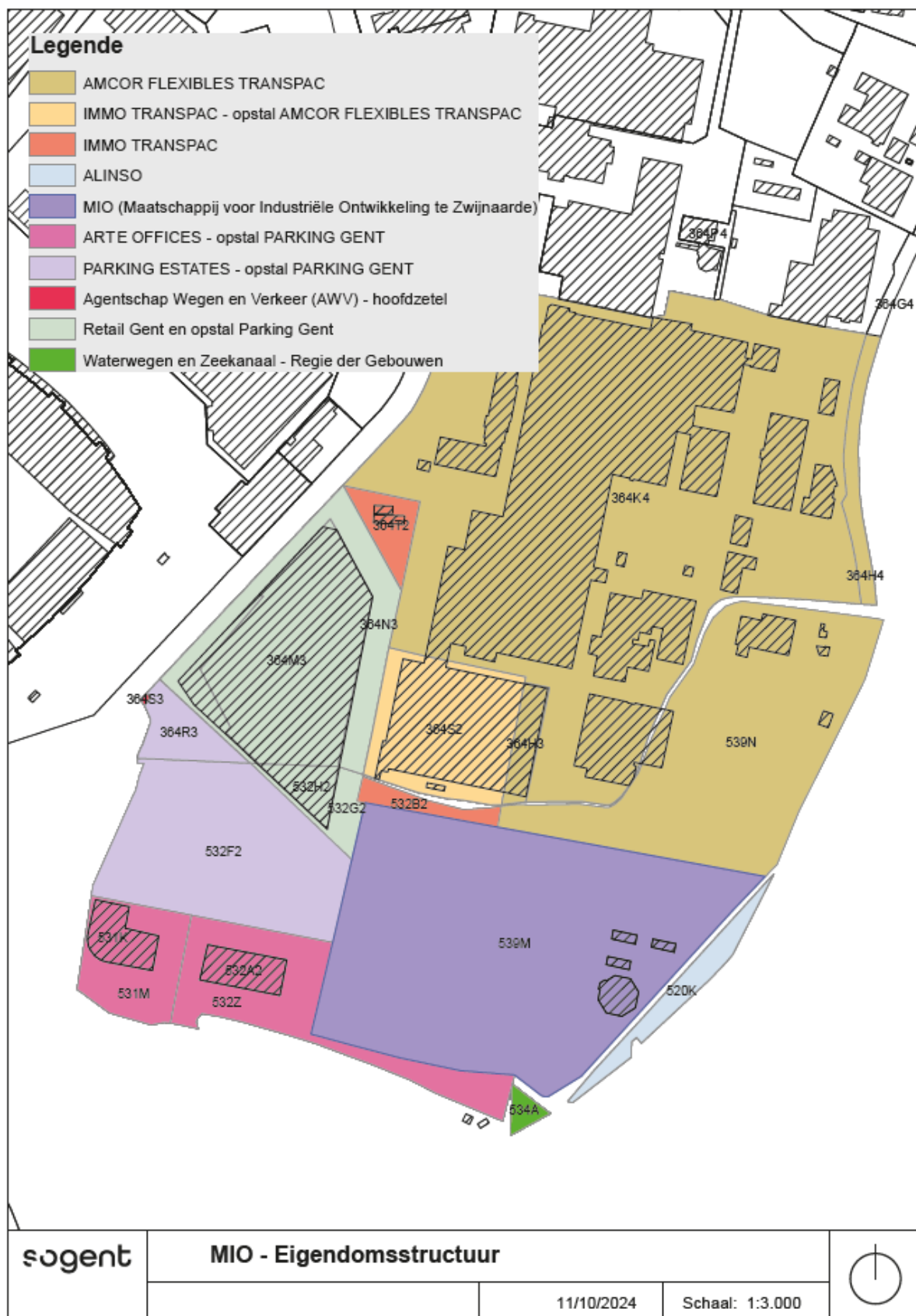


Figuur 2 - Grafisch plan - afbakening zuidelijke mozaïek

3.1.2. Eigendomssituatie – kadastrale gegevens

Het projectgebied 'UCB-site' (perceelnummer 539M) is eigendom van MIO Zwijnaarde BV ovv NV, een dochtervennootschap van sogent.

Het projectgebied wordt aan de noordelijke kant begrensd door de percelen van het bedrijf Amcor (nummers 539N, 364H3, 364S2 en 532B2), aan de oostelijke kant door het jaagpad langs de Boven-Schelde (zonder nummer) en door een perceel in eigendom van Alinso Group NV (520K), aan de zuidelijke kant door een smalle strook die deel uitmaakt van een groter perceel in eigendom van Arte Offices (vennootschap deel van de Ghelamco groep) (nummer 532Z) en ten westen door het perceel van Parking Estates en Retail Gent (vennootschappen deel van de Ghelamco groep) (nummer 532F2, 532H2, 532G2) waarop Brico plan-it gehuisvest is.



Figuur 3 - grafisch plan kadaster - eigendomssituatie

Voor de volledige UCB-site is een brownfieldconvenant afgesloten dd. 07.07.2023. Het projectgebied van de brownfieldconvenant bevat het perceel van MIO 539M, aanvullend ook het perceel 520K (Alinso Group NV), het perceel 534A en het perceel z.n. (De Vlaamse Waterweg). In het brownfieldconvenant is opgenomen dat het toekomstige (master)plan dient uit te gaan van een totaalvisie op het projectgebied. De haalbaarheidsstudie (bijlage 7) die opgeleverd is in het voorjaar 2024, houdt met dit uitgangspunt rekening. Alle actoren hebben zich in dit brownfieldconvenant geëngageerd om gesprekken met elkaar te voeren om de resultaten van de haalbaarheidsstudie tot uitvoer te brengen.

3.1.3. Historiek

De UCB-site maakte in het verleden deel uit van een grotere industriële ontwikkeling, waarvan de andere percelen zich nu ten noorden van de UCB-site bevinden. Op deze percelen was een fabriek voor scheikundige producten aanwezig sinds 1957. De UCB-site was daarbij tot 1996 in gebruik als gipsstortplaats.

De start van de activiteiten is onduidelijk: de vorige (bodem)onderzoeken vermelden als startdatum 1988. Echter is er reeds een vergunning beschikbaar uit 1974 en zijn er oude topografische kaarten en luchtfoto's beschikbaar waarop het gipsstort reeds duidelijk te zien is:

- op de topografische kaart van 1939 is het gipsstort nog niet zichtbaar
- op de luchtfoto uit 1955, opgenomen in het hydrogeologisch onderzoek uit 1989, is de stortactiviteit duidelijk zichtbaar
- op de topografische kaart van 1969 is het gipsstort wel zichtbaar
- op de luchtfoto's van 1969-1976, 07/07/1971, 13/07/1990 en 1995 is het gipsstort zichtbaar
- op de luchtfoto van 27/03/2002 lijken alle activiteiten ter plaatse stop gezet

Er werd zwarte en witte gips gestort op het projectgebied. Het betreft neutralisatiegips afkomstig van de cellofaanafdeling van het bedrijf, gelegen ten noorden van het gipsstort. Volgens het werkplan zou dit in de eerste werkwijze (tot ca. 1988) uitgedroogd slib van de cellophane-productie zijn. Het slib bevat veel zwavelzuur en wordt geneutraliseerd met kalkmelk. Na een bezinking werd het overgepompt naar het stortterrein waar het slib verder kon bezinken en uitdrogen. Volgens het werkplan zou het uitgedroogde slib na enige tijd afgevoerd worden.

In 1987 werd de neutralisatie-installatie uitgebreid met een filterinstallatie zodat het slib in steekvaste vorm naar het stortterrein gebracht kon worden. Er wordt in het werkplan gesproken van het vullen van het kleinste bekken wat doet vermoeden dat maar een deel van het stort met steekvast slib gevuld werd.

Bovenop de gipslaag werd in ca. 1995-1996 een afdeklaag bestaande uit klei en zand aangelegd. Het maaiveld bevindt zich t.h.v. het gipsstort ca. 11 m hoger dan het omliggende terrein. Volgens gegevens van de eigenaar zou er een folie geplaatst zijn op het gipsstort, echter blijkt dit tijdens het veldwerk slechts een worteldoek te zijn.

Op het oostelijk deel van de site was een voormalig solventenpark gelegen, deze zone kwam overeen met drie rechthoekige opslagloodsen. In de vorige onderzoeken staat er een opslag van ethylacetaat, aceton, ethanol, methylethylketon en toluen. Ten zuiden van deze drie opslagloodsen was een

achthoekige loods gesitueerd die dienst deed als opslagplaats voor explosieven. Deze voormalige nitrobunker werd reeds geruime tijd ontruimd.

Op de oude luchtfoto's van 1969 tot 1990 is te zien dat er in de noordoostelijke hoek van het perceel 539M eveneens gebouwen en installaties aanwezig geweest zijn. In het uit augustus 1989 'Aanvullend Hydrogeologisch onderzoek Rond de Gipsstortplaats van UCB-Sidac te Gent' wordt er op het plan 'recuperatie' en 'lakafdeling' vermeld.

Het is onduidelijk welke activiteiten exact hebben plaatsgevonden t.h.v. deze gebouwen en installaties, maar er wordt worst-case vanuit gegaan dat ook daar bedrijfsactiviteiten gelinkt aan het gipsstort plaatsgevonden hebben.

Alle activiteiten zouden dateren van voor 1996. De gebouwen stonden sindsdien leeg en werden in het voorjaar van 2022 in opdracht van MIO afgebroken.

3.2. Randvoorwaarden en ambities voor de projectsite

3.2.1. Introductie

In het kader van deze ontwikkeling zijn de ontwikkelingsrechten die door MIO aan de Private Partner zullen worden toevertrouwd, op dwingende wijze onderworpen aan bepaalde **randvoorwaarden**. Deze randvoorwaarden volgen uit reglementaire of decretale voorschriften die van toepassing zijn op eender welke ontwikkeling in het projectgebied.

In eerste instantie wordt gedacht aan de volgende dwingende randvoorwaarden (niet exhaustieve opsomming):

- Het Vlaamse decretaal kader waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden met onder meer de Vlaamse Codex RO en de zgn. Codextrein, het Bodemdecreet, het Decreet Grond- en Pandenbeleid, het decreet Integraal Waterbeleid, de Hemelwaterverordening 2023, infiltratie- en buffervoorzieningen, de reglementering (Gewestelijke Stedenbouwkundige verordening) inzake toegankelijkheid van gebouwen en andere gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen, EPB energie-prestatieregelgeving;
- De gemeentelijke reglementen en verordeningen van de Stad Gent die betrekking hebben op de ontwikkeling, waarvan o.a. het Algemeen Bouwreglement (ABR) van de Stad Gent;
- Het Koninklijk Besluit betreffende de brandveiligheid;
- De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de ontwikkeling (zie 3.2.2.1);
- De MER-verplichtingen waar de Private Partner met zijn project zal aan moeten voldoen. Dit omvat in concreto de opmaak van een project-MER / ontheffing / project-MER-screening naargelang het project in bijlage 1 / 2 / 3 van het MER-besluit valt.

Uiteraard zijn op elk projectvoorstel de wettelijke vereisten van toepassing. Hierbij geldt de wetgeving op het moment dat de vergunningsaanvraag wordt ingediend.

Bovendien wenst MIO aan de Private Partner ook **ambitieniveaus** mee te geven voor het ontwerp en de realisatie van de nieuwe ontwikkeling. Het zijn kwantitatieve of kwalitatieve benaderingen die gebaseerd zijn op de inzichten en de ervaring van de Stad Gent, sogent en MIO in het kader van kwalitatieve stadsontwikkeling. Het zijn tegelijk ook bekommernissen, gebaseerd op het algemeen stedelijk beleid van de Stad Gent.

De te onderscheiden ambitieniveaus hebben dan ook verschillende functies:

- ⦿ Ze zijn de concrete uitwerking van diverse beleidsdoelstellingen van MIO en de Stad Gent die gepaard moeten gaan met de verdere uitbouw van het stedelijk projectgebied.
- ⦿ Ze beschrijven de wensen en bekommernissen van MIO naar de diverse invullingen die kunnen of zullen worden gegeven aan het project. In dit opzicht zijn het voor de Private Partner aanwijzingen, suggesties en aandachtspunten bij de uitwerking van diens offerte.
- ⦿ Ze vormen de toetssteen voor de Offertes en ze zullen worden gehanteerd bij de beoordeling ervan. De verschillende ambitieniveaus worden hierbij omgezet in gunningscriteria: naarmate de offertes de ambitieniveaus van MIO en de Stad Gent dichter benaderen of zelfs overstijgen, zal men op het desbetreffende gunningscriterium een hogere score krijgen. **De gunningscriteria zullen omstandig omschreven worden in het Bestek, dat in tweede fase van deze procedure zal worden uitgegeven.**
- ⦿ Ze worden als ambitieniveau geformuleerd om de Private Partner nog voldoende ruimte te geven om naar eigen inschatting en invulling een privaat ontwikkelingsrisico aan te gaan en een optimum te zoeken dat een evenwichtige offerte als resultaat heeft.

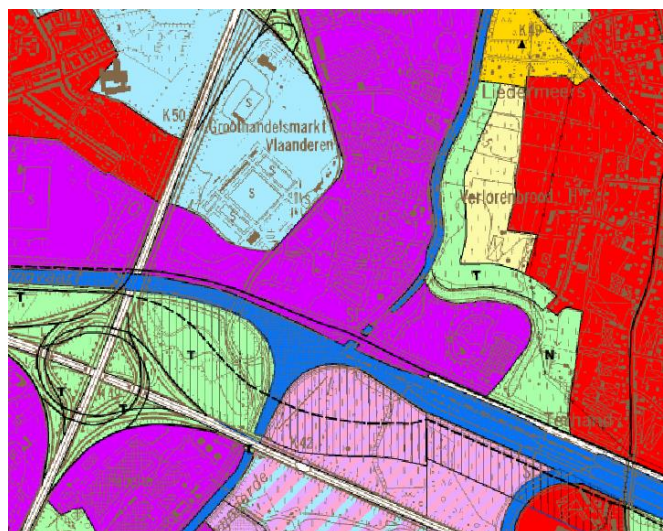
3.2.2. Stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit

3.2.2.1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn op de site van toepassing:

Gewestplan 'Gentse en Kanaalzone'

De UCB-site kreeg in het Gewestplan 'Gentse en Kanaalzone' de bestemming "industriegebied".



Figuur 4 – Uittreksel uit het Gewestplan Gentse en Kanaalzone

Industriegebieden zijn volgens de (beperkte) stedenbouwkundige voorschriften louter bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Daarnaast laten de voorschriften nog complementaire dienstverlenende bedrijven toe die weliswaar limitatief omschreven worden. Het gaat om bankagentschappen, transportbedrijven, collectieve restaurants of opslagplaatsen voor goederen. Met uitzondering van deze functies zijn géén andere activiteiten toegestaan.

!! Autonome kantoren en detailhandel zijn met andere woorden uitgesloten.

Voor de volledigheid geven we nog mee dat de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening nog een beperkt aantal kleinere werken van algemeen belang toelaat in afwijking van de gewestplanvoorschriften, zoals bijvoorbeeld het inrichten van een openbare parking of het oprichten van kleine nutsgebouwen.

RUP nr. 160 'Groenas 4 – Bovenschelde'

Op de UCB-site zijn op sommige delen het RUP nr. 160 'Groenas 4 – Bovenschelde' van toepassing. Dit RUP behelst de groenstructuur waarvan de UCB-site mee deel uitmaakt.



Figuur 5 - Grafisch plan RUP 160 'Groenas 4 – Bovenschelde'

Het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 160, situeert zich in het zuiden van Gent, net buiten de stadsrand, in de vallei van de Schelde vanaf Ledeberg ter hoogte van het kruispunt Jacques Eggermontstraat met de Hundelgemsesteenweg, tot aan Adolphe della Faillelaan. Het plangebied maakt deel uit van de **Groenas 4** uit het Ruimtelijk Structuurplan Gent.

Het RUP spreekt zich uit over groenbuffers/groenassen en fiets- en wandelpad in overdruk. Meer bepaald over de UCB-site is het volgende terug te vinden.

“In het geval er zich watergebonden bedrijven vestigen in het gebied tussen Amcor en de Ringvaart dan kan de groenas langs het water niet gerealiseerd worden. Het fiets- en wandelpad moet in dat geval omgelegd worden rond het terrein. In dat geval kan de reservatiestrook effectief zijn bestemming krijgen. Indien er geen watergebonden bedrijven in dit gebied komen is deze reservatiestrook niet nodig en wordt de groenas gerealiseerd volgens de vorige zone.”

RUP nr. 60 'Akkerhagestraat/Ottergemsesteenweg'

De UCB-site grenst aan het RUP nr. 60 'Akkerhagestraat/Ottergemsesteenweg', maar maakt er zelf geen deel van uit.

Het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan situeert zich ten zuiden van het stadcentrum op de grens met Merelbeke. Het ligt net ten zuiden van de spoorlijn Oostende-Brussel en ten noordoosten van de verkeerswisselaar E40-E17.



Figuur 6 - Grafisch plan RUP 60 'Akkerhage'

De zone aanpalend aan de UCB-site (met onder meer de BRICO) is daarin bestemd als 'zone voor gemengde projecten'. De bestemmingsmogelijkheden in die zone zijn ruim, ook (extra) ontsluitingswegen zijn er vergunbaar. Dit kan relevant zijn bij het onderzoeken van gedeelde ontsluitings- en parkeerinfrastructuur voor verschillende functies in de omgeving.

RUP Sluisweg Merelbeke (in opmaak)

De opmaak van het RUP Sluisweg Merelbeke heeft betrekking op een zone voor zware nijverheid volgens het gewestplan, gelegen aan de Sluisweg te Merelbeke. Met de opmaak van het RUP wil de gemeente tot herbestemmen overgaan zodat in de toekomst andere bedrijven dan zware industrie zich hier kunnen vestigen.

Momenteel (oktober 2024) zit het ruimtelijk uitvoeringsplan in de startfase. Vanaf 02 oktober t.e.m. 30 november 2024 legt de gemeente Merelbeke de start- en procesnota voor aan het brede publiek en krijgt het ook advies van verschillende betrokken organisaties en overheden. In de startnota lees je meer over de huidige situatie, doelstellingen en visie van het plan. In de procesnota staan alle betrokkenen en het volledige planningsproces. (zie <https://www.merelbeke.be/17-rup-sluisweg>)

Algemeen Bouwreglement Gent

Het ontwerp moet zich confirmeren aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent. Dit reglement kan worden gedownload via onderstaande websites:

<https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/bouwvoorschriften/algemeen-bouwreglement-stad-gent>
<https://apidg.gent.be/supporting/dss-public/v1/sharedfiles/17f5a6fc-174e-4cd2-a8dd-786bad635a21>

3.2.2.2. Ambities

Een goede integratie in en aansluiting met de omgeving is essentieel. De omgevingsaanleg vraagt vanaf de start van het traject voldoende aandacht. Het ontwerp en de aanleg van de omgeving gebeurt parallel aan de het ontwerp- en realisatieproces van het gebouw.

Het na gunning uit te werken architecturale ontwerp wordt uitgewerkt in nauwe samenwerking met MIO, sogent en de stedelijke diensten van stad Gent. In het ontwerpproces dient rekening gehouden te worden met de overlegmomenten die daartoe nodig zijn, zoals IKZ en coördinatieoverleg stad Gent, Kwaliteitskamer stadsbouwmeester, etc. ...

Volgende ambities en ambitiedocumenten zijn leidend in de herontwikkeling van de site:

‘Ruimte voor Gent’ – Structuurvisie 2030

De volledige Structuurvisie 2020 “Ruimte voor Gent” vormt een belangrijk structurerend kader en bevat heel wat ambities voor stadsontwikkelingsprojecten, waarvan de UCB-site. De structuurvisie is te downloaden via onderstaande link:

<https://stad.gent/nl/media/802077>

Visienota ‘Water in de stad’

De stad Gent en De Vlaamse Waterweg nv hebben samen een gemeenschappelijke beleidsvisie en projecten uitgewerkt over water in de stad Gent. De uitgewerkte visienota is integraal van toepassing voor de UCB-site en is te downloaden via onderstaande link:

<https://stad.gent/nl/plannen-en-projecten/project-water-de-stad-gent>

Enkele relevante passages onderstaand (niet limitatief):

- *Op pagina 37 staat onder het luik ‘Water als drager van mobiliteit’: “Deze poort heeft een unieke strategische ligging en heeft groot potentieel om te worden ontwikkeld tot een watergebonden multimodaal transferium gericht op stadsbevoorrading, waarbij de modi tram, wegvervoer via (elektrische) voertuigen, fietsvervoer alsook stadsbevoorrading via de waterweg kunnen worden aangewend.”*
- *Op pagina 55 onder het luik ‘Water als drager van economische activiteiten’ staat: De watergebonden cluster zuid bestaat onder meer uit drie onderdelen die in de toekomst samen een belangrijke watergebonden economische rol zullen en moeten opnemen voor de Gentse stedelijke agglomeratie. Het betreffen Tech Lane Ghent, de Alinso-site en de E3-sluis/UCB-site.”*
- *Verder onder hetzelfde luik: “Bedrijventerrein E3-sluis/UCB: Gezien zijn ideale ligging kan de site E3-sluis/UCB verder worden ontwikkeld als een watergebonden nautische (economische) site (lokale economie gericht op het water) op de te saneren UCB gronden, met zowel stedelijke en lokale watergebonden spelers (bijvoorbeeld scheepsherstellingen, stalling van boten, nautische economie, recyclage,*

stadsdistributie, passagiersvaart enz.), dit in samenhang en de ruimtelijke reorganisatie van de aanwezige jachthaven (te Merelbeke)."

- Over POORT UCB/E3-sluys Tech: *"deels te ontwikkelen als nautische zone (scheepsherstellingen - en onderhoud, ondersteunende diensten, recyclage), passagiersvaart (openbaar vervoer, Park&Boat), winterberging, stallen van vaartuigen voor gemeenschappelijk georganiseerd vervoer enz. Voor de UCB-site is een concrete projectzone aangeduid op het aanmeerplan, aangezien deze site veel potentieel heeft naar toekomstige (economische) ontwikkelingen."*

Ruimtelijke en architecturale ambities

Voor de uitwerking van het ontwerp dat rekening houdt met de stedenbouwkundige randvoorwaarden stelt MIO daarenboven ook volgende ambities voorop:

- 🔴 De realisatie van de UCB-site kadert in de grotere ontwikkeling van de Zuidelijke Mozaïek in Gent. De ontwikkeling op de UCB-site wordt hierin een belangrijk baken ter hoogte van de kruising van de Schelde en de Ringvaart en is dus heel bepalend in het totaalbeeld. De ruimtelijke en architecturale ambities op de volledige site en dus ook voor het gebouw zijn daarom hoog. De ontwikkeling moet zich inpassen in de omgeving en de architectuur moet een eigenheid bezitten, die verder gaat dan het aanbrengen van opsmuk of verfraaiingen.
- 🔴 Een sterke architecturale en beeldkwaliteit is dus het uitgangspunt. Onder "architecturale kwaliteit" wordt verstaan (cfr. Vlaamse Bouwmeester): "De mate waarin het project een verhouding aangaat met de omgeving waarbinnen het project gerealiseerd wordt. Een architecturaal kwalitatief gebouw is eigentijds in zijn vormgeving. Het is cultureel duurzaam doordat het een maatschappelijke meerwaarde creëert voor de gemeenschap van gebruikers en omwonenden. Architecturale kwaliteit is aanwezig als het gebouw of ontwerp een eigen karakter en identiteit bezit, bepaald door de verbeelding van de uitgangspunten of ambities die eraan ten gronde liggen."

3.2.3. Integrale duurzaamheid

3.2.3.1. Randvoorwaarden

Om de duurzaamheid van het project te beoordelen, kan MIO gebruik maken van een meetinstrument voor duurzaamheid, dat opvolging van de ambities gedurende het volledige proces toelaat. Mogelijk zal een minimaal te behalen niveau of score opgelegd worden in het Bestek.

3.2.3.2. Ambities

Het is de bedoeling van MIO om duurzaamheid in zijn brede betekenis te implementeren bij dit project. Duurzaamheid strekt zich uit over verschillende disciplines en facetten. Het raakt veel thema's aan. Dit thema zit dan ook verweven in alle andere ambitieniveaus die in dit document zijn opgenomen, en bevat met andere woorden volgende verschillende subniveaus. Deze zullen verder uitgediept en toegepast worden in het Bestek (fase 2).

Sub-ambitie 1: duurzaam energiegebruik en streven naar CO₂-neutraliteit

De Stad Gent heeft sinds een aantal jaren een ambitieus klimaatbeleid, met als langetermijndoelstelling klimaatneutraliteit in 2050. Internationale engagementen, zoals het Burgemeestersconvenant, impliceren dat de Stad Gent een voortrekkersrol dient waar te maken. Het Gentse Klimaatplan 2020-2025 is te downloaden op <https://stad.gent/nl/groen->

[milieu/klimaat/klimaatneutraal-tegen-2050-een-gezamenlijke-ambitie](#). De EPB-regelgeving geldt slechts als minimum.

De Stad streeft naar fossielvrije gebouwen, d.w.z. gebouwen die op de site zelf geen fossiele brandstoffen verbruiken. Dit impliceert een goed geïsoleerde, luchtdichte en koudebrugvrije gebouwschil en gebruik van hernieuwbare energie en/of restenergie, bij voorkeur lokaal geproduceerd.

Sub-ambitie 2: duurzaam watergebruik en klimaatadaptatie

De Stad Gent wil tegen 2030 klimaatrobuust zijn, d.w.z. maximaal bestendig tegen effecten van klimaatverandering. De Gentse aanpak wordt toegelicht onder hoofdstuk 11 van het Gentse Klimaatplan 2020-2025 (zie sub-ambitie 1). De ondergrond dient te werken als een spons, zodat de stad en haar inwoners minimale hinder ondervinden van wateroverlast en droogte. De gewestelijke en stedelijke regelgeving i.v.m. hemelwater geldt slechts als minimum. Voor nieuwe projecten streeft de Stad naar hemelwaterneutraliteit, dit wil zeggen:

- bij extreme buien wordt hemelwater zo veel mogelijk op een gecontroleerde manier vastgehouden, zodat het lokaal en afwaarts geen wateroverlast veroorzaakt;
- er wordt maximaal ingezet op nuttig hemelwatergebruik i.p.v. grondwater of drinkwater;
- hemelwater wordt maximaal lokaal vastgehouden voor gebruik, infiltratie en verdamping;
- schade vermijden door in de inrichting rekening te houden met water op straat en het toekomstig klimaat.

Sub-ambitie 3: circulariteit en duurzaam materiaalgebruik

In overeenstemming met de principes van circulair bouwen dient het project rekening te houden met aanpassingen in de toekomst. Gebouwelementen en materialen, maar ook de ontwerpkeuzes op zich dienen zo goed als mogelijk gericht te zijn op hergebruik en waardebehoud.

3.2.4. Buitenaanleg en uitbouw van de Groenklimaatas

3.2.4.1. Randvoorwaarden

Volgende randvoorwaarden m.b.t. de buitenaanleg zijn op de site van toepassing:

Integraal Plan Openbaar Domein Stad Gent

Bij de aanleg van het openbaar domein zal er rekening gehouden moeten worden met de Richtlijnen Integraal Plan Openbaar Domein van de Stad Gent (IPOD I, II, III, IV). De richtlijnen kunnen gedownload worden op de website van de Stad Gent: <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/integraal-plan-openbaar-domein>

Beperken van verharding (Algemeen Bouwreglement stad Gent)

Als algemeen principe voor de inrichting van het openbaar domein geldt dat het verharden van oppervlaktes tot een minimum beperkt moet worden (cfr. Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent, art. 12).

Een ruimte-efficiënt ontwerp wordt uitgewerkt waardoor de footprint van het gebouw en de verharding tot het noodzakelijke kunnen beperkt worden, zoals bijvoorbeeld door gestapeld te bouwen.

Ruimte voor hemelwater

De principes en richtlijnen in 'Ruimte voor Water' van Farys zijn integraal op de site van toepassing.

Naast de geldende regelgeving (Hemelwaterverordening 2023 en het Algemeen Bouwreglement) is (in het geval er een verkaveling nodig zou zijn) tevens de verkavelingsrichtlijn van Farys (met alle consequenties m.b.t. de ruimte vraag voor hemelwater) van toepassing.

Belangrijk voor de site op basis daarvan is dus dat er steeds bovengronds geïnfiltreerd dient te worden op die plaatsen waar dit technisch mogelijk is en dat enkel mits een grondige argumentatie een afwijking op de infiltratieplicht mogelijk is. Ook belangrijk is dat het hemelwater afkomstig van private percelen op te vangen is binnen het privaat domein en dat ruimte voor infiltratie geen afname mag betekenen van ruimte voor groen en recreatie.

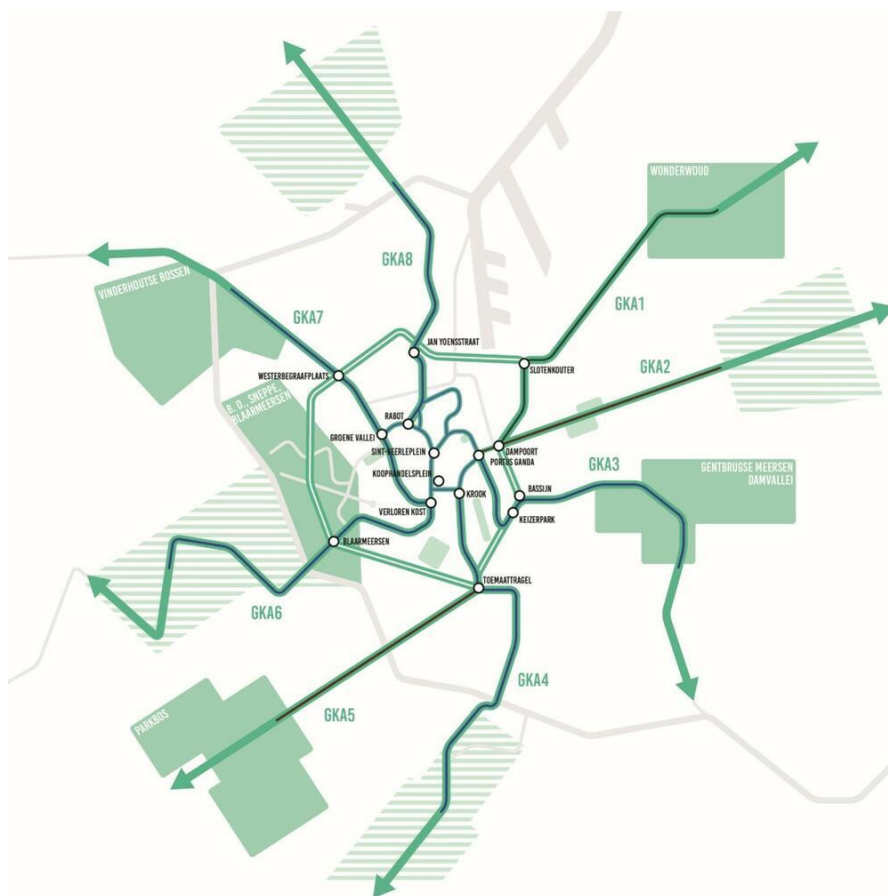
Aansluiting op bestaande infrastructuur

De aansluiting van de site op het bestaande wegennet voor auto's, fietsers en voetgangers (en/of desgevallend de aanpassing van bestaande infrastructuur) behoort tot de opdracht van de Private Partner, ook als delen van die infrastructuur zich buiten het eigenlijke projectgebied zouden bevinden. Ook zal, om een watergebonden ontwikkeling mogelijk te maken, door de Private Partner - in overleg met De Vlaamse Waterweg – kade-infrastructuur moeten worden aangelegd. Tot slot is ook de integrale aanleg en aansluiting op het rioleringsnet (ook indien dit buiten de projectsite is) voor rekening van de Private Partner.

In de zoektocht naar een goede integratie van het project dient rekening gehouden te worden met onderstaande randvoorwaarden en aandachtspunten:

- ***Integratie in Groenklimaatas***

De realisatie van de Groenklimaatas is een randvoorwaarde die moet voldoen aan de ambities in de Visienota Groenklimaatassen en aan de specifieke bepalingen die door stad Gent voor deze Groenklimaatas zijn uitgewerkt – zie daaromtrent verder bij ambities.



Figuur 7 – groenklimaatassen Gent

Specifiek voor deze Groenklimaatas zijn bijkomend ook onderstaande randvoorwaarden het uitgangspunt:

- Globaal uitgangspunt is dat de Groenklimaatas ter hoogte van de UCB-site 30m breed moet zijn (te meten vanaf de perceelsgrens van Alinso Group NV met de Boven-Schelde); lokaal kan dit minder zijn (bijvoorbeeld ter hoogte van de logistieke gebouwen) op voorwaarde dat het verlies in oppervlakte in dat geval gecompenseerd wordt in de breedte van de rest van de Groenklimaatas.
- De Groenklimaatas dient sowieso over de volledige lengte van de UCB-site door te lopen. Waar de gewenste breedte van 30m om technische of andere redenen niet haalbaar zou zijn, is een lokale vermindering van de breedte enkel bespreekbaar als de ecologische groenstructuur ook in het ontwerp van de gebouwen doorloopt (bijvoorbeeld en niet limitatief in de vorm van een groendak) zodat ecologische stapstenen worden gerealiseerd.
- Binnen deze Groenklimaatas van 30m dient door de Private Partner een fietspad, als deel van de fietssnelweg, van minimaal 4 meter breedte gerealiseerd te worden. Dit pad sluit qua breedte en profiel aan bij het (vergunde) pad voor de heraanleg van de Hamerlandtrageel. De realisatie van een voor fietsers vlotte verbinding staat daarbij als uitgangspunt voorop.

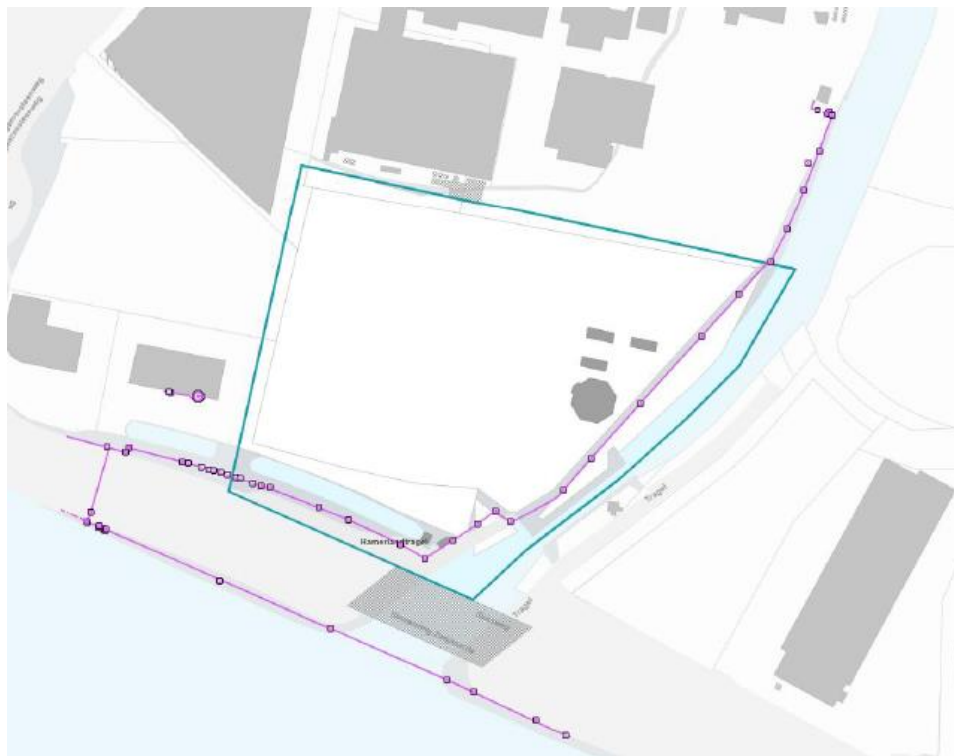
- Het tracé van het fietspad (als deel van de fietssnelweg) dient door de Private Partner verder uitgewerkt te worden, waarbij het uitgangspunt voor dit ontwerp er in bestaat dat randvoorwaarden op vlak van ecologie en mobiliteit elkaar maximaal versterken. Uit vooronderzoek is reeds gebleken dat er bij de uitwerking van elk scenario aandachtspunten te verwachten zijn. Het behoort tot de taak van de Private Partner om hiervoor een oplossing aan te reiken tot over het uiteindelijke scenario stadsintern consensus is bereikt.

- **Aansluiting op het RWA/DWA-systeem**

Er is momenteel geen RWA/DWA aanwezig op de site. Wel zijn de omliggende bedrijven/sites voorzien van DWA riolering. De realisatie van de aansluiting op het DWA/RWA-netwerk behoort daarom tot de taak van de Private Partner, ook als dit ruimer dan het projectgebied zou zijn.

- **Nabijheid aardgasleiding Fluxys**

Er loopt een aardgasleiding van Fluxys langs de Leebeek en de Hamerlandtrapel, en zo verder naar Amcor en Ivago.



Figuur 8 - Ligging van de aardgasleiding (Fluxys) thv de site

Deze aardgasleiding voedt beide bedrijven en dient ten alle tijden gevrijwaard te blijven. Ze kan dus niet (of moeilijk) verlegd worden en men dient rekening te houden met een beperking van de belasting én bovendien met een aangepaste groenaanplanting bovenop de leiding.

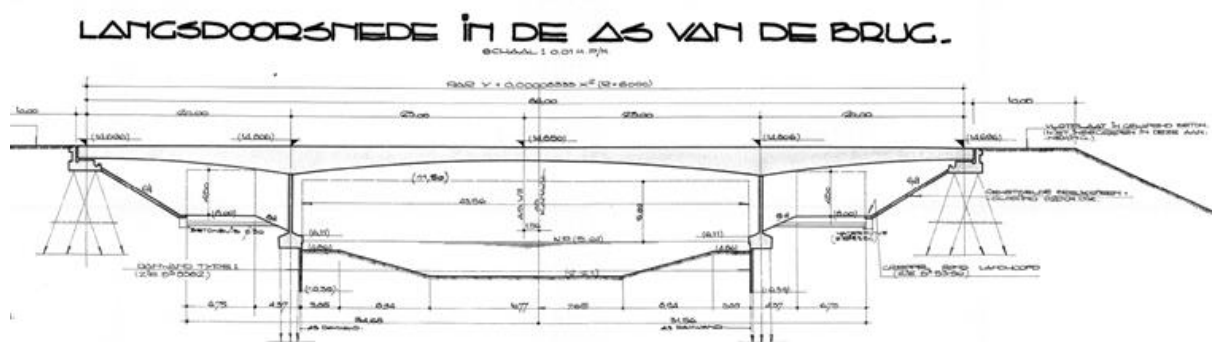
- **Toegankelijkheid voor hulpdiensten**

De ontsluiting van de site zal moeten voldoen aan de randvoorwaarden van de brandweer.

Ook belangrijk daarbij is dat er zich onder de brug van de Sluisweg-R4 over de Schelde een opzuigpunt van de brandweer bevindt. Op deze locatie onder de brug kan de brandweer in noodsituaties water uit de Schelde oppompen. Het is een opstelplaats voor de hydrosub vanwaar de aanzuigleiding in het water kan worden gelaten. Uit informatie van de brandweer blijkt dat deze opstelplaats ter hoogte van de site aanwezig moet blijven, doch dat deze niet op de huidige locatie behouden dient te blijven. Ze dient evenwel te allen tijde bereikbaar te zijn.

- **Nabijheid en gebruik onder brug Sluisweg-R4**

Op basis van informatie van het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) blijkt dat de brug over de Schelde, eigendom van AWV, gefundeerd is op palen. Desalniettemin zijn de bovenste meters grond in deze zone zwak draagkrachtig waardoor de brug zeer gevoelig is aan zettingen.



- Figuur 9 - Langsdoorsnede van de brug Sluisweg R4

Men zal in de omgeving van deze brug zeer omzichtig te werk moeten gaan met onder meer grondaanvullingen en bemalingen. Daarnaast is het wettelijk verboden om onder de brug het laden en lossen van schepen te organiseren.

- **Nabijheid en gebruik E3-sluis**

De E3-sluis is een keersluis. Het is de enige locatie waar schepen in en uit kunnen varen bij bedreiging door hoge waterstanden. Jaarlijks wordt de sluis 10 à 15 keer gesloten. Ze is gelegen ter hoogte van de site en heeft een beperkte doorgang en dieptegang waardoor er enkel CEMT-klasse II schepen toegang hebben tot de Schelde (richting de binnenstad).

Op de bestaande sluis kan geen overslag worden georganiseerd volgens de scheepvaartinspectie van De Vlaamse Waterweg. De Vlaamse Waterweg engageert zich wel om, samen met de Private Partner, als het echt een meerwaarde is voor de uitwerking van het project om overslag éénmalig toe te staan.

Op heden is bovendien geen kade-infrastructuur langs de Boven-Schelde, ter hoogte van de UCB-site, aanwezig om overslag over het water mogelijk te maken. Bij de organisatie van watergebonden activiteiten op de site zal er dus door de Private Partner een kade en bijhorende kade-infrastructuur moeten worden gerealiseerd, in overleg met De Vlaamse Waterweg.

Indien het gips (voorafgaandelijk aan de bouw van een kade) zal vervoerd worden over water, zal moeten gezocht worden naar andere oplossingen dan een kade bijvoorbeeld een ponton

op het water met een kraan. De precieze modaliteiten hoe een dergelijke afvoer en overdracht van het gips zal gebeuren, zal in nauw overleg met De Vlaamse Waterweg worden bepaald. (zie ook in Bodem ambities 3.2.7.2)

- **Nabijheid Jachthaven Merelbeke**

De jachthaven van Merelbeke is gelegen achter de E3-sluis (dus stroomafwaarts). Het is een jachthaven bestemd voor pleziervaart. Pleziervaartuigen liggen aangemeerd langs beide zijden van de Schelde, zowel op grondgebied Gent als grondgebied Merelbeke. Aan de Schelde, zijde Merelbeke, heeft de jachthaven een slibway voor de E3-sluis. Bij de ontwikkeling van de UCB-site moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid en de bereikbaarheid van de jachthaven (met auto's), in samenspraak met de jachthaven en De Vlaamse Waterweg als concessiehouder.

3.2.4.2. Ambities

Het samenspel tussen bebouwing, buitenaanleg en openbaar domein verdient bijzondere aandacht. Hoe worden (half)gelijkvloerse bouwlagen ingepast en opgelost? Hoe wordt de aansluiting op het openbaar domein gerealiseerd? Hoe worden de daken optimaal benut? ...

Volgende ambities en ambitiedocumenten zijn leidend in de herontwikkeling van de site:

Algemene principes voor de uitwerking van het ontwerp:

- Het ontwerp is natuurinclusief en biodivers, zowel op het groene als op blauwe aspect, waarbij de ligging langs de Groenklimaatas (met de bijhorende ruimtelijke streefdoelen) als uitgangspunt wordt gehanteerd
- Bij het groenontwerp wordt aandacht gevraagd voor alle vormen van groenontwerp: grondgebonden groen, groen aan Schelde en Ringvaart, gevelgroen, dakgroen, etc. De Groenklimaatas langs de Schelde vraagt bijzondere aandacht. Het is bovendien van belang dat deze Groenklimaatas als groene doorlopende as zorgt voor een goede fietsontsluiting van de site.
- Het ontwerp houdt rekening met de nabijgelegen natuurinrichting van het Liedermeerspark. Er wordt aandacht voor gevraagd om alle hinder van geluid en licht (lichtpollutie) maximaal te vermijden.

Visienota Groenklimaatassen

Een belangrijk onderdeel van Ruimte voor Gent (zie 3.2.2.2) is de ontwikkeling van **acht Groenklimaatassen**. Deze groenklimaatassen vormen een recreatieve, ecologische en landschappelijke verbinding tussen het buitengebied – in het bijzonder de 5 groenpolen - en het stadscentrum. Ze brengen het groen tot diep in de stedelijke ruimte en zorgen voor verkoeling en verluchting, temperen het hitte-eiland effect, gaan wateroverlast en verdroging tegen. Daarnaast hebben ze een belangrijke functie als natuurverbinding, zowel voor fauna en flora. Een doorgaande fiets- en wandelas zorgt voor een verbinding tussen centrum en buitengebied.

De UCB site is een project aan **groenklimaatas G4 – Bovenschelde**.

De visienota van stad Gent voor deze Groenklimaatassen is te downloaden via onderstaande link: <https://stad.gent/nl/plannen-en-projecten/project-groenklimaatassen>. Deze visienota is integraal van

toepassing op de site. De realisatie ervan is stedenbouwkundig mogelijk gemaakt in het R.U.P. nr. 160 (zie 3.2.2.1).

Het is een grote uitdaging om nieuwe groene structuren te realiseren in een historische en dichtbebouwde stad. Voor projecten langs een Groenklimaatas (GKA) past de stad Gent daarom duidelijke streefdoelen toe en wordt maximaal ingezet op onderstaande ruimtelijke streefdoelen die ook het uitgangspunt voor het ontwerp van de UCB-site zijn:

- De al aanwezige natuur waarbij er kwalitatief groen aan toegevoegd wordt
- Water als natuurverbinding voor fauna en flora, verkoeling en ontharding
- Veel bomen als natuurlijke airco's die zorgen voor verkoeling
- Wandelaars en fietsers die we de ruimte geven in plaats van gemotoriseerd verkeer
- Stedelijke voorzieningen aan de GKA die we makkelijk bereikbaar maken via een continue, herkenbare veilige en beleefbare fiets- en wandelverbinding
- Ontharding ten voordele van water, vergroening en een aantrekkelijke beleefbare stad

Biologische waarderingskaart

Het projectgebied komt voor op de Biologische Waarderingskaart. In Gent³ wordt er, aanvullend op de versie voor het volledige Vlaamse Gewest, gebruik gemaakt van een eigen gedetailleerdere kaart die steeds up-to-date wordt gehouden. Meer info over de Gentse BWK is te vinden op <https://stad.gent/nl/groen-milieu/waardevolle-vegetatietypes-gent>.

De Biologische Waarderingskaarten hebben geen juridische binding, maar vormen wel een basisgegeven voor de administratieve afweging van stedenbouwkundige voorstellen. De projectontwikkeling mag geen (negatieve) impact hebben op de omliggende (waardevolle en zeer waardevolle) vegetaties.

De waardevolle vegetaties binnen de projectperimeter willen we zo veel als mogelijk behouden. Dit verplicht tot een omzichtige omgang met deze bestaande biotopen, een minimale verstoring bij de projectontwikkeling.

³ Meer info op

https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/20110328_PUB_brochure%20biologische%20waarderingskaart%20-%20lage%20resolutie.pdf

ontwikkeld worden, waarbij het als een uitdaging wordt beschouwd om deze projecten vlot bereikbaar te maken en houden.

Het is daarom een expliciete wens van de stad Gent om in deze zone een bedrijvigheid te huisvesten die weinig verkeer aantrekt. Het aantal toegelaten verkeersbewegingen (zowel personen als goederen) zal hierbij mede afhankelijk worden gemaakt van het tijdstip waarop de verkeersbewegingen worden georganiseerd.

Een belangrijk element om de bereikbaarheid te blijven garanderen, is het beperken van de automobilititeit naar deze terreinen. Het instrument dat hiervoor gebruikt zal worden voor deze site, zijn sturende parkeerrichtlijnen die overigens ook zijn opgenomen in het Algemeen Bouwreglement van stad Gent:

- Voor de zone die afgebakend wordt als de Zuidelijke mozaïek geldt als vaste autoparkeerrichtlijn voor de niet-woonfuncties de minimum richtlijn van de witte zone minus 10%. Voor woonfuncties blijven de autoparkeerrichtlijnen van de witte zone gelden (deze zijn evenwel niet van toepassing op de UCB-site omdat er geen woonfuncties worden voorzien). Voor kantoren is dit dan (max) 2,7 autoparkeerplaatsen/100 m² bvo; voor arbeidsintensieve bedrijven (labo's, werkplaatsen) 0,9/100 m² bvo; en voor arbeidsextensieve bedrijven 0,36/100 m² bvo. De Private Partner moet dus rekening houden met de beperkte hoeveelheden autoparkeerplaatsen voor dit woon-werk verkeer, alsook met de logistieke verkeersbewegingen.
- Ook op vlak van fietsparkeerrichtlijnen blijven de richtlijnen van de witte zone integraal toepassing. Voor kantoren is dit dan (minimaal) 1,5 fietsparkeerplaatsen/100 m² bvo; voor arbeidsintensieve bedrijven (labo's, werkplaatsen) 1/100 m² bvo; en voor arbeidsextensieve bedrijven 0,6/100 m² bvo. Ook dient in de berekeningen rekening gehouden worden met een aandeel van 5% bezoekers.

Ontsluiting voor autoverkeer

De UCB-site is voor autoverkeer niet rechtstreeks aangesloten op de openbare weg. De site heeft op heden dus geen rechtstreekse toegang voor autoverkeer tot de ventweg langs R4 genaamd 'Sluisweg', noch tot de Ottergemsesteenweg Zuid. De realisatie van de aansluiting voor autoverkeer op de openbare weg behoort daarom tot de taak van de Private Partner, ook als dit ruimer dan het projectgebied zou zijn. Mogelijke scenario's voor de ontsluiting van het autoverkeer zijn onderzocht in de haalbaarheidsstudie (zie bijlage 7).

Ontsluiting voor fiets- en wandelverkeer

De ontsluiting voor fietsverkeer is op heden mogelijk via het jaagpad langs de Boven-Schelde. De realisatie van het fietspad vanaf de site tot aan de bestaande fietspadeninfrastructuur behoort daarom tot de opdracht van de Private Partner, ook als dit ruimer dan het projectgebied zou zijn, en dit al dan niet in combinatie met de aangrenzende Groenklimaatas. Meerdere scenario's voor deze fietsontsluiting werden onderzocht in de haalbaarheidsstudie (zie bijlage 7): de voorkeur ging daarbij uit naar een fietspad doorheen de site, maar dit is verder te onderzoeken. De realisatie van een vlotte fietsverbinding (als deel van de fietssnelweg) is daarbij het uitgangspunt.

Uitwerking mobiliteitsnota in fase 2 van de Opdracht

In eerste instantie moet steeds voldaan worden aan de parkeerrichtlijnen voor deze zone (zie voorgaande punt), maar om deze strikte parkeernormen haalbaar te maken voor de bedrijven en hun werknemers is ook een flankerend mobiliteitsbeleid essentieel.

Aan de Private Partner zal daarom in de 2de fase (gunningsfase) gevraagd worden om een mobiliteitsnota toe te voegen die duiding geeft bij het (al dan niet gefaseerde) mobiliteitsprofiel van de site. In voormelde mobiliteitsnota zal de Private Partner voldoende moeten aantonen dat er vanaf het begin van de ontwikkeling duurzame inspanningen worden geleverd voor het duurzaam organiseren van de verplaatsingen van dit woon-werk verkeer en de logistieke verkeersbewegingen. Het gaat dan onder andere om de realisatie van voldoende kwalitatieve fietsenstallingen, het eventueel voorzien in extra collectief vervoer, de verkeersbewegingen gefaseerd laten uitvoeren, de logistieke vervoersbewegingen op verschillende tijdstippen laten doorgaan, etc.

De mobiliteitsnota zal in fase 2 beoordeeld worden door een beoordelingscommissie.

Uitwerking mobiliteitsnota bij omgevingsvergunningsaanvraag

Om een omgevingsvergunning te kunnen verkrijgen, zal de Private Partner een mobiliteitsstudie moeten toevoegen aan zijn vergunningsaanvraag. Er werd reeds een mobiliteitsstudie opgemaakt in teken van het haalbaarheidsonderzoek, die voor de UCB-site als basis dient (bijlage 7), en die door de Private Partner verder aangevuld zal moeten worden met meer details over de gekozen invulling. Hij zal daarbij moeten aantonen dat hij de uitgangspunten van deze mobiliteitsstudie volgt, en hij zal moeten verduidelijken hoe hij deze zaken in de praktijk zal omzetten (bijvoorbeeld welke extra maatregelen genomen worden, ...).

3.2.5.2. Ambities

Volgende ambities en ambitiedocumenten zijn leidend in de herontwikkeling van de site:

Op mobiliteitsniveau moet rekening gehouden worden (1) de mobiliteitsafwikkeling binnen de grotere context van de Zuidelijke Mozaïek en (2) de mobiliteitsorganisatie op niveau van de site.

Als er wordt gekeken naar mobiliteit op grotere schaal, moet rekening gehouden worden met de situering van het project binnen de Zuidelijke Mozaïek:

- Het ontwerp van de site moet op maat gemaakt zijn binnen de Zuidelijke Mozaïek binnen de parkeerrichtlijnen geformuleerd van Stad Gent – zie hoger bij randvoorwaarden . Door de ligging in de Zuidelijke Mozaïek zijn de eigen parkeerplaatsen beperkt.
- De invulling van de UCB-site mag niet te veel verkeersbewegingen (niet tijdens de spitsuren en ook niet buiten de spitsuren) veroorzaken die een stremmend effect zouden hebben op de doorstroming op het hogere wegennet (maw de capaciteit van het omliggende wegennetwerk en de rotonde mag niet overschreden worden).
- Men zal voor het woon-werk verkeer van de werknemers stevig moeten inzetten op alternatieve verplaatsingsvormen en op het duurzaam verplaatsingsgedrag van de werknemers en bezoekers.
- Er wordt ingezet op een monitoring van de logistieke stromen in relatie tot het grotere logistieke netwerk.

Als dieper wordt ingegaan op de mobiliteit op niveau van de site, wordt volgende ambities voorop gesteld:

- Een gebruiksvriendelijk en veilig gebouw wordt voorgesteld waarin het ontwerp ook rekening houdt met de circulatie van auto's, bestelwagens, vrachtwagens, motors, verschillende soorten fietsen van bezoekers (bakfietsen, cargofietsen, elektrische fietsen,...) en de gebruikers van deze voertuigen en aanvullende diensten.
- De organisatie van de ontsluiting tot de site wordt maximaal ingericht zodat de verschillende verkeersstromen (personeelsvoertuigen, vrachtwagens, fietsers, bezoekers ...) elkaar minimaal hinderen; een vlotte circulatie met snelle doorstroming van de verschillende gebruikers wordt gegarandeerd.
- Andere vervoersmodi worden gestimuleerd en daarvoor wordt comfort aangeboden;
- Er wordt maximaal ingezet op vervoer over water, al dan niet gefaseerd;
- Duurzame mobiliteit (carpoolen, deelfietsen, deelwagens, openbaar / collectief vervoer...) wordt gefaciliteerd en gestimuleerd;
- Er wordt rekening gehouden met voorzieningen voor de elektrificatie van de vervoersmiddelen waar nieuwe evoluties zoals slimme sturing en bi-directioneel laden ondersteund worden door de ontwikkeling van een geavanceerd energie-managementsysteem;
- Het te realiseren openbare fietspad (dat deel uitmaakt van de fietssnelweg) moet als vlotte verbinding (indien het pad door de site zou lopen) geïntegreerd worden in de architectuur, en moet in het groenontwerp van de site geïntegreerd zijn – zie bij randvoorwaarden Groenklimaatas.

3.2.6. Gewenst (bouw)programma

3.2.6.1. Randvoorwaarden

Volgende randvoorwaarden m.b.t. de gebouwen zijn op de site van toepassing:

Gefaseerde watergebonden logistieke invulling

In navolging van de vigerende beleidsdocumenten, waarvan (en niet limitatief) de structuurvisie 2030 'Ruimte voor Gent' (zie 3.2.2.2), de beleidsnota Economie 2020-2025 van stad Gent, de gezamenlijke beleidsvisie van De Vlaamse Waterweg en Stad Gent 'Water in de Stad Gent' (zie 3.2.2.2) en het gemeentelijk RUP nr. 160 'Groenas 4 – Boven-Schelde' (zie 3.2.2.1) wordt volgende gewenste invulling voor de UCB-site beschreven.

*Het maximaal (laten) benutten van het UCB-terrein, gelegen nabij het kruispunt van de Schelde en de Ringvaart op grondgebied Gent, met de intentie om er in eerste instantie een **watergebonden multimodaal transferium*** en desgevallend in tweede instantie een **watergebonden bedrijfscluster**** te realiseren.*

* Een watergebonden multimodaal transferium is een stedelijk knooppunt dat, door haar strategische ligging aan een waterweg, de mogelijkheid biedt om vrachtvervoer van de weg naar de waterweg te verschuiven ("to shift"/modal shift) of omgekeerd. Op dit knooppunt kan geschakeld worden tussen diverse transportmodi (onder meer waterweg, wegvervoer via (zero- en lage emissie) voertuigen, cargofietsen), met als hoofddoel de stad te bevoorraden (aanvoer) of te ontlasten (afvoer). Daarnaast kan, indien economisch en financieel haalbaar, tevens een koppeling gemaakt worden met een

stadsdistributiecentrum, met name alle goederenvervoer met oorsprong of bestemming binnen de stad (zogenaamde first-and-last-mile delivery), zowel van of naar ondernemers, handelaars, publieke instellingen in de stad, als naar de bewoner-consument (e-commerce).

** Een watergebonden bedrijfscluster is een groepering van bedrijven met nautische of watergebonden economische activiteiten grenzend aan het water. Onder watergebonden economische activiteit wordt verstaan bedrijven die voor een belangrijk deel de waterweg gebruiken voor overslag van goederen (transport van goederen over de waterweg). Onder nautische activiteit wordt verstaan: watergebonden spelers/bedrijven die voor een belangrijk deel van hun activiteiten de waterweg nodig hebben, maar niet als hoofdactiviteit hebben om goederen via het water over te slaan. Voorbeelden van nautische economische activiteiten zijn scheepsherstellingen (incl. scheepsonderhoud) en complementaire activiteiten, zoals recyclage, passagiersvaarten, bedrijven met een watergebonden productie- of verwerkingsproces.

In de 2^{de} fase zal door de Private Partner een stappenplan uitgewerkt moeten worden waarbij hij aantoont hoe de ontwikkeling gefaseerd tot een watergebonden logistieke site zal evolueren. Dit stappenplan zal, samen met het ontwerp, beoordeeld worden door een beoordelingscommissie.

3.2.6.2. Ambities

Volgende ambities en ambitiedocumenten zijn leidend in de herontwikkeling van de site:

Structuurvisie 2030 'Ruimte voor Gent'

Op pagina 175, onder punt 2.1.3 "Verschillenden schalen", staat:

Stedelijk transferium: dit zijn stedelijke knooppunten met een (toekomstige) P+R waar de overslag kan gemaakt worden van de hoofdwegen E40 / E17 en primaire weg R4 naar een duurzamer vervoer (fiets en openbaar vervoer). Deze knooppunten worden opgeladen met economische functies (handel, kantoren, bedrijvigheid). Wonen is in deze knooppunten minder gewenst, gelet op de ligging nabij grote infrastructuurnetwerken. We onderscheiden vijf stedelijke transferia:

	Stedelijke transferia	deelruimte	status
SE01	Ghelamco-arena – R4/E40/E17	groeistad	toekomst
SE02	R4 – N70 Oostakker	groeistad	toekomst
SE03	R4 Wondelgem	groeistad	toekomst
SE04	R4 – N9 Mariakerke	groeistad	toekomst
SE05	E40 - B402 – N43	groeistad	bestaand op te laden

Ook staat op pagina 278 onder hoofdstuk 6 "*Inzetten op nieuwe strategische projectzones en verder afwerken van de lopende kernprojecten uit het Ruimtelijk Structuurplan Gent*" de UCB-site vermeld als één van de op te starten ruimtelijke strategische projecten.

Beleidsnota Economie 2020-2025 stad Gent

De beleidsnota van stad Gent voor Werk en Sociale Economie is te downloaden via onderstaande link: <https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Beleidsnota%20Economie%202020-2025.pdf>

Haalbaarheidsstudie

Voor de site werd een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Deze is integraal toegevoegd in bijlage 7.

3.2.7. Bodem

3.2.7.1. Randvoorwaarden

Oriënterend bodemonderzoek

Als deel van het haalbaarheidsonderzoek werd een Oriënterend Bodemonderzoek (OBO) opgemaakt en ingediend bij OVAM. Het OBO werd conform verklaard in november 2023, zie bijlage 9.

Dit OBO werd uitgevoerd op de percelen 539M, 520K en de Hamerlandtrangel gelegen aan de Ottergemsesteenweg 801, Otterschem, Hamerlandtrangel te Gent. De aanleiding voor dit onderzoek was een periodieke verplichting.

In onderstaande paragrafen wordt een beknopte samenvatting gegeven van de voornaamste conclusies van het uitgevoerde oriënterend bodemonderzoek, en dit per kadastraal perceel.

Perceel 539M (Stortplaats):

Ter hoogte van dit perceel worden verschillende verontreinigingen vastgesteld, zowel in grond als grondwater.

Uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat er voor **sommige van deze verontreinigingen**, geen duidelijke aanwijzing is dat de verhoogde concentraties een ernstige bedreiging vormen voor mens of milieu. Bijgevolg moet er **geen beschrijvend bodemonderzoek** uitgevoerd worden. Concreet gaat het om deze verontreinigingen:

- **Polyaromatische koolwaterstoffen (PAK's) in de afdeklaag van de gipsberg:** na analyse van de stalen zijn concentraties boven de richtwaarde vastgesteld voor PAK in het vaste deel van de aarde ter hoogte van de afdeklaag van de gipsberg. Deze verhoogde concentraties worden beschouwd als een nieuwe verontreiniging omdat aangenomen wordt dat zij veroorzaakt zijn door de afdeklaag, aangebracht omstreeks 1995-1996.
- **Zware metalen, PAK's en minerale olie in de ophooglaag:** na analyse van de stalen zijn concentraties boven de richtwaarde vastgesteld voor zware metalen en minerale olie en boven 80% van de bodemsaneringsnorm gevonden voor PAK in het vaste deel van de aarde ter hoogte van de ophooglaag. Deze verhoogde concentraties worden beschouwd als een historische verontreiniging omdat aangenomen wordt dat zij veroorzaakt zijn door de ophooglaag aangebracht bij de start van de activiteiten in ca. 1955.
- **BTEX, VOCl, minerale olie en pH in het grondwater:** na analyse van de stalen zijn concentraties boven de (toetsingswaarde) richtwaarde vastgesteld voor BTEX, VOCl, minerale olie en pH in het grondwater ter hoogte van de gipsberg. Deze verhoogde concentraties worden beschouwd als een historische verontreiniging omdat aangenomen wordt dat zij veroorzaakt zijn door de gipsberg met exploitatie tussen 1955 en 1996.

Uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat er voor **sommige van deze verontreinigingen**, wel een duidelijke aanwijzing is dat de verhoogde concentraties een ernstige bedreiging vormen

voor mens of milieu. Bijgevolg moet er **wel een beschrijvend bodemonderzoek**⁴ uitgevoerd worden. Concreet gaat het om deze verontreinigingen:

- **Asbest in de puinhoudende laag:** In voorliggend onderzoek werd een asbestverontreiniging vastgesteld in de puinhoudende laag. Deze verhoogde concentraties worden beschouwd als een historische verontreiniging omdat aangenomen wordt dat zij veroorzaakt zijn door de ophooglaag aangebracht bij de start van de activiteiten in ca. 1955.
- **Asbest in de afdruiptzone van het aanwezige asbestdak:** In voorliggend onderzoek werd een asbestverontreiniging vastgesteld in de afdruiptzone. Deze verhoogde concentraties worden beschouwd als een gemengd overwegende historische verontreiniging (60%) omdat aangenomen wordt dat zij veroorzaakt zijn door de afdruiptzone die vermoedelijk aanwezig was van in 1955 tot in het voorjaar van 2022.
- **Zware metalen, BZV, CZV, geleidbaarheid, natrium, sulfaat, chloride en sulfide in het grondwater:** Na analyse van de stalen zijn concentraties boven 80% van de (toetsingswaarde) bodemsaneringsnorm gevonden voor zware metalen, BZV, CZV, geleidbaarheid, natrium, sulfaat, chloride en sulfide in het grondwater ter hoogte van de gipsberg. Deze verhoogde concentraties worden beschouwd als een historische verontreiniging omdat aangenomen wordt dat zij veroorzaakt zijn door de gipsberg met exploitatie tussen 1955 en 1996.
- **PFAS ter hoogte van de gipsberg en de lakafdeling:** Na analyse van de stalen zijn concentraties boven 80% van de toetsingswaarde bodemsaneringsnorm gevonden voor PFAS in het vaste deel van de aarde en in het grondwater ter hoogte van de gipsberg en de lakafdeling. Deze verhoogde concentraties worden beschouwd als een historische verontreiniging omdat aangenomen wordt dat zij veroorzaakt zijn door de gipsberg met exploitatie tussen 1955 en 1996.

Er zijn geen veiligheidsmaatregelen of voorzorgsmaatregelen noodzakelijk.

In afwachting van verder asbestonderzoek in de puinhoudende bodemlaag, is wel volgend advies van toepassing:

- 🚫 De asbesthoudende zone zo minimaal mogelijk belopen/berijden.
- 🚫 Geen grondwerken (graven, omspitten, boren, grondverzet,...) uit te voeren binnen de asbesthoudende zone.
- 🚫 De asbesthoudende zone ten tijde van droge periodes regelmatig bevochtigen.
- 🚫 De asbesthoudende zone afdekken met een folie of geotextiel.
- 🚫 Dragen van de nodige persoonlijke beschermingsmiddelen (P3 mondkap, tyvek, wegwerphandschoenen en afspoelbare laarzen) bij het uitvoeren van handelingen in de asbesthoudende zone.

In afwachting van de sanering van de afdruiptzone van het asbest(verdachte) dak zonder dakgoot, is bovendien ook bijkomend volgend advies van toepassing:

⁴ MIO start met de uitvoering van het beschrijvend bodemonderzoek in november 2024.

- 🔴 De asbesthoudende zone zo minimaal mogelijk belopen/berijden.
- 🔴 Geen grondwerken (graven, omspitten, boren, grondverzet,...) uit te voeren binnen de asbesthoudende zone.
- 🔴 De asbesthoudende zone ten tijde van droge periodes regelmatig bevochtigen.
- 🔴 De asbesthoudende zone afdekken met een folie of geotextiel.
- 🔴 Dragen van de nodige persoonlijke beschermingsmiddelen (P3 mondkap, tyvek, wegwerphandschoenen en afspoelbare laarzen) bij het uitvoeren van handelingen in de asbesthoudende zone.

Voor de stortplaats werd het bebossingspotentieel nagegaan. Er worden geen gebruiksadviezen toegekend aan de stortplaats.

De vastgestelde verontreinigingen zijn te linken aan de aanwezigheid van een stortplaats op het terrein. Als gevolg van de aanwezigheid van een stortplaats kunnen verschillende verontreinigingsparameters voorkomen. Er kan besloten worden dat er op basis van het onderzoeksverslag duidelijke aanwijzingen zijn dat er een ernstige bodemverontreiniging aanwezig is ten gevolge van de aanwezigheid van de stortplaats.

Voor de aanwezige PFAS-verontreiniging, zijn op heden geen no regret-maatregelen⁵ van toepassing, zoals opgelegd door Departement Zorg. Dit neemt niet weg dat de aanwezige PFAS-verontreiniging in het toekomstige beschrijvend bodemonderzoek (BBO) verder in kaart moet worden gebracht en hier mogelijk nog gebruiksadviezen voor worden geformuleerd, afhankelijk van de ernst en de omvang van deze verontreiniging.

Perceel 520K en openbare weg (Hamerlandtrage)

Volgende verontreiniging werd in het OBO vastgesteld op bovenstaande percelen:

- **Zware metalen ter hoogte van de ophooglaag:** na analyse van de stalen zijn concentraties boven de richtwaarde vastgesteld voor zware metalen in het vaste deel van de aarde ter hoogte van de ophooglaag. Deze verhoogde concentraties worden beschouwd als een historische verontreiniging omdat aangenomen wordt dat zij veroorzaakt zijn door de ophooglaag aangebracht bij de start van de activiteiten in ca. 1955.

Uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat er **geen duidelijke aanwijzing is dat de verhoogde concentraties een ernstige bedreiging vormen voor mens of milieu**. Bijgevolg moet er **geen beschrijvend bodemonderzoek** uitgevoerd worden voor deze verontreiniging.

Er werd in het OBO ook besloten dat deze kadastrale percelen **niet asbestverdacht** zijn. Er werd wel een asbestverdachte puinlaag vastgesteld, maar dit werd niet bevestigd in de analyses waardoor het perceel niet meer als asbestverdacht wordt beschouwd.

⁵ Zie ook: <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/over-pfas>

Een actuele stand van zaken van de geldende no regret-maatregelen in Gent, kan geraadpleegd worden via: <https://www.vlaanderen.be/pfas-vervuiling/gent-no-regret-maatregelen-pfas>

Kwaliteits- en volumebepaling van het gips en de afdeklaag

Op basis van de uitgevoerde analyses van de afdeklaag en gipsvolumes werden de volgende kwaliteiten bepaald:

Afdeklaag:

In de afdeklaag worden op basis van de analyseresultaten verschillende milieuhygiënische codes (211, 411, 911) aangetroffen te wijten aan verhoogde waarden voor dezelfde parametergroep (zware metalen/PAK's en PCB). Dit wordt toegeschreven aan het heterogeen karakter van de deelpartij en selectieve afgraving wordt niet zinvol geacht. Aan de volledige metselpuinhoudende toplaag wordt bijgevolg code 911 toegekend. Van 3 tot 4,0 m-mv geldt de milieuhygiënische kwaliteit 929. Vanaf 4,0 m-mv tot aan het gips geldt opnieuw de milieuhygiënische code 911.

CODE 911: dit bodemmateriaal mag:

- Binnen de uitgravingszone vrij worden hergebruikt als bodem.
- Buiten de uitgravingszone niet worden hergebruikt als bodem.
- Toegepast worden als voor vrij bouwkundig bodemgebruik of vrij gebruik in een vormvast product.

CODE 929: dit bodemmateriaal mag:

- Binnen de uitgravingszone vrij worden hergebruikt als bodem.
- Buiten de uitgravingszone niet worden hergebruikt als bodem.
- Niet afgevoerd worden als bouwkundig bodemgebruik of gebruik in een vormvast product maar kan binnen de kadastrale werkzone wel herbruikt worden als bouwkundig bodemgebruik

De deklaag van het stort (4m-5m) kan voor een groot deel gerecupereerd worden, indien rekening gehouden wordt met bovenstaande restricties.

Gips

Bouwen op de gipsberg is uitgesloten. Derhalve zal de Private Partner het gips moeten verwijderen bij een economische ontwikkeling van de site.

Er werden visueel 2 types gips onderscheiden: de onderste gipslagen zijn zwart gekleurd door de reductie van zwavelverbindingen. De bovenste helft van het gips is wit van kleur. Het zwarte gips wordt gekenmerkt door een doordringende zwavelgeur.

Het bemonsterde witte gips kan niet afgevoerd worden als Vlarema voor hergebruik als bouwstof omwille van de vaststelling van een verhoogde concentratie aan PFOS en dient afgevoerd te worden om te storten. Het bemonsterde witte gips voldoet aan de stortplaatscriteria. Het bemonsterde zwarte gips kan niet afgevoerd worden voor hergebruik als bouwstof (Vlarema) en dient afgevoerd te worden om te storten. Het bemonsterde zwarte gips voldoet aan de stortplaatscriteria.

In het kader van het bodemonderzoek en de karakterisatie van het gipsstort werden verschillende afstemmingsmomenten georganiseerd. In eerste instantie werd contact opgenomen met de UGent gezien zijn vanuit de werkgroep Bio-ingenieurswetenschappen in het verleden reeds geofysisch onderzoek hadden verricht op de UCB site. Uit de resultaten kon volgende worden besloten:

- Vermoedelijk is er een HDPE-liner of worteldoek aanwezig ter afdekking van het gips. Na booronderzoek bleek het te gaan over een worteldoek die aanwezig was.
- De grondwaterstand bedraagt ca. 11,5 m-mv.
- Er zijn weinig concrete resultaten te trekken uit het geofysisch onderzoek.

Vervolgens werd met OVAM, vanuit hun ervaring, konden meegegeven worden:

- Het gipsstort zou vergund en afgewerkt geweest zijn volgens de toen geldende regels. Hiervan is door OVAM echter geen documentatie teruggevonden.
- Wanneer er geen saneringsnoodzaak zou rusten op de gipsstortplaats, zouden er op basis van een vrijwillig bodemsaneringsproject alsnog manipulaties kunnen worden uitgevoerd aan de stortplaats.
- Rekening houdende met de gipskarakterisatie is de kans op hergebruik zeer klein en zal het gips hoogstwaarschijnlijk op een vergunde stortplaats verwerkt moeten worden.

Tot slot werd er contact opgenomen met enkele stortplaatsen vergund in kader van de randvoorwaarden omtrent het aanvaarden van het gipsmateriaal:

- De stortplaatsen erkennen dat het gips niet hergebruikt zal kunnen worden en dus zal moeten gestort worden.
- Het volume gips dat verwerkt dient te worden, is groot. Theoretisch zijn er maar enkele locaties in België die dergelijke volumes kunnen verwerken. De deponie in Zelzate is bijvoorbeeld één van de mogelijkheden die in aanmerking komen.

Aftoetsing aan de acceptatiecriteria zal in een volgende fase nog dienen te gebeuren.

3.2.7.2. Ambities

Volgende ambities en ambitiedocumenten zijn leidend in de herontwikkeling van de site:

- 🔄 Een structureel ontwerp wordt uitgewerkt, waarbij rekening wordt gehouden met de ondergrond.
- 🔄 Het grondverzet wordt geoptimaliseerd en gemaximaliseerd door ontwerpkeuzes in de (landschaps)architectuur.
- 🔄 In teken van de afvoer van het gips, wordt gestreefd naar een vervoer over water. De precieze modaliteiten hoe een dergelijke afvoer en overdracht (van land naar water) van het gips zal gebeuren, zal in nauw overleg met De Vlaamse Waterweg worden bepaald.

3.3. Financieel voorstel

De Inschrijver zal in zijn Offerte (fase 2) een financieel bod doen als tegemoetkoming voor het verkrijgen van het ontwikkelings-, beheers- en exploitatierecht.

Om de financiële haalbaarheid van het project te staven, zal de Inschrijver een financieel plan toevoegen aan zijn Offerte.

Zowel het financieel plan als het financieel bod zullen in de gunningsfase (=fase 2) beoordeeld worden.

3.4. Zakelijk recht

MIO zal aan de Private Partner een ontwikkelingsrecht verlenen door middel van een zakelijk recht, i.c. een erfpachtrecht, met een looptijd gelijk aan de duur van de concessie. De Private Partner aan wie het ontwikkelingsrecht zal verleend worden, wordt gekozen op basis van de procedure zoals beschreven in Hoofdstuk **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..**

Het zakelijk recht is voorwaardelijk in die zin dat het is gekoppeld aan een realisatie- en exploitatieverplichting in hoofde van de Private Partner voor de ontwikkeling van een privaat project op de projectzone, met de bedoeling én onder de voorwaarde er een project op te realiseren en exploiteren. Er dient te worden vermeden dat de Private Partner kan speculeren met het ontwikkelingsrecht door bv. de realisatie uit te stellen of niet of anders door te voeren.

De concrete modaliteiten van de concessieovereenkomst(en), inbegrepen voorwaarden in het licht van de realisatie- exploitatieverplichting, zullen worden onderhandeld tussen MIO en de Private Partner.

Het zakelijk recht wordt ten vroegste verleend na het afsluiten van de concessieovereenkomst onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van de nodige Definitief en Uitvoerbare Vergunningen voor het realiseren van het project.

De Private Partner zal zelf instaan voor het aanvragen van de noodzakelijke vergunningen (na het afsluiten van een of meerdere concessieovereenkomst(en) en binnen de termijnen zoals opgenomen in de planning.

MIO toetst de conformiteit van deze documenten met het Bestek, de Offerte en desgevallend de Definitieve Offerte en de afspraken in de concessieovereenkomst (o.a. op vlak van duurzaamheid, architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit, ...).

MIO zal – ongeacht het tijdstip waarop het erfpachtrecht wordt verleend – steeds waken over de correcte uitvoering van de concessieovereenkomst(en) tijdens de ontwerpfase, het vergunningentraject en de volledige projectrealisatie tot aan de definitieve oplevering.

De modaliteiten voor deze tussenkomst zullen verder worden onderhandeld lopende de procedure.

De voorgestelde duurtijd van de concessie is minstens dertig (30) jaar en maximaal negenennegentig (99) jaar. Gedurende de looptijd van deze concessie wordt aan de concessiehouder het zakelijk recht, zijnde een erfpachtrecht, verleend. Dit erfpachtrecht neemt een aanvang vanaf het verlijden van de notariële akte. Alle kosten verbonden aan deze akte zijn ten laste van de Private Partner, inclusief de verschuldigde registratiebelasting. MIO verleent een erfpachtrecht met betrekking tot de projectzone, zoals vermeld bij punt 3.1.

De externe partner die concessiehouder wordt kan bijgevolg gedurende de hele duur van de concessie genieten van een erfpachtrecht op de desbetreffende percelen grond. De concessiehouder wordt als erfpachtnemer eigenaar van de door hem opgerichte gebouwen. De erfpachtgever, m.n. MIO, zal gedurende de ganse duur van de concessie afzien van natrekking, waardoor de concessiehouder over de volle eigendom van het bouwwerk beschikt, tot de concessie afloopt. Vanaf dit ogenblik wordt het eigendomsrecht op dit bouwwerk, vrij van enigerlei zakelijk recht, overgedragen en behoort het automatisch en van rechtswege toe aan MIO of zijn opvolger, zonder dat deze laatste tot enige vergoeding gehouden is.

Het is niet toegestaan andere constructies op te trekken dan deze die beschreven zijn in de opdracht/ het project.

Gedurende de duur van de concessie kan het bouwwerk, enkel met een hypotheek of erfdienstbaarheid worden bezwaard met voorafgaande en schriftelijke toestemming van de Opstalgever. Het erfpachtrecht kan evenmin worden overgedragen zonder schriftelijke toestemming vanwege MIO als erfpachtgever.

De concessiehouder kan zijn rechten en plichten, die uit de hem gegunde concessie voortvloeien, alleen met de schriftelijke en voorafgaandelijke instemming van de Opdrachtgever, overdragen. In geen geval zal de Opdrachtgever een overdracht van concessie aanvaarden, die zou leiden tot een opdeling van de concessie.

4. Definities

Aanvraag tot deelneming	De aanvraag tot deelneming (kandidatuur) die de Kandidaat indient op basis van de Selectieleidraad
Kandidaat	Een (rechts)persoon of een combinatie zonder rechtspersoonlijkheid die een Aanvraag tot deelneming heeft ingediend. Eens geselecteerd, wordt dit een Geselecteerde Kandidaat
Nota Teamsamenstelling	Nota waarin de teamleden van de Kandidaat worden voorgesteld, zoals nader omschreven in hoofdstuk 2.2.5.1
Procedure	De procedure zoals omschreven in hoofdstuk 2.1
Project	Het project zoals omschreven in de Selectieleidraad, te realiseren in het projectgebied.
Offerte (= Projectvoorstel)	Het voorstel voor het Project dat wordt ingediend door de Inschrijver op basis van het Bestek
Definitieve Offerte	Offerte in de zin van art. 42§2 laatste lid van het KB plaatsing
Selectieleidraad	Onderhavig document met inbegrip van alle bijlagen
Selectiefase	De eerste fase van de Procedure die in principe finaal resulteert in de lijst van Geselecteerde Kandidaten.
Gunningsfase	De tweede fase van de Procedure, die in principe finaal resulteert in de gunning van de opdracht aan de Begunstigde Inschrijver.
Team	= Kandidaat + Onderaannemers
Bestek	Het beschrijvend document op basis waarvan door MIO aan de Geselecteerde Kandidaten zal worden gevraagd een Offerte in te dienen.
Begunstigde Inschrijver	De Inschrijver die de definitieve offerte heeft ingediend met de beste prijskwaliteitsverhouding.
Opdracht	= het Project zoals nader omschreven in hoofdstuk 3
Inschrijver	In de tweede fase worden enkel en alleen de Geselecteerde Kandidaten uitgenodigd om offerte in te dienen, van zodra de Geselecteerde Kandidaten offerte indienen worden zij Inschrijvers.
BVO Bruto-vloeroppervlakte	De som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenmuren van het gebouw. Oppervlakten van trappen, liften, sanitaire voorzieningen, opslagruimte en dergelijke moeten ook op elk vloerniveau tot de bruto-vloeroppervlakte worden gerekend. De oppervlakte van een zolder wordt als bruto-vloeroppervlakte mee in rekening gebracht op voorwaarde dat deze als een functionele bouwlaag kan worden aangewend. Parkeervoorzieningen, terreinverhardingen en overdekte buitenruimtes ten behoeve van de functie, technische verdiepen, terrassen, evenals laad- en losplatforms komen niet in aanmerking voor deze berekening.

5. Bijlagen

5.1. Documenten selectieleidraad

Bijlage 1a: Aanvraag tot deelneming (ATD)

Bijlage 1b: Document van voorlopig bewijs (DVB)

Bijlage 2: model verbintenis terbeschikkingstelling middelen

Bijlage 3: modeltabel financiële draagkracht

Bijlage 4: model referentiefiche projectontwikkeling

Bijlage 5: model referentiefiche architectuur en openbaar domein

Bijlage 6: model referentiefiche bodemsanering

5.2. Verstrekte gegevens

Bijlage 7: haalbaarheidsstudie, opgeleverd 09.02.2024, uitgevoerd door Quares

Bijlage 8: toelichting biologische waarden UCB-site door stadsecoloog dd. 04.05.2022

Bijlage 9: conform verklaard oriënterend bodemonderzoek dd. 17.11.2023, uitgevoerd door ABO